

Sygn. akt II Ca 64/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Sędziowie:	SO Robert Bury SR del. Tomasz Szaj
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 września 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **Województwa (...)**

przeciwko **B. S. (1), K. S., R. S. i I. S.**

o wydanie lokalu

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 9 lipca 2012 r., sygn. akt I C 723/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w taki sposób, że oddala powództwo i zasądza od powoda Województwa (...) na rzecz pozwanych B. S. (1) i I. S. tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 137 (sto trzydzieści siedem) złotych ;

2. zasądza od powoda Województwa (...) na rzecz pozwanych B. S. (1), K. S., R. S. i I. S. tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego kwotę 200 (dwieście) złotych.

Uzasadnienie wyroku z dnia 12 września 2013 r.:

Powód Województwo (...) wniósł o nakazanie pozwanym B. S. (1), I. S., K. S., R. S., aby opróżnili i wydali lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów procesu. W uzasadnieniu żądania wskazano, że pozwanego B. S. (1) oraz Specjalistyczny Szpital (...) w S. łączyła umowa najmu służbowego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) z dnia 15.04.1991 r., zaś budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 7.08.2000 r. stał się własnością Województwa (...), który jako właściciel jest uprawniony na podstawie art. 222 § 2 kc do żądania wydania lokalu. Powód wskazał, że umowa z pozwanym została zawarta na czas trwania stosunku pracy, nadto wskazano, iż wynajmowany lokal był wykorzystywany niezgodnie z przeznaczeniem - w celach biurowych związanych z działalnością pozwanego.

Pozwani B. S. (1), I. S., K. S. i R. S. wnieśli o oddalenie powództwa w całości podając, iż od 20 lat zamieszkują w lokalu przy ul. (...) i wpłacili kaucję mieszkaniową. Wskazali, że wynajmowanego lokalu nigdy nie wykorzystywali na cele inne niż mieszkaniowy, a wszelkie informacje zawarte w pozwie nie są zgodne z prawdą. Dodatkowo pozwani uznali wypowiedzenie umowy najmu z dnia 14.12.2009r. za bezskuteczne, albowiem dyrektor Specjalistycznego Szpitala (...) jako przyczynę wypowiedzenia podał oddanie przez pozwanego przedmiotowego lokalu do użytkowania osobom trzecim. Pozwany natomiast nie oddawał zajmowanego lokalu osobom trzecim, a zamieszkuje z nim wraz z rodziną.

Wyrokiem z dnia 9 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wydanym w sprawie o sygn. akt I C 723/11 nakazał pozwanym B. S. (1), K. S., R. S., I. S. aby opróżnili i wydali powodowi Województwu (...) lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym (1), ustalił, iż nie przysługuje im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (2) i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (3).

U podstaw powyższego orzeczenia legły następujące ustalenia faktyczne:

Pozwany B. S. (1) zawarł w dniu 1.05.1991 r. z Wojewódzkim Szpitalem (...) w S. - swoim pracodawcą, na podstawie przydziału otrzymanego od tegoż pracodawcy z dnia 15.04.1991r., umowę najmu mieszkania służbowego nr (...) w budynku o nr (...) przy ul. (...) w S.. W § 2 podano, że umowę zawiera się na czas trwania stosunku pracy.

W dniu 1.09.1998r. pozwany B. S. (1) podpisał ze specjalistycznym Szpitalem im. (...) Alfreda Sokołowskiego w S. umowę najmu zmieniającą umowę z dnia 1.05.1991r. W § 2 strony wskazały, że przydział mieszkania jest uzależniony od potrzeb zakładu pracy i jest ściśle związany ze stanowiskiem służbowym pracownika, zaś w §3, że umowa zawarta jest na czas trwania stosunku pracy, w pełnym wymiarze czasu pracy, przydział mieszkania uzależniony jest od potrzeb zakładu pracy i jest ściśle związany ze stanowiskiem służbowym pracownika, w przypadku rozwiązania umowy o pracę lub zmiany stanowiska służbowego pracownik traci tytuł prawny do lokalu i winien zwrócić opróżnione mieszkanie do dyspozycji zakładu w stanie niepogorszonym.

Na mocy umowy o ustanowienie użytkowania z dnia 10.12.1998 r. Skarb Państwa, który był właścicielem min. nieruchomości położonej przy ul. S. 15 w S. obciążył tę nieruchomość na rzecz (...)(...)o w S. nieodpłatnym prawem do jej używania i pobierania pożytków na czas nieoznaczony.

Decyzją Wojewody (...) z dnia 7.08.2000 r. z dniem 1.01.1999r. mienie Skarbu Państwa będące w użytkowaniu Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej o nazwie Specjalistyczny Szpital(...) w S. – Z. stało się z mocy prawa mieniem województwa (...).

W oświadczeniu z dnia 11.05.2004r. Specjalistyczny Szpital (...) w S. zrezygnował z nieodpłatnego prawa użytkowania min nieruchomości przy ul. S. 15 w S..

Po otrzymaniu wypowiedzenia umowy najmu pozwany B. S. (1) zwrócił się pismem z 9.09.2007r. do powoda o wyjaśnienie przyczyn wypowiedzenia.

Pismem z dnia 14.12.2009r. Specjalistyczny Szpital (...) w S. wypowiedział pozwanemu B. S. (1) stosunek najmu podając jako przyczynę oddanie lokalu do użytkowania osobom trzecim. Wypowiedzenie podpisał dyrektor szpitala, zostało on wysłane 17.12.2009 r., zaś pismem z dnia 8.01.2010 r. pozwany B. S. (1) został wezwany do wydania lokalu. Pismo wystosowane zostało przez Specjalistyczny Szpital (...) w S..

Pismem z dnia 4.08.2010r. powód wezwał pozwanych do wydania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S..

Sąd Rejonowy ustalił, iż I. i B. S. (1) w lokalu przy ul. (...) zamieszkują wspólnie z małoletnimi dziećmi K. S. – ur. (...) i R. S. – ur. (...) B. S. (1) wypowiedział umowę o pracę zawartą ze Specjalistycznym Szpitalem (...) w S. stosunek pracy ustał w lutym 2007r. I. S. pracowała w Specjalistycznym Szpitalu (...) do czerwca, lipca 2007r. w S.. Pozwani przeprowadzili

kapitalny remont lokalu min. wymienili instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, okna parapety, wyburzyli jedną ze ścianek działowych, zlikwidowali otwór drzwiowy do kuchni, wymieniono podłogi na panele, odnowiono ściany. W tym czasie przez okres dwóch, trzech lat I. S. wraz z dziećmi przebywała w miejscowości koło M.. Pozwani I. i B. S. (1) są tam właścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 170m⁽²⁾, w którym znajduje się pięć pokoi. Na kupno nieruchomości zaciągnęli w 2007 r. kredyt, który obecnie spłacają, rata wynosi 1400 zł miesięcznie. I. S. wraz z małoletnimi dziećmi wróciła do S. w czerwcu 2010 r. i podjęła pracę jako pielęgniarka w Samodzielnym Publicznym Specjalistycznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej (...) w S., obecnie otrzymuje wynagrodzenie w kwocie około 2 600 zł. B. S. (1) nie prowadził w tym lokalu działalności gospodarczej. Pozwany świadczył usługi pielęgniarskie w domach chorych albo wykonywał badania diagnostyczne w terenie. Od 2010 r. nie prowadzi tej działalności. Podejmuje się prac dorywczych, nie ma stałych dochodów, nie jest zarejestrowany jako bezrobotny. W domu w M. mieszka obecnie pełnoletnia córka pozwanych I. i B. S. (1) z przyszłym mężem i pełnoletni syn. Pozwani nie zalegają z żadnymi opłatami należnymi w związku z korzystaniem przez nich z lokalu położonego przy ul. (...) w S..

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo jako oparte o treść art. 222 § 1 k.c. jako zasadne.

Za niesporne Sąd I instancji uznał, iż powodowi przysługuje prawo własności nieruchomości, a z treści umowy najmu z dnia 1.05.1991 r., informacji o przydziale mieszkania złożonej przez pozwanych i umów zmieniających umowę najmu z dnia 1.05.1991 r. wynika, że z pozwanym B. S. (1) zawarta została umowa najmu mieszkania zakładowego w związku z zatrudnieniem pozwanego w Wojewódzkim Szpitalu (...) w S.. Zgodnie z treścią przepisu art. 58 ust 1 ustawy z 2.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stają się z mocy prawa umowami zawartymi w rozumieniu ustawy na czas nie oznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy; w takim wypadku umowa staje się umową na czas oznaczony. Fakt związania najmu lokalu przy ul. (...) ze stosunkiem pracy potwierdzają w ocenie Sądu I instancji umowy zawierające zmiany do umowy najmu z dnia 1.05.1991 r., a także fakt, że pozwany pozostawał do dnia 31.01.2007 r. pracownikiem szpitala. Za niesporne Sąd Rejonowy uznał i to, że stosunek pracy pomiędzy szpitalem a pozwanym ustał z dniem 31.01.2007r. z powodu wypowiedzenia złożonego przez B. S. (1). W dacie tej obowiązywała ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 27 ust 1 tej ustawy jej przepisy stosuje się również do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Jednocześnie powołana wyżej ustawa nie zawiera odmiennych od uregulowań ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych uregulowań, co do najmu mieszkań zakładowych. Konkludując powyższe ustalenia Sąd I instancji przyjął, że stosunek najmu łączący pozwanego ze Specjalistycznym Szpitalem (...) w S. ustał z dniem rozwiązania stosunku pracy B. S. (2) tj. z dniem 31.01.2007 r. Skoro tak to w ocenie Sądu Rejonowego i pozostali pozwani w niniejszej sprawie utracili z tym dniem prawo do zamieszkiwania w tym lokalu.

Marginalnie Sąd Rejonowy wskazał, iż pozwani wykazali, iż zajmowany przez nich lokal mieszkalny nie został przez nich oddany do użytku osobom trzecim. Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków i pozwanych I. S. i B. S. (1) wynika, że dość długo - około 2, 3 lata trwał w nim remont przeprowadzany przez pozwanych i wówczas przebywał w nim jedynie B. S. (1), który w związku z charakterem pracy często przebywał poza lokalem, zaś pozwana I. S. wraz z małoletnimi pozwanymi przebywała w domu wybudowanym przez pozwanych w miejscowości koło M.. Zeznania świadków J. B. (1), H. K., M. K., M. P., M. Ł., J. K., J. B. (2), A. S. (3), J. Z., D. B., I. K. uznano za wiarygodne są one bowiem logiczne i wzajemnie się uzupełniają. Również wiarygodne okazały się zeznania pozwanych, które były konsekwentne, spójne i potwierdzały je pozostałe przeprowadzone w sprawie dowody, którym dano wiarę.

Ponieważ pozwanych uznać należy za lokatorów w rozumieniu powołanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – używali oni bowiem lokalu, którego dotyczy pozew na podstawie umowy najmu, należało orzec wobec nich o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Oceniając sytuację pozwanych jako byłych lokatorów w kontekście prawa do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy uznał, że skoro pozwani są właścicielami nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni 170 m²,

to oznacza to, że mimo, iż należą do kategorii osób, co do których sąd nie może przez o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, to przyjęć należy, że mogą zamieszkać w innym lokalu, niż ten którego dotyczy pozew zatem należało orzec, że nie przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego złożyli pozwani skarżąc go w całości, żądając jego zmiany i oddalenia powództwa, ewentualnie orzeczenia o przyznaniu pozwanym prawa do lokalu socjalnego bądź uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Pozwani zarzucili orzeczeniu Sądu I instancji:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 222 § 1 kc oraz stosownych przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów - poprzez błędną ich wykładnię, a w szczególności uznanie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego
2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na bezzasadnym przyjęciu, że zachodzą podstawy faktyczne i prawne do nakazania pozwanym opróżnienia i wydania powodowi Województwu (...) lokalu mieszkalnego położonemu w S. przy ul. (...)

Uzasadniając apelację pozwani podkreślili, iż w lokalu opisanym pozwem mieszkają od ponad 20 lat bez przerwy, a także wpłacili kaucje mieszkaniową. Pozwani także wskazywali, że wynajmowanego lokalu nigdy nie wykorzystywali na inne cele niż mieszkaniowe, zaś pozwany B. S. (1) świadczył usługi pielęgniarские w domu chorego poczynając od 5 września 1996 r. jednakże działalność ta zakończył dnia 31 stycznia 2004 r. Przedmiotowa działalność prowadzona była jedynie w domu chorego, zaś adres widniejący w Ewidencji Działalności Gospodarczej został podany przez pozwanego z powodu istniejącego obowiązku nałożonego przez ustawę. Pozwany jako osoba fizyczna wskazał adres pod którym jest zameldowany jednocześnie uściślając, że usługi będą świadczone w domu chorego. Pozwany nie wykorzystywał wynajmowanego lokalu na cele biurowe, gdyż niezbędne formalności wypełniał w domu chorego bądź w urzędzie skarbowym przy okazji uiszczania należności podatkowych.

Ponadto pozwani wskazywali, że wypowiedzenie umowy najmu z dnia 14 grudnia 2000 r. nie odniosło skutku bowiem dyrektor Specjalistycznego Szpitala (...) jako przyczynę wypowiedzenia podał oddanie przez pozwanych przedmiotowego lokalu do użytkowania osobom trzecim, a pozwani nigdy nie oddawali zajmowanego lokalu osobom trzecim i stale zamieszkiwali w tym lokalu wraz z rodziną. Krótka czasowa nieobecność pozwanych w lokalu była spowodowana przeprowadzaniem remontem i miała charakter tymczasowy. Pozwani podnieśli również, że nigdy nie zalegali z płatnościami czynszowymi za lokal, a wypowiedzenie umowy najmu zostało podpisane przez nieuprawniony organ, gdyż właścicielem lokalu jest Województwo (...).

W toku prowadzonego postępowania dowodowego przed Sądem I instancji pozwani naprowadzonymi dowodami w szczególności w postaci zeznań świadków wykazali, że zajmowany przez nich lokal mieszkalny nie został przez nich oddany do użytku osobom trzecim oraz wykazali, że pozwany B. S. (1) w lokalu tym nie prowadził działalności gospodarczej, a remont lokalu był konieczny z uwagi na stan techniczny mieszkania. Remont ten znacznie podniósł standard lokalu mieszkalnego i z tego względu powód Województwo (...) odniósł korzyść majątkową.

W wynajmowanym lokalu pozwani dokonali całkowitej wymiany instalacji elektrycznej z aluminiowej na miedzianą, całkowitej wymiany instalacji wod-kan, wymiany okien i parapetów, wymianę ceramiki łazienkowej z żeliwnej na plastikową, położenie paneli i kafli podłogowych. Położyli także tynk strukturalny w celu wzmocnienia kruszących się ścian, a , także częściowo wyburzyli ściankę działową z oknem między pokojem a kuchnią. Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku (str. 7) przyznał rację pozwanym uznając ich twierdzenia w przedstawionym wyżej zakresie jako wiarygodne.

Polemizując z ustaleniami Sądu Rejonowego prowadzącymi do wniosku, iż nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego pozwani podkreślili, iż z dwójką małoletnich dzieci zamieszkuje w wynajmowanym lokalu mieszkalnym i sprawują pieczę nad dziećmi w rozumieniu pkt 2 ust. 4 art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, co uprawnia ich do lokalu socjalnego. Ponadto, pozwany B. S. (1) wskazywał przed Sądem, że jest osobą bezrobotną i na potwierdzenie tego faktu przedłożył kartę wizyt bezrobotnego. Powód w piśmie z dnia 3 września 2013 r. zwrócił uwagę, iż

Sąd I instancji nie wziął pod uwagę art. 33 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który przewidywał przekształcenie umowy najmu zawartej na czas świadczenia pracy na umowę zawartą na czas nieokreślony.

Powód wniósł o oddalenia apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych była zasadna, a zwłaszcza zarzut niezastosowania prawa materialnego w postaci art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowiącego, iż w razie likwidacji, przekształcenia lub upadłości zakładu pracy, a także przeniesienia własności budynków mieszkalnych na inną osobę po dniu 12 listopada 1994 r. umowy najmu lokalu zawarte na czas trwania stosunku pracy stają się umowami zawartymi na czas nieoznaczony.

Przepis ten, co umknęło uwadze Sądu I instancji, znajduje zastosowanie w sprawie. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił, iż z dniem 1 stycznia 1999 r. mienie Skarbu Państwa, w tym i budynek w którym znajdował się lokal zajmowany przez pozwanych, będące w użytkowaniu Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej o nazwie Specjalistyczny Szpital (...) w S. – Z. stało się z mocy prawa mieniem Województwa (...). A zatem, z tym dniem umowa najmu z dnia 1 września 1998 r. zawarta na czas trwania zatrudnienia pozwanego stała się umową zawartą na czas nieokreślony. Konsekwencją ustania stosunku pracy pozwanego ze Specjalistycznym Szpitalem (...) w S. z dniem 31.01.2007 r. nie mogło być więc wygaśnięcie najmu, gdyż prawo to zyskało charakter bezterminowy. Skoro z ustaleń Sądu I instancji wynika, co nie budzi wątpliwości Sądu odwoławczego, iż podczas wynajmowania pozwanemu lokalu przy ul. (...) nie zaistniała sytuacja polegająca na oddaniu do użytkowanie tego lokalu osobom trzecim, jak zostało wskazane w piśmie z dnia 14 grudnia 2009 r. mającym stanowić wypowiedzenie umowy najmu, to akt taki należy uznać za bezskuteczny. Zgodnie bowiem z treścią art. 11 ust. 1 zd. 2 wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Dodać należy, iż w sposób niewłaściwy Sąd I instancji zinterpretował art. 27 ust 1 analizowanej ustawy stanowiący, iż jej przepisy stosuje się również do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Wbrew pogładowi Sądu Rejonowego ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zawiera regulację dotyczącą pewnej kategorii umów najmu mieszkań zakładowych i jest to przytoczony na wstępie rozważań art. 33 ust. 3 ustawy. Nadto reguła zawarta w art. 27 ust. 1 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oznacza tylko tyle, iż stosunki prawne powstałe pod rządą ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i istniejące w chwili wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, podlegać będą nowej ustawie od daty wejścia jej w życie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2004 r. wydany w sprawie IV CK 223/03 LEX nr 1125289).

Wbrew zatem pogładowi Sądu Rejonowego pozwanym przysługiwało w dniu orzekania w niniejszej sprawie skuteczne wobec powoda prawo najmu zawarte na czas nieokreślony, co stanowi podstawę do zmiany zaskarżonego wyroku w trybie art. 386 § 1 k.p.c. i oddalenia powództwa. Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia było stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. obciążenia powoda kosztami postępowania poniesionymi przez pozwanych. W toku postępowania pierwszoinstancyjnego pozwani B. S. (1) i I. S. ponieśli koszty zastępstwa adwokackiego w łącznej kwocie 137 zł, zaś w postępowaniu apelacyjnym opłatę od apelacji w wysokości 200 zł. ponieśli wszyscy pozwani.