

Sygn. akt II Ca 681/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik (spr.) SO Violetta Osińska
Protokolant:	Mariusz Toczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **A. L., E. G. (1) i K. G.**

o wydanie lokalu

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną A. L. od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 12 stycznia 2015 roku, sygn. akt I C 1825/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:

1. **oddala powództwo w całości;**

2. **zasądza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanej A. L. kwotę 295,20 zł (dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy), w tym VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu;**

II. zasądza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanej A. L. kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy), w tym VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt II Ca 681/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie (Sygn. akt: I C 1825/13) nakazał pozwanym A. L., E. G. (1), K. G. aby opróżnili i wydali powodowi Gminie M. S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym (pkt 1); wyznaczył termin na wydanie lokalu opisanego w pkt 1 wyroku na dzień 12 stycznia 2016 r (pkt 2); odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu (pkt 3).

Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S. stanowi własność Gminy M. S.. Zarząd tymże lokalem zlecono Towarzystwu Budownictwa (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Od 1993 roku, w/w lokal zamieszkiwany jest bez tytułu prawnego przez A. L. oraz jej córkę E. G. (1). Od końca 2001 roku z pozwanymi zamieszkuje również syn A. K. G.. A. L. ma 46 lat i jest zatrudniona w Zespole Szkół (...) w charakterze opiekuna dzieci i młodzieży przy przejściu przez jednię w drodze do i ze szkoły na - podstawie umowy o pracę. Z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie netto w kwocie 1377 zł, zaś wynagrodzenie obciążone jest kwotą 200 zł z tytułu pożyczki z (...). E. G. (1) ma 24 lata i jest zatrudniona w charakterze sprzątaczką w (...) Parku (...) na umowę o pracę, gdzie otrzymuje wynagrodzenie netto w kwocie 1300 zł. Obecnie spodziewa się dziecka i z tego tytułu jest na zwolnieniu lekarskim. E. G. (1) dokłada się do utrzymania wspólnie prowadzonego gospodarstwa domowego, przekazując matce comiesięcznie kwotę 500 zł. Małoletni K. G. ma obecnie 13 lat. Choruje na łuszczycę skóry głowy, ma także nadwagę. Podejrzewa się u niego chorobę tarczycy. Pozwane A. L. i E. G. (2) ponoszą koszty utrzymania lokalu położonego przy ul. (...) w S., tj. koszt zimnej wody, kanalizacji oraz wywozu śmieci. Powódka wielokrotnie, w tym pismem z dnia 11 września 1992 roku oraz z dnia 11 lipca 2013 roku, informowała pozwane o konieczności opuszczenia lokalu. Pismem dnia 24 września 1992 roku, z dnia 15 stycznia 1993 roku oraz z dnia 25 lipca 2013 roku powódka wzywała pozwane do wydania lokalu mieszkalnego. Pismem z dnia 11 lipca 2013 roku natomiast, informowała o wydaniu przez Prezydenta Miasta zgody na rozbiórkę zamieszkiwanego przez pozwanych budynku jak i konieczności opuszczenia przez nich lokalu. W korespondencji z powódką z dnia 8 kwietnia 2013 roku A. L. podkreśliła, że lokal mieszkalny poł. przy ul. (...) zamieszkuje wraz z dziećmi, a z uwagi na niskie dochody, nie stać jej na wynajęcie innego mieszkania.

Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo oparte o treść art. 222 1 k.c. jest zasadne. W przedmiotowej sprawie poza sporem była okoliczność, że własność spornego lokalu przysługuje powódce. Równie zgodnie strony podawały, że A. L., E. G. (1) i K. G. faktycznie władają rzeczą powódki. Sąd wskazał, że uwzględnienie żądania powódki zależało od ustalenia czy pozwani mogli skutecznie podnieść zarzut, że przysługuje im prawo do władania nieruchomością. Skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania jego rzeczą może wynikać ze stosunku prawnorzeczowego (np. użytkowania, zastawu, służebności mieszkania, spółdzielczego prawa do lokali), ze stosunku obligacyjnego (najem, dzierżawa, leasing, użyczenie), ze stosunku prawnorodzinny (wykonywany przez rodziców zarząd majątkiem dziecka), z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania. Sąd uznał, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Pozwani przyznali, że nie posiadają jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu. Stron nie wiązała bowiem nigdy umowa najmu lokalu mieszkalnego. Samo zaś pozostawanie przez A. L. w przeświadczeniu, że jak „mieszka w lokalu tyle lat, to go dostanie”, nie stanowi skutecznego prawnie tytułu do lokalu mieszkalnego. Sąd nie orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego bądź jego braku z uwagi na to, że pozwanych nie sposób było uznać za lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy a tym samym nie obejmuje ich ochrona wynikająca z dyspozycji przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów i (...). Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 24 cyt. ustawy. W tym zakresie sąd podzielił ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego (uchwała składu 7 sędziów z dnia 20 maja 2005r. III CZP 6/05 OSNC 2006, nr 1, poz.1). Przepis art. 24 u.o.p.l. należy odczytywać bowiem w powiązaniu z art. 23 ust. 2 w ten sposób, że gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego także z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono opróżnienie lokalu, jeżeli zawarcie tej umowy byłoby w świetle zasad współzycia społecznego szczególnie usprawiedliwione (tak przyjął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r; III CZP 66/01). Wobec bezsprzecznego obowiązku orzeczenia nakazu wydania lokalu mieszkalnego poł. przy ul. (...) w S. jego obecnemu właścicielowi (co jest dodatkowo podyktowane koniecznością przeprowadzenia rozbiórki tegoż lokalu), w punkcie drugim odroczone termin realizacji w/w obowiązku do dnia 12 stycznia 2016 roku. Czas ten jest bowiem wystarczający do tego, by pozwani poczynili działania mające na celu znalezienie innego miejsca zamieszkania i dokonanie przeprowadzki, bez konieczności wszczęcia postępowania egzekucyjnego. O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt 3, na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła A. L. zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie:

- art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) poprzez nie orzeczenie o przysługującym pozwanym uprawnieniu do lokalu socjalnego,

- art. 14 ust. 4 pkt 1) i 2) ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.), poprzez nakazanie pozwanym opuszczenie lokalu mieszkalnego położonego w S., przy ul. (...) 1/3a w stanie wolnym i nie orzeczenie o uprawnieniu pozwanym do lokalu socjalnego;

- art. 16 ww. ustawy poprzez nakazanie pozwanym opróżnienia zajmowanego lokalu w terminie do 12.01.2016 r., podczas gdy obowiązku takiego nie można wykonać w okresie od 1 listopada do 31 marca włącznie, jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie;

- art. 233 kpc poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego;

- art. 237 kpc poprzez pominięcie ze względu na nieobecność pełnomocnika procesowego pozwanym, dowodów z dokumentów przesłanych do Sądu w piśmie procesowym z 16.10.2014 r.

Wskazując na powyższe strona apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 1 i 2, zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje albowiem nie zostały one uiszczone w żadnym zakresie, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Uzasadnienie apelacji zawierało rozwinięcie przedstawionych powyżej zarzutów.

W odpowiedzi na apelację powód wniosł o odrzucenie apelacji, ewentualnie o jej oddalenie oraz zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania za II instancję.

Wnosząc o odrzucenie apelacji powód wskazał, iż została ona wywiedziona przeciwko M. D. Zarządu (...) Jednostka Budżetowa Gminy M. S., w sytuacji gdy właścicielem lokalu i powodem w sprawie jest Gmina M. S..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona.

Przed przystąpieniem do zasadniczych rozważań, w pierwszej kolejności należało ustosunkować się do wniosku powoda, który w odpowiedzi na apelację wniosł o jej odrzucenie. Zaprezentowana na jego poparcie argumentacja nie zyskała aprobaty Sądu Odwoławczego, który stwierdził, iż nie zachodzi przeszkoda do merytorycznego rozpoznania apelacji pozwanej. W ocenie Sądu Okręgowego nie budzi wątpliwości, że apelacja została wniesiona przeciwko wyrokowi Sądu Rejonowego wydanego w dniu 12 stycznia 2015 roku nakazującego wydanie przez pozwanym lokalu Gminie M. S.. Jej treść nie pozostawia co do tego żadnych wątpliwości. Potwierdził to także pełnomocnik pozwanej na rozprawie apelacyjnej w dniu 3.12.2015 r., wskazując iż powodem jest Gmina M. S., a przypisanie określonej funkcji osobie fizycznej miało charakter li tylko porządkowy.

Zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Z przywołanego wyżej przepisu wprost wynika zatem, że Sąd Odwoławczy jest sądem merytorycznym, gdyż dokonuje własnych ustaleń faktycznych, ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji oraz kontroluje poprawność postępowania przed sądem pierwszej instancji- czyniąc to w takim zakresie w jakim orzeczenie sądu pierwszej instancji zostało zaskarżone.

W świetle powyższego zauważyć należało, iż wyrok Sądu Rejonowego został zaskarżony przez pozwaną w całości tj. w zakresie w jakim Sąd nakazał wydanie lokalu oraz co do terminu jego wydania. Skutkiem powyższego Sąd był władny dokonać oceny jego prawidłowości orzeczenia eksmisji względem, pomimo tego, że zasadniczo zarzuty apelacji koncentrują się wokół kwestii nieprzyznania pozwanym lokalu socjalnego.

Odnosząc się do meritum sprawy jaką stanowiła kwestia wydania lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., Sąd Odwoławczy po wnikliwej analizie zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego doszedł do przekonania, iż nie było zasadne stanowisko Sądu Rejonowego, iż pozwani nie dysponowali skutecznym względem właściciela tytułem prawnym do władania zajmowanym lokalem. W tym zakresie nie można podzielić stanowiska, że pozwani zajmowali lokal bez tytułu prawnego. Doszło bowiem do zawarcia w sposób konkludentny umowy najmu lokalu położonego w Nikłowej 11/31 w S. pomiędzy Gminą M. S. a pozwaną A. L..

Zgodnie z art. 60 kc z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Oznacza to, że osoba składająca oświadczenie woli może to uczynić także w każdy pozajęzykowy sposób o ile ujawnia on dostatecznie wolę dokonania określonej czynności prawnej, tzn. per factia concludentia. Przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają ograniczeń co do formy zawarcia umowy najmu. Zastrzeżenie formy pisemnej dla umów najmu nieruchomości lub pomieszczeń na czas dłuższy niż rok ma charakter zastrzeżenia ad eventum, tj. dla wywołania jedynie określonych skutków prawnych. Także szczególne przepisy o najmie lokali nie ograniczają stron co do formy. Podobnie w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - wskazano jedynie, że w stosunek najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wstępuje się na podstawie umowy (art. 5 ust. 2 tej ustawy), nie precyzując jednocześnie jej formy. Z treści przywołanych przepisów wynika, że możliwe jest zawarcie umowy najmu również poprzez czynności dorozumiane.

Poprzez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Elementem przedmiotowo istotnym tej umowy będzie określenie rzeczy będącej przedmiotem świadczenia wynajmującego, z drugiej zaś oznaczenie czynszu jaki obowiązany jest płacić najemca. Umowa najmu jest umową wzajemną i konsensualną, zatem do jej zawarcia dochodzi na mocy samego porozumienia stron i nie jest konieczne wydanie przedmiotu najmu. Świadczenia stron mają charakter ekwiwalenty, co oznacza że zachowanie jednej ze stron jest odpowiednikiem zachowania drugiej. Z tego też względu oddanie lokalu do używania na podstawie umowy najmu zawsze wiąże się z pobieraniem czynszu od najemcy, jako świadczenia równowartościowego, będącego odpowiednikiem zachowania wynajmującego.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana A. L. włada lokalem mieszkalnym przy ul. (...) w S. od 23 lat albowiem lokal ten został przez nią zajęty w 1992 roku. Podjęte przez ten okres przez powoda działania świadczą o tym, iż w istocie ten stan rzeczy został przez niego zaakceptowany. Przedłożone przez powoda pisma wskazują na to, że pozwana została wezwana do wydania lokalu w dniu 24.09.1992 r. oraz w dniu 15.01.1993 r. Następnie przez okres ponad 20 lat powód nie podjął w tej mierze żadnych działań. Kolejne pisma zostały skierowane do pozwanej dopiero w 2013 roku (11 i 25.07.2013 r.) W tym okresie pozwana spokojnie władała lokalem. Powód przez okres 23 lat w żaden sposób nie realizował uprawnień wynikających z art. 222 § 1 kc. Zachowanie takie mogło wzbudzić u pozwanej słuszne przeświadczenie, że zajmuje lokal zgodnie z prawem, zwłaszcza że Gmina traktowała pozwaną jak najemczynię przysyłając jej książeczki mieszkaniowe na podstawie, których pozwana uiszczała czynsz nie posiadając z tego tytułu żadnych zaległości (vide wyjaśnienia pozwanej k. 51- „cały czas płaciłam za mieszkanie, miałam książeczki, które dostałam z T. P.. Regularnie dostawałam rozliczenia ile mam zapłacić za mieszkanie i media”, k. 82- „za ten lokal uiszczałam opłaty. Dostawałam książeczki opłat. Do tej pory je dostaje rozliczenie mediów”, „Cały czas płacę za mieszkanie. Ja nie mam żadnych zaległości”). Powód okoliczności tej nie zaprzeczył jak też nie podnosił by pozwana nie uiszczała na jego rzecz przez ten okres należności czynszowych. Na podstawie przesyłanych przezeń dokumentów pozwana na bieżąco regulowała należności, będące konsekwencją zamieszkiwania w nieruchomości należącej do Gminy. Z przedłożonego przez pozwaną – rozliczenia mediów sporządzonego przez Towarzystwo Budownictwa (...) „Sp. z o.o. wynika, iż z tytułu rozliczenia mediów na koncie pozwanej widnieje nadpłata (587,61 zł). Pisma to, podobnie jak pozostałe kierowane były imiennie to pozwanej.

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę, nieodzowny jest w ocenie sądu II instancji wniosek, że ogół działań podejmowanych przez Gminę w stosunku do pozwanej świadczy o dorozumianym zawarciu pomiędzy tymi stronami

umowy najmu lokalu. Status prawny pozwanych pozostaje takim samym jak osoby, która zajmuje lokal mieszkalny jako najemca i w żaden sposób nie można jej utożsamiać z osobą, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego, co legło u podstaw uwzględnienia powództwa przez Sąd Rejonowy. Stosunek najmu ulega zakończeniu w wyniku nadejścia okresu na jaki został zawarty bądź na podstawie wypowiedzenia. Ustawa o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza ograniczenia swobody wypowiedzenia stosunków prawnomieszkaniowych, których źródłem jest umowa o odpłatne używanie lokalu (umowa najmu) przez właściciela lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 2), poprzez niedopuszczalność rozwiązania tego rodzaju stosunku prawnego z innych przyczyn, jak tylko te wskazane w ustawie tj. w art. 11 ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4-5 ustawy (art. 11 ust. 1 ustawy). Ponadto, dla swojej ważności oświadczenie to powinno być złożone na piśmie i wskazywać przyczynę wypowiedzenia.

Z materiału dowodowego sprawy nie wynika, by powód złożył pozwanej A. L. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu w sposób o jakim mowa powyżej. Niezależnie od powyższego złożenie tego oświadczenia na tej podstawie, że pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego nie może zostać uznane za skuteczne jako nieoparte na ustawowej przesłance. W konsekwencji brak jest podstaw do uwzględnienia żądania powoda, ponieważ pozwanej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 in fine kc). Sąd oddalił powództwo także w stosunku do pozostałych pozwanych - E. G. (1) oraz K. G. z uwagi na to, że prawo do zajmowania przez nich lokalu jest pochodną prawa głównego lokatora – czyli A. L..

Z uwagi na powyższe zbędnym było odnoszenie się do zarzutów apelacji dotyczących kwestii uprawnienia pozwanych do przyznania im prawa do lokalu socjalnego. Jedynie marginalnie Sąd Okręgowy wskazuje, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolitym jest pogląd, iż obowiązki wynikające ze szczególnej ochrony praw lokatora, przewidzianej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) obciążają podmiot, z którym wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 19 stycznia 2006 r., W CK 336/05). W jednym z judykatów Sąd Najwyższy zważył, iż poza zakresem pojęcia „lokator” w rozumieniu przepisów powoływanej ustawy pozostają te osoby, które używają lokalu bez tytułu prawnego (vide wyr. SN z dn. 26 lipca 2004 r., V Ca 1/04). Art. 14 ust. 1 wskazuje o obowiązku zamieszczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia. Obowiązek ten dotyczy jedynie tych osób, którym status lokatora przysługuje. Brak natomiast podstawy prawnej, by takie rozstrzygnięcie zamieszczać w stosunku do osób, które statusu lokatora nie posiadają.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy w oparciu o przepis art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżone orzeczenie orzekając jak w punkcie I.1 wyroku. Zmiana ta zaś powodowała konieczność aktualizacji rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Orzeczenie to Sąd Okręgowy oparł o treść art. 98 § 1 kpc w zw. z § 10 pkt 1, § 2 ust.3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej urzędu. O kosztach instancji odwoławczej Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z § 10 pkt 1, § 2 ust.3 oraz § 13 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Tomasz Szaj SSO Violetta Osińska