

Sygn. akt III Ca 1694/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda

Sędzia SO Anna Hajda

SR (del.) Roman Troll

Protokolant Kamil Cieszkowski

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko K. M. i M. K. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki Gminy K.

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 27 lipca 2015 r., sygn. akt I C 587/15

1) **oddala apelację;**

2) **zasądza od powódki na rzecz pozwanych M. K. (1) i K. M. kwoty po 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSR (del.) Roman Troll SSO Andrzej Dyrda SSO Anna Hajda

Sygn. akt III Ca 1694/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina K. wniosła o nakazanie, aby pozwani P. K., E. K., B. K., M. K. (1) i K. M. opuścili, opróżnili i wydali powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) oraz o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła, że pozwani, będący najemcami spornego lokalu, zalegają z opłatami czynszowymi, a pomimo wezwania ich do zapłaty pod rygorem rozwiązania umowy najmu nie uregulowali zaległości i nie regulują bieżących opłat. Dlatego powódka wypowiedziała umowę najmu. Pozwani nie zdali lokalu i nie uregulowali zaległości czynszowych.

W odpowiedzi na pozew pozwani M. K. (1) i K. M. wnieśli o oddalenie powództwa, a względnie o orzeczenie o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego ze względu na jej status osoby bezrobotnej i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu. Wskazali, że pozwana w tym lokalu mieszka od sierpnia 2013 roku na podstawie ustnej umowy z najemcami lokalu E. K. i P. K., którzy prosili ją o zaopiekowanie się ich mieszkaniem

w czasie wyjazdu do Anglii. Po roku najemcy lokalu przedłużyli swój pobyt i zameldowali w lokalu pozwaną na pobyt czasowy, a w styczniu 2015 roku na pobyt stały. Pozwana do tego lokalu wprowadziła się wraz z synem K. M., regulowała opłaty za lokal, jednakże poinformowano ją, że istnieje zaległość czynszowa. Do najemców lokalu kierowana była korespondencja, jednakże z adnotacją uniemożliwiającą pozwanej jej odbiór. Pozwana nie wiedziała więc, jakie jest zadłużenie czynszowe, ani nie wiedziała, że najemcy byli wzywani do zapłaty pod rygorem rozwiązania umowy najmu, co ostatecznie nastąpiło. Pozwana jest bezrobotna i wychowuje małe dziecko K. M., utrzymuje się z alimentów płaconych przez ojca dziecka i z dorywczej pracy. W 2014 roku przeprowadziła remont przedmiotowego lokalu, w którym wymieniła okna, drzwi i panele podłogowe. Nie posiada innego mieszkania, gdzie mogłaby zamieszkać.

Na rozprawie 27 lipca 2015 roku powódka podniosła, że zameldowanie ma charakter administracyjny i nie rodzi żadnego prawa do lokalu, a pozwanym wypowiedziano umowę najmu. Pozwani M. K. (1) i K. M. wskazali, że nie zajęli lokalu samowolnie.

Wyrokiem z 27 lipca 2015 roku, zaocznym w stosunku do P. K., E. K. i B. K., Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał pozwanym P. K., E. K., B. K., M. K. (1) i K. M. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...) i wydanie go powódce Gminie K. w stanie wolnym od osób i rzeczy (pkt 1); przyznał pozwanym M. K. (1) i K. M. prawo do lokalu socjalnego (pkt 2); nie przyznał pozwanym P. K., E. K., B. K. prawa do lokalu socjalnego (pkt 3); wstrzymał wykonanie wyroku w punkcie 1 w stosunku do pozwanych M. K. (1) i K. M. do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt 4); nie obciążył pozwanych M. K. (1) i K. M. kosztami postępowania (pkt 5); kosztami postępowania obciążył pozwanych P. K., E. K., B. K. i z tego tytułu zasądził od pozwanych P. K., E. K., B. K. solidarnie na rzecz powódki 320 zł, w tym 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 6); wyrokowi w punktach 1 i 6 w stosunku do pozwanych P. K., E. K., B. K. nadał rygor natychmiastowej wykonalności (pkt 7).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), jego najemcami byli P. K. i E. K., którzy pismem z 18 lutego 2014 roku zostali wezwani przez powódkę do zapłaty zaległości w zapłacie czynszu najmu lokalu w łącznej kwocie 1341,62 zł pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Pismem z 9 grudnia 2014 roku wypowiedziano im umowę najmu tego lokalu ze skutkiem na 28 lutego 2015 roku. W sierpniu 2013 roku wraz z E. K., P. K. i B. K. zamieszkała, za zgodą E. K. i P. K., pozwana M. K. (1) wraz z półrocznym synem K. M.. Początkowo mieszkali w tym lokalu wspólnie, a następnie E. K., P. K. i B. K. wyjechali czasowo do Anglii. M. K. (1) nie uiszczała na rzecz E. K. i P. K. żadnych kwot za korzystanie z przedmiotowego lokalu. Za zgodą E. K. i P. K. pozwana M. K. (1) 29 grudnia 2014 roku zameldowała się w tym lokalu na pobyt czasowy, a w styczniu 2015 roku – na pobyt stały. W 2014 roku M. K. (1) wymieniła w lokalu okno, drzwi i panele podłogowe. M. K. (1) w czasie, gdy mieszkała w tym lokalu, płaciła powódce czynsz najmu lokalu. Pozwana M. K. (1) nie pracuje i jest zarejestrowana jako bezrobotna bez prawa do zasiłku, podejmuje się jedynie prac dorywczych, jedyny dochód jej i jej syna pochodzi z alimentów przyznanych na syna od ojca dziecka w kwocie po 400 zł miesięcznie, a z prac dorywczych udaje jej się uzyskać dochód w kwocie od 50 do 100 zł miesięcznie. Pozwani nie są niepełnosprawni i są zdrowi, nie uzyskują renty, pozwana nie jest w ciąży, gdyby pozwani musieli opuścić sporny lokal, nie mieliby gdzie zamieszkać.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy stosując przepisy art. 222§ 1 k.c., art. 668 § 2 k.c., art. 688² k.c., art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, art. 14 ust. 3 i 4 pkt 2 oraz 5 tej ustawy orzekł jak w wyroku. Uznał bowiem, że pozwanym M. K. (1) i K. M. nie przysługuje żadne, skuteczne względem powoda, uprawnienie do władania tym lokalem, a umowa użyczenia łącząca ich z najemcami lokalu E. K. i P. K. wobec skutecznego wypowiedzenia umowy najmu uległa również rozwiązaniu, a co za tym idzie utracili oni prawo do korzystania z tego lokalu. Sąd Rejonowy podkreślił, że art. 688² k.c. nie przewiduje sankcji w postaci nieważności umowy podnajmu czy użyczenia lokalu przez najemcę innej osobie, a jedynie może stanowić przesłankę

wypowiedzenia umowy. Pozwani M. K. (1) i K. M. są lokatorami, weszli w posiadanie tego lokalu na skutek użyczenia im go przez E. K. i P. K. w czasie, gdy ci byli jeszcze jego najemcami, a nie w drodze samowolnego zajęcia.

Pozwani spełniają przesłanki warunkujące przyznanie im uprawnienia do lokalu socjalnego, gdyż pozwany K. M. jest małoletni, a pozwana M. K. (1) sprawuje nad nimi opiekę i wspólnie z nim zamieszkuje, a ponadto M. K. (1) jest osobą bezrobotną. Biorąc pod uwagę dochód pozwanych nie mają oni możliwości zamieszkania w innym lokalu. Ponadto zasadnym jest przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego również z uwagi na to, że pozwana M. K. (1) przeprowadziła remont lokalu, a nadto w okresie, gdy zamieszkiwała w lokalu, opłacała regularnie czynsz najmu lokalu. Także więc dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu oraz ich szczególna sytuacja materialna i rodzinna wskazuje na konieczność orzeczenia o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego. Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku w punkcie 1 do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania z powództwa przeciwko M. K. (1) i K. M. orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., gdyż biorąc pod uwagę dochody pozwanych obciążenie ich kosztami procesu sprzeciwiałoby się zasadom słuszności.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka zaskarżając go w punktach 2 i 4 w zakresie przyznania pozwanym M. K. (1) i K. M. uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymania wykonania wyroku w tej części. Orzeczeniu zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe stosowanie: art. 14 ust. 1, ust. 3, ust. 4, ust. 5 w związku z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i art. 58 § 1 i 2 k.c. poprzez uznanie, że nieważna umowa użyczenia wiąże i uniemożliwia zastosowanie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zarzuciła także naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy: art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyjście poza ramy swobodnej oceny dowodów, wyciągnięcie z materiału dowodowego wniosków, które z niego nie wynikają, dokonanie błędnych ustaleń faktycznych i dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału w sposób sprzeczny z zasadami wszechstronnego zbadania materiału dowodowego polegającego na ustaleniu, że dochody pozwanych rzeczywiście wynoszą 500 zł i z tego się oni utrzymują nie mając innych dochodów.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części objętej zaskarżeniem i nieprzyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego oraz zasądzenie solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego od pozwanych na rzecz powódki lub uchylenie wyroku w części objętej zaskarżeniem i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gliwicach przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwani M. K. (2) i K. M. wnieśli o jej oddalenie jako bezzasadnej i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe jako takie Sąd Okręgowy uznaje za własne. W świetle zebranego materiału dowodowego należy także podkreślić, że ocena prawna dokonana przez Sąd Rejonowy również jest prawidłowa.

Podniesiony zarzut nieważności umowy użyczenia zawartej pomiędzy pozwanymi jest zupełnie bezzasadny, albowiem nie można wyprowadzać takich wniosków wobec zawartej umowy użyczenia, co do której powódka nie była pytana o zgodę na jej zawarcie i takiej zgody nie wyraziła. W literaturze podnosi się, że brak zgody wynajmującego nie wywołuje skutku nieważności, ale skutki prawne, które są zależne od warunku zawieszającego - zgody wynajmującego (por.. J. Górecki, G. Matusik [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Wydawnictwo C.H. Beck z 2015 roku, teza 3 do art. 6882; por. K. Pietrzykowski: [w:] Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 450 – 1088. Tom II, pod red. K. Pietrzykowskiego, Wydawnictwo C.H. Beck z 2015 roku, teza 3 do art. 6882). Oznacza to, że powstanie lub ustanie skutków czynności zależy od zdarzenia przyszłego (art. 89 k.c.). Trzeba bowiem zauważyć, że z brakiem zgody wynajmującego jest związany inny skutek niż nieważność czynności prawnej, gdyż wówczas ma on możliwość wypowiedzenia umowy

najmu [por. art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150)]. M. K. (1) z synem wprowadziła się do lokalu mieszkalnego na podstawie stosunku prawnego wiążącego ją z pozostałymi pozwanymi (i w tym zakresie ważnego), a co za tym idzie nie było to bez tytułu prawnego, aczkolwiek wynajmujący nie wyraził na to zgody. Należy jednak podkreślić, że już w pozwie z kwietnia 2015 roku powódka traktuje wszystkich pozwanych jako najemców. Ponadto z okoliczności sprawy wynika, że pozwana, gdy mieszkała w tym lokalu płaciła czynsz najmu, a już we wrześniu 2014 roku dopłacała za wodę na swoje nazwisko /k. 58/. Jednocześnie pozew został złożony nie z uwagi na zajęcie lokalu mieszkalnego przez pozwaną i jej syna bez tytułu prawnego, ale jego podstawą było rozwiązanie umowy najmu na skutek zwłoki z zapłatą czynszu, a co za tym idzie stosunek najmu został wypowiedziany, ale nie z uwagi na dysponowanie lokalem bez wymaganej zgody właściciela pomimo tego, że powódka wiedziała o zamieszkiwaniu pozwanej z synem w tym lokalu (z uwagi na dokonywane przez M. K. (1) opłaty i jej zameldowanie w tym lokalu). Trzeba też podkreślić, że pozwana nie otrzymywała przesyłek kierowanych przez powódkę do pozostałych pozwanych.

Zgodnie z art. 17 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego regulację tą stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest jego zajęcie bez tytułu prawnego (por. także K. Zdun-Załęska: Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, Warszawa 2014 rok, s. 128). W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie zachodzi, albowiem pozwana z synem zamieszkiwała w tym lokalu za zgodą najemców, regulowała opłaty, a dodatkowo w pozwie nie podnoszono nielegalnego zajęcia lokalu, zaś umowa najmu została wypowiedziana na skutek zwłoki z zapłatą czynszu. W takich okolicznościach nie ma możliwości zastosowania art. 17 tej ustawy.

Podnoszenie przez apelującą niewłaściwej oceny dowodów dokonanej przez Sąd Rejonowy w zakresie związanym z oceną sytuacji majątkowej pozwanych jako sprzecznej z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym jest niezasadne. Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy mieści się w granicach określonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c., nie została przekroczona granica swobodnej oceny dowodów, a wnioski co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie. Równocześnie Sąd Rejonowy poddał ocenie w sposób kompleksowy i właściwy cały materiał dowodowy zebrany w sprawie, a skarżąca nie wykazała, że uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tymczasem tylko takie uchybienia mogą być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, nie jest bowiem wystarczające samo przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana w okresie od 1 maja 2013 roku do 31 października 2013 roku pobierała zasiłek rodzinny na małoletniego syna, a od 18 listopada 2014 roku pozostaje osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku. Powódka nie wskazuje żadnych okoliczności, które powodowałyby konieczność przyjęcia, że pozwana nie jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku. Sugestie zaś apelującej, że utrzymywanie się pozwanej z kwoty 500 zł miesięcznie jest niemożliwe (gdyż z kwoty tej reguluje czynsz w wysokości około 380 zł miesięcznie i utrzymuje siebie oraz syna), bo pozostaje im na cały miesiąc po opłaceniu czynszu około 120 zł, nie prowadzą do wniosku, że pozwana osiąga dochody w wysokości wyższej, umożliwiającej wynajęcie lokalu. Strona powodowa w tym zakresie nie przeprowadziła żadnych dowodów, a to ją obciąża ciężar dowodowy wykazania, że strona pozwana dysponuje wystarczającymi dochodami na wynajęcie lokalu mieszkalnego, bądź też posiada inny lokal mieszkalny (art. 6 k.c.). Jednocześnie wcześniejsze pobieranie zasiłków rodzinnych przez pozwaną oraz obecne zarejestrowanie jej jako bezrobotnej bez prawa do zasiłku nie pozwala na ustalenie, że osiąga ona dochody wyższe od wskazanych. Powódka także nie podaje wysokości takich ewentualnych dochodów pozwanej.

Zameldowanie, jako związane z decyzjami administracyjnymi, nie wskazuje na prawidłowe zawarcie umowy najmu bądź użyczenia lokalu (w stosunku do powódki), natomiast w okolicznościach rozpoznawanej sprawy musi być ocenione jako prawidłowe zajęcie lokalu przez stronę pozwaną, gdyż wynika z niego co najmniej to, że pozostali pozwani zgodzali się na zamieszkiwanie pozwanej wraz synem w lokalu, a co za tym idzie zawarli umowę jego użyczenia. Umowa ta nie była skuteczna względem strony powodowej, bo nie wyraziła ona na nią zgody, a co za tym idzie strona powodowa mogła wypowiedzieć na tej podstawie stosunek najmu lokatorom, gdyż naruszyli przepisy

ustawy oraz umowę. Tego jednak strona powodowa nie zrobiła, a stosunek najmu został wypowiedziany z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu. To właśnie tego rodzaju sprawę Sąd Rejonowy rozpoznawał.

Dlatego też zarzuty apelacji są bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., należało apelację jako bezzasadną oddalić.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) i § 12 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia, mając na uwadze, że pozwani występowali w sprawie przy współuczestnictwie formalnym nie wiąże ich bowiem z powódką żadna umowa (art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c.), a wynagrodzenie pełnomocnika w sprawach o opróżnienie lokalu mieszkalnego wynosi 240 zł od 1 sierpnia 2015 roku, zaś apelacja wpłynęła 17 sierpnia 2015 roku. Ponadto przepisy procedury cywilnej nie przewidują ograniczeń dla współuczestnika sporu w swobodzie wyboru pełnomocnika, zatem – zgodnie z zasadą samodzielnego działania – zachowuje oni pełną swobodę wyboru pełnomocnika, a wydatki na jego opłacenie zaliczone być muszą do niezbędnych kosztów procesu. Pozwani zaś w toku postępowania odwoławczego sprawę wygrali.

SSR (del.) Roman Troll SSO Andrzej Dyrda SSO Anna Hajda