

Sygn. akt III Ca 327/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Mirella Szpyrka

Sędzia SO Teresa Kołeczko - Waclawik

Sędzia SR (del.) Łukasz Malinowski (spr.)

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko S. O., A. O. i N. O.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 27 listopada 2015 r., sygn. akt I C 1525/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- 1. nakazuje pozwanym opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego, położonego w R. przy ul. (...) i wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy,**
- 2. przyznaje pozwanym prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie 1 do czasu złożenia pozwanym przez powódkę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,**
- 3. nie obciąża pozwanych kosztami procesu;**

II. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Łukasz Malinowski SSO Mirella Szpyrka SSO Teresa Kołeczko - Waclawik

Sygn. akt III Ca 327/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej oddalił powództwo Gminy R. przeciwko S. O. i małoletnim A. O. i N. O. o eksmisję.

Sąd Rejonowy ustalił, że mieszkanie położone w R. przy ul. (...) aktualnie zajmują wyłącznie pozwani. Pozwana początkowo zamieszkiwała w tym mieszkaniu wraz z koleżanką, która była w nim zameldowana. Po wyprowadzeniu

się koleżanki, pozwana pozostała w mieszkaniu i przejęła klucze do niego. Zaczęła uiszczać opłaty czynszowe, na podstawie otrzymanej od powódki książeczki czynszowej. Czynsz zapłaciła za okres od marca do lipca 2013r. Wtedy również została przepisana na nią umowa na dostawę prądu do mieszkania oraz zamontowano w nim wodomierz na nazwisko pozwanej jako nabywcy. Obecnie pozwana utrzymuje się z alimentów na dzieci w wysokości 600 zł oraz z zasiłku rodzinnego w wysokości 154 zł i z zasiłku wychowawczego w wysokości 400 zł. Pozwana nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych i poszukujących pracy, nie pobiera ani renty, ani emerytury. Jest aktualnie w ciąży. Nie posiada żadnego innego mieszkania, do którego mogłaby się przeprowadzić. Pozwana korzysta z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w R.. Powódka w dniu 25 lipca 2014 r. bezskutecznie wezwała pozwaną do opuszczenia lokalu

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne, bowiem powódce przysługuje prawo najmu lokalu mieszkalnego zawarte w sposób dorozumiany w kwietniu 2013 r. Zdaniem Sądu Rejonowego przekazanie pozwanej książeczki czynszowej, pobieranie od pozwanej czynszu przez okres około 5 miesięcy, nie domaganie się od pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, zamontowanie wodomierza i wystawienie faktury pozwanej jako nabywcy oraz wezwanie pozwanej do opuszczenia lokalu dopiero w lipcu 2014r. świadczy o traktowaniu jej przez powódkę jako najemcy lokalu. Przy czym zgodnie z art. 659 k.c., do zawarcia umowy najmu nie jest wymagane zachowanie szczególnej formy. Jednocześnie skoro powódka nie wypowiedziała umowy najmu przy zachowaniu warunków określonych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, to pozwanej przysługuje skuteczne uprawnienie do używania spornego lokalu i stąd powództwo o eksmisję Sąd Rejonowy oddalił.

W apelacji powódka zaskarżyła wskazany wyrok w całości, zarzucając naruszenie art. 222 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie żądania właściciela opróżnienia lokalu mieszkalnego przez pozwanych władających nim bez tytułu prawnego. Nadto dowolną ocenę zeznań pozwanej i sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że pomiędzy stronami doszło do konkludentnego zawarcia umowy najmu. W oparciu o wskazane zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu w I i II instancji.

Sąd Odwoławczy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Dokonane przez Sąd pierwszej instancji zasadniczo prawidłowe ustalenia faktyczne, wymagają uzupełnienia o okoliczności, że pozwana zamieszkała w lokalu najpóźniej w 2013r. kiedy była w nim już zameldowana jej koleżanka J. K.. Po wyprowadzeniu się koleżanki z lokalu, pozwana w dniu 16 stycznia 2013r. była bezskutecznie zobowiązana przez pracowników powódki do jego opuszczenia i wydania. Z pozwaną nie zawarto umowy najmu lokalu. Pracownicy powódki zapewnili ją, że to nastąpi w przypadku regularnego uiszczania opłat za mieszkanie przez okres jednego roku. Okoliczności te wynikają z protokołu z dnia 16 stycznia 2013r. /k.9/ oraz zeznań pozwanej /k.35/, które to dowody Sąd Odwoławczy uznał za wiarygodne. Nadto w oparciu o dowody z zawiadomień złożone z apelacją Sąd Odwoławczy ustalił, że począwszy od stycznia 2013r. pozwana opłacała odszkodowanie za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego oraz tzw. opłaty za dostarczane media. W oparciu o art. 381 k.p.c. potrzeba złożenia tych dowodów wynikła na etapie postępowania odwoławczego, bowiem dopiero z uzasadnienia zaskarżonego wyroku powódka powzięła wiedzę w tym zakresie. Wskazać trzeba, że pozwana w toku postępowania pierwszoinstancyjnego nie broniła się zarzutem dorozumianego zawarcia umowy najmu.

Dopiero tak uzupełniony stan faktyczny sprawy, Sąd Odwoławczy uznaje za własny bez konieczności jego dalszego, ponownego przytaczania.

W świetle ustaleń faktycznych, słusznie zarzuciła skarżąca naruszenie przez Sąd pierwszej instancji art. 222 § 1 k.c. przez uznane, że strony wiąże dorozumiana umowa najmu. Zasadniczo do jej zawarcia dochodzi wówczas gdy przyszły wynajmujący godzi się oddać lokal do używania przyszłemu najemcy na czas określony bądź nieokreślony, a przyszły najemca godzi się płacić czynsz. Natomiast brak zgody na oddanie lokalu pozwanej, powódka wyraziła już w toku oględzin lokalu po jego opuszczeniu przez dotychczasowego lokatora J. K.. Dała temu wyraz w treści protokołu z dnia

16 stycznia 2013r. Nadto pozwana miała świadomość, że zajmuje lokal bezumownie, potwierdzając to wprost w swoich zeznaniach. Przyjęła bowiem do wiadomości możliwość zawarcia umowy najmu, dopiero pod warunkiem rocznego uiszczania opłat. Z dowodów przeprowadzonych w postępowaniu odwoławczym, wbrew ustaleniom Sąd pierwszej instancji wynika jednoznacznie charakter tych opłat jako odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Zatem uiszczane przez pozwaną opłaty przez okres 5 miesięcy nie mogły stanowić czynszu, mimo że do ich wniesienia służyła wydana jej książeczka opłat czynszowych. Zdaniem Sądu Odwoławczego to techniczne ułatwienie pobierania od pozwanej opłat, nie mogło stanowić zgody powódki na oddanie pozwanej lokalu w najem, i tym samym zmiany kwalifikacji uiszczanych opłat z odszkodowania na czynsz.

Także zamontowanie wodomierza i pobranie od pozwanej opłaty z tego tytułu nie może stanowić o traktowaniu pozwanej przez powódkę jako najemcy lokalu. Czynność ta była niezbędna do obliczenia ilości wody zużywanej w lokalu, a co za tym idzie wysokości opłat które ma obowiązek uiszczać także osoba zajmująca lokal bezumownie. Wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji nie ma ona wpływu na ukształtowanie stosunku zobowiązaniowego w zakresie zasad korzystania z lokalu. Podobnie jak zawarcie umowy z innym podmiotem na dostarczenie prądu do lokalu.

W konsekwencji wobec braku uprawnienia pozwanej do władania spornym lokalem, roszczenie powódki w oparciu o art. 222 § 1 k.c. uznać należało za usprawiedliwione. Jednocześnie skoro z zeznań pozwanej wynikał fakt zamieszkiwania w lokalu przez okres co najmniej 2 lat z głównym lokatorem, którym była J. K., to przyjąć należało, że do czasu opuszczenia lokalu przez wymienioną, pozwana miała pochodny od niej tytułu do zajmowania lokalu. Tytuł ten stanowiła umowa użyczenia, która wygasła wraz wygaśnięciem tytułu J. K. do lokalu. W konsekwencji pozwana uznać należało za lokatora w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 wskazanej ustawy, co obligowało Sąd Odwoławczy do zbadania w oparciu o art. 14 ust 1 ustawy czy pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Wobec faktu, że pozwana w chwili orzekania przez Sąd pierwszej instancji była w ciąży a nadto opiekowała się wspólnie z nią zamieszkałymi małoletnimi dziećmi, Sąd Odwoławczy w oparciu o art. 14 ust 4 pkt 1 i 2 wskazanej ustawy przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie wstrzymując w oparciu o art. 14 ust 6 ustawy wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanym przez powódkę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Z powyższych względów apelacja powódki była uzasadniona i skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. O kosztach postępowania w I i II instancji orzeczono w oparciu o art. 102 k.p.c. nie obciążając nimi pozwanych ze względu na charakter sprawy oraz trudną sytuację finansową pozwanej i brak dochodów jej małoletnich dzieci.

SSR del. Łukasz Malinowski SSO Mirella Szpyrka SSO Teresa Kołeczko – Waclawik