

Sygn. akt III Ca 27/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Hupa-Dębska (spr.)

Sędzia SO Tomasz Pawlik

Sędzia SR (del.) Roman Troll

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy J.

przeciwko D. G., A. G. (1), B. G. i A. G. (2)

o eksmisję

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 6 listopada 2014 r., sygn. akt I C 951/14

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Jastrzębiu-Zdroju do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Roman Troll SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Tomasz Pawlik

Sygn. akt III Ca 27/15

UZASADNIENIE

Gmina J. domagała się nakazania pozwanym B. G., A. G. (2), D. G. i A. G. (1) opuszczenia i opróżnienia lokalu socjalnego położonego w J. przy ul. (...), bez prawa do lokalu socjalnego bądź zamiennego oraz zasądzenia od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu. Wskazała, że na podstawie umów najmu oddała między innymi pozwanym do używania w/w lokal socjalny, przy czym ostatnia umowa najmu z dnia 24 lutego 2010 r. obowiązywała do 31 sierpnia 2010 r. Obecnie pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, nie uiszczając należności związanych z jego użytkowaniem,

Pozwani B. G., A. G. (2), D. G., A. G. (1) wnieśli o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju oddalił powództwo.

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że powódka umową z dnia 24 lutego 2010 r. oddała pozwanej B. G. w najem na czas oznaczony do dnia 31 sierpnia 2010 r. lokal socjalny położony w J., przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 49,24 m². Do zamieszkania z pozwaną uprawnione zostały jej dzieci, m.in.: A. G. (2), D. G. i A. G. (1). Po dniu 31

sierpnia 2010 r. pozwani nadal zamieszkiwali w w/w lokalu powódki, nieregularnie dokonując wpłat należności z tytułu używania lokalu, a do złożenia pozwu w niniejszej sprawie, co nastąpiło 8 maja 2014 r., powódka nie wystąpiła o eksmisję pozwanych. Pierwsze wezwanie pozwanych do opuszczenia lokalu nastąpiło dopiero pismem z dnia 14 kwietnia 2014 r. Przez okres prawie 4 lat powódł godził się na zamieszkiwanie pozwanych w lokalu, a pozwani uiszczali czynsz z tytułu jego używania. Okoliczności te doprowadziły Sąd pierwszej instancji do przekonania, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu socjalnego położonego w J. przy ul. (...) na czas nieoznaczony.

Nadto ustalił Sąd, że zaległości pozwanych z tytułu używania w/w lokalu socjalnego za okres od 1 stycznia 2006 r. do 30 kwietnia 2014 r. wynosiły 4.152,52 zł należności głównej i 1.087,14 zł odsetek ustawowych. Pozwana B. G. liczy 54 lata i utrzymuje się z renty rodzinnej w wysokości 465 zł netto miesięcznie. A. G. (2) ma 34 lata, z zawodu jest kucharzem i utrzymuje się z renty w wysokości 440 zł netto miesięcznie po potrąceniach komorniczych. Pozwany D. G. liczy 26 lat, z zawodu jest piekarzem, rozpoczął pracę jako robotnik gospodarczy. A. G. (1) ma 35 lat, z zawodu jest stolarzem, pracuje dorywczo za wynagrodzeniem 600-700 zł miesięcznie. Pozwani nie korzystają z pomocy społecznej.

Powyższe okoliczności ustalił Sąd w oparciu o niekwestionowane dokumenty oraz zeznania pozwanych. W tak ustalonym stanie faktycznym doszedł Sąd Rejonowy do przekonania

o bezzasadności powództwa, jako że między stronami doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu socjalnego położonego w J. przy ul. (...). Za przyjęciem powyższego poglądu przemawiało zdaniem Sądu pierwszej instancji to, że po wygaśnięciu z dniem 31 sierpnia 2010 r. umowy najmu z dnia 24 lutego 2010 r. powódka przez ponad trzy lata godziła się na dalsze zamieszkiwanie pozwanych w jej lokalu, nie wzywała ich do jego opuszczenia, a pozwani regulowali należności za zajmowanie lokalu. W oparciu o art. 660 kc przyjął Sąd, że obowiązująca obecnie umowa została zawarta na czas nieoznaczony, przy czym nie została ona następnie wypowiedziana z zachowaniem rygorów przewidzianych w art.11 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Powódka jako właściciel lokalu nie może zatem w okolicznościach sprawy żądać od pozwanych jego wydania w oparciu o art. 222 § 1 kc, skoro pozwanym przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania lokalem, oparte na łączącym strony stosunku najmu (art.659 § 1 kc).

Z apelacją od tego wyroku wystąpiła powódka, zarzucając mu sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zgromadzonego materiału dowodowego oraz naruszenie art. 233 § 1 kpc oraz art. 328 § 2 kpc, polegające na braku wszechstronnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego, na braku przekonującego uzasadnienia rozstrzygnięcia, na nieuzasadnionym przyjęciu, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Podniosła też zarzut naruszenia art. 222 § 1 kc przez jego niezastosowanie oraz art. 659 § 1 kc poprzez jego zastosowanie w oczywistej sprzeczności z art. 23 ust. 1 i art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Wywodziła, że zgodnie z przywołanymi regulacjami lokale socjalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy z zasady nie mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony, toteż nie może nastąpić przedłużenie najmu takich lokali na czas nieoznaczony. Nadto wskazała, że w każdym przypadku ubiegania się o prawo do lokalu socjalnego, zainteresowany winien dowieść spełnienia przesłanek do zawarcia lub przedłużenia umowy najmu, która to kwestia pozostała poza rozważaniami Sądu pierwszej instancji. Skoro pozwani nie dysponują tytułem prawnym do władania lokalem powódki, jej roszczenie winno być uwzględnione.

Formułując powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Pozwane B. G. i A. G. (2) wniosły o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja musiała odnieść skutek.

Zaskarżone orzeczenie podjęte bowiem zostało z naruszeniem norm prawa materialnego, które to naruszenie sąd odwoławczy ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu. Sąd Rejonowy upatrywał mianowicie bezzasadności powództwa w okoliczności nawiązania przez strony stosunku najmu zajmowanego przez pozwanych lokalu w sposób dorozumiany. Nie negując możliwości nawiązania stosunków zobowiązaniowych per facta concludentia podkreślić trzeba, że zawierane

w ten sposób umowy podlegają ogólnemu reżimowi prawnemu ustalonym dla zobowiązań. Dokonując oceny, czy ustalone okoliczności przemawiają za przyjęciem, iż doszło do ważnego zawarcia umowy, należy mieć zatem na uwadze m.in. treść art. 353¹ kc, który pozwalając stronom umowy ułożyć stosunek prawny według swego uznania zastrzega, że jego treść lub cel nie mogą się sprzeciwiać właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Innymi słowy, nie można dokonywać takiej interpretacji okoliczności faktycznych, która prowadziłaby do ustalenia nawiązania stosunku prawnego, który sprzeciwia się swej naturze, ustawie lub zasadom współżycia społecznego. Tymczasem interpretacja dokonana przez Sąd pierwszej instancji dotknięta jest powyższą wadą. Bezsprzeczne jest, że zajmowany przez pozwanych lokal powódki ma status lokalu socjalnego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej – u.o.p.l.). Jak słusznie wskazuje apelująca, stosownie do art. 23 ust. 1 w związku z art. 10 ust. 2 u.o.p.l., umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta tylko na czas oznaczony. Nietrafnie zatem przyjął Sąd pierwszej instancji, że w sposób dorozumiany strony zawarły umowę najmu lokalu socjalnego na czas nieoznaczony, gdyż nie można z faktów dorozumianych wywodzić skutków sprzecznych z prawem. Nadto podkreślić wypada, że lokale socjalne zapewnia gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, a przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego na następny okres jest możliwe jedynie wówczas, gdy najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy (art. 23 ust. 2 i 3 u.o.p.l.). Powyższe regulacje wyłączają zatem stosowanie do lokali socjalnych art. 674 kc i nie następuje przewidziane w tym przepisie przedłużenie najmu na czas nieoznaczony tylko z tego powodu, że po upływie terminu oznaczonego w umowie był najemca nadal zajmuje lokal bez reakcji dotychczasowego wynajmującego. Nadmienić też wypada, że pozwani nie sformułowali zarzutu nawiązania z powódką stosunku najmu na czas nieoznaczony.

Nie podziela zatem Sąd Okręgowy wyrażonego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku poglądu, jakoby strony w sposób dorozumiany zawarły na czas nieoznaczony umowę najmu lokalu położonego w J., przy ul. (...). Nie pozwoliło to jednak na wydanie wyroku kończącego postępowanie w sprawie, jako że Sąd pierwszej instancji nie zbadał i nie poddał ocenie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 14 u.o.p.l., Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu nie tylko jest zobligowany do orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia (ust. 1), ale nadto musi z urzędu zbadać, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz sytuację materialną i rodzinną osób eksmitowanych. Pomimo, iż to na stronach ciąży obowiązek dowodzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, niemniej zgodnie z art. 14 ust. 3 u.o.p.l. na Sądzie spoczywał obowiązek poczynienia ustaleń w kierunku ustalenia ewentualnego uprawnienia pozwanych, a zatem i przeprowadzenia niezbędnego postępowania dowodowego w tym zakresie. Oznacza to, że sąd wydając wyrok nakazujący opróżnienie lokalu mieszkalnego wobec osoby, która była lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy i z innych przyczyn nie jest wyłączona spod regulacji zawartej w art. 14 ust. 1, nie może się uchylić od rozstrzygnięcia w przedmiocie przysługiwania lokatorowi bądź nie uprawnienia do lokalu socjalnego. Należy przy tym zwrócić uwagę na to, że zgodnie z art. 316 § 1 kpc sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Obowiązany jest zatem dokonać kategorycznego ustalenia tego stanu, następnie jego oceny prawnej i wydać korelujące z nią rozstrzygnięcie. Ferując orzeczenie o oddaleniu powództwa, Sąd pierwszej instancji pominął badanie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w powyższym zakresie, nie rozpoznając istoty sprawy, co stosownie do art. 386 § 4 kpc skutkowało uchynieniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego na mocy art. 108 § 2 kpc.

Rozpoznając sprawę ponownie, poczyni Sąd ustalenia pozwalające stwierdzić, czy w dacie orzekania w sprawie zachodzą przesłanki do otrzymania przez pozwanych lokalu socjalnego, wskazane w art. 14 u.o.p.l. Zgromadzony

materiał dowodowy podda ocenie i zależnie od jej wyniku wyda rozstrzygnięcie stosownie do obowiązujących regulacji prawnych.

SSR (del.) Roman Troll SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Tomasz Pawlik