

Sygn. akt III Ca 629/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek (spr.)

Sędzia SO Anna Hajda

Sędzia SR (del.) Ewa Buczek - Fidyka

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko A. S. (1) (S.), A. S. (2) (S.) i P. S. (S.)

o wydanie lokalu

oraz z powództwa A. S. (1), A. S. (2) i P. S.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji pozwanych – powodów wzajemnych

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 4 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 1426/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanych – powodów wzajemnych solidarnie na rzecz powódki – pozwanej wzajemnej kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSR (del.) Ewa Buczek – Fidyka SSO Leszek Dąbek SSO Anna Hajda

Sygn. akt III Ca 629/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. żądała nakazania pozwanym A. S. (1), A. S. (2) i P. S. opuszczenie, opróżnienie i wydanie w stanie wolnym od osób i rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) zasądzenia na jej rzecz od pozwanych zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie twierdziła, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego i weszli w jego posiadanie bez jej zgody w wyniku udostępnienia im go przez jego byłego najemcę.

Pozwani A. S. (1), A. S. (2) i P. S. wnieśli

o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu oraz wytoczyli przeciwko powódce powództwo wzajemne w którego ramach żądali ustalenia, iż wstąpili w stosunek najmu spornego lokalu oraz zasądzenie na ich rzecz

od powódki zwrotu kosztów procesu.

Podnosili, że mieszkają w przedmiotowym lokalu od 28 04 2003r., dokonywali regularnych opłat za korzystanie z lokalu, które powódka opłaty przyjmowała,

w następstwie czego doszło do dorozumianego zawarcia przez strony umowy jego najmu i obecnie posiadają oni tytuł prawny do zamieszkiwania w nim.

Powódka Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego oraz zarzucała, że pozwani nie mogli wstąpić po byłym najemcy spornego lokalu w stosunek jego najmu, gdyż nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 k.c.

Sąd Rejonowy w Gliwicach w wyroku z dnia 04 12 2014r. uwzględnił powództwo, ustalił, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz oddalił powództwo wzajemne i orzekła o kosztach procesu.

W ustalonym stanie faktycznym w motywach wyroku przywołał regulację art. 691 k.c., art. 222 §1 k.c., i § 24 uchwały nr XXII/723/2009 Rady Miejskiej w G.. Dokonał oceny poczynionych ustaleń i w jej wyniku uznał, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zamieszkiwania w spornym lokalu, co w świetle regulacji art. 222

§ 1 k.c. rodzi po stronie powódki skuteczne względem nich roszczenie o jego wydanie. Następnie przywołał regulację art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U.

z 2014r., poz. 150 ze zm.) i uznał, że wobec tego, iż pozwani nie posiadali tytułu prawnego do zamieszkiwania w spornym lokalu nie są oni również uprawnieni

do otrzymania lokalu socjalnego. Następnie oceniając zasadność powództwa wzajemnego przywołując regulację art. 691 k.c. i uznał, iż wobec faktu opuszczenia przedmiotowego lokalu przez poprzednią najemczynię było ono bezzasadne.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżyli **pozwani-powodowie wzajemni A. S. (1), A. S. (2) i P. S.**, którzy wnieśli o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa i ustalenie, że pozwani wstąpili w stosunek najmu lokalu położonego w G., przy ul. (...), ewentualnie w przypadku oddalenia apelacji w zakresie powództwa wzajemnego zmianę wyroku i ustalenie prawa do lokalu położonego w G., bądź o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz zasądzenie na rzecz ich pełnomocnika kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Zarzucali, że przy ferowaniu zaskarżonego wyroku popełniono błąd w ustaleniach faktycznych polegających na uznaniu, że strony poprzez swoje zachowanie w sposób dorozumiany nie zawarły umowy najmu lokalu, ponadto zarzucili, że naruszono przepisy prawa procesowego i materialnego, regulacje:

- art. 217 § 1 k.p.c. i 232 k.p.c. poprzez bezzasadne pominięcie wniosku dowodowego pozwanych z dokumentów znajdujących się w aktach sądowych, co skutkowało wydaniem wyroku w oparciu o niepełne okoliczności faktyczne, co doprowadziło do nieważności postępowania wynikającej z art. 379 pkt 5 k.p.c., gdyż strona została pozbawiona możliwości obrony swoich praw;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów polegającej na przyjęciu, iż doszło do zawarcia umowy w sposób konkludentny, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że umowa została zawarta w sposób dorozumiany,
- art. 60 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której powód swoim zachowaniem potwierdza zawarcie umowy w sposób dorozumiany;
- art. 5 k.c. poprzez orzeczenie eksmisji sytuacji nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę,
- art. 24 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm.) poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której przyznanie lokalu socjalnego w świetle zasad współżycia społecznego jest szczególnie usprawiedliwione.

W odpowiedzi na apelację **powódka Gmina G.** wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanych zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia

w znacznej części dotyczą faktów bezspornych pomiędzy stronami, a w pozostałym zakresie mają podstawę w informacjach zawartych przytoczonych przez Sąd Rejonowy wiarygodnych źródłach dowodowych, których ocena mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów, a Sąd odwoławczy ja podziela

Skarżący w ramach podniesionych zarzutów odnoszących się werbalnie do podstawy faktycznej orzeczenia w istocie kwestionują dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę prawną i jako takie nie mają wpływu na powyższą ocenę (kwestionują subsumcję poczynionych ustaleń pod zastosowane przez Sąd normy prawne i będącą tego wynikiem ocenę, że nie doszło do zawarcia przez strony

w sposób konkludentny umowy najmu spornego lokalu.

Trafnie natomiast apelacja zarzuca, iż Sąd pierwszej instancji rozpoznając sprawę naruszył prawo procesowe nie rozpoznając formalnie ich wniosków o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów stanowiących karaty 52-55 akt.

Wadliwość ta została sanowana w toku postępowania odwoławczego (na rozprawie w dniu 30 07 2015r. dopuszczono i przeprowadzono z nich dowód) i na podstawie zawartych w nich informacji uzupełniono podstawę faktyczną powództwa dodatkowo ustalając, że pozwany – powód wzajemny uiszczył Zarządowi (...) Sp. z o.o. w G. z tytułu czynszu trzykrotnie kwotę 300zł a pozwana powódka – wzajemna A. S. (2) z tego tytułu uiszczyła tej Spółce w dniach: 30 05 2014r. 27 06 2014r, 1 10 2014r. także kwoty po 300zł.

Z tych też względów Sąd odwoławczy z powyższą modyfikacją przyjął

za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena prawna ustalonego stanu faktycznego jest w zasadzie prawidłowa (w zakresie zastosowania w sprawie regulacji art. 691 k.c. Sąd odwoławczy ją w całości podziela), z tym tylko, iż źródłem roszczenia powódki nie jest – jak przyjął Sąd Rejonowy - regulacja art. 222 § 1 k.c. lecz regulacja art. 675

§ 1 i 2 k.c. statuująca po zakończeniu stosunku najmu po stronie osób którym najemca oddał rzecz do bezpłatnego używania lub podnajem obowiązek zwrotu wynajmującemu najętej rzeczy (**w podstawie faktycznej ani w toku postępowania powództwa powódka nigdy nie twierdziła, iż jest właścicielem lokalu, lecz że była jego wynajmującym, co zgodnie z regu-lacją art. 321§ 1 k.p.c. wiąże Sąd**).

Z poczynionych ustaleń oraz materiału sprawy 11 02 207r. wynika,

iż pozwani zamieszkali w spornym lokalu za zgodą jego byłego najemcy L. B., która opuściła loka i zamieszkała w domu spokojnej starości o czym nie zawiadomili powódki.

W mieszkaniu tym mieszkali opłacając czynsz oraz należności za dostarczone do niego media, z tym jednak iż opłaty te uiszczala pozwana - powódka wzajemna A. S. (2) w imieniu najemcy lokalu L. B. (dowód dowody wpłaty

na rachunek (...) Sp. z o. o. w G. (k-38- 43 akt).

Pozwani nie poinformowali również wynajmującego o śmierci najemcy lokalu, która zmarła w dniu 11 02 2007r.

Powódka o zamieszkiwaniu przez nich w spornym lokalu dowiedziała się dopiero przy okazji przeprowadzenia w nim 30 04 2013r. wywiadu środowiskowego

i niezwłocznie po tym w piśmie z dnia 14 05 2014r. wezwała ich do wydania lokalu.

W tej sytuacji nie sposób przyjąć - czego domaga się apelacja - iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu spornego lokalu, gdyż powódka nie wiedząc o fakcie zamieszkiwania w nim przez pozwany nie mogła konkludentnie wyrazić na to zgody i takiej zgody nie wyraziła również po pozyskaniu wiedzy o ich zamieszkiwaniu w tym lokalu, gdyż niezwłocznie podjęła działania o jego odzyskanie, a przyjęcie przez nią wpłat pozwanych w późniejszym okresie należy traktować jako przyjęcie przez nią odszkodowania za zajmowany przez nich lokal bez tytułu prawnego.

Wbrew zatem temu co zarzuca apelacja Sad Rejonowy orzekając

o zasadności powództwa wzajemnego nie naruszył regulacji art. 60 k.c. i w sposób we pełni uzasadniony powództwo to oddalił.

W następstwie śmierci L. B. doszło do skutecznego rozwiązania łączącego powódkę z najemcą lokalu stosunku jego najmu, co z mocy przywołanej na wstępie regulacji art. 675 § 1 i 2 k.c. rodzi po stronie powódki jako wynajmującego roszczenie wobec pozwanych o wydanie lokalu (jako osób korzystającej z lokalu w drodze użyczenia).

Do chwili obecnej pozwani z tego obowiązku się nie wywiązali,

a powódka realizując w niniejszej sprawie powyższe uprawnienie nie naruszyła regulacji art. 5 k.c., gdyż z jej dobrodziejstwa nie mogą korzystać osoby, które swym zachowaniem same naruszają zasady współżycia społecznego.

Jej powództwo jest zatem uzasadnione, co znalazło prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym wyroku.

Zwarte w zaskarżonym wyroku rozstrzygnięcie o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego nie narusza - jak zarzuca apelacja - regulacji art. 24 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity teks Dz.U. 2014r. poz. 150)

Pozwani zajmując bowiem sporny lokal bez wiedzy oraz zgody wynajmującego i nie informując go o rozwiązaniu stosunku najmu i śmierci jego najemcy oraz nie podejmując przez wiele lat żadnych działań w celu uregulowania swego statusu

w tym lokalu, naruszyli zasady współżycia społecznego, a podobnie jak ma to miejsce w przypadku regulacji art. 5 k.c. z dobrodziejstwa tej regulacji mogą tylko korzystać osoby nie naruszające swym zachowaniem tych zasad.

Reasumując zaskarżony wyrok odpowiada prawu i dlatego apelację pozwanych jako bezzasadną oddalono na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując regulację art. 98 § 1 k.p.c. § 12 ust. 1 pkt 1 i § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 09 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348, z późniejszymi zmianami), biorąc pod uwagę, iż pozwani ulegli

w całości w postępowaniu odwoławczym i powinni zwrócić powódce poniesione przez nią w tym postępowaniu koszty zastępstwa procesowego przez fachowego pełnomocnika

SSR (del.) Ewa Buczek – Fidyka SSO Leszek Dąbek SSO Anna Hajda