

Sygn. akt III Ca 299/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda

Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko R. K., B. K. (1) i M. K.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 6 października 2015 r., sygn. akt I C 568/15

1. **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo;**
2. **nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Rybniku 200 zł (dwieście złotych) tytułem niewiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Marcin Rak SSO Andrzej Dyrda SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 299/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina R. domagała się nakazania pozwanym B. K. (1) i R. K. aby wydali jej lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w R., a to wobec skutecznego wypowiedzenia umowy najmu ze względu na oddanie mieszkania przez pozwaną R. K. swojemu pasierbowi B. K. (1) bez zgody powódki – właścicielki lokalu.

W toku procesu Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej M. K., zamieszkującą w lokalu partnerkę B. K. (1).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwana R. K. w swoich zeznaniach wskazywała, że uzyskała ustną zgodę przedstawiciela powódki na oddanie lokalu B. K. (1).

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo, ustalił, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i zasądził od pozwanych na rzecz powódki 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że powódka jest właścicielką lokalu, którego dotyczył pozew. W dniu 21 października 2013 roku złożyła pozwanej R. K. oświadczenie wypowiedzeniu łączącej strony umowy najmu lokalu ze względu na oddanie lokalu do używania innej osobie bez zgody powódki. Sąd Rejonowy ustalił też, że w lokalu tym w 2004 roku zamieszkał pozwany B. K. (1) – pasierb powódki, ze swoją ówczesną partnerką i dzieckiem. Prosili pozwaną R. K. aby ich nie meldować, co sprawi, że czynsz będzie niższy. Obecnie, tj. od 9 lat, z pozwanym zamieszkuje jego kolejna partnerka – pozwana M. K.. Termin porodu wspólnego dziecka przypadał na koniec października. Pozwany zarabia ok. 1.500 zł miesięcznie, pozwana M. K. około 500 zł. Opłaty za lokal regulowane były na bieżąco. B. K. (1) został zameldowany przez R. K. w spornym lokalu w 2012 roku. R. K. mieszka w domu jednorodzinnym ze swoim mężem. Pobiera zasiłek przedemerytalny w wysokości 800 zł miesięcznie.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany B. K. (1) po 10 latach zamieszkiwania w lokalu wniósł do powódki o zawarcie umowy najmu tego lokalu. Powódka odmówiła zawarcia umowy.

Nadto Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany samodzielnie opłacał rachunki za lokal, co ten udowodnił przedkładając stosowne rachunki.

Uwzględniając te ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy powołał art. 222§1 k.c. i wywiódł, że pozwanym nie przysługiwało prawo do władania lokalem, co uprawniało powódkę do skutecznego żądania jego zwrotu.

Dalej ocenił, że jedynie pozwana R. K. była lokatorem w rozumieniu art. 2 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm. – dalej jako u. o.o.l.). Uznał, że tej pozwanej nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego gdyż dobrowolnie wyprowadziła się ze spornego lokalu i swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokaja w domu męża. Według Sądu Rejonowego pozwani B. K. (1) i M. K. nie mieli statusu lokatora – co wyłączało powinność orzekania o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego. Nadto mogli oni zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w innych lokalach.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani zarzucając naruszenie:

- art. 222§1 k.c. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że umowa najmu została skutecznie wypowiedziana, a pozwani zostali pozbawienie tytułu prawnego do zamieszkiwania w spornym lokalu,

- art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 217 k.p.c. polegające na pominięciu zeznań pozwanych R. K. i B. K. (1), z których wynikało, że powód posiadając wiedzę o zamieszkiwaniu w lokalu przez pozwanego i nie sprzeciwiając się temu, per facta concludentia, wyraził zgodę na zamieszkiwanie pozwanego i M. K..

Formułując te zarzuty domagali się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Pozwani stawiając w apelacji zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. kwestionowali jedynie pominięcie przez Sąd Rejonowy ustaleń co do wyrażania przez powódkę zgody na udostępnienie przez R. K. spornego lokalu B. K. (1) i jego partnerce. Pozostałe ustalenia faktycznie nie były zatem kwestionowane, a zatem za bezsporne uznać należało to, że powódka jest właścicielką spornego lokalu, który wynajęła pozwanej R. K.. Nie było też sporne, że w lokalu tym w 2004 roku zamieszkał pozwany B. K. (1) a od 9 lat zamieszkuje w nim także pozwana M. K.. Opłaty za lokal są na bieżąco regulowane przez pozwanego. Uzupełniającego ustalenia wymagało jedynie, że jak wynikało z przedłożonych przez pozwanego rachunków, opłat za sporny lokal na swoje nazwisko dokonywał on już w 2007 roku (rachunki za styczeń, wrzesień i październik 2007 r. k. 38-40).

Istotą sporu, której Sąd Rejonowy nie poświęcił wystarczającej uwagi, było ustalenie czy powódka wyraziła zgodę na udostępnienie lokalu przez pozwaną R. K. pozwanym B. K. (1) i M. K.. Rozważanie w tym zakresie miały natomiast zasadnicze znaczenie dla oceny czy dokonane przez powódkę wypowiedzenie umowy najmu na podstawie art.11 ust. 2 pkt 3 u. o o.l. było skuteczne. Zgodnie z cytowanym przepisem nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Dokonując wykładni omawianej regulacji istotne znaczenie ma to, że wskazana w nim forma pisemna wyrażenia zgody przez właściciela zastrzeżona jest jedynie dla celów dowodowych. Wszak ustawa nie zastrzega rygoru nieważności oświadczenia złożonego ustnie a nadto zachowanie formy pisemnej nie jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej. Zatem dla oceny braku zachowania formy pisemnej podstawowe znaczenie na reguła z art. 74§1 k.c., zgodnie z którą zastrzeżenie formy pisemnej bez rygoru nieważności ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczalny dowód ze świadków ani dowód z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności. Istotnym było także, że zgoda właściciela na udostępnienie lokalu osobie trzeciej może być udzielona zarówno przed oddaniem lokalu do używania jak i po tym fakcie (argument z art. 63§1 k.c.) (por. także K. Zdun – Załęska w Komentarzu do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Wydawnictwo LexisNexis, Wydanie I, teza 12 do art. 11).

Uwzględniając te wywody oraz treść art. 60 k.c., zgodnie z którym, co do zasady, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, nie powinno wzbudzać większych wątpliwości to, że i zgoda właściciela na oddanie lokalu osobie trzeciej (innej niż najemca) może być wyrażona w każdy sposób.

W rozpoznawanej sprawie pomimo zakazu dowodowego z art. 74§1 k.c. zachodziły podstawy do ustalenia czy powódka wyraziła zgodę na dalsze udostępnienie lokalu.

Po pierwsze, powódka nie sprzeciwiła się zadawaniu pozwanej R. K. przez Sąd Rejonowy pytań co do uzyskania zgody na zamieszkiwanie w lokalu osób innych niż najemca. Oznaczało to wyrażenie przez powódkę zgody na ominięcie zakazu dowodowego (por. S. Rudnicki w Komentarzu do Kodeksu Cywilnego pod. red. J. Gudowskiego, LexisNexis, 2014 rok, teza 1 do art. 74 i powołane tam uzasadnienie uchwały SN z 20 listopada 1981 r., III CZP 40/81, OSNCP 1983/1/7).

Po wtóre, zakaz dowodowy dotyczył jedynie możliwości czynienia ustaleń na podstawie zeznań świadków lub stron, nie wyłączał zatem możliwości ustalenia spornego faktu na podstawie dokumentów, w tym przedłożonych przez pozwanego rachunków, dowodzących regulowanie opłat za lokal we własnym imieniu już w 2007 roku.

Wskazać zatem trzeba, że z zeznań pozwanej R. K. wynikało, że uzyskała ona od osoby odpowiedzialnej za zasoby mieszkaniowe powódki zgody na dalsze udostępnienie lokalu. Powódka zeznań tych nie zakwestionowała, a także i Sąd Rejonowy nie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku aby były one niewiarygodne.

Dalej wskazać trzeba na długotrwałe, niemal 10 – letnie, niezakłócone zamieszkiwanie w lokalu przez pozwanego B. K. (1) i także kilkuletnie zamieszkiwanie pozwanej M. K..

Nie można przy tym pomijać faktu regulowania we własnym imieniu, od 2007 roku wszelkich, opłat za mieszkanie przez pozwanego B. K. (1).

Wszystkie te okoliczności wynikające z dowodowego materiału sprawy, pozwalały na ustalenie, że powódka na kilka lat przed skierowaniem do najemczyni pisma wypowiedzającego umowę najmu uzyskała wiedzę o tym, że lokal został udostępniony innym osobom. Pomimo tej wiedzy, w całym tym okresie powódka nie podjęła działań zmierzających do odzyskania mieszkania i nie czyniła żadnych przeszkód w korzystaniu z lokalu przez osoby inne niż najemczyni.

Takie długotrwałe zachowanie świadczyć musiało o akceptacji dalszego przekazania lokalu, co było jednoznaczne z dorozumianym wyrażeniem zgody na takie działanie najemcy.

Wobec tego nie zachodziły określone w art. 11 ust 2 pkt 3 u. o o. l. przesłanki do wypowiedzenia pozwanej B. K. (2) umowy najmu. Czyniło to bezpodstawnym wypowiedzenie dokonane na tej podstawie przez powódkę.

W konsekwencji powódka nie była uprawniona do skutecznego żądania aby pozwani wydali jej opisany w pozwie lokal. Pozwanym przysługiwało bowiem skuteczne względem powódki uprawnienie do władania nim.

Z tych też względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623) Sąd Okręgowy orzekł o obowiązku pokrycia nieuiszczonych kosztów sądowych obejmujących opłatę od apelacji.

SSO Marcin Rak SSO Andrzej Dyrda SSO Gabriela Sobczyk