

Sygn. akt III Ca 1819/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik

Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SO Roman Troll (spr.)

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2018 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa J. N. (1) i J. N. (2)

przeciwko Gminie G.

o ustalenie istnienia stosunku prawnego

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 11 maja 2017 r., sygn. akt I C 1183/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki J. N. (1) 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) z tytułu zwrot kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Roman Troll SSO Tomasz Pawlik SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Ca 1819/17

UZASADNIENIE

Powódka J. N. (1) wystąpiła do Sądu Rejonowego Gliwicach z żądaniem ustalenia istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy G., istniejącego między nią a pozwaną Gminą G. od 2 stycznia 2003 r., a także o zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu podała, że wskazany wyżej lokal stanowi jej centrum życiowe od 2 stycznia 1990 r., tj. od daty kiedy klucze do tego lokalu otrzymała od ówczesnych najemców Z. i E. K. w związku z ich wyjazdem na stałe poza granice kraju i od tej daty ponosiła wszystkie opłaty, w tym czynszowe związane z lokalem i ponosi je nadal, a lokal jest zajmowany przez nią oraz jej rodzinę – męża J. N. (2) i dzieci K. N. oraz D. N..

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu podała, że powódka nie spełnia przesłanek uprawniających do wstąpienia w stosunek najmu, nie wstąpiła w stosunek najmu z mocy prawa. Zaznaczyła, że wbrew twierdzeniom powódki w lokalu zamieszkiwali E. K., Z. K. (1), J. K. oraz H. K., co potwierdzili najemcy składając oświadczenie 19 maja 2010 r., natomiast powódka była zameldowana na pobyt stały w lokalu przy ul. (...), zatem posiada tytuł prawny do innego

lokalu mieszkalnego. Najemca Z. K. (1) zawierał z pozwaną ugody w celu ustalenia zasad zapłaty zaległości, a w dowodach wpłaty przedstawionych przez powódkę za lata 1990 i 1991 wpłacającym został wskazany Z. K. (2), a nie powódka, zaś fakt zapłaty przez powódkę należności związanych ze spornym lokalem nie wpływa na prawo do zawarcia umowy najmu tego lokalu, a tym bardziej nie potwierdza faktu istnienia stosunku prawnego – najmu spornego lokalu.

Na rozprawie 24 lutego 2017 r. mąż powódki - J. N. (2) oświadczył, że przystępuje do sprawy w charakterze powoda i wniósł o ustalenie istnienia stosunku prawnego lokalu położonego w G. przy ul. pliszki 1/43 na rzecz swoją i swojej żony, wskazując, iż pozostają w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej od czerwca 2105 r.

Wyrokiem z 11 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach ustalił, że pomiędzy powodami a pozwaną istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) (pkt 1) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów 1307 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 1200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: lokal położony w G. przy ul. (...) pozostawał w zasobach mieszkaniowych Gminy G.

i był wynajmowany E. K. i Z. K. (1), którzy w Nowy Rok 1990 r. wyjechali do Niemiec, gdzie mieszkali ich synowie, a także inni członkowie rodziny;

z mieszkania zabrali wszystkie swoje rzeczy, a klucze do umeblowanego mieszkania przekazali powódce, aby mogła w nim zamieszkać i starać się uzyskać tytułu prawnego do tego lokalu. Powódka uiszczala wszystkie opłaty związane z zajmowaniem mieszkania, należność za gaz, telewizję i telefon jest wystawiana na nazwisko powódki. Opłaty czynszowe na początku powódka uiszczala wskazując jako najemcę Z. K. (1), po jakimś czasie wskazywała jako wpłacającego siebie, informację o wysokości należności udzielano jej

w ROM, którego pracownicy wiedzieli, że powódka wraz z rodziną zajmuje ten loka. Najemcy lokalu nigdy nie wrócili do Polski z zamiarem zamieszkania w tym lokalu, przyjeżdżali tylko w odwiedziny do rodziny i znajomych. Pół roku po powódce do lokalu wprowadził się jej mąż J. N. (2), a w (...) urodziły się ich córki. Powódka dbała o mieszkanie, remontowała lokal, sukcesywnie wymieniała meble. Powódka z córkami były zameldowane w lokalu, do którego tytuł prawny mieli rodzice powódki położonym przy ul. (...); po śmierci rodziców, lokal ten (nr (...)) został przez powódkę zwrócony do zasobu mieszkaniowego Gminy G.. Powodowie nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

W dokumentach pozwanej dotyczących lokalu położonego w G. przy ul. (...) jako najemcy i osoby zamieszkujące figurują E. K. i Z. K. (1).

Pismami z 22 marca 2016 r. oraz 18 lipca 2016 r. pozwana wezwała powodów do wydania lokalu położonego w G. przy ul. (...), wskazując, że zajmują go bez tytułu prawnego. ZGM, w piśmie z 24 czerwca 2016 r., poinformował powódkę, że nie spełnia przesłanek określonych w § 20 Uchwały nr (...) Rady Miasta w G. z 26 marca 2015 r., zgodnie z którym w razie opuszczenia lokalu przez najemcę lub zgonu najemcy wynajmujący przyznaje prawo najmu tego lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c., a pozostają w lokalu i które spełniają łącznie następujące warunki: na stałe są zameldowane i na stałe zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż

5 lat, co powinno być udokumentowane poprzez zaświadczenie o zameldowaniu i potwierdzenie zarządcy lokalu, nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowanym lokalem, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości oraz nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Z. K. (1) zmarł 21 grudnia 2011 r. w W., a E. K. zmarła tamże 4 lipca 2013 r. W urzędzie meldunkowym w W. zameldowani byli od czerwca 1990 r.

Wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego grafologa Sąd Rejonowy oddalił jako niemający znaczenia dla ustalenia istotnych okoliczności stanu faktycznego.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy przywołał regulację art. 189 k.p.c. zaznaczając, że umowa najmu spornego lokalu mieszkalnego została zawarta przez E. K. i Z. K. (1), którzy wyprowadzili się ze spornego mieszkania, zabierając z niego wszystkie swoje rzeczy 1 stycznia 1990 r., co oznaczało wypowiedzenie umowy najmu na mocy art. 673 § 1 k.c., skutkujące utratą tytułu prawnego do niego. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że skuteczność

wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę nie jest uzależniona od zachowania szczególnej, np. pisemnej formy, wypowiedzenie może być dokonane per facta concludentia, o ile oczywiście wola wypowiedzenia umowy najmu nie budzi wątpliwości, a tak było w rozpoznawanej sprawie.

Jednocześnie Sąd Rejonowy przywołał regulację art. 30 ustawy z 21 czerwca 2001 r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która – jak zaznaczył – weszła w życie 1 stycznia 2002 r. Zaznaczył też, że powódka zajmowała lokal od stycznia 1990 r., powód od czerwca 1990 r., pozwana wystąpiła do powodów z żądaniem wydania lokalu w 2016 r. Podkreślił uiszczanie przez powódkę opłat związanych z eksploatacją mieszkania przez cały okres jego zajmowania, wykazywanie przez powódkę dbałości o lokal i to, że nie starała się o lokal, do którego tytuł prawny mieli jej rodzice, mając przeświadczenie, iż w odróżnieniu od tego lokalu, o który dba i w którym zamieszkuje, nie ma do niego tytułu prawnego.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz powodów 1307 zł, na którą złożyła się: 90 zł tytułem wpisu od pozwu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 1200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od tego orzeczenia złożyła pozwana zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie: art. 30 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w oparciu o tą regulację w stosunek najmu z mocy prawa wstępuje osoba, której lokal został udostępniony przez najemcę, jeżeli zajmowała ona ten lokal przez okres nie krótszy niż 10 lat od dnia wejścia w życie tej ustawy, podczas gdy przepis ten nie obejmuje osób, których tytuł prawny do zajmowania lokalu wynika z umowy użyczenia, podnajmu i innych podobnych umów zawartych z osobą uprawnioną do korzystania z lokalu; art. 673 § 1 k.c. w związku z art. 60 k.c. i art. 77 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wyprowadzka z najmowanego lokalu oraz udostępnienia go innym osobom należy traktować jako złożenie skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, co jest uzasadnione dyspozycją art. 60 k.c., który dopuszcza wyrażenie woli w sposób dorozumiany, podczas gdy regulacja ustawowa wskazana w art. 77 § 2 k.c. stanowi przepis szczególny względem art. 60 k.c. oraz wprowadza zasadę, zgodnie z którą jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej wypowiedzenia powinna również być stwierdzona pismem; art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego oraz wykroczenie poza swobodną jego ocenę i w rezultacie błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, które to uchybienia miały istotny wpływ na rozstrzygnięcie sporu oraz poskutkowało poczynieniem błędnych ustaleń faktycznych mających wpływ na wynik postępowania.

Te błędne ustalenia faktyczne zostały poczynione poprzez błędną ocenę przedstawionych przez stronę powodową dowodów w postaci: potwierdzeń płatności czynszu, bowiem na drukach do 1992 r. jako najemca wskazywany był Z. K. (1), najwcześniejsze druki przedstawione przez powódkę zawierające jej dane były wystawione w 1996 r., przy czym dziesięcioletni okres pozwalający na wstąpienie w najem obejmował lata od 10 lipca 1991 r. do 10 lipca 2001 r., ponieważ - wbrew ustaleniom sądu - ustawa o ochronie praw lokatorów weszła w życie 10 lipca 2001 r., a nie błędnie wskazano w uzasadnieniu 1 stycznia 2002 r.; potwierdzenia zapłaty z 2015 r., które ponownie jako najemcę wskazywały Z. K. (1), a zatem nawet przez stronę powodową był on traktowany w dalszym ciągu jako prawowity najemca lokalu. Ponadto błędne ustalenia faktyczne polegały na ustaleniu, że strona powodowa zamieszkiwała w lokalu przy ulicy (...) nieprzerwanie od 1990 r., które to ustalenia zostały poczynione pomimo nie zgromadzenia materiału dowodowego wskazującego w sposób bezsporny i stanowczy nad tą okoliczność - powyższemu ustaleniu przeczą zarówno: druki potwierdzające zapłatę czynszu; jak i treści ugody zawartej 12 sierpnia 2008 r. oraz 22 lipca 2010 r. przez Z. K. (1). Związane one były także z pominięciem faktu, że Z. K. (1) - najemca lokalu - nie wypowiedział umowy najmu poprzez złożenie oświadczenia na piśmie, nie dokonał również zgłoszenia faktu wyprowadzki z lokalu zarządcy, co świadczyło woli zachowania tytułu prawnego do lokalu.

Przy tak postawionych zarzutach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i

przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania w pozostałej nie mógł rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz zasądzenia kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je za własne.

Na potwierdzeniach płatności czynszu dołączonych do pozwu przez powódkę w części widnieje, jako najemca, Z. K. (1), a w 1996 r. pojawiło się już nazwisko powódki. Także na potwierdzeniach zapłaty z 26 maja 2015 r., z 1 lipca 2015 r., z 19 grudnia 2015 r. i z 15 września 2015 r. /k. 15v.-16/ pojawia się nazwisko K. przy tytule płatności, natomiast wpłaty były dokonywane przez powódkę i jej męża; wówczas państwo K. już nie żyli, nie mogli być więc traktowani jako najemcy, zaś z tychże potwierdzeń wynika, że była regulowana rata za Z. K. (1).

Z samych dokumentów dotyczących płatności czynszu, bez brania pod uwagę pozostałego materiału dowodowego zebranego w sprawie, nie można wyciągnąć prawidłowych wniosków co do stanu faktycznego. Pozwana, przedstawiając w apelacji swoją wersję zdarzeń, nie bierze pod uwagę zeznań świadków, którzy wyraźnie wskazywali na to, że w 1990 r. najemcy lokalu (państwo K.) wyjechali na stałe do Niemiec, a w mieszkaniu zamieszkała wówczas powódka, do której po pół roku wprowadził się jej mąż (około czerwca 1990 r.), bo najemcy wyjechali z lokalu do Niemiec 1 stycznia 1990 r. /k. 68v.-69, 94-94v./.

Apelująca pomija także to, że najemcy lokalu byli zameldowani na stałe poza granicami kraju, w Niemczech w miejscowości W. /k. 62-63/.

Tylko więc ten wybiórczo wskazany przez pozwaną w apelacji materiał dowodowy w postaci dokumentów mógłby wskazywać, że powódka w tymże lokalu nie zamieszkiwała. Natomiast nie można opierać ustaleń faktycznych tylko i wyłącznie na ocenie części materiału dowodowego, nie biorąc pod uwagę jego całości. Sąd Rejonowy wziął pod uwagę cały materiał dowodowy, łącznie z osobowymi źródłami dowodowymi, i doszedł na jego podstawie do prawidłowych ustaleń faktycznych. Ustalił, że 1 stycznia 1990 r. państwo K. wyjechali na stałe do Niemiec bez zamiaru powrotu; powódka nie miała żadnego tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego, który państwo K. opuścili, a zamieszkiwała w tym lokalu wraz z mężem od 1990 r.

Na ewentualną niewłaściwą ocenę zeznań świadków i powódki apelująca nie wskazuje żadnych okoliczności. Jednocześnie to, że najemcy lokalu wyjechali bez zawiadomienia

o tym zarządcy (w pół roku po wyborach z 1989 r., gdy zmieniał się ustrój państwa, a ich synowie już pozostawali poza granicami kraju), a opłaty za lokal regulowała powódka wskazuje, że nie mieli oni zamiaru zamieszkiwania w nim (potwierdza to również przekazanie kluczy powódce i zameldowanie w W.). Jednocześnie pozwana, mając już na piśmie informację, kto opłaca opłaty od 1996 r. za mieszkanie nie wykonała żadnych czynności mających na celu ustalenie, czy najemcy nadal tam mieszkają. To także powoduje, że wiarygodne są zeznania powódki, iż administracja od początku wiedziała kto w tym lokalu mieszka, tym bardziej, że Z. K. (1), zgodnie z zeznaniami powódki, pracował w administracji przed wyjazdem /zeznania powódki 95/. Przesłuchiwane w sprawie sąsiadki wyraźnie wskazały, że państwo K. tam nie mieszkali, dlatego też administracja mogła to w sposób prosty ustalić i co najmniej w 1996 r. wystąpić o eksmisję osób zamieszkujących w tym lokalu bez tytułu prawnego. Takiego tytułu bowiem powodowie nie mieli. Nie wykazano, aby jakiegokolwiek oświadczenie woli w zakresie ustalenia stosunku podnajmu lub użyczenia pomiędzy państwem K., a powodami miało miejsce.

Na okoliczność, że powódka posiadała jakikolwiek tytuł prawny do tego lokalu pozwana nie przedstawiła żadnych wniosków dowodowych, za wyjątkiem głoszonych przez siebie tez. To pozwaną zaś obciąża ciężar dowodowy w tym zakresie, gdyż ona z tego, przywoływanego przez siebie faktu, wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Odnosząc się do oświadczenia z 19 maja 2010 r. oraz ugód z 12 sierpnia 2008 r. i 22 lipca 2010 r. należy zaznaczyć, że pozostają one w sprzeczności z rzeczywistym stanem rzeczy polegającym na zamieszkiwaniu w tymże lokalu od 1 stycznia 1990 r. powódki, a następnie również jej męża i dzieci. Dodatkowo poprzez przyzmat wpłat z 2015 r. należy zaznaczyć, że spłaty ugody nie były dokonywane przez państwa K., ale właśnie przez powódkę i jej męża, co tylko potwierdza twierdzenia powódki co do zamieszkiwania w tymże lokalu. Samo przedstawienie tychże dokumentów nie może prowadzić do wniosku, że państwo K. w tymże lokalu zamieszkiwali, przeczą temu pozostałe przedstawione dokumenty przez powódkę oraz zeznania świadków, których apelująca w ogóle nie bierze pod uwagę. Państwo K. bowiem byli już wówczas, w chwili sporządzania tych dokumentów, na stałe zameldowani w Niemczech, a do Polski przyjeżdżali tylko okazjonalnie, ale wtedy nie mieszkali w tym lokalu.

Dlatego też ocena materiału dowodowego dokonana w apelacji przez skarżącą jest niewłaściwa i stanowi tylko jej nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami dokonanyymi przez Sąd Rejonowy.

Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy mieści się w granicach zakreślonych 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, aby 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. Nie doszło więc do naruszenia regulacji art. 233 § 1 k.p.c. i jakichkolwiek błędnych ustaleń faktycznych.

Dokonując oceny prawnej Sąd Rejonowy niewłaściwie zaznaczył, że ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733), dalej zwana u.o.p.l., weszła w życie 1 stycznia 2002 r., to stwierdzenie jest tylko w części prawidłowe, albowiem w zasadniczej części ustawa ta weszła w życie 10 lipca 2001 r. - z dniem ogłoszenia, a 1 stycznia 2002 r. weszły w życie regulacje tej ustawy wymienione w art. 18 ust. 4 i art. 32 (por. art. 40 u.o.p.l.). Ta ocena nie ma jednak wpływu na rozpoznanie sprawy, albowiem do 10 lipca 2001 r. powódka wraz z mężem zamieszkiwali przez okres ponad dziesięć lat w tymże lokalu bez tytułu prawnego, a co za tym idzie 11 lipca 2002 r. (po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy) wstąpili z mocy prawa stosunek najmu tego lokalu; por. art. 30 ust. 1 u.o.p.l.).

Zgodnie z przedstawionym do akt, a datowanym na 1 kwietnia 1975 r. (poprzedzonym decyzją Prezydenta Miasta G. z 7 marca 1975 r. o przydziale lokalu mieszkalnego /k. 64/) stwierdzeniem przedmiotu i warunków najmu - umową o najem lokalu mieszkalnego (użytkowego) podpisanym przez Z. K. (1) /k. 65-67v./ o zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu mieszkalnego najemca zobowiązany był powiadomić wynajmującego co najmniej na 3 dni naprzód, a w razie gdy nie dopełni tego obowiązku i opróżni lokal bez wiedzy wynajmującego, nastąpi przy udziale czynnika społecznego ustalenie uszkodzeń i braków wyposażenia lokali oraz obciążenie najemcy kosztami naprawy / § 13 tej umowy/. Oznacza to, że rozwiązanie umowy najmu może nastąpić przez okoliczności faktyczne (same strony tak ustaliły). Pozwana w żaden sposób nie wskazuje na czym opiera swoją tezę, że wypowiedzenie umowy najmu powinno nastąpić na piśmie, za wyjątkiem przywołania – nieobowiązującej jeszcze w chwili wyprowadzki państwa K., w przywołanym brzmieniu w apelacji – regulacji art. 77 § 2 k.c. Przywołana wyżej umowa najmu wskazuje zaś na brak konieczności wypowiedzania umowy na piśmie.

Trzeba tu zaznaczyć, że zgodnie z art. 11 u.o.p.l. wypowiedzenie umowy najmu powinno być, pod rygorem nieważności, dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia, ale dotyczy to wypowiedzenia ze strony wynajmującego oraz okresu czasu po wyprowadzeniu się państwa K..

Zgodnie z art. 77 § 2 k.c. jeżeli umowa została zawarta na piśmie także jej wypowiedzenie wymaga zachowania tej formy, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę. Trzeba jednak zaznaczyć, że dokonanie wypowiedzenia przez najemcę w innej formie nie jest nieważne na podstawie art. 73 § 1 k.c., albowiem taki rygor nie został zastrzeżony ani

w ustawie ani w umowie. I dlatego też na podstawie art. 74 § 1 k.c. dopuszczalny jest dowód z zeznań świadków na fakt dokonania tej czynności, czyli de facto, w rozpoznawanej sprawie, rozwiązania stosunku najmu na skutek opuszczenia lokalu przez najemcę.

Trzeba także zaznaczyć, że zgodnie z art. 77 k.c., w brzmieniu obowiązującym 1 stycznia 1990 r., jeżeli umowa została zawarta na piśmie, jej uzupełnienie, zmiana albo rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej powinno być stwierdzone pismem. Art. 73 § 1 k.c. przewidywał wówczas również rygor nieważności tylko wtedy, gdy tak wynikało z ustawy lub czynności prawnej. 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. Nie dotyczy to jednak wypadków, gdy zachowanie formy pisemnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej.

Jeżeli chodzi o zawarcie ewentualnej umowy podnajmu lub użyczenia lokalu to gmina nie przedstawiła żadnego zezwolenia na taką umowę po wyjeżdżającym poza granice kraju najemcy. Zgodnie z art. 41 ust. 4 ustawy z 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (t.j. Dz. U.

z 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm.) było to niezbędne do uzyskania takiego tytułu prawnego do lokalu. Pozwana nie wydała także decyzji o cofnięciu przydziału, pomimo niezamieszkiwania najemcy w lokalu przez ponad 6 miesięcy (por. art. 51 tej ustawy).

Należy wyraźnie zaznaczyć, że art. 77 k.c., w brzmieniu obowiązującym 1 stycznia 1990 r., nie przewidywał konieczności wypowiedzenia umowy przez najemcę na piśmie. Tego rodzaju konieczność wprowadziła dopiero zmiana tego przepisu dokonana 25 września 2003 r. przez art. 1 pkt 21 ustawy z 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 408). Tak więc do tego czasu nie było konieczności wypowiedzania umowy najmu przez najemcę na piśmie.

Ponadto, zgodnie z przytoczonym wyżej § 13 umowy najmu zawartej ze Z. K. (1) w związku z § 12 tej umowy, opróżnienie lokalu następuje po zakończeniu umowy najmu. Skoro więc państwo K. opróżnili lokal i opuścili go, to należało uznać, że doszło do rozwiązania stosunku najmu.

Sąd Rejonowy wskazuje, że doszło do wypowiedzenia na podstawie art. 673 § 1 k.c., ale nie wskazuje kiedy o tym wypowiedzeniu dowiedziała się pozwana.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że rzeczywiście w 1996 r. pierwszy raz pojawiło się nazwisko wpłacającej powódki na dowodzie wpłaty, wówczas pozwana miała już możliwość przyjęcia, że kto inny zajmuje lokal i nie zajmują go już państwo K.. Wówczas obowiązywała regulacja art. 77 k.c., która jeszcze nie była zmieniona i wypowiedzenie umowy najmu nie musiało być dokonane na piśmie. Pozwana jednak wówczas nie dokonała żadnych czynności umożliwiających jej ustalenie, kto wtedy w tym lokalu mieszkał.

Trzeba także podkreślić, że powódka – przy założeniu, że doszło do zawarcia umowy podnajmu lub użyczenia – nie miała także zezwolenia, wymaganego obowiązującymi w czasie opuszczenia lokalu przez poprzednich najemców przepisami, uprawniającego ją do ewentualnego korzystania z lokalu na podstawie użyczenia czy podnajmu. Musi być więc traktowana jako korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego. Nawet więc dojście w 1996 r. do wiadomości pozwanej, że kto inny zamieszkuje lokal nie powodowało dopiero od tej daty traktowania zamieszkiwania w nim powódki bez tytułu prawnego, albowiem bez takiego tytułu mieszkała w lokalu od 1 stycznia 1990 r., a powód 6 miesięcy później.

Dlatego też zarzuty naruszenia prawa materialnego są bezzasadne.

Należy również zaznaczyć, że ustawa z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509, ze zm.), obowiązująca od 12 listopada 1994 r., mocą której przestała obowiązywać ustawa z 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, także przewidywała konieczność uzyskania zgody wynajmującego na podnajem lub użyczenie. Tego rodzaju czynności, dokonane bez tej zgody, uprawniały do

wypowiedzenia stosunku najmu (por. art. 32 ust. 1 pkt 3 tej ustawy). Należy jednak jeszcze raz wyraźnie podkreślić, że w rozpoznawanej sprawie pozwana nie wykazała, iż pomiędzy poprzednim najemcą, a powodami doszło do zawarcia umowy podnajmu lub użyczenia. Powódka zaś temu przeczy. Trudno natomiast w tej części przyjąć stanowisko pozwanej za zasadne: nie była ona obecna przy składaniu ewentualnych oświadczeń woli w tym zakresie, nie jest w stanie podać kiedy takie oświadczenia miały być złożone i o jakiej treści, a co najmniej od 1996 r. wiedziała, że kto inny w lokalu zamieszkuje. Trzeba także podkreślić, że osoba samowolnie zajmująca lokal mieszkalny należący do wynajmującego mogła zostać z niego usunięta z pomocą policji albo straży miejskiej (por. art. 18 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych). Pozwana jednak żadnych tego rodzaju kroków nie podejmowała. Tak samo jak nie składała pozwu o opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Powodowie od 1990 r. zajmowali lokal mieszkalny pozwanej bez tytułu prawnego, gdyż najemcy wyprowadzili się 1 stycznia 1990 r. nie informując wówczas o tym pozwanej, która dowiedziała się o zamieszkiwaniu w tym lokalu innych osób w czerwcu 1996 r., gdy powódka opłaciła czynsz wskazując swoje nazwisko /k. 10/

Pomimo więc braku uprawnienia powodów do zamieszkiwania w tym lokalu mieszkalnym, pozwana nie usunęła ich, a nadto także w okresie roku od wejścia w życie ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które miało miejsce 10 lipca 2001 r., nie wniosła powództwa o nakazanie opróżnienia tego lokalu lub nieistnienia stosunku najmu (por. art. 30 ust. 1 u.o.p.l.). To spowodowało zasadność powództwa.

Dlatego też zarzuty apelacji są bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., należało orzec jak w punkcie 1. sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r.

w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.) i § 10 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia, gdyż powódka – reprezentowana przez fachowego pełnomocnika – wygrała sprawę. Dlatego pozwana powinna jej zwrócić koszty zastępstwa procesowego poniesione w postępowaniu odwoławczym.

SSO Roman Troll SSO Tomasz Pawlik SSO Leszek Dąbek