

Sygn. akt XV Ca 611/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Brygida Łagodzińska (spr.)

Sędzia: SO Anna Paszyńska-Michałowska

Sędzia: SR del. Ewa Markowicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewelina Plank-Fabiś

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 września 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko J. T. i M. T.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 30 stycznia 2014 r.

sygn. akt I C 918/13

1. oddała apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego J. T. kwotę 60 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;
3. zasądza od powoda na rzecz pozwanej M. T. kwotę 107 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

/-/ A. Paszyńska-Michałowska /-/ B. Łagodzińska /-/ E. Markowicz

UZASADNIENIE

Powód M. P. pozwem złożonym w dniu 21 maja 2013 r. wniosło o nakazanie pozwanym T. S. i J. T. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...).

W odpowiedzi na pozew pozwany J. T. wniósł o oddalenie powództwa w całości.

W związku z ujawnieniem w toku postępowania, że w lokalu zamieszkuje wraz z J. T. jego żona M. T. postanowieniem z 16 stycznia 2014 r. wezwano ją do udziału w sprawie w charakterze pozwanej. Przyłączyła się ona do stanowiska J. T..

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w punkcie 1. oddalił powództwo, w punkcie 2. kosztami procesu obciążył powoda i zasądził od powoda na rzecz pozwanego J. T. kwotę 137 zł.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia faktyczne i rozważania Sądu pierwszej instancji:

T. S. łączył z M. P. stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). W 1977 r. w lokalu zamieszkał kuzyn T. S. - J. T.. W związku z zawarciem związku małżeńskiego w 2006 r. w lokalu tym zamieszkała również żona J. T. - M.. T. S. ponad 20-lat temu na stałe wyprowadził się z lokalu i wyjechał najpierw do A., a następnie do A., gdzie aktualnie zamieszkuje. W lokalu przy ul. (...) nie ma żadnych swoich rzeczy. Nie posiada też aktualnie kluczy do tego lokalu, bowiem w okresie po jego wyprowadzce J. T. zmieniał zamki w drzwiach i nie udostępniał kluczy T. S.. J. T. nie uzyskał zgody na zamieszkanie właściwego terenowego organu administracji państwowej. Również w okresie, kiedy M. P. uzyskało prawo własności tego lokalu nie wyrażało zgody na zamieszkiwanie w nim J. T. czy M. T.. Pismem datowanym na 9 sierpnia 2012 r. złożono wobec T. S. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu przy ul. (...) w P. z uwagi na niezamieszkiwanie w lokalu przez okres ponad 12 miesięcy. M. P. jest aktualnie właścicielem nieruchomości w której położony jest lokal przy ul. (...). Czynnosc w tym lokalu nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej w skali roku. Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dokumenty: odpis decyzji z dnia 22 września 1975 r., kopię dowodu osobistego z poświadczeniem zameldowania, kopię pisma z dnia 9 sierpnia 2012 r. wraz z dowodem przesłania. Sąd pierwszej instancji uznał za wiarygodne zeznania pozwanych, jak i dowody z dokumentów, nie były one przez nikogo kwestionowane i były wzajemnie niesprzeczne. Zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy był w istotnej części niesporny między stronami. Sąd zważył, że M. P. domagając się od pozwanych opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego powoływało się na wypowiedzenie łączącego go z T. S. stosunku najmu oraz na przysługujące mu prawo własności. Zgodnie z art. 675 § 1 i 2 k.c. po zakończeniu stosunku najmu najemca, jak i osoby zajmujące lokal z prawa wywodzonego od najemcy są obowiązani zwrócić rzecz wynajmującemu. Jednocześnie zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel rzeczy może domagać się jej wydania od osoby, która rzeczą włada chyba, że osoba ta może przeciwstawić właścicielowi skuteczny zarzut hamujący. W ocenie Sądu Rejonowego istniejący między powodem a T. S. w przeszłości stosunek najmu został skutecznie wypowiedziany. Zgodnie z art. 11 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Sąd Rejonowy uznał, że co do pozwanego T. S. wymogi te w niniejszej sprawie zostały spełnione. Jednocześnie ustalono, że T. S. w żadnym zakresie nie jest już posiadaczem spornego lokalu. Opuścił go przed wielu laty, nie ma w nim żadnych jego rzeczy, nie dysponuje też kluczami do lokalu. W konsekwencji, nie było podstaw do domagania się od niego ani opuszczenia lokalu, ani jego opróżnienia, ani też wydania - żadnej bowiem z tych czynności pozwany ten nie mógł już aktualnie uczynić. Co do pozwanych J. T. i M. T. konieczne było ustalenie czy nie przysługuje im odrębny tytuł prawny do spornego lokalu. Zgodnie z art. 30 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Zdaniem Sądu pierwszej instancji pozwany J. T. spełnił te kryteria. Jakkolwiek bowiem zajął on lokal za zgodą jego ówczesnego najemcy T. S., to nie miał jednak tytułu prawnego do jego zajmowania, wobec braku wymaganej w tamtym czasie zgody właściwego terenowego organu administracji państwowej. Wymóg taki był przewidziany w art. 33 ust 2 obowiązującego w tamtej dacie Prawa lokalowego. Skutkiem tego ewentualna umowa użyczenia lokalu była nieważna z uwagi na treść normy z art. 58 § 1 k.c. (por. uzasadnienie uchwały SN z 12.04.1973 r. w sprawie III CZP 16/73, OSNC 1973/11/193). Również w okresie, w jakim nieruchomość była już własnością M. P. - właściciel nie wyraził zgody na użyczenie lokalu tym pozwany (por art. 688⁽²⁾ k.c. oraz uprzednio obowiązujący art. 14 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych). W konsekwencji, gdyby przed wypowiedzeniem umowy najmu T. S. właściciel chciał usunąć z lokalu J. T. i jego żonę M. to miałby

ku temu podstawę prawną. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego weszła w życie 10 lipca 2001 r. Pozwany J. T. zamieszkiwał przez okres 10 lat od wejścia w życie ustawy bez tytułu prawnego. Upłynął także wymagany okres upływu 12 miesięcy do czasu wystąpienia z pozwem o eksmisję. W ocenie Sądu Rejonowego nie można podzielić zarzutów powoda o tym, że nie zostały spełnione przesłanki do uznania, że doszło do nawiązania między M. P. a pozwanym J. T. stosunku najmu spornego lokalu. Nie jest bowiem tak, że norma z art. 30 ustawy obejmuje jedynie lokale, co do których nikt nie posiada tytułu prawnego w postaci prawa najmu. Fakt, że tytuł taki posiadał T. S. nie powodował, że pozostali pozwani nie spełniali kryteriów do nabycia odrębnego stosunku najmu. Sąd zgodził się ze stanowiskiem powoda co do tego, że z samego faktu zameldowania nie można wywodzić nawiązania stosunku najmu. Również brak było tego rodzaju zachowań powoda, z których można by wywieść nawiązanie stosunku najmu per facta concludentia - powód bowiem cały czas jako najemcę lokalu traktował T. S..

M. T. jest uprawniona do zajmowania lokalu na mocy art. 28¹ k.r.o. wobec nawiązania wcześniej stosunku najmu przez jej męża J. T.. Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo. Nie było przy tym konieczności orzekania w przedmiocie lokalu socjalnego, a także ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynikało, że ktokolwiek z pozwanych spełniał przesłanki uzyskania takiego uprawnienia. Co do T. S. wyrok miał charakter zaoczny z uwagi na treść art. 339 § 1 k.p.c. O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi powoda.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł powód w części, w której Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo względem J. T. i M. T..

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił: naruszenie prawa materialnego - 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię, skutkującą niewłaściwym zastosowaniem i przyjęciem przez Sąd I instancji, że pozwani J. T. i M. T. wstąpili w stosunek najmu spornego lokalu, podczas, gdy wykładnia celowościowa ww. przepisu skłania do przyjęcia, iż przewiduje on możliwość wstąpienia w stosunek najmu osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, w sytuacji gdy lokal ten nie jest przedmiotem żadnej umowy najmu, gdy tymczasem w niniejszej sprawie powód miał zawartą umowę najmu z pozwanym T. S., a stosunek zobowiązaniowy między ww. podmiotami trwał aż do dnia 28 lutego 2013 r., a zatem pozwani J. T. i M. T. nie mieli możliwości wstąpienia w stosunek najmu spornego lokalu z powodem.

Mając na uwadze powyższe, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i o uwzględnienie powództwa wobec ww. pozwanych całości, zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

W odpowiedzi na apelację pozwany J. T. wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

W odpowiedzi na apelację pozwana M. T. wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Kluczową w niniejszej sprawie kwestią podlegającą rozważeniu przez Sąd Okręgowy było ustalenie, czy na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego J. T. stał się najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...).

Decyzja o przydziale lokalu została wydana w dniu 22 września 1975 r. dla T. S., najemcy lokalu i miało to miejsce pod rządami ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. prawo lokalowe. W treści uzasadnienia wyroku Sąd Rejonowy powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 16/73, stanowiącą, że umowa podnajmu całego lokalu

mieszkalnego, objętego publiczną gospodarką lokalami, zawarta bez zezwolenia właściwego do spraw lokalowych organu prezydium rady narodowej, wymaganego przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 maja 1959 r. w sprawie warunków oddawania w podnajem lub bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego objętego publiczną gospodarką lokalami była nieważna, dotyczyła ona jednak stanu faktycznego, który miał miejsce pod rządami ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. prawo lokalowe. Niemniej jednak ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. prawo lokalowe zawierała analogiczną regulację usankcjonowaną w art. 41 ust. 4 zgodnie z którą, oddanie do bezpłatnego używania lub w podnajem całego lokalu przydzielonego na podstawie decyzji wymagało zezwolenia terenowego organu administracji państwowej. Uznać należy zatem, że umowa użyczenia lokalu, która została zawarta pomiędzy T. S. a jego kuzynem J. T. była nieważna i tym samym J. T. zajmował lokal bez tytułu prawnego.

Sytuacja prawna uległa zmianie w 1994 r., ponieważ na mocy ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych wprowadzono art. 14, który stanowił, że umowa podnajmu lokalu w całości lub jego części albo oddania w bezpłatne używanie wymagała zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie, jednakże wynajmujący nie mógł zgody odmówić bez uzasadnionej przyczyny. Wyżej przywołana regulacja obowiązywała do chwili wejścia w życie ustawy z dnia 21 lipca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, kiedy to dodano mocą art. 26 pkt 10 tej ustawy - art. 688² k.c. w myśl którego, bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmować. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

Biorąc pod uwagę zmieniającą się na przestrzeni lat sytuację prawną dotyczącą osób zajmujących lokale mieszkalne za zgodą najemcy, ale bez zgody wynajmującego, uznać należy, iż od momentu wprowadzenia wyżej powołanej regulacji w 1994 roku umowa podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu zawarta bez zgody wynajmującego nie była nieważna (art. 58 § 1 k.c.) ani bezskuteczna, w związku z tym, że ustawa nie przewidywała możliwości potwierdzenia umowy przez wynajmującego. Należy przyjąć, że wskazane umowy były zawierane pod warunkiem zawieszającym (tak też K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2005, s. 442; J. Ignatowicz (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Prawo spółdzielcze..., s. 415, na gruncie zbliżonej regulacji dawnego art. 217 § 2 pr. spółdz.). Warunek zawieszający jest warunkiem prawnym, do którego w drodze ostrożnej analogii można stosować przepisy o warunku. Konsekwencje braku zgody na podnajem (lub oddanie do nieodpłatnego używania) w odniesieniu do najemcy lokalu mieszkalnego zostały określone w art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie ze wskazaną regulacją, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli najemca wynajął, podnajmował albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela.

Niemniej jednak w rozpoznawanej sprawie, jak wynikało z wyjaśnień J. T., nie można przyjąć, że w 1994 r. doszło do zawarcia kolejnej umowy użyczenia pomiędzy T. S. a J. T., ponieważ w tym okresie T. S. (najemca) nie przebywał już w przedmiotowym lokalu, gdyż wyjechał za granicę na stałe pod koniec lat 70-tych. Nie interesował się losem mieszkania, nie utrzymywał kontaktu z J. T.. Ze względu na powyższe okoliczności Sąd odwoławczy uznał, iż umowa zawarta w 1976 r. była nieważna z uwagi na obowiązujące w ówczesnym stanie prawnym regulacje wymagające zgody odpowiedniego organu administracyjnego na zawarcie umowy użyczenia. Nie doszło zaś do nawiązania kolejnej umowy użyczenia w 1994 r. wobec braku oświadczenia najemcy i J. T. o zawarciu takiej umowy. W konsekwencji w roku 2001, tj. w chwili wejścia w życie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, J. T. zajmował przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Zdaniem Sądu Okręgowego trafnie Sąd pierwszej instancji uznał, iż J. T. uzyskał natomiast status najemcy na podstawie dyspozycji zawartej w treści art. 30 ust. 1 cytowanej powyżej ustawy. Celem wprowadzenia wskazanej regulacji była potrzeba uregulowania niepewnych sytuacji prawnych, które utrzymywały się w szeregu lokalach. Zarówno bowiem liczne zmiany przepisów, jak i nieumiejętność ich stosowania oraz zwykłe zaniedbania właścicieli na przestrzeni lat doprowadziły do tego, że niektóre lokale w dniu wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów zajmowane były przez osoby nieposiadające do tych lokali tytułu prawnego lub takie, których status był co najmniej niejasny. Były to osoby, które pozostały w lokalu po śmierci osób mających wcześniej tytuł prawny, takie których umowy wygasły, którym korzystanie z lokalu umożliwiły inne osoby mające lub niemające tytułu prawnego do lokalu. Niewątpliwie

taka sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie, albowiem osoba, która miała tytuł prawny do lokalu T. S. (najemca) umożliwił korzystanie z lokalu innym osobom J. T. (kuzyn). Przy czym sam najemca opuścił lokal mieszkalny i nie interesował się nim. Celem wprowadzenia art. 30 cytowanej ustawy było właśnie umożliwienie nawiązania najmu przez osoby, które od wielu lat zajmowały lokale, ale nigdy nie uzyskały do niego tytułu prawnego. Pozwana M. T. jest zaś uprawniona do zajmowania lokalu jako żona najemcy na podstawie art. 28¹ k.r.io.

J. T. na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego stał się najemcą przedmiotowego lokalu i tym samym żądanie eksmisji było bezzasadne.

Marginalnie należy wskazać, że w treści uzasadnienia wyroku Sąd pierwszej instancji dopuścił się pewnej niekonsekwencji, albowiem uznał, że powód dysponował podstawą prawną do żądania eksmisji J. T. i M. T. przed wypowiedzeniem umowy najmu T. S.. Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe twierdzenie stanowi błąd w przyjętym rozumowaniu. Uznanie przez Sąd Rejonowy, że J. T. stał się najemcą na podstawie art. 30 powoływanej ustawy skutkuje tym, że nastąpiło to z dniem 10 lipca 2002 r., a zatem wypowiedzenie umowy najmu T. S. nie miało dla pozwanych żadnego znaczenia.

Na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy apelację oddalił.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd orzekł na podstawie art. 108§1 k.p.c. oraz 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwani zrealizowali swój interes procesowy w postępowaniu odwoławczym w całości, albowiem apelacja powoda została oddalona. Zatem powód powinien zwrócić pozwany całość kosztów procesu poniesionych przez nich w postępowaniu odwoławczym. Koszty należne pozwanemu J. T. od powoda obejmują koszty zastępstwa procesowego w II instancji w wysokości nie przekraczającej stawki minimalnej przewidzianej w § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 490). Koszty należne pozwanej M. T. od powoda obejmują koszty zastępstwa procesowego w II instancji w wysokości nie przekraczającej stawki minimalnej przewidzianej w § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. Nr 163, poz. 1348). Przy czym z uwagi na ustanowienie przez pozwaną pełnomocnika dopiero w postępowaniu apelacyjnym stawka minimalna wynagrodzenia pełnomocnika wynosiła 75% stawki minimalnej oraz obejmowała opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

/-/ A. Paszyńska - Michałowska /-/ B. Łagodzińska /-/ E. Markowicz