

Sygn. akt I.Ca 170/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Dariusz Małkiński
Sędziowie:	SSO Antoni Czeszkiewicz (spr.) SSO Cezary Olszewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. W. (1) i T. W.**

przeciwko Gminie Miejskiej – Zarządowi (...) w S.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego Gminy Miejskiej – Zarządu (...) w S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach

z dnia 13 marca 2013r., sygn. akt I C 1163/12

1. Zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że **w pkt. I** uchyla wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 14 grudnia 2012 roku w sprawie o sygn. akt IC. 1163/12 i powództwo oddala; **w pkt. II** zasądza od powodów W. W. (1) i T. W. solidarnie na rzecz pozwanej Gminy Miejskiej S. – Zarządu (...) w S. kwotę 190 zł (sto dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

2. Zasądza od powodów W. W. (1) i T. W. solidarnie na rzecz pozwanej Gminy Miejskiej S. – Zarządu (...) w S. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I Ca 170/13

UZASADNIENIE

Powodowie W. i T. małż. W. wystąpili przeciwko Gminie Miejskiej S. – Zarządowi (...) w S. z pozwem o ustalenie, że pomiędzy nimi a pozwaną istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Uzasadniając swe żądanie powodowie podali, iż w przedmiotowym lokalu zamieszkują od 1997 roku na podstawie

umowy najmu zawartej z pozwanym w dniu 24.03.1997 r. W dniu 01.03.1999 r. umowa została zmieniona w ten sposób, że zawarto nową umowę najmu na czas określony – do dnia 31.12.1999 r. Pomimo upływu zawartego w umowie terminu powodowie nadal mieszkali w przedmiotowym lokalu i korzystali z niego tak jak najemcy, w zamian płacili stawki czynszowe. Niejednokrotnie otrzymywali od pozwanego zawiadomienia o zmianie stawek czynszu. Taka sytuacja trwała ponad 12 lat. Pismem z dnia 30.05.2012 r. (...) w S. poinformował powodów, że zajmują lokal bez tytułu prawnego. Powodowie wskazali, że pomiędzy nimi a pozwanym doszło do nawiązania w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony, pozwany złożył bowiem dorozumiane oświadczenie woli tolerując przez okres wieloletni fakt zamieszkiwania powodów w przedmiotowym lokalu, nie domagając się opróżnienia lokalu przez powodów.

Wobec nie wniesienia odpowiedzi na pozew i niestawiennictwa przedstawiciela pozwanego na rozprawie w dniu 14 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Suwałkach I Wydział Cywilny wydał wyrok zaoczny w którym ustalił, że pomiędzy powodami W. W. (1) i T. W., a pozwanym Gminą M. S. – Zarządem (...) w S. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) o powierzchni 61,06 m², w skład którego wchodzi dwa pokoje, kuchnia, przedpokój oraz przynależne pomieszczenie gospodarcze.

W sprzeciwie od wyroku zaocznego wniesionym w terminie pozwana Gmina Miejska S. Zarząd (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że przedmiotowy lokal wynajęto powodom jako lokal socjalny, a nie ma możliwości zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas nieokreślony. Pozwany wskazywał, że umowa została zawarta w marcu 1997 r. na okres 2 lat a następnie przedłużona do końca 1999 r. po zakończeniu umowy najmu pozwany nie występował z powództwem eksmisyjnym, albowiem w lokalu zamieszkiwały małoletnie osoby i w przypadku nakazania opróżnienia lokalu powodom pozwany musiałby zapewnić powodom inny lokal socjalny. Zdaniem pozwanego powodowie przez okres zamieszkiwania w spornym lokalu po utracie tytułu prawnego do niego płacili pozwanemu odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu najmu. Nie świadczyło to o woli pozwanego zawarcia umowy z powodami dotyczącej najmu przedmiotowego lokalu.

Sąd Rejonowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 13 marca 2013 r. wydanym w sprawie sygn. akt I C 1163/12 utrzymał w całości w mocy wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 14.12.2012 r. w sprawie sygn. akt I C 1163/12. Zasadził od pozwanego Gminy Miejskiej S. - Zarządu (...) w S. na rzecz powodów W. W. (1), T. W. solidarnie kwotę 124,00 zł (sto dwadzieścia cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 94,00 zł (dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 24.03.1997 r. Gmina Miejska S. – Zarząd (...) zawarł z T. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...). W lokalu tym uprawnieni byli zamieszkiwać również mąż najemczyni – W. W. (1) oraz dzieci: M., M., A., A. M. i E. W.. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

Uchwałą Zarządu Miasta S. z dnia 02.04.1999 r. lokal nr (...) położony w S. przy ul. (...) postanowiono zakwalifikować jako lokal socjalny.

W dniu 01.03.1999 r. Gmina Miejska S. – Zarząd (...) zawarł z T. W. nową umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...). W lokalu tym uprawnieni byli zamieszkiwać również mąż najemczyni – W. W. (1) oraz dzieci: M. i M. W.. Umowę zawarto na czas określony od dnia 01.03.1999 r. do 31.12.1999 r.

Po zakończeniu okresu, na jaki została zawarta umowa najmu, T. i W. małż. W. nadal zamieszkiwali w lokalu przy ul. (...) i mieszkają tam do chwili obecnej.

Od dnia 31.12.1999 r. T. W. otrzymywała zawiadomienia o wysokości stawek czynszu, wypowiedzenia stawek czynszu w oparciu o wskazywaną w nich podstawę prawną – art. 8 pkt 1 w zw. z art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

T. W. otrzymała również rozliczenie przychodów i kosztów za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. dotyczące najmowanego mieszkania. W rozliczeniu wskazano jej osobę jako najemcę lokalu.

W dniu 31.05.2012 r. Dyrektor (...) w S. poinformował T. W., że od dnia 01.01.2000 r. zajmuje lokal przy ul. (...) bez tytułu prawnego i wezwał do opuszczenia lokalu i wydania go Zarządowi (...) w terminie 7 dni. T. W. ubiegała się o ponowne zawarcie umowy najmu dotyczącej przedmiotowego lokalu .

Pismem z dnia 18.09.2012 r. Dyrektor (...) w S. poinformował T. W., że z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego wynikającego z Uchwały Rady Miejskiej w S. z dnia 21.06.2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej S. umowa najmu nie zostanie przedłużona. Wezwano T. W. do wydania lokalu w terminie 30 dni.

Pismem z dnia 12.10.2012 r. T. W. zwróciła się ponownie o zawarcie umowy najmu.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgłoszone przez powodów żądanie ze swej istoty należy do kategorii powództw o ustalenie, do którego nawiązuje art. 189 kpc. W okolicznościach sprawy niniejszej istnienie po stronie powodów interesu prawnego w dochodzeniu zgłoszonego żądania uznał Sąd za niewątpliwe. Powodowie domagali się ustalenia, że pomiędzy nimi a pozwaną Gmina Miejską S. istnieje nadal stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...).

Rozstrzygając na korzyść powodów kwestię istnienia po ich stronie interesu prawnego, ocenić w dalszej kolejności należało zasadność zgłoszonego przez nich żądania - w kontekście obowiązujących przepisów.

Poza sporem w sprawie niniejszej pozostawało, iż powodowie do dnia 31.12.1999 r. byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...). Poza sporem pozostawało również, iż powodowie po tej dacie nadal stale zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu.

Spór w niniejszej sprawie dotyczył kwestii czy wieloletnie zamieszkiwanie powodów w spornym lokalu po dacie ustania okresu na jaki została zawarta umowa najmu spowodowało przedłużenie tej umowy i czy w chwili obecnej można ustalić, że stosunek najmu między stronami procesu trwa nadal.

Analiza materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania, a także sytuacji prawnej i faktycznej stron doprowadziła Sąd do przekonania, że roszczenie powodów zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 674 kc jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nie oznaczony.

Sytuacja opisana przez powyższą normę miała miejsce w niniejszej sprawie. Powodowie po zakończonej umowie najmu nadal zamieszkiwali w lokalu, korzystając z niego w taki sam sposób i w takim samym zakresie jak uprzednio, kiedy jeszcze legitymowali się tytułem prawnym do niego. Omawiany przepis ma zastosowanie także do lokali, w tym do lokali mieszkalnych. (por. komentarz do art. 674 Ewy Bończyk – Kucharczyk w zbiorze elektronicznym LEX)

Sąd wskazał, iż pozwana jako wynajmujący nie sprzeciwiał się takiemu stanowi rzeczy, nie żądał wydania lokalu, nie skierował powództwa eksmisyjnego przeciwko powodom. Co więcej, kierowane przez pozwaną zawiadomienia o zmianie wysokości stawek czynszu z powołaniem się na regulację ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie możliwości podwyższenia dotychczas pobieranego czynszu najmu wskazywały zarówno na dorozumianą zgodę pozwanej na dalsze zajmowanie przez powodów lokalu w oparciu o te same zasady co uprzednio, jak i na traktowanie powodów nadal jak najemców lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 maja 1983 r., IV CR 569/82, niepubl., zgoda, choćby milcząca wydierżawiającego, ujawniona ma być w jego zachowaniu mającym znamiona aprobaty lub znoszenia tego stanu rzeczy, by pozwalała na wnioskowanie, że w okolicznościach konkretnej sprawy wystąpiła domniemana wola przedłużenia umowy)

W tym stanie rzeczy Sąd nie zgodził się z pozwaną, że brak oświadczeń w przedmiocie chęci odzyskania, wydobywania lokalu od powodów po zakończeniu umowy najmu był wynikiem jedynie swego rodzaju posunięcia taktycznego, gdyż

w razie eksmisji powodów przez sąd, pozwany i tak musiałby zapewnić powodowi lokal socjalny. Pozwany nie okazał w żaden sposób, przez okres ponad 11 lat, że domaga się opróżnienia lokalu przez powodów, że zajmują oni lokal bez tytułu prawnego, a pozwany z tą sytuacją się nie godzi. Tylko takie, wyraźne akty ze strony pozwanego powodowałyby niemożność zastosowania normy art. 674 kc. (por. komentarz do art. 674 Ewy Bończyk – Kucharczyk w zbiorze elektronicznym LEX „Jednakże gdy najem ustał, a wynajmujący, który ma swobodę dysponowania lokalem, domaga się jego opuszczenia lub tylko wyjątkowo zezwala w nim zamieszkiwać byłemu najemcy jeszcze przez jakiś czas, to art. 674 k.c. nie ma zastosowania (ani bezpośrednio po ustaniu najmu, ani też później, niezależnie od tego, jak długo były najemca używa lokalu). Inaczej jest w przypadku, gdy wynajmujący nie ma swobody dysponowania lokalem, gdyż wtedy możliwość zastosowania art. 674 k.c. byłaby niejako zawieszona do czasu, gdy wynajmujący uzyska swobodę dysponowania lokalem”).

Mając powyższe na względzie Sąd stwierdził, iż umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) uległa przedłużeniu po dniu 31.12.1999 r. W ocenie Sądu nie ma znaczenia kwalifikacja lokalu przez pozwanego jako lokalu socjalnego i ustalenie wewnętrzne pozwanego, że nie zawiera on umów najmu na czas nieokreślony w przypadku takich lokali. Przedmiotowy lokal jest bowiem lokalem mieszkalnym, stanowi przedmiot najmu, i brak jest ustawowych powodów by przedmiot ten wyeliminować z kategorii przedmiotów, co do których zastosowanie znajdzie art. 674 kc.

Biorąc pod uwagę wszystko powyższe Sąd uznał, iż roszczenie powodów zasługuje na uwzględnienie, wobec czego wyrok zaoczny z dnia 14.12.2012 r. należało utrzymać w całości w mocy.

O kosztach procesu orzeczono w myśl art. 98 kpc mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła Gmina M. S.- Zarząd (...), zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła;

1. błędy w ocenie materiału dowodowego polegające na:

- przyjęciu, że nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, iż przedmiotowy lokal jest lokalem socjalnym i został ostatnio wynajęty powodowi jako lokal socjalny,

- ustaleniu, iż jest wynikiem wewnętrznej regulacji pozwanej niezawieranie umów najmu lokali socjalnych na czas „nieokreślony” podczas gdy nakaz zawierania umów najmu lokali socjalnych na czas określony wynika z przepisów art. 23 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...),

- bezpodstawnym ustaleniu (być może w wyniku pomyłki), że uchwała Zarządu Miasta o zakwalifikowaniu przedmiotowego lokalu jako lokalu socjalnego została podjęta 2 kwietnia 1999 r., podczas gdy uchwała ta faktycznie została podjęta 2 kwietnia 1997 r.

2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 674 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie oraz nieuwzględnienie treści art. 23 ust 1 i art. 20 ust 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), polegające na zastosowaniu art. 674 kc, podczas gdy stosowanie jest niedopuszczalne do lokali socjalnych, gdyż nie mogą one być wynajęte na czas nieoznaczony.

Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i poprzedzającego go wyroku zaocznego, polegającego na oddaleniu powództwa, lub też ustaleniu, że pomiędzy stronami sporu nie istnieje stosunek najmu lokalu socjalnego oznaczonego nr 5 położonego w budynku przy ul. (...) w S. i zasądzeniu od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego wg norm przepisanych.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację pozwanej uznać należy za zasadną.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne, dokonane w sprawie przez Sąd Rejonowy, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego rozstrzygnięcia. Sąd I instancji, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie zaoferowanego przez strony materiału dowodowego.

Należy jednak zgodzić się ze skarżącą, że ogromne znaczenie w niniejszym postępowaniu ma fakt, że lokal, który pierwotnie został udostępniony powodowi jest lokalem socjalnym. W takim przypadku art. 674 kc nie może mieć zastosowania, a zatem Sąd I instancji naruszył przepisy prawa materialnego.

Na powyższe zwrócił już uwagę Sąd Najwyższy w uchwale, na którą powołuje się skarżąca w swojej apelacji- z dnia 23 września 2010 r. w sprawie sygn. akt III CZP 51/10.

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, iż z art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy nie mogą być, z założenia, wynajmowane na czas nieoznaczony. To sprawia, że art. 674 kc nie może mieć zastosowania do lokali socjalnych, czyli nie następuje przewidziane w tym przepisie przedłużenie najmu na czas nieoznaczony z tego tylko powodu, że najemca nadal używał lokal po upływie terminu oznaczonego w umowie i było to tolerowane przez dotychczasowego wynajmującego.

Jeśli tak, to powodowie zajmowali przedmiotowy lokal od 1 stycznia 2000 r. - nadal jako socjalny - bez tytułu prawnego i już z tego powodu nie mogli stać się najemcami tego lokalu. Przedłużenie umowy jest możliwe na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, a jeżeli tak nie jest, lokal należy opróżnić, przy czym od dnia ustania najmu do opróżnienia lokalu należy się odszkodowanie w wysokości pełnego czynszu. Zauważenia ponadto wymaga, że w każdym wypadku ubiegania się o prawo do lokalu socjalnego zainteresowany powinien dowieść spełnienia przesłanek do zawarcia (przedłużenia) umowy najmu i uprawnień tych nie uzyskuje automatycznie.

Mając na uwadze powyższe konieczna była zmiana orzeczenia poprzez oddalenie powództwa i stosowne rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed Sądem I instancji, o czym orzeczono na zasadzie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 674 kc.

O kosztach w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na zasadzie art. 98 kpc w zw. z § 6 ust 1 w zw. z § 12 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności...(Dz. U. Nr 163 poz. 1349 z późn. zm), gdyż apelacja pozwanej została uwzględniona, a więc powodowie powinni pokryć poniesione przez pozwaną koszty (opłatę od apelacji i koszty zastępstwa prawnego).