

Sygn. akt III Ca 148/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Skrzekut SSO Zofia Klisiewicz (sprawozdawca) SSO Tomasz Białka
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. L. i R. N.

przeciwko K. S. (1)

przy uczestnictwie interwenienta ubocznego Miasta N.

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 30 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 1275/13

1. **zmienia zaskarżony wyrok w pkt I i II w ten sposób, że powództwo oddala,**
2. **oddala wnioski powodów o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego od pozwanego.**

sygn. akt III Ca 148/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30.12.2013r. (sygn. akt I C 1275/13) Sąd Rejonowy w Nowym Sączu nakazał pozwanemu K. S. (1), aby opróżnił i opuścił z osób i rzeczy jego prawa reprezentujących lokal mieszkalny nr (...) położony w N. przy ulicy (...) i wydał go powodom M. L. i R. N. w stanie wolnym (pkt I), ustalił, że pozwanemu K. S. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, którego obowiązek dostarczenia obciąża Miasto N. i wstrzymał wykonanie wyroku w punkcie I do czasu złożenia przez Miasto N. pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt II) oraz nie obciążał pozwanego kosztami procesu (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że powodowie R. N. i M. L. są współwłaścicielami nieruchomości objętej KW nr (...), na której posadowiony jest budynek znajdujący się przy ul. (...). W budynku tym nie zostały wyodrębnione lokale. W dniu 12.04.2005r. ówczesny zarządca nieruchomości zawarł w imieniu powodów z matką pozwanego K. S. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na piętrze budynku przy ul. (...). Zgodnie z umową do zamieszkiwania w lokalu razem z główną najemczynią uprawnieni byli także jej synowie: W. S. i K. S. (1).

Matka pozwanego nie opłacała czynszu za mieszkanie, w związku z czym powodowie za zgodą najemców przenieśli ich do mieszkania na parterze, oznaczonego nr 1. Do października 2011r. zaległość w opłatach czynszowych wynosiła 2340 zł. Miesięczny czynsz za miesiące od lipca do listopada 2010r. wynosił 356 zł, zaś od grudnia 2010 roku do sierpnia 2011 - 536,72 zł. Pismem z dnia 9.05.2011r. powodowie wezwali matkę pozwanego do uregulowania zaległości czynszowych, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin do dnia 10.06.2011r. Jednocześnie w tym samym piśmie powodowie złożyli oświadczenie, iż w razie nieuregulowania należności czynszowych w terminie, zgodnie z art. 11 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, wypowiadają K. S. (2) umowę najmu ze skutkiem na dzień 30.07.2011r. W dniu 18.08.2011r. powodowie wystosowali do matki pozwanego pismo niemal identycznej treści.

K. S. (2) zmarła w dniu 27.02.2013r. Pozwany nadal zamieszkuje w lokalu nr (...), ma 56 lat, jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku, nie ma innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać.

Na tle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie, bowiem pozwany nie przedstawił żadnego dowodu na to, iż przysługuje mu skuteczne prawo do władania lokalem nr (...), należącym do powodów. Wprawdzie wypowiedzenie umowy zawartej w 2005r. okazało się nieskuteczne, niemniej jednak umowa ta wygasła z chwilą śmierci najemczynie K. S. (2), zaś pozwany nie wykazał wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce. Ponadto w ocenie Sądu przedmiotowa umowa dotyczyła wynajmu lokalu nr (...) (na piętrze budynku), pozwany zaś zajmował lokal nr (...) (na parterze), stąd jego pozostawanie w tym lokalu odbywało się bez tytułu prawnego. Przyznanie pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego podyktowane było statusem pozwanego jako osoby bezrobotnej.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją występujący w sprawie interwenient uboczny – Miasto N.. Apelujący zarzucił naruszenie art. 321 k.p.c. przez wyrokowanie co do przedmiotu nieobjętego żądaniem pozwu oraz art. 193 k.p.c. przez dopuszczenie do przedmiotowej zmiany powództwa w zakresie jego podstawy faktycznej, pomimo niezachowania przez powoda warunków formalnych przewidzianych dla tej instytucji. Ponadto zarzucił naruszenie art. 691 k.c. w zw. z art. 660 k.c. przez błędne zastosowanie, a także naruszenie art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego przez jego błędną wykładnię. Na uzasadnienie zarzutów apelujący podał, iż pierwotnie powód żądał eksmisji z lokalu nr (...), zmiana żądania wiązała się więc z zasadniczą zmianą okoliczności faktycznych podnoszonych na jego poparcie, w związku z czym powinna odbyć się za pomocą pisma procesowego (art. 193 § 2¹ k.p.c.). Zdaniem apelującego także zastosowanie przez Sąd przepisów prawa materialnego było nieprawidłowe, bowiem Sąd skupił się na rozpatrywaniu okoliczności wstąpienia przez pozwanego w stosunek najmu lokalu nr (...), zamiast podjąć starania o wyjaśnienie kwestii stosunku łączącego samego pozwanego z powodem. Przeniesienie pozwanego wraz z matką do lokalu nr (...) odbyło się jeszcze za jej życia, jednakże powód nie przedstawił umowy, mocą której pozwany miałby wynajmować tenże lokal. Zdaniem interwenienta umowa taka została zawarta, choć nie została spisana, zatem zgodnie z brzmieniem art. 660 k.c. powinno się ją poczytywać jako umowę zawartą na czas nieoznaczony, ze wszystkimi wynikającymi stąd konsekwencjami, w tym wypowiedzeniem z zachowaniem przewidzianych terminów. Ponieważ powód nie wypowiedział pozwanemu umowy, nie jest uprawniony do żądania opuszczenia zajmowanego przez niego lokalu. Na koniec apelujący podniósł, iż zachowanie pozwanego w postaci braku dbałości o mieszkanie i urządzanie w nim libacji alkoholowych przemawia za przyjęciem, iż pozwany wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku – co powinno uzasadniać odmowę przyznania pozwanemu uprawnienia do lokalu zastępczego.

Wskazując na powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, gdyż podniesione w niej zarzuty okazały się zasadne.

Na wstępie należy jednak zauważyć, iż w sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek wziąć pod rozwagę z urzędu – art.378 § 1 k.p.c.

Rozpoznając apelację należy przede wszystkim podnieść, iż w niniejszej sprawie nie zostały zachowane podstawowe procedury przewidziane w ustawie z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150). Według regulacji teże ustawy, właściciel jest uprawniony do wypowiedzenia stosunku prawnego odpłatnego używania lokalu, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (art. 11 ust. 1 w zw. z art. 11 ust 2 pkt 2 w/w ustawy). W takim wypadku wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 w/w ustawy). Tymczasem w niniejszej sprawie do matki pozwanego K. S. (2) jako głównej najemczynie powód skierował 2 pisma (datowane na 9.05.2011r. i 18.08.2011r.) o prawie identycznej treści, z tego żadne z nich nie było wypowiedzeniem umowy najmu w rozumieniu przepisów cytowanej ustawy. Mowa w nich bowiem jedynie o wezwaniu do uregulowania zaległości czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, co nie jest równoznaczne z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy. Ponadto nawet w przypadku potraktowania w/w pism jako wypowiedzenie w rozumieniu przepisów ustawy, to nie sposób byłoby przyjąć, iż było ono dokonane skutecznie, bowiem powód domagał się ostatecznie opróżnienia lokalu nr (...) (początkowo lokalu nr (...)), przytaczając okoliczności dotyczące lokalu nr (...) (na wynajem bowiem tego lokalu zawarta była umowa przedstawiona przez powodów), pozwany zaś zajmował lokal nr (...), a wypowiedzenie zostało wysłane na adres do lokalu nr (...). Skoro więc pozwany zajmował lokal nr (...) - inny niż określony w umowie, to należało wystosować wezwanie i wypowiedzenie dotyczące tego właśnie lokalu, tym bardziej że przeniesienie lokatorów z lokalu nr (...) do lokalu nr (...) nastąpiło w 2006r., czyli w rok po podpisaniu umowy najmu, czego powodowie mieli świadomość. Zauważyć też należy, iż kierowane do K. S. (2) pisma nie zawierają potwierdzenia ich odbioru przez najemczynię, w aktach nie widnieją inne dowody na to, iż najemczynie w ogóle pisma te otrzymała, zaś pozwany nie potwierdził tej okoliczności, a stwierdził jedynie, iż wezwania „mogła dostawać mama”.

Z wyżej wymienionych przyczyn należy zatem stwierdzić, iż w niniejszej sprawie nie zastosowano przewidzianej w ustawie z dnia 21.06.2001r. procedury, nakładającej na wynajmującego obowiązek wypowiedzenia łączącego go z lokatorem stosunku prawnego, co jest przeszkodą do wydania wyroku uwzględniającego powództwo i orzekającego o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego. Skierowanie do lokatora wypowiedzenia na piśmie z podaną przyczyną wypowiedzenia jest bezwzględna przesłanką orzeczenia eksmisji, w związku z czym obecne powoływanie się przez powodów na rażące naruszenie przez pozwanego porządku domowego w zajmowanym przez niego budynku, jest bez znaczenia (pomijając już fakt nieudowodnienia tych twierdzeń).

Na marginesie warto też dodać, że powodowie domagając się opróżnienia lokalu nr (...) (po nieskutecznej zmianie powództwa – art. 193 § 2¹ k.p.c.) przytaczał na poparcie swojego żądania okoliczności dotyczące lokalu nr (...), z akt sprawy nie wynika zaś, czy załączona umowa z 2005r. obowiązywała także po przeniesieniu najemczynie i pozwanego do lokalu innego, niż ten wynikający z umowy oraz czy pozwany rzeczywiście pozostawał w zwłoce z zapłatą za wynajem tego lokalu. Powodowie zatem nie udowodnili także przesłanek zasadności swojego roszczenia opróżnienia lokalu nr (...).

Niezależnie od powyższego, zauważyć należy, że Sąd wykroczył ponad żądanie, orzekając eksmisję z lokalu nr (...) na podstawie ustalenia, że pozwany korzystał z przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego, podczas gdy powodowie powoływali się na umowę najmu, a jednocześnie Sąd przyznał pozwanemu lokal socjalny. W tym miejscu przypomnieć należy treść art. 2 ust 1 pkt 2 i 3 w/w ustawy, który stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;

współlokatorze - należy przez to rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem. Ustawa ta jak wskazuje sam jej tytuł i art. 1 reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. uznając brak podstaw do zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego od pozwanego na rzecz powodów, skoro przegrali sprawę.