

Sygn. akt IV Ca 1051/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny- Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Anna Wrembel- Woźniak

Sędziowie SSO Paweł Iwaniuk

SR (del.) Katarzyna Sałaj - Alechno (spr.)

Protokolant p.o. asystenta sędziego Aldona Syryło – Sobków

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta stołecznego W.

przeciwko D. N.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Południe w W. z dnia 24 stycznia 2013 roku, sygn. akt I C 1321/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) w pkt. II wykreśla słowa: (...);

b) dodaje pkt. III w brzmieniu: „ustala, że D. N. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie wyroku w pkt. I w stosunku do pozwanego D. N. do czasu złożenia przez miasto stołeczne W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego”;

c) punktom III, IV, V nadaje numery odpowiednio IV, V, VI;

2. w pozostałym zakresie apelację oddala;

3. przyznaje radcy prawnemu G. K. kwotę 73,80 zł (siedemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy), w tym VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanemu D. N. w instancji odwoławczej i kwotę tę nakazuje wypłacić z sum Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego Warszawa P. w W.);

4. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu w instancji odwoławczej.

S..akt. Ca 1051/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 03 kwietnia 2012 roku (data prezentaty) powód miasto stołeczne W. wniósł o nakazanie pozwanym D. N., K. N. i K. W., opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) w W. oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, bowiem umowa najmu lokalu socjalnego łączyła powoda z matką pozwanego D. N., I. S. i została jej wypowiedziana pismem z dnia 04 listopada 1999 roku ze skutkiem na dzień 31.12.1999r. Wydział Zasobów Lokalowych dla D. P. po śmierci byłej najemczyni odmówił pozwanemu D. N. zawarcia umowy najmu. Pozwani pomimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu, tego nie uczynili.

W toku postępowania sądowego pełnomocnik pozwanego D. N. oraz pozwani K. N. i pozwana K. W. wnosili o oddalenie powództwa .

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2013r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w W. nakazał pozwanym D. N. , K. N. i K. W. aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ulicy (...) w W. oraz wydali go na rzecz powoda miasta stołecznego W.. W pkt. II wyroku sąd ustalił, że D. N. , K. N., K. W. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie zasądził na rzecz radcy prawnego G. K. kwotę 120 zł plus Vat tytułem wynagrodzenia za reprezentację udzieloną z urzędu i kwotę tę nakazał wypłacić z sum Skarbu Państwa (pkt.III), zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu , w tym kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt.IV) a nieuiszczone koszty przejął na rzecz Skarbu Państwa (pkt. V).

Sąd Rejonowy ustalił, że dnia 10 maja 1996 roku pomiędzy miastem stołecznym W., a I. S. doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Do zamieszkiwania wraz z najemcą osobami uprawnionymi byli synowie: K. S. i D. N. .

Pismem z dnia 04 listopada 1999 roku Zakład (...) w Gminie (...) wypowiedział I. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego, w związku z nieuregulowaniem przez nią zaległych i bieżących należności w kwocie 2.440,39 zł z tytułu najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 1999 roku.

Zakład (...) w D. P. m.st W. pismem z dnia 05 marca 2008 roku poinformował I. S., iż w związku z brakiem tytułu do zajmowanego przez nią lokalu Administracja (...) nr 1 przy ul. (...) zwraca się z prośbą o zgłoszenie się do (...) D. P. celem pobrania stosownego wniosku o ponowne zawarcie umowy najmu.

Dnia 01 lipca 2008 roku zmarła najemczyni przedmiotowego lokalu I. S..

W 2011 roku zgodnie z oświadczeniem o ilości osób zamieszkujących w przedmiotowym lokalu zamieszkiwali w nim: D. N., K. N. oraz K. W..

Dnia 07 września 2011 roku D. N. złożył wniosek do (...) D. M. S. W. Wydziału Zasobów Lokalowych o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, celem uregulowania tytułu prawnego po śmierci najemcy. W odpowiedzi na w/w wniosek Urząd Miasta S. W. odmówił potwierdzenia uprawnienia D. N. do przedmiotowego lokalu z uwagi na fakt, iż I. S. w dacie śmierci nie posiadała tytułu prawnego do lokalu nr (...) przy ul. (...). Wskazano, że umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 grudnia 1999 roku w związku z nieuregulowaniem zaległych opłat.

Pismem z dnia 19 grudnia 2012 roku (data prezentaty) miasto stołeczne W. wezwało D. N. do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami najpóźniej w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania niniejszego wezwania.

Sąd I Instancji ustalił, iż obecnie w sporym lokalu bez tytułu prawnego zamieszkują: D. N., jego syn K. N. oraz narzeczona syna K. W.. D. N. jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku, nadto nie posiada żadnych oszczędności. Syn K. N. otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 1.200 zł z tytułu umowy o pracę.

Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne, wskazując iż zgodnie z treścią art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Bezspornym faktem, w ocenie sądu I instancji jest to, iż powód miasto stołeczne W. jest właścicielem spornego lokalu, który znajduje się we władaniu pozwanych. I. S. w dniu 10 maja 1996 roku zawarła umowę najmu na mocy, której uprawnionymi do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu były również jej dzieci tj. synowie D. N. i K. S.. Ponadto faktem jest, iż I. S. nie uiszczała czynszu, co doprowadziło do wypowiedzenia jej przedmiotowej umowy ze skutkiem na dzień 31 grudnia 1999 r. Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy stwierdził, iż stosunek najmu lokalu mieszkalnego (...) położonego w budynku przy (...) 17 wygasł z dniem 31 grudnia 1999 roku, zaś pozwani zajmowali go bez tytułu prawnego. I. S. zmarła w dniu 1 lipca 2008 roku. Po jej śmierci pozwani nadal zajmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Zdaniem Sądu Rejonowego ponieważ D. N., K. N. i K. W. me posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu powód może żądać wydania lokalu na podstawie z art. 222§ 1 k.c.

Podkreślić należy, iż rozważając zasadność żądania powoda Sąd I instancji ocenił, czy żądanie to nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). W niniejszej sprawie Sąd doszedł do przekonania, że żądanie powoda nie pozostaje w sprzeczności z tymi zasadami. Nie zachodzą bowiem żadne uwarunkowania, które czyniłyby eksmisję z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego.

W świetle powyższego Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione i w konsekwencji nakazał eksmisję pozwanych z mieszkania nr (...) położonego w W. przy ul. (...), wskazując że pozwani nigdy nie byli stroną umowy o najem. Przedmiotową umowę w dniu 05 maja 1996 roku zawarła I. S. z powodem miastem stołecznym W. i to ona była jej stroną, nie zaś pozwani.

Nadto z uwagi na fakt, iż pozwani nie spełniają żadnej z przesłanek określonych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd Rejonowy orzekł, iż nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Dodatkowo Sąd nie znalazł podstaw do orzeczenia o uprawnieniu ich do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem są oni osobami stosunkowo młodymi. W ocenie Sądu Rejonowego należy też mieć na uwadze, iż pozwany K. N. pracuje, a wobec czego uzyskuje stały dochód, dodatkowo me ma nikogo na utrzymaniu oraz posiada znaczne możliwości zarobkowania.

Sąd Rejonowy w pkt. III sentencji wyroku na podstawie § 10 pkt. 1 oraz § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, zasądził na rzecz radcy prawnego G. K. kwotę 120,00 zł plus podatek VAT za reprezentację udzieloną z urzędu.

Nadto na podstawie art. 98 §1 i § 4 k.p.c. oraz § 10 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163 poz. 1349 ze zm.) pozwanych, którzy przegrali niniejszy proces, Sąd I instancji postanowił obciążyć kosztami, na które składała się opłata od pozwu w wysokości 200 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w wysokości 120 zł.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy P. w W. z dnia 24.01.2013r. wniósł pełnomocnik pozwanego D. N. w części, tj. co do pkt. I, II, IV zarzucając:

- naruszenie art.339 §1 kpc poprzez jego niezastosowanie i zaniechanie wydania wyroku zaocznego w stosunku do pozwanej K. W.;

- naruszenie art.233 §1 kpc w zw. z art.60 kc poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie i zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego skutkującego uznaniem, iż D. N. nie wstąpił w stosunek najmu z miastem stołecznym W. w miejsce zmarłej matki I. S.;

- naruszenie art.14 ust.1 i 4 pkt.5 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez niezastosowanie i orzeczenie nakazu opróżnienia lokalu mieszkalnego bez przyznania prawa do lokalu w stosunku do pozwanego D. N.;
- naruszenie 233 §1 kpc poprzez jego błędne zastosowanie i zaniechanie wszechstronnego zebrania i rozważenia materiału dowodowego przejawiającego się w barku przeprowadzenia dowodu z przesłuchania pozwanych.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji;
- zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kosztów procesu w I instancji według norm przepisanych ;
- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego ad. 1 kosztów procesu w II instancji według norm prawem przepisanych;
- przyznanie pełnomocnikowi z urzędu wynagrodzenia za reprezentację z urzędu w instancji odwoławczej.

W uzasadnieniu apelacji pełnomocnik pozwanego wskazał, iż Sąd Rejonowy nie rozważył należycie akt lokalowych, z których wynika , że I. S. – matka pozwanego D. N., pomimo doręczenia jej oświadczenia powoda o rozwiązaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) składała wnioski o chęci powtórnej nawiązania umowy najmu. W międzyczasie spłacała zadłużenie z tytułu najmu lokalu. Zdaniem pełnomocnika pozwanego, skoro miasto stołeczne W. nie sprzeciwiało się ponownemu zawarciu umowy z I. S. , należy uznać, iż zgodnie z art. 60 kc strony złożyły spójne oświadczenia woli w przedmiocie nawiązania umowy najmu. Świadczy o tym także doręczana I. S. korespondencja związana ze zmianą stawek czynszu. Stąd błędne jest ustalenie sądu , iż D. N. jako osoba bliska zmarłej I. S. nie wstąpił w stosunek najmu. Ponadto pełnomocnik pozwanego zarzuca wyrokowi, iż wbrew spełnieniu przesłanek z art. 14 ust.1 i 4 pkt.5 ustawy o ochronie lokatorów, czyli posiadaniu statutu bezrobotnego nie przyznano D. N. prawa do lokalu socjalnego. W ocenie skarżącego Sąd I instancji nie rozważył wszechstronnie zgromadzonego materiału dowodowego odstępując od dowodu z przesłuchania stron. Nadto w apelacji podniesiono , iż Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie pozwu także w odniesieniu do pozwanej K. W., jednakże mimo przesłanek z art. 339 kpc nie wydał w stosunku do niej wyroku zaocznego.

### ***Sąd Okręgowy zważył , co następuje:***

Apelacja zasługuje na uwzględnienie jedynie w części , co do prawa pozwanego D. N. do lokalu socjalnego. W pozostałym zakresie jako oczywiście bezzasadna podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należało się odnieść do zarzutu błędnego ustalenia przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego poprzez przyjęcie, iż pomiędzy I. S. a powodem w sposób konkludentny nie doszło do zawarcia umowy najmu, a tym samym iż pozwany po śmierci matki nie wstąpił w stosunek najmu. Powyższe ustalenia Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Bezzapornym jest , iż umowa najmu z dnia 10.05.1996 r. z I. S. została wypowiedziana w dniu 04.11.1999r. ze skutkiem na dzień 31.12.1999r., co pozwany w apelacji sam przyznaje. W rzeczywistości w następnych latach Zakład (...) miasta stołecznego W. przysyłał I. S. zawiadomienia o podwyżkach czynszu, zawiadomienia o nadpłatach, a gdy zalegała z czynszem wzywał do jego uregulowania pod rygorem rozwiązania umowy najmu i eksmisji. Nadto w 2003r. miasto stołeczne W. wystąpiło przeciwko niej z pozwem o zapłatę należności sądowych, wskazując w uzasadnieniu pozwu iż I. S. jest najemcą. Jednakże w aktach lokalowych znajduje się też pismo I. S. z dnia 6.08.2007r, w którym wnosi ona o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu. W odpowiedzi na powyższe administracja pismem z dnia 22.08.2007r. informuje ją o konieczności zgłoszenia się do (...) D. P. celem pobrania i złożenia stosownego wniosku o zawarcie umowy najmu.

Przepis art. 659 k.c. decyduje o charakterze najmu. W świetle tego przepisu stosunek najmu powstaje na podstawie umowy i polega na tym, że najemca uzyskuje prawo do używania rzeczy stanowiącej cudzą własność w zamian za

zapłatę czynszu. Umowa najmu to umowa typowa, nazwana, a art. 659 § 1 k.c. formułuje wymagania odnośnie do minimalnej treści umowy najmu, których spełnienie pozwala zakwalifikować daną umowę jako umowę najmu. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. stosunek najmu nawiązuje się, co do zasady, na podstawie umowy zawartej między stronami. Jednakże w niektórych wyjątkowych, określonych przepisami ustaw przypadkach może on powstać także z mocy prawa np. art. 691 k.c - wstąpienie z mocy prawa w najem lokalu mieszkalnego osób bliskich najemcy, które stale z nim zamieszkiwały. Słusznie jednak Sąd Rejonowy zauważył, iż warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest aby osoba zmarła była w dacie śmierci najemcą lokalu mieszkalnego.

Zdaniem Sadu Okręgowego brak podstaw aby uznać, iż po wypowiedzeniu I. S. umowy najmu doszło w sposób konkludentny do zawarcia ponownie tej umowy na skutek działań powoda, co podnosi pełnomocnik pozwanego w apelacji. Umowa najmu to umowa wzajemna i dwustronnie zobowiązująca. Jest to umowa odpłata mająca charakter konsensualny – do jej zawarcia dochodzi w wyniku złożenia zgodnych oświadczeń woli przez najemcę i wynajmującego. Ustalenie, czy konkretne zachowanie danej osoby ma walor dorozumianego oświadczenia woli, w tym przypadku czy informowanie I. S. o kolejnych podwyżkach czynszu czy sposobie rozliczenia nadpłaty, zawierało oświadczenie woli zawarcia umowy najmu, wymagało ustalenia iż taki był rzeczywisty zamiar strony. Nie mamy do czynienia ze złożonym oświadczeniem woli, jeżeli określone zachowanie nie zmierza do wywołaniu skutku prawnego a jedynie zawiera informację. Nadto artykuł 60 k.c. pozwala uznać czyjeś zachowanie za oświadczenie woli tylko wówczas, gdy wyraża ono wolę dokonania czynności prawnej w sposób dostateczny. Trafnie w wyroku z dnia 10 marca 2004r. (IV CK 95/03, Lex nr 84431) SN stwierdził, że zamiaru stron dokonania czynności prawnej nie możemy domniemywać, musi on być dostatecznie uzewnętrzniony. Biorąc pod uwagę, iż I. S. zwróciła się do powoda o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu, należy domniemywać iż informacji o podwyżkach czy nadpłacie czynszu nie traktowała jako oświadczenia woli o zawarcie umowy najmu, jak również sama takiego oświadczenia woli po wypowiedzeniu jej umowy nie złożyła. Brak także przesłanek aby przyjąć, iż oświadczenia woli powoda zawarte w zawiadomieniach o zmianie czynszu zawierało rzeczywisty zamiar strony do zawarcia umowy najmu, tym bardziej iż nie zawierało wszystkich niezbędnych elementów dla teź umowy.

A zatem skoro w dacie śmierci I. S. nie była najemcą pozwany D. N. nie mógł wstąpić po niej w stosunek najmu lokalu mieszkalnego. Z tych względów słusznie Sąd Rejonowy uznał, iż D. N. obowiązany jest do opuszczenia przedmiotowego lokalu, gdyż nie legitymuje się tytułem prawnym.

Apelacja pełnomocnika pozwanego zasługuje jednak na uwzględnienie co do odmowy przyznania pozwanemu D. N. prawa do lokalu socjalnego. Ustalenie przez Sąd Rejonowy, iż pozwany nie spełnia przesłanek z art. 14 ust. 4 pkt. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późno zm.) rzeczywiście nastąpiło na skutek błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Do akt sprawy została bowiem dołączona decyzja z dnia 30.05.2013r. (a następnie zaświadczenie 06.12.2013r.) orzekająca o uznaniu D. N. za osobę bezrobotną. Należy również zauważyć, że przyznając prawo do lokalu socjalnego pozwanemu Sąd nakazał wstrzymanie wykonania wyroku wobec D. N. do czasu złożenia mu oferty zawarcia lokalu mieszkalnego (art. 14 ust. 6 ustawy). W niniejszej sprawie nie zostało udowodnione, iż pozwany może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, stąd przysługuje mu uprawnienie z art.14 ust.4 pkt.5 ustawy.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c przyznając D. N. prawo do lokalu socjalnego oraz wstrzymując wykonalność wyroku z pkt. I w stosunku do tego pozwanego do czasu złożenia oferty umowy najmu. W pozostałym zakresie apelację jako bezzasadną oddalił.

O kosztach postępowania przed sądem drugiej instancji orzeczono na podstawie art. 100 §1 kpc.