

**Sygn. akt II Ca 147/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Karina Marczak (spr.)
Sędziowie:	SO Mariola Wojtkiewicz SO Marzenna Ernest
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 października 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **T. J., A. N., B. N., małoletnim: M. N. (1), M. N. (2)**

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 27 września 2012 r., sygn. akt I C 1/12

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanych T. J., A. N., B. N., małoletnich M. N. (1), M. N. (2) kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 147/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 września 2012r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie oddalił powództwo Gminy M. S. przeciwko T. J., A. N., B. N., M. N. (1), M. N. (2) o opróżnienie i wydanie lokalu oraz orzekł o kosztach tego postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Powódka Gmina M. S. jest właścicielem budynków położonych w S. przy ul. (...). Użytkownikiem i administratorem tych budynków był (...) Nr (...), a od stycznia 2010r. jest nim Wielofunkcyjna P. Opiekuńczo - Wychowawcza im. K. M. (1) powstała z połączenia Pogotowia (...) przy ul. (...) w S., (...) nr (...) przy ul. (...) w S. i (...) nr (...) przy ul. (...) w S.

Pozwana T. J. od 1.03.1994r. podjęła zatrudnienie na podstawie umowy o pracę w (...) nr (...) S.. Po połączeniu Pogotowia (...) przy ul. (...) w S., (...) nr (...) przy ul. (...) w S., (...) nr (...) przy ul. (...) w S. i utworzeniu Wielofunkcyjnej P. Opiekuńczo - Wychowawczej im. K. M. (1) stała się pracownikiem tej P. i pozostaje tam w zatrudnieniu do chwili obecnej. W dniu 1.03.1994r. pomiędzy T. J. jako pracownikiem i najemcą, a (...) Nr (...) w S. jako zakładem pracy i wynajmującym została zawarta umowa najmu samodzielnego lokalu mieszkalnego w budynku (...) Nr (...) przy ul. (...) w S. o łącznej powierzchni mieszkalnej (...)m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 30,80 m<sup>2</sup>. Umowa ta została zawarta na czas trwania stosunku najmu. W § 7 umowa ta stanowiła, że w razie ustania stosunku pracy pracownik zobowiązuje się wydać lokal zakładowi pracy w stanie wolnym od osób i rzeczy. Natomiast § 8 umowy przewidywał, że zakład pracy rozwiąże umowę najmu z pracownikiem w przypadku: - ustania stosunku pracy z pracownikiem, - jeżeli w mieszkaniu zajmowanym przez pracownika pozostają inne osoby niż uprawnione do zamieszkiwania łącznie z najemcą wymienione w § 11 umowy. W myśl § 11 umowy osobami uprawnionymi do zamieszkiwania łącznie z najemcą były dzieci T. J.. W § 9 umowy wskazano, że w zakresie wzajemnych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a nią nie uregulowanych mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 10.04.1974r. (prawo lokalowe) oraz Kodeksu Cywilnego.

W dniu 1.02.2000r. pomiędzy T. J. jako najemcą, a (...) Nr (...) w S. jako wynajmującym została zawarta umowa najmu garażu znajdującego się na posesji (...) Nr (...). Umowa ta została zawarta na okres od 1.02.2000r. do 31.01.2003r.

W 2005r. powstała możliwość powiększenia najmowanego przez pozwaną lokalu mieszkalnego o dodatkowe pomieszczenia. Pozwana była tym zainteresowana, przy czym w związku z tym, że pomieszczenia te wymagały remontu T. J., celem zabezpieczenia swoich interesów uzgodniła z Dyrektorem (...) Nr (...) zmianę dotychczasowych warunków umowy najmu lokalu mieszkalnego. W tych okolicznościach w dniu 1.02.2005r. strony zawarły aneks do umowy najmu mieszkania zakładowego z dnia 1.02.1994r., którym rozszerzono zakres przedmiotowy umowy najmu o dodatkowe pomieszczenia, zmieniono jej zakres czasowy ustalając, że umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, a każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3 - miesięcznego terminu wypowiedzenia. W aneksie tym przewidziano, że najemca wyremontuje na własny koszt dodatkowo objęte umową najmu pomieszczenia, ale również że najemcy i osobom z nim zamieszkującym przysługiwać będzie prawo uzyskania od wynajmującego zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot najmu za zgodą wynajmującego. Zgodnie z postanowieniami aneksu: - w § 7 umowy słowa „stosunek pracy zastąpiono słowami „stosunek najmu”. W § 8 umowy skreślono pkt 1, - w § 1, 3, 8 i 12 słowo „pracownik” zastąpiono słowem „najemca”. Zaś § 9 otrzymał brzmienie „ w sprawach nie uregulowanych umową znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego”.

W dniu 30.01.2009r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 1.02.2000r. przewidujący przedłużenie czasu trwania najmu na okres od 1.02.2009r. do 31.01.2012r.

Pismem z dnia 9.12.2011r. aktualny pracodawca T. J., Wielofunkcyjna P. Opiekuńczo Wychowawcza im. K. M. w S. wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu zakładowego położonego na terenie byłego (...) Nr (...) w S. z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. W uzasadnieniu wskazano, że podstawą wypowiedzenia jest § 2 umowy z dnia 1.03.1994r.

W świetle tak ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne. Sąd I instancji ocenił, iż powódkę i pozwaną łączyła umowa najmu z 01.03.1994r., zawarta pod rządami ustawy z dnia 10.04.1974r. prawo lokalowe, której przedmiotem był lokal oznaczony nr (...), położony w budynku Wielofunkcyjnej P. Opiekuńczo-Wychowawczej im. K. M. (1) przy ul. (...) w S., a przedmiotowy lokal został wynajęty pozwanej jako mieszkanie zakładowe. Sąd wskazał, że w niekwestionowanych okolicznościach sprawy, także pod rządami ustawy z 02.07.1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 12.11.1994r. najem przedmiotowego lokalu pozostawał związany ze stosunkiem pracy i tym samym miał charakter stosunku na czas oznaczony. W ocenie Sądu wejście w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów nie spowodowało zmiany charakteru umowy najmu łączącej strony jako umowy związanej ze stosunkiem pracy i zawartej na czas oznaczony tj. trwania stosunku pracy. Sąd wskazał, iż zgodnie z art. 33 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów w razie likwidacji, przekształcenia lub upadłości zakładu pracy, a także przeniesienia własności budynków na inną

osobę po dniu 12 listopada 1994r. umowy najmu zawarte na czas trwania stosunku pracy stają się umowami zawartymi na czas nieoznaczony. Sąd uznał, że regulacja ta ma zastosowanie w niniejszej sprawie. Z dniem 01.01.2010r. nastąpiło przekształcenie zakładu pracy pozwanej z (...) Nr (...) w Wielofunkcyjną P. Opiekuńczo-Wychowawczą im. K. M. (1) w S.. Z mocy powyższego przepisu z dniem przekształcenia zakładu pracy umowa najmu przedmiotowego lokalu zawarta na czas trwania stosunku pracy stała się umową na czas nieokreślony. Oceniając charakter aneksu z dnia 01.02.2005r. do umowy najmu mieszkania, sąd wskazał, że w dacie jego podpisania właścicielem lokalu była Gmina M. S., a nie (...) Nr (...), który był wyłącznie jego użytkownikiem. Zatem Dyrektor (...) nr (...) nie był uprawniony do zawarcia umowy najmu tego lokalu na czas nieokreślony (lub jej przekształcenia na taką umowę). Jego uprawnienie jako kierownika zakładu pracy obejmowało jedynie wynajem lokali związanych ze stosunkiem pracy – na czas trwania stosunku pracy. Żadna ze stron nie wykazała, aby Dyrektor (...) Nr (...) J. B. na dzień 01.02.2005r. posiadał upoważnienie do zawierania umów najmu lokali użytkowanych przez (...) Nr (...) na zasadach innych niż związanych ze stosunkiem pracy. Zatem, według Sądu zmiana umowy najmu z dnia 01.03.1994r. aneksem z 01.02.2004r. , w zakresie czasu jej obowiązywania i prawa każdej ze stron do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia jest nieważna.

Apelację od wyroku wniosła powódka zaskarżając orzeczenie w całości i wnosząc o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa oraz obciążenie pozwanych kosztami postępowania.

Apelująca zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

#### I. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

**a.** art. 5 kc, poprzez jego niezastosowanie skutkujące przyjęciem, że pozwani znajdują się w trudnej życiowej i oddalenie powództwa w zakresie nakazania im opuszczenia pomieszczeń które zajmują na terenie byłej placówki opiekuńczo-wychowawczej,

**b.** art. 6 kc poprzez przyjęcie, że powódka w sposób niewystarczający wykazała zasadność swojego stanowiska w sprawie.

#### II. naruszenie przepisów postępowania, w szczególności:

**a.** art. 233 k.p.c. - sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, iż powódka nie wykazała zasadności swoich roszczeń, przy jednoczesnym pominięciu faktów dowodzących, iż pozwani mają możliwość zamieszkiwania w innym lokalu mieszkalnym,

**b.** przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez wskazanie, iż przedłożone dowody są wystarczające dla stwierdzenia zasadności roszczeń powoda, nadto pominięcie jako istotnego w sprawie dowodu z dokumentu w postaci aneksu do umowy najmu z dnia 1 lutego 2005r.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

#### Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna. Kontrola instancyjna wykazała, że Sąd Rejonowy prawidłowo zgromadził materiał dowodowy, dokonał jego oceny w granicach określonych w art. 233 § 1 k.p.c. i na podstawie poczynionych w ten sposób ustaleń doszedł do trafnych wniosków prawnych. Ustalenia faktyczne oraz ich prawną ocenę w zakresie uznania, że wypowiedzenie umowy najmu jako nie zawierające wskazania przyczyn wypowiedzenia było niezgodne z przepisami prawa Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji należy stwierdzić, co następuje.

Po pierwsze – odnośnie zarzutu ad Ia - brak podstaw do jego podzielenia i uznania za słuszne zarzucanego naruszenia art. 5 k.c. Wskazania bowiem wymaga, że Sąd I instancji nie zastosował w sprawie przepisu art. 5 k.c. i nie oddalił

powództwa z przyczyny dotyczącej trudnej sytuacji życiowej pozwanych, lecz na skutek uznania, iż strona powodowa nie wykazała, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu, więc naruszenie tegoż przepisu, w sposób podany przez stronę apelującą, nie nastąpiło.

Po drugie – odnośnie zarzutu ad Ib - Sąd I instancji nie naruszył również przepisu art. 6 k.c., albowiem uznać należy, że powódka rzeczywiście nie wykazała zasadności swoich twierdzeń, zaś zarzuty apelacji w tym zakresie poza ogólnikowym stwierdzeniem nie zawierają żadnych konkretów, z którymi można polemizować.

Po trzecie – odnośnie zarzutu II 1. brak podstawy do przyjęcia, iż Sąd I instancji naruszył przepis art. 233 kpc, w sposób opisany przez apelującą, albowiem okoliczność, na którą ona wskazuje, iż pozwani mają możliwość zamieszkiwania w innym lokalu stanowi przesłankę do orzekania o ewentualnym braku uprawnień do uzyskania lokalu socjalnego, a nie podstawę do uznania zasadności żądania pozwu.

Wbrew stanowisku apelującej nie można uznać za dyskusyjną kwestii traktowania pomieszczeń zajmowanych przez pozwanych jak mieszkalne, skoro w takim celu zostały one wynajęte i po przeprowadzeniu koniecznej adaptacji nadal wykorzystywane są do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozwanych.

Po czwarte – odnośnie zarzutu ad II 2 - wbrew stanowisku strony apelującej Sąd I instancji odniósł się do zaoferowanego przez powódkę dowodu w postaci umowy najmu z dnia 1 lutego 2005r. Omówił znaczenie tego dowodu w sprawie, wyrażając stanowisko własne sprowadzające się do oceny, iż zmiana umowy najmu jest nieważna. Strona powodowa z argumentacją taką w ogóle nie polemizuje. Ocena co do nieważności zmian wprowadzonych aneksem, przedstawiona przez Sąd I instancji, nie ma jednak istotnego znaczenia w sprawie. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów ma charakter uniwersalny reguluje zasady i formę ochrony praw wszelkich lokatorów (z wyjątkami, które nie mają zastosowania w sprawie). Przyczyny wypowiedzenia zostały wyraźnie określone przez ustawę i brak ich wskazania w wypowiedzeniu z dnia 09 grudnia 2011r., co czyni powództwo bezzasadnym.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 385 k.p.c. postanowiono jak w sentencji orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego w uwzględnieniu zasady odpowiedzialności powódki za wynik sprawy.