

Sygn. akt II Ca 503/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Urszula Wynimko (spr.)
Sędziowie:	SSO Jolanta Fedorowicz SSR del. Bożena Sztomber
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko J. K. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda Gminy B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 28 maja 2012 r. sygn. akt I C 651/12

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 60 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym;**

**III. zasądza od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 90 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

## UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka akcyjna w W. wniósł o nakazanie, aby pozwany J. K. (1) wraz z osobami z nim zamieszkującymi opróżnił lokal mieszkalny położony w B. przy ulicy (...) i wydał go powodowi. Powód domagał się również zasądzenia od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany J. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości.

**Wyrokiem z dnia 28 maja 2013 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku nakazał pozwanemu J. K. (1), aby opuścił, opróżnił z rzeczy prawa jego reprezentujących i wydał powódce (...) Spółce akcyjnej w W. lokal mieszkalny położony w B. przy ulicy (...) (punkt I wyroku) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem opłaty sądowej i kwotę 137 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (punkt II wyroku).**

Z poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń wynikało, że powód jest właścicielem lokalu położonego przy ulicy (...), który to na podstawie umowy z dnia 15 marca 1983 roku został oddany w najem pracownikowi powoda H. K. (1) jako mieszkanie służbowe na czas trwania stosunku pracy. Uprawnionymi do przebywania w lokalu byli również jej mąż J. K. (2) (taki zapis imienia w umowie) oraz dzieci: A. i P. K.. W dniu 19 maja 1995 roku H. K. (2) zmarła, po czym w dniu 27 czerwca 1997 roku w przedmiotowym lokalu ponownie zamieszkał pozwany, który sprawował władzę rodzicielską nad małoletnim synem P.. Z dalszych ustaleń wynikało, że w sprawie z powództwa (...) S.A. przeciwko A. K. wyrokiem Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 10 lutego 1998 roku sygn. akt I C 1878/97 nakazano pozwaną, aby wraz z osobami prawa jej reprezentującymi opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny przy ulicy (...) w B.. Sąd orzekł wówczas o uprawnieniu A. K. do lokalu socjalnego. Obecnie, w przedmiotowym lokalu zamieszkuje pozwany, który mimo wezwań do jego opróżnienia i wydania nadal nie wyprowadził się, nie uiszczając z tytułu użytkowania żadnych opłat.

Przechodząc do rozważań w sprawie, w pierwszej kolejności Sąd I instancji odniósł się do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu powagi rzeczy osądzonej. Uznał jednak, że zawarte w sentencji wyroku wydanego w sprawie I C 1878/97 sformułowanie „wraz z osobami prawa jej reprezentującymi” nie obejmuje pozwanego, co oznaczało, że wydany w dniu 20 lutego 1998 roku wyrok Sądu Rejonowego w Białymstoku nie stwarzał powagi rzeczy osądzonej co do przedmiotowego roszczenia. Następnie, Sąd Rejonowy zbadał kolejny argument pozwanego, że już po śmierci żony w 2004 roku zawarł w formie ustnej umowę najmu lokalu, która zgodnie z art. 222 § 1 k.c. stanowiłaby względem właściciela skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Sąd Rejonowy poddał wnikliwej analizie podniesione przez pozwanego okoliczności, dopuszczając na tę okoliczność dowód z zeznań świadka K. K.. Wynikało z nich jedynie, że była ustna rozmowa na temat akcji i zamieszkiwania pozwanego w lokalu, ale brak było podstaw do uznania jej za ustne porozumienie w przedmiocie zawarcia umowy najmu i określenia jej warunków. W tych warunkach, Sąd I instancji stwierdził, że pozwany nie wykazał, aby posiadał wobec powoda skuteczne uprawnienie do lokalu. W dalszej kolejności, Sąd przyjął, że brak było podstaw do uwzględnienia żądania pozwanego w przedmiocie przyznania mu prawa do lokalu socjalnego. W ocenie Sądu I instancji, skoro przedmiotowy lokal nie należy do mieszkaniowego zasobu gminy nie miał zastosowania przepis art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowego zasobu gminy, który prawo takie w określonych sytuacjach gwarantuje.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

**Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, który zaskarżył go w całości. Orzeczeniu zarzucił naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 217 k.p.c., art. 233 k.p.c. w zw. z art. 316 k.p.c. przez niewłaściwą ocenę materiału dowodowego zebranego w sprawie, które miało istotny wpływ na wynik sprawy oraz naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 659 § 1 k.c. i art. 660 k.c.**

**Wskazując na powyższe, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.**

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

### **Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.**

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie właściwe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Niemniej jednak, analiza zgromadzonego materiału dowodowego pozwala na stwierdzenie, że Sąd I instancji nie dość wnikliwie ocenił całokształt okoliczności sprawy. O ile bowiem na aprobatę zasługuje wywieziony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku pogląd, że powódka nigdy nie zawarła z pozwanym umowy najmu przedmiotowego lokalu, tak w formie pisemnej, jak i ustnej, to nie sposób uznać prawidłowości procedowania Sądu Rejonowego w przedmiocie zgłoszonego przez pozwanego żądania przyznania mu prawa do lokalu socjalnego. W okolicznościach sprawy Sąd I instancji z nieuzasadnionych przyczyn kwestię tę w zasadzie pominął.

Tymczasem, z niewadliwych ustaleń Sądu I instancji wynika, że lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) na podstawie umowy najmu z dnia 15 marca 1983 roku został udostępniony H. K. (2) jako mieszkanie służbowe na czas trwania stosunku pracy. Zgodnie z umową uprawnionymi do przebywania w lokalu byli również członkowie jej rodziny, a więc pozwany i dwoje dzieci: A. i P. K.. W dniu 19 maja 1995 roku H. K. (2) zmarła. Niekwestionowanym jest, że w tej dacie pozwany nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, a jak wynika z jego zeznań złożonych w sprawie I C 852/96 wspólnie z drugą żoną wynajmował mieszkanie. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 23 grudnia 1996 roku, sygn. akt I C 852/96 A. K. z mocy prawa wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, w którym zamieszkiwała razem z małoletnim bratem ( twierdzenia strony powodowej w sprawie I C 1878/97 co stanowi omyłkę co do formy orzeczenia ). Powyższe oznacza, że w ten właśnie sposób nabyła ona tytuł prawny legitymujący ją do zamieszkiwania w mieszkaniu. Uprzedzając ewentualne zastrzeżenia w tym przedmiocie, wyjaśnić należy, że nie wygasł on przed czerwcem 1997 roku, skoro w sprawie sygn. akt I C 1878/97, jeszcze w lipcu 1997 roku powódka kierowała do A. K. wezwania do zapłaty zaległego czynszu pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Tymczasem, właśnie w czerwcu 1997 roku, po śmierci swojej drugiej żony, pozwany ponownie zamieszkał w lokalu położonym przy ulicy (...) w B.. Wprawdzie, powyższa okoliczność została dostrzeżona przez Sąd Rejonowy, ale na jej podstawie nie wywiódł on właściwych wniosków, bagatelizując konsekwencje takiego splotu okoliczności. Podkreślenia bowiem wymaga, że skoro córka pozwanego posiadała tytuł prawny uprawniający ją do zajmowania lokalu, to zamieszkanie w nim przez pozwanego-ojca nie było bezpodstawne i samowolne. W ocenie Sądu Okręgowego, pozwany przebywał w nim na zasadzie użyczenia. Powyższe oznacza, że niewątpliwie dysponował on tytułem prawnym do zamieszkiwania w nim, który wywodził właśnie od córki. Okoliczność, że na skutek wypowiedzenia jej umowy najmu przez poprzednika prawnego powódki córka pozwanego utraciła tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu skutkowałą uznaniem, że tytuł ten utracił również pozwany, skoro wywodził go właśnie od córki.

Wynajmujący ma bowiem obowiązek znoszenia stałego pobytu innych osób poza najemcą, ponieważ zgodnie z art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Dlatego skutki umowy najmu zawartej przez najemcę pozostającego w związku małżeńskim rozciągają się na małżonka najemcy (art. 7 ustawy o najmie lokali...) lub członków rodziny, którym służą uprawnienia alimentacyjne (wyrok SN z 6.V.1967 r. III CR 422/66 nie publ.). Oddanie w bezpłatne używanie jest w piśmiennictwie utożsamiany z użyczeniem, co jest o tyle uzasadnione, że odpowiada treści typowego stosunku prawnego. W przedmiotowej sprawie w lokalu zamieszkiwał na tę datę małoletni syn pozwanego, a brat rodzony A. K. posiadający tytuł prawny do lokalu. Zarówno więc A. K., jej małoletni brat oraz ojciec zamieszkiwali wspólnie w przedmiotowym lokalu bez konieczności wyrażania zgody przez wynajmującego wymaganej przez art. 7 ustawy o najmie lokali.

Wyjaśnić w tym miejscu trzeba, że będące konsekwencją powyższego postępowanie w sprawie o zapłatę i wydanie lokalu mieszkalnego przed Sądem Rejonowym w Białymstoku sygn. akt I C 1878/97 toczyło się bez udziału J. K. (1). Z tych względów procedujący wówczas Sąd, orzekający pod rządą ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509, z późn. zm.) nie rozstrzygał w przedmiocie ewentualnego uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego, mimo że zgodnie z przepisami tej ustawy ten był lokatorem. Wyrokiem z dnia 20 lutego 1998 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku w sprawie I C 1878/97 nakazał wyłącznie pozwanej A. K. aby wraz z osobami prawa jej reprezentującymi opróżniła i wydała powodowi (...) Spółce

akcyjnej Zakładowi (...) w O. lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) w B. orzekając jednocześnie o jej uprawnieniu do lokalu socjalnego. Już w dacie orzekania powód miał wiedzę, że w lokalu zamieszkuje J. K. (1) z małoletnim synem. Tymczasem, w kontekście ujawnionych okoliczności sprawy kwestia ta powinna zostać wnikliwie zbadana przez Sąd I instancji procedujący w niniejszej sprawie. Brak jakichkolwiek ustaleń w tym zakresie skutkował zatem koniecznością poczynienia stosownych rozważań już na etapie postępowania odwoławczego.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że zastosowanie znajdą tu przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Ustawa ta weszła w życie z dniem 10 lipca 2001 roku (za wyjątkiem przepisu art. 18 ust. 4, który wszedł w życie dopiero z dniem 1 stycznia 2002 roku). Zgodnie z jej art. 27 ustawa niniejsza znajduje również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Stosunki prawne powstałe, tak jak w niniejszej sprawie, powstałe pod rządem ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i istniejące w chwili wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów podlegać będą zatem nowej ustawie od daty wejścia jej w życie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2004 roku, IV CK 223/03, Lex 1125289). Wprawdzie na tę datę pozwany nie dysponował już tytułem prawnym do zajmowania przedmiotowego lokalu lecz jako lokator w pojęciu ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509, z późn. zm.) nie utracił tego statusu zaś postępowanie w przedmiocie eksmisji toczy się już pod rządami nowej ustawy.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, nie powinno więc budzić wątpliwości, że pozwany jest lokatorem, który jak już wyżej wskazano dysponował lokalem na podstawie tytułu prawnego w postaci użyczenia (bezpłatne używanie).

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) nakłada na sąd obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego, oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Struktura regulacji zawartej w art. 14 u.o.p.l. wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc "dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia" (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. kategorii osób. Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17 u.o.p.l.) lub gdy zachodzi rażące wykraczanie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie (argument z art. 13 u.o.p.l.). Należy zgodzić się ze stwierdzeniem, że w art. 14 ust. 7 u.o.p.l. wyłączono stosowanie przepisu ust. 4 tego artykułu do osób, które, tak jak pozwany, utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Wyłączenie stosowania art. 14 ust. 4 u.o.p.l. w stosunku do wspomnianej kategorii osób oznacza, że osobom tym nie należy jedynie się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego.

Z tego względu, Sąd Okręgowy w trybie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów zawiadomił Gminę B. o toczącym się postępowaniu, która zgłosiła swoje przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego. Interwenient uboczny wniósł przy tym o orzeczenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, domagając się przy tym zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Jednocześnie, dla poczynienia stosownych ustaleń w przedmiocie zaistnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego przewidzianych w art. 14 ust. 3 ustawy Sąd Odwoławczy postanowił w trybie art. 299 k.p.c. dopuścić dowód z przesłuchania w charakterze strony pozwanego. Jednakże, kierowane do niego wezwanie powróciło do Sądu, co skutkowało złożeniem go do akt ze skutkiem doręczenia. Mając jednak na uwadze, że apelacja została wniesiona

wyłącznie przez pozwanego i wobec treści art. 384 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał, że w takim wypadku nie ma podstaw do orzeczenia o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

Końcowo, zauważyć należy, że uzasadniając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd I instancji wadliwie powołał podstawę prawną ustalenia wysokości należnych powodowi kosztów zastępstwa procesowego wskazując na przepis § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., Nr 490), zamiast § 9 pkt 1 tego rozporządzenia. Stwierdzona nieprawidłowość nie ma jednak wpływu na zasądzoną z tego tytułu należność, którą Sąd ostatecznie wyliczył właściwie.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. ustalając wysokość należnych pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego w oparciu o przepis § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., Nr 490). Jednocześnie, na podstawie art. 107 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł o należnych interwientowi ubocznemu kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym określając ich wysokość w oparciu o przepis § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., Nr 490).