

**Sygn. akt III Ca 18/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2018r.

**Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Gajewski (spr.)

SSO Joanna Wiecka – Jelińska

SSO Agata Wojciszke

Protokolant: sek. sąd. M. M. (1)

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2018r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M.

przeciwko S. D. i M. D.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni

z dnia 31 października 2017r. sygn. akt I C 539/16

1. oddała apelację,

2. zasądza od powódki B. M. solidarnie na rzecz pozwanych S. D. i M. D. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Agata Wojciszke SSO Krzysztof Gajewski SSO Joanna Wiecka – Jelińska

Sygn. akt III Ca 18/18

## UZASADNIENIE

Powódka B. M. wniosła pozew przeciwko S. D. i M. D. domagając się nakazania pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G..

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwani zajmowali przedmiotowy lokal na podstawie decyzji o przydziale lokalu z dnia 7 lipca 1989r. W dniu 26 maja 2003r. umowa została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 maja 2006r. Pomimo dokonanego wypowiedzenia pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Pozwani odmówili opuszczenia zajmowanego lokalu, twierdząc, że umowa najmu nie została skutecznie rozwiązana.

Pismem z dnia 31 maja 2016r. interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa, nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz zasądzenie kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwani podnieśli, iż mają tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, gdyż po wypowiedzeniu stosunku najmu właściciel lokalu nie dokonał jakichkolwiek czynności mających na celu doprowadzenie do opuszczenia przez pozwanych przedmiotowego lokalu i zgodził się na dalsze zamieszkiwanie na tych samych zasadach. Doszło zatem w sposób dorozumiany do zawarcia ponownego stosunku najmu, czego potwierdzeniem jest naliczanie przez kolejne lata czynszu najmu.

Wyrokiem z dnia 31 października 2017r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 514 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Powódka B. M. jest właścicielką nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotową nieruchomość powódka nabyła na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 4 lutego 2016r.

Na podstawie decyzji o przydziale lokalu z dnia 7 lipca 1989r. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w G. został przydzielony pozwanym M. D. i S. D..

Pismem z dnia 26 maja 2003r. Zrzeszenie (...) w G., działając w imieniu ówczesnych właścicieli nieruchomości, złożyło S. D. oświadczenie o wypowiedzeniu najmu ww. lokalu ze skutkiem na dzień 31 maja 2006r. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano chęć zamieszkania w przedmiotowym lokalu osób wymienionych w art. 11 ust. 5 i 7 ustawy.

Poprzedni właściciel złożył jednocześnie oświadczenie o wypowiedzeniu umów najmu w stosunku do pozostałych najemców lokali w kamienicy położonej w G. przy ul. (...).

Pismem z dnia 17 lutego 2016r. powódka wezwała pozwanych do dobrowolnego wydania ww. lokalu w terminie do dnia 15 marca 2016r. W odpowiedzi pozwani podnieśli, że umowa nie została im skutecznie wypowiedziana.

Pismem z dnia 21 marca 2016r. powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu na podstawie przepisów art. 11 ust. 5 w zw. z ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego za trzyletnim okresem wypowiedzenia. W treści wypowiedzenia powódka wskazała, że przedmiotowy lokal przeznacza do zamieszkania swojemu pełnoletniemu zstępniemu M. M. (2).

Pozwani S. D. i M. D. prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, a na ich dochód składają się: renta pozwanego w kwocie 1.300 zł, wynagrodzenie za pracę pozwanej w wysokości 2.000 zł brutto oraz renta pozwanej w kwocie 1.050 zł. Na wydatki pozwanych składają się: opłata za energię elektryczną (150 zł), opłata za telewizję (70 zł), kartę do telefonu (50 zł), czynsz (376 zł), opłaty za wodę (57 zł), gaz (100 zł), wydatki na zakup leków (100 zł). Pozwana legitymuje się orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków K. D., W. R. i D. K. oraz dowodu z przesłuchania stron. Sąd dokonał oceny wspomnianych dowodów, określając w jakim zakresie uznał je za wiarygodne.

Sąd I instancji podkreślił, iż w sprawie strona pozwana nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki, nadto okoliczność ta została wykazana za pomocą dokumentu urzędowego w zawiadomienia o wpisie w księdze wieczystej. Nie było także sporu, że pozwani na podstawie decyzji o przydziale lokalu z dnia 7 lipca 1989r. byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G.. Zatem, jako najemcy lokalu mieszkalnego pozwani byli lokatorami w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 5 tej ustawy nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4. Z kolei w myśl art. 11 ust. 7 przepisy ust. 4-6 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela.

Mając powyższe na uwadze należało dojść do wniosku, że poprzednik prawny nie wypowiedział skutecznie pozwanym umowy najmu. W oświadczeniu z dnia 26 maja 2003r. Zrzeszenie (...) w G., działające w imieniu ówczesnych właścicieli nieruchomości, jako przyczynę wypowiedzenia wskazało „chęć zamieszkania w przedmiotowym lokalu osób wymienionych w art. 11 ust. 5 i 7 ustawy”. Nie podano jednak kto dokładnie ma zamieszkać w przedmiotowym lokalu (nie podano imienia i nazwiska). Tymczasem, zgodnie z przywołanym powyżej przepisem art. 11 ust. 7 ustawy wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela. Oświadczenie poprzednika prawnego powódki nie spełnia tego wymogu i w związku z powyższym jest nieważne. Jednocześnie wątpliwa wydaje się sama przyczyna wypowiedzenia umowy najmu wskazana w oświadczeniu z dnia 26 maja 2003r. Na podstawie zeznań świadków można bowiem stwierdzić, że w tym samym czasie podobne oświadczenia o wypowiedzeniu zostały złożone także pozostałym najemcom lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w G., a ówczesny właściciel nieruchomości nosił się z zamiarem sprzedaży tej nieruchomości. Tym samym nie została spełniona podstawowa przesłanka powództwa windykacyjnego. W tym stanie rzeczy powództwo podlegało oddaleniu, na mocy art. 222 § 1 k.c. stosowanego a contrario.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie art 3 KC w zw. z art 11 ust. 7 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego -dalej (...) poprzez błędne zastosowanie w/w przepisu (...) w aktualnym jego brzmieniu do zdarzenia mającego miejsce w czasie obowiązywania normy w innym brzmieniu (sprzed zmiany), co doprowadziło Sąd Rejonowy do wadliwego wniosku o nieważności dokonanego wypowiedzenia umowy najmu pozwanym wobec braku wskazania osoby mającej zamieszkać w przedmiotowym lokalu, podczas gdy w dacie składania przedmiotowego wypowiedzenia przepisy nie wymagały wskazania osoby, która miałaby zamieszkać w lokalu właściciela. Innymi słowy Sąd Rejonowy rozstrzygając tą sprawę pominął w zupełności przepisy powszechnie obowiązujące w dacie dokonanej czynności (normy względniejsze) orzekając na podstawie norm obecnie obowiązujących (norma surowsza) statuujących nowe wymagania.
2. naruszenie art. 6 KC poprzez jego niezastosowanie, polegające na przerzuceniu na powoda ciężaru dowodowego w zakresie w którym musiałby wykazać, że podana w wypowiedzeniu stosunku prawnego przyczyna nie jest fikcyjna, podczas gdy to na pozwanym ciąży obowiązek wykazania takiej okoliczności,
3. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy poprzez pominięcie przez Sąd Rejonowy bezspornego faktu, iż właścicielami (sprzedającymi) przedmiotowy budynek były trzy (3) a niejedna (1) osoba stąd uznanie przez Sąd Rejonowy, iż niemożliwym było aby jedna osoba miała korzystać z „wypowiedzianych” lokali jest oczywiście nietrafne z uwagi, na to że wypowiedzenia dokonał jeden ze współwłaścicieli działając w imieniu własnym jak i pozostałych współwłaścicieli, co uzasadnia dokonaną potrzebę wypowiedzenia umów najmu także innych lokali w przedmiotowym budynku na rzecz pozostałych właścicieli dla ich potrzeb.

W związku ze stawianymi powyżej zarzutami, wniesiono o zmianę przedmiotowego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie uchylenie przedmiotowego wyroku, oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania

Sądowi I instancji z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach procesu w tym kosztach zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu odniesiono się do wspomnianych zarzutów.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie podzielić należy zarzut skarżącej dotyczący błędnego zastosowania przez Sąd I instancji art. 11 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, w brzmieniu aktualnie obowiązującym. W n/n sprawie wypowiedzenie umowy najmu stanowiące podstawę roszczeń powódki miało miejsce w dniu 26 maja 2003r. i przepisy obowiązujące w tej właśnie dacie winny stanowić punkt odniesienia do rozważań dotyczących jego skuteczności. Treść art. 11 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów ... nie nakładała natomiast w tamtym czasie na właściciela obowiązku wskazywania – pod rygorem nieważności - w wypowiedzeniu osób mających zamieszkiwać w lokalu właściciela. Art. 11 ust. 7 stwierdzał jedynie, iż przepisy ust. 4-6 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Trafnie przy tym skarżący wskazał, iż ustawa z dnia 17 grudnia 2004r. zmieniająca treść wspomnianego przepisu nie zawiera regulacji przewidującej działanie z mocą wsteczną, a zatem w sprawie winien znaleźć zastosowanie art. 3 kc. Uwzględniając powyższe konstatację Sądu I instancji stwierdzającą nieważność wypowiedzenia z uwagi na niewskazanie osoby mającej zamieszkiwać w lokalu właściciela, uznać należy za błędną. Uwaga powyższa nie stanowi jednak podstawy do zmiany zaskarżonego orzeczenia, albowiem w konsekwencji jest ono trafne.

Prawidłowo bowiem Sąd I instancji wskazał, iż wątpliwa wydaje się sama przyczyna wypowiedzenia umowy najmu wskazana w oświadczeniu z dnia 26 maja 2003r. Na podstawie zeznań świadków można bowiem stwierdzić, że w tym samym czasie podobne oświadczenia o wypowiedzeniu zostały złożone także pozostałym najemcom lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w G.. Zagadnienie, na kim spoczywa obowiązek udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jest zaliczane tradycyjnie do problematyki prawa materialnego. Ogólną regułą stwarza tu art. 6 k.c. ("ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne") i jako podstawowy przepis w tym przedmiocie, stosowany w postępowaniu sądowym, pozostaje w ścisłym związku i tłumaczony jest w powiązaniu z przepisami kodeksu postępowania cywilnego, normującymi reguły dowodzenia. W procesie cywilnym strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu. Swoje żądanie strona powodowa wywodziła z faktu wypowiedzenia pozwanym umowy najmu, a zatem – wbrew zawartym w apelacji zarzutom – to na skarżącą ciążył obowiązek udowodnienia powyższej okoliczności. W n/n sprawie strona pozwana zaprzeczyła skuteczności złożonego wypowiedzenia, obowiązkiem powódki było zatem wykazanie, iż wynikające z treści pisma z 26 maja 2003r. przesłanki wypowiedzenia były prawdziwe, czemu w toku procesu nie sprostała. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika bowiem, iż ówczesny właściciel nieruchomości nosił się z zamiarem sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Fakt, iż właścicielami (sprzedającymi) były trzy osoby, a nie jedna, nie wpływa na okoliczność, iż właściciel nie zamierzał w lokalu mieszkać, jak również, iż ilość mieszkań była większa aniżeli liczba właścicieli. Podana zatem w piśmie z dnia 26 maja 2003r. przyczyna wypowiedzenia nie odpowiadała faktycznym zamiarom właściciela. Wskazania wymaga przy tym, iż wypowiedzenie z dnia 26 maja 2003r. skierowane zostało jedynie do pozwanego S. D. (k. 12). Zgodnie natomiast z art. 680<sup>1</sup> § 1 kc małżonkowie bez względu na istniejące pomiędzy nimi stosunki majątkowe są najemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Biorąc pod uwagę treść powyższego przepisu oraz daleko idące skutki związane z wypowiedzeniem umowy najmu, dla swej skuteczności oświadczenie w powyższym zakresie winno być skierowane do każdego z małżonków, co w n/n sprawie nie miało miejsca.

Niezależnie od powyższego podzielić należy stanowisko pozwanych, iż zachowanie właściciela przedmiotowego mieszkania po upływie terminu wynikającego z wypowiedzenia umowy najmu, pozwala na stwierdzenie, iż byli oni przez cały okres zamieszkiwania w nim traktowani jako najemcy. Z art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wynika, że jeżeli właściciel, który wypowiedział stosunek prawny na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w swoim lokalu, to lokator jest uprawniony do przebywania w nim na dotychczasowych warunkach. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż pozwani nie byli informowani, że przestali być najemcami, nie domagano się wydania lokalu, byli zawiadamiani o zmianach wysokości czynszu, nie wzywano ich do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Fakt, iż pozwani – pomimo treści pisma z dnia 26 maja 2003r. - byli traktowani jak osoby uprawnione do zamieszkiwania w lokalu wynika zarówno z zeznań świadka W. R., zaświadczenia z dnia 23 lutego 2016r. (k. 76), jak również przesyłanych pozwanym informacji dotyczących wysokości czynszu (k. 77-78). Okoliczność, że powódka pismem z dnia 21 marca 2016r. (k. 79) wypowiedziała pozwanym umowę najmu także pozwala na przyjęcie, iż uznaje ich za najemców.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż zawarte w apelacji zarzuty nie zasługują na uwzględnienie, dlatego na mocy art. 385 kpc oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 kpc w punkcie 2 wyroku, zasadzając od powódki na rzecz pozwanych kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalona została w oparciu o treść § 7 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO J. J. SSO K. G. SSO A. W.