

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. - Administracji (...) Ł. (...) przeciwko R. J., E. J. i W. Ż. o eksmisję.

Sąd Rejonowy ustalił, że Miasto Ł., jako właściciel lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł., przy ulicy (...), oddało ów lokal do używania na czas nieoznaczony M. W. (1), a to na podstawie umowy zawartej w dniu 8 marca 1995 roku, w zamian za umówiony czynsz. M. W. (1) była babcią R. J.. W 1995 roku pozwoliła mu zamieszkać w lokalu, co też pozwany uczynił.

M. W. (1) wyprowadziła się z w/w lokalu do swojej córki w 2002 lub 2003 roku. Uczyniła to z uwagi na możliwość uzyskania opieki u córki. Miała wówczas już ponad osiemdziesiąt lat. R. J. nie mógł zapewnić babci takiej opieki z uwagi na obowiązki służbowe, które pochłaniały mu dużo czasu. Dodatkowo, przyczyną wyprowadzenia się M. W. (1) z lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł. był niski standard tego lokalu, w tym brak toalety, bieżącej wody, konieczność ogrzewania tego lokalu węglem. Po wyprowadzce M. W. (1) R. J. nadal mieszkał w lokalu. W 2010 roku pozwany rozmawiał z M. W. (1) na temat możliwości wprowadzenia się E. Ż. wraz z jej dzieckiem W. Ż. (urodzoną w (...) r.) do lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. M. W. (1) wyraziła wówczas zgodę, ucieszyła się, że jej wnuk układa sobie życie. Po wprowadzeniu się E. Ż. zawarła z R. J. związek małżeński, przyjmując jego nazwisko. Małżonkowie oraz W. Ż. mieszkają do dziś w lokalu. M. W. (1) zmarła w dniu 17 marca 2012 roku.

Miasto Ł. wezwało R. J. w dniu 6 lipca 2012 roku do opróżnienia i opuszczenia omawianego lokalu. Pozwany nie zastosował się do tego wezwania. Ustalono, że małżonkowie J. nie mają możliwości zamieszkania gdzie indziej. Są zarejestrowani jako osoby bezrobotne. Nie posiadają większego majątku. Utrzymują się z zasiłku okresowego otrzymywanego w wysokości 545,50 zł miesięcznie z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł. i z zasiłku rodzinnego w wysokości 77,00 zł. Za korzystanie z lokalu płacą kwoty odpowiadające wysokości czynszu pobieranego w okresie przed śmiercią M. W. (1). Pokrywają też koszty opłat eksploatacyjnych związane z tym lokalem. Nie ma zaległości w uiszczaniu opłat w związku z korzystaniem z lokalu.

W świetle tych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne. Ocenił, że M. W. (1), będąca najemcą lokalu, zawarła z R. J., z E. J. i z E. Ż. umowy użyczenia. W konsekwencji R. J., E. J. i E. Ż. stali się lokatorami w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266 ze zm., dalej powoływana jako "uopl"), ze wszystkimi prawami i obowiązkami wynikającymi z tej Ustawy. Dlatego do sytuacji pozwanych zastosowanie ma przepis art. 11 uopl, wprowadzający rygory formalne pozwalające na skuteczne rozwiązanie istniejącego węzła prawnego łączącego strony. Wymogi te winny zostać spełnione w formie pisemnej pod rygorem nieważności, na co wskazuje przepis art. 11 ust. 1 ustawy. Przepis art. 11 ust. 8 ustawy stanowi, że w wypadku stosunków prawnych, które nie ustają przez wypowiedzenie, nie jest dopuszczalne ustanie stosunku prawnego w sposób i z przyczyn mniej korzystnych dla lokatora niż to wynika z przepisu art. 11 ustawy. Powód nie zadośćuczynił wymogom formalnym wskazanym w tym przepisie, ograniczając się jedynie do złożenia pozwanym oświadczenia wzywającego do opróżnienia i opuszczenia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego. W konsekwencji uzasadnione jest stwierdzenie, że stosunek prawny łączący strony procesu nie uległ rozwiązaniu. W tej sytuacji Sąd powództwo oddalił.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła strona powodowa, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kosztów postępowania za obie instancje.

Apelująca Gmina zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów:

- art. 659 kc w zw. z art. 222 § 1 kc uznanie, że pozwani nie są zobowiązani zwrócić powodowi spornego lokalu, albowiem posiadają skuteczne wobec powoda uprawnienie do władania lokalem tj., że łączy ich z powodem ważna umowa najmu,

- art. 691 § 1 i 2 kc w zw. z § 16 ust. 1 pkt 1 lub ust. 2 Uchwały Rady Miejskiej w Ł. z dnia 6 marca 2002 roku nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ł. - poprzez uznanie, że pozwani spełnili przesłanki konieczne do zawarcia z nimi umowy najmu lokalu mieszkalnego wymagane w/w przepisami, wobec czego posiadają skuteczne wobec powoda uprawnienie do władania lokalem albowiem łączy ich z powodem ważna umowa najmu;

- art. 233 kpc poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i dokonanie tej oceny w sposób dowolny tj. przyjęcie, że:

- pozwani stale i faktycznie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu ze zmarłym najemcą M. W. (1), w sytuacji gdy z dowodów zgromadzonych w sprawie zwłaszcza z treści notatek służbowych pracowników Administracji (...) Ł. (...), pisma pozwanego R. J. z dnia 17 stycznia 2013 roku, oświadczenia R. J. z dnia 19 kwietnia 2013 roku, decyzji Prezydenta Miasta W. w przedmiocie zasiłku dla bezrobotnych oraz zaświadczenia Naczelnika Urzędu Skarbowego W. P. wynika, iż pozwani nie zamieszkiwali faktycznie wspólnie z najemcą M. W. (1) do czasu ustania stosunku najmu;

- między pozwanymi a zmarłym najemcą M. W. (1) doszło do ustaleń co do zawarcia przez pozwanych umowy najmu lokalu mieszkalnego po M. W. (2) po ustaniu z nią stosunku najmu, co skutkowało z kolei uznaniem, że pozwani posiadają skuteczne wobec powoda uprawnienie do władania lokalem albowiem łączy ich z powodem ważna umowa najmu,

- pozwana E. J. jako współmałżonek nie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu podczas gdy z oświadczenia R. J. z dnia 19 kwietnia 2013 roku wynika, że pozwana wskazała od 2010 roku jako adres miejsca zamieszkania W., ul. (...),

- przez uznanie za wiarygodne zeznań pozwanych co do faktycznego zamieszkiwania w lokalu wspólnie z najemcą M. W. (1), co do ustaleń pozwanych ze zmarłą dotyczących zawarcia przez pozwanych umowy najmu, po ustaniu z nią stosunku najmu, z pominięciem złożonych przez powoda w sprawie dowodów, co skutkowało wadliwym ustaleniem stanu faktycznego;

- art. 217 § 1 kpc w zw. z art. 6 kc poprzez uznanie, że powództwo nie zostało udowodnione w sytuacji gdy obowiązek wykazania tego, że pozwani stale i faktycznie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu z najemcą M. W. (1) ciążył na pozwanych,

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że pozwani stale i faktycznie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu wspólnie ze zmarłym najemcą M. W. (1), że między pozwanymi a zmarłym najemcą M. W. (1) doszło do ustaleń co do zawarcia przez pozwanych umowy najmu lokalu mieszkalnego po ustaniu z nią stosunku najmu, co skutkowało oddaleniem powództwa.

W uzasadnieniu apelacji, a także w piśmie ją uzupełniającym skarżący wskazywał, że pozwani nie legitymują się żadnym tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, a w szczególności, że pozwany nie wstąpił w stosunek najmu na podstawie przepisu art. 691 kc.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji, jak również o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

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

apelacja nie jest zasadna, choć z przyczyn innych, niż wynikające z uzasadnienia sporządzonego przez Sąd Rejonowy.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia, należy uznać za trafne oraz wystarczające dla potrzeb orzekania. Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne i czyni podstawą faktyczną swego rozstrzygnięcia.

Wywód prawny przedstawiony przez Sąd Rejonowy jest w oczywisty sposób chybiony. Pomija on, że stosownie do przepisu art. 688<sup>2</sup> kc (w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 stycznia 2014 r.) bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem, której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. Brak wiadomości, aby w przypadku zmarłej aktualizował się obowiązek alimentacyjny wynikający z przepisu art. 129 § 1 kc. Oznacza to, że umowa użyczenia była bezskuteczna względem właściciela lokalu (Kodeks cywilny. Komentarz pod red. K. Osajdy, Legalis). Nadto stosunek użyczenia, wygasł z chwilą śmierci najemcy, gdyż wówczas wygasło jej uprawnienie, z którego wywodziła się wiązka uprawnień udzielona pozwanemu w ramach umowy zawartej z babcią. W konsekwencji należy ocenić, że pozwani nie legitymują się tytułem prawnym do spornego lokalu. Jedynie na marginesie należy stwierdzić, że trafnie wskazuje apelujący, iż w sprawie nie może być mowy o wstąpieniu w stosunek najmu, z uwagi na oczywiste niespełnienie przesłanek określonych w przepisie art. 691 kc (wnuk nie może wstąpić w stosunek najmu na podstawie tego przepisu).

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że niezależnie od braku tytułu prawnego do lokalu, pozwani posiadają status lokatorów w rozumieniu powołanego już przepisu art. 2 ust. 1 pkt uopl. Jeszcze pod rządami art. 36 Ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.1998.120.787 ze zm.) Sąd Najwyższy stwierdził, że uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego dotyczy jedynie byłych najemców, a więc osób posiadających uprzednio tytuł prawny do lokalu (por. uchwały z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 51/96 i z dnia 30 czerwca 1997 r., III CZP 16/97). Po znowelizowaniu powyższego przepisu na mocy art. 1 ust. 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.122.1317), Sąd Najwyższy w dwóch uchwałach podjętych w dniu 27 czerwca 2001 r. (o sygnaturach III CZP 28/01 oraz III CZP 35/01) stwierdził, że obowiązek orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia, odnosi się tylko do byłego najemcy lokalu podlegającego opróżnieniu i osób z nim stale w tym lokalu zamieszkałych, które utraciły swoje zależne od najemcy prawo do zajmowania lokalu. Nie odnosi się natomiast do osób, które nigdy nie posiadały tytułu prawnego do lokalu. Z uzasadnienia uchwał tych wyraźnie wynika, że w ocenie Sądu Najwyższego osoby stale zamieszkujące z najemcą i wywodzące od niego swój tytuł do zamieszkiwania, muszą być traktowane jako posiadające prawo zależne do zajmowania lokalu, wobec czego także do nich odnosi się obowiązek orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Stanowisko to zostało podtrzymane przez Sąd Najwyższy już pod rządami mającego identyczną treść, art. 14 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów. Wobec tego jednak, że ustawa ta, przeciwnie niż ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, zawiera w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawową definicję lokatora, stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01 nawiązało do tej regulacji, stanowiąc, że przepisy art. 14 i 15 Ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały powołał się na wskazane wyżej uchwały z dnia 27 czerwca 2001 r., dzieląc stanowisko w nich zawarte przede wszystkim co do tego, iż określony w art. 14 ust. 1 obowiązek sądu nie dotyczy osób, które nigdy nie posiadały tytułu prawnego do lokalu. Analiza przepisów art. 2 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 ustawy nie nasuwa wątpliwości co do tego, że celem ustawodawcy było objęcie ochroną z art. 14 ustawy daleko większej grupy osób niż tylko byli najemcy, czy osoby posiadające inny, własny tytuł prawny do lokalu. Nie budzi wątpliwości zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie, że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Tytuł ich korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim. Z tych względów nie można uznać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego. Posiadały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje ich ochrona z art. 14 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw

lokatorów. Na gruncie obecnego postępowania oznacza to, że w razie uwzględnienia powództwa konieczne byłoby zatem orzeczenie w przedmiocie lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu odwoławczego na chwilę obecną pozwani nie dysponują tytułem prawnym do zajmowania spornego lokalu. Nie budzi przy tym wątpliwości Sąd Okręgowy, że pozwany nie wstąpił w stosunek najmu, gdyż nie spełnił określonej w przepisie art. 691 kc przesłanki podmiotowej. Nie ma zatem większego znaczenia od kiedy zamieszkuje w lokalu, skoro trafnie ustalono, że zamieszkanie to nastąpiło za zgodą i za życia najemczynie, i trwa do chwili obecnej. Chybiony jest przy tym zabieg skarżącej Gminy, zmierzający do wykazania, że skoro pozwana E. J. nie zmieniła adresu zameldowania, to nie zamieszkiwała w spornym lokalu. Jest zjawiskiem codziennym, że obowiązek meldunkowy nie jest dopełniany, nie świadczy to jednak o tym, że uległo zmianie miejsce faktycznego zamieszkania konkretnej osoby. Argument ten mógłby być zresztą skuteczny jedynie wobec E. J. i W. Ż., ale nie wobec pozwanego R. J..

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo, mimo formalnej zasadności powództwa, wynikającej z braku tytułu prawnego do lokalu, podlega oddaleniu, a to z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (art. 5 kc). Nie jest bowiem kwestionowane to, jaki standard przedstawia sporny lokal. Przypomnieć można jedynie, że brak w nim toalety, bieżącej wody, że jest ogrzewany węglem. Mimo to pozwani uiszczają kwoty odpowiadające wysokością czynszowi opłacanemu przez zmarłą, a także opłaty za media. Czynią tak mimo niezwykle niskich przychodów. Tym samym uzasadnione jest stwierdzenie, że ich postawę cechuje pewna staranność, a także dbałość o interesy właściciela. Nie wydaje się przy tym prawdopodobne, aby strona powodowa mogła wynająć ten lokal z zyskiem, istotnie przenoszącym kwoty uiszczane przez pozwanych. Nadto, z wcześniejszych rozważań, w powiązaniu z normą art. 14 ust. 4 pkt 2 uopl, oraz w związku z niespornym faktem, że pozwana W. Ż. liczy sobie obecnie 4 lata, wynika, że w razie uwzględnienia eksmisji konieczne byłoby przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego, który musiałaby zapewnić powodowa Gmina Ł.. Sądowi Okręgowemu z doświadczenia zdobytego w innych sprawach znany jest przeciętny standard tych lokali. Bywa on zbliżony do standardu lokalu, którego dotyczy powództwo, bądź też jest wyższy. W tej sytuacji budzi zdziwienie fakt wytoczenia powództwa, w szczególności z uwagi na niecelowość tego zabiegu.

Z tych też względów apelacja podlegała oddaleniu (art. 385 kpc).

Biorąc pod uwagę fakt, że powództwo było formalnie zasadne, a oddalenie nastąpiło w oparciu przepis art. 5 kc, Sąd postanowił nie obciążać strony przegrywającej kosztami postępowania apelacyjnego. Okoliczność powyższa zasługiwała na potraktowanie w kategoriach szczególnie uzasadnionego wypadku, w rozumieniu przepisu art. 102 kpc.