

UZASADNIENIE

W dniu 23 grudnia 2011 r. P. S. (1), I. T., Z. W., H. S., E. K. i P. S. (2) wystąpili z powództwem skierowanym przeciwko pozwanej A. S.

o nakazanie pozwanej, aby opuściła i opróżniła z należących do niej rzeczy lokal nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) w Ł., nadto orzeczenie o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 30 marca 2012 r. Gmina Ł. zgłosiła swój udział w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej.

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 marca 2012 r., pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz zwrot kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

Postanowieniem z dnia 31 maja (...). Sąd I instancji zawiesił postępowanie w sprawie wobec zgonu P. S. (1).

Postanowieniem z dnia 5 maja 2014 r. Sąd podjął postępowanie w sprawie z udziałem E. S., I. W. oraz S. S., jako następców prawnych zmarłego P. S. (1).

Wyrokiem z dnia 8 maja 2015r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 137 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach stanu faktycznego :

Skarb Państwa nabył w trybie art. 34 ust. 1 lit. A dekretu

z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich własność udziału 1/4 (jednej czwartej) w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

Udział Skarbu Państwa w tej nieruchomości przeszedł na Gminę Ł. w drodze decyzji komunalizacyjnej.

W dniu 12 listopada 1996 r. Gmina Ł. – reprezentowana przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Ł. Zbiorcza oddała w najem do użytkowania A. S. na czas nieoznaczony lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) położonym w Ł. przy ulicy (...). Zgodnie z umową, A. S. zobowiązana była uiszczać na rzecz Gminy Ł. czynsz najmu oraz świadczenia za dostawę wody, odbiór ścieków oraz odbiór nieczystości stałych.

W dniu 2 czerwca 2008 r. podpisane zostały dwie umowy - obowiązujące od 1 lipca 2008 r. każda - o zarząd nieruchomością w której znajduje się lokal zajmowany przez pozwaną na podstawie umowy najmu, zawarte z Firmą (...) z siedzibą w Ł. reprezentowaną przez E. G..

Pierwsza z nich zawarta została przez wszystkich właścicieli.

Do obowiązku zarządcy miało należeć m.in. zawieranie umów najmu po konsultacji z właścicielem i za jego zgodą oraz wypowiedzanie ich w tym samym trybie, windykacja należności z tytułu czynszów, w tym powiadamianie najemców lokali o zadłużeniu, wzywianie do zapłaty w wyznaczonym terminie.

Druga z umów zawarta została bez udziału Gminy M. Ł.. Nadto do zakresu obowiązków zarządcy nie włączono możliwość wypowiedzania umów najmu.

W wyroku z dnia 21 lipca 2009 r. w sprawie VIII C 229/09 z powództwa A. S. przeciwko P. S. (1) I. T., Z. W., H. S., E. K., P. S. (2), Gminie M. Ł. – Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej W. – Zbiorcza w Ł., Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Ł. ustalił, że oświadczenie z dnia 2 lutego 2009 r., złożone A. S. w dniu 6 lutego 2009 r. o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) było bezskuteczne.

W wyroku z dnia 30 czerwca 2010 r. - prawomocnym od dnia 1 października 2010r. - w sprawie z powództwa A. S. przeciwko P. S. (1) I. T., Z. W., H. S., E. K., P. S. (2), Gminie M. Ł. – Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej W. – Zbiorcza w Ł. (sygn. akt VIII C 1348/10), Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi ustalił, iż stroną wynajmującą lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...) jest Gmina M. Ł. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej W. – Zbiorcza, nadto ustalił, iż oświadczenie z dnia 30 września 2009 r., złożone A. S. w dniu 12 października 2009 r. o wypowiedzeniu stawki czynszu za lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ulicy (...) było bezskuteczne.

Do czasu uprawomocnienia się tego wyroku pozwana wpłacała czynsz na konto Wspólnoty Mieszkaniowej.

Krótko po uprawomocnieniu się wyroku z dnia 30 czerwca 2010 r. pozwana zwróciła się do Gminy Ł. o podanie numeru rachunku bankowego, na który mogłaby wpłacać czynsz. Gmina Ł. odmówiła jego podania.

W dniu 18 kwietnia 2011 r. E. G. w ramach firmy (...), wskazując, iż działa w imieniu i na rachunek właścicieli nieruchomości jako zarządca nieruchomości, wezwała pozwaną A. S. do zapłaty zaległości czynszowej za okres siedmiu miesięcy w wysokości 4.160,36zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu zaległych opłat – 143,22 zł, i zaległością z tytułu rozliczenia za wodę i śmieci za rok 2010 r. – 137,31 zł.

Oświadczeniem z dnia 13 czerwca 2011 r., złożonym pozwanej A. S. w dniu 17 czerwca 2011 r., E. G. wypowiedziała pozwanej, z dniem 30 czerwca 2011 r., umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...), w trybie miesięcznego wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec lipca 2011 r. Przyczyną wypowiedzenia było zadłużenie z tytułu: czynszu za okres 9. miesięcy - 5.363,31 zł, odsetek - 240,23 zł, oraz z rozliczenia za wodę za rok 2010 - 137,31 zł. Łącznie zadłużenie zostało określone na kwotę 5.741,42 zł. Jednocześnie zarządca wezwał pozwaną do opuszczenia lokalu w terminie do dnia 31 lipca 2011 r.

Według stanu na dzień 1 września 2011 r. właścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), zabudowanej budynkiem, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), byli:

- Gmina Ł. – w 1/4 części,
- H. S. – w 1/4 części,
- Z. W. – w 1/12 części,
- E. K. – w 1/12 części,
- I. T. - w 1/12 części,
- P. S. (2) - w 1/8 części,
- P. S. (1) – w 1/8 części.

Pismem z dnia 30 września 2011 r. zarządca nieruchomości ponownie wypowiedziała pozwanej umowę najmu przedmiotowego lokalu, z dniem 30 września 2011 r., w trybie miesięcznego wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec października 2011 r., z powodu zaległości w płatnościach za lokal w łącznej kwocie 5.085,03 zł.

W dniu 10 października 2011 r. pozwana A. S. wpłaciła do depozytu sądowego kwotę 5.358 zł.

Postanowieniem z dnia 15 maja 2012 r., prawomocnym od dnia 4 grudnia 2012 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie XVIII Ns 174/11 z udziałem Miasta Ł. – Administracji (...) Ł. (...), zezwolił A. S. na złożenie do depozytu sądowego kwoty 5.358 zł tytułem czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) za okres od października 2010 r. do października 2011 r. oraz kwoty 2.472,90 zł tytułem skapitalizowanego dalszego czynszu najmu opisanego wyżej lokalu za okres od listopada 2011 r. do kwietnia 2012 r.

Sąd ten zezwolił również A. S. na składanie do depozytu sądowego w przyszłości dalszych świadczeń pieniężnych z tytułu czynszu najmu tego lokalu w wysokości po 412,15 zł miesięcznie, poczynając od maja 2012 r., z zastrzeżeniem, że świadczenia te będą składane po nadejściu ich wymagalności.

Od listopada 2011 r. do lutego 2015 r. A. S. wpłacała co miesiąc kwotę 412,15 zł na konto depozytowe sądu.

Pozwana nigdy nie zalegała z uiszczaniem opłat za najmowany lokal.

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że podstawę prawną powództwa stanowi art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, 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. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenia ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich. Osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła, np. może ono wynikać ze stosunku umownego pomiędzy stronami.

W rozpoznawanej sprawie powodowie żądali wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) na tej podstawie prawnej, że wypowiedzieli pozwanej, ze skutkiem na koniec lipca 2011 r., stosunek najmu tego lokalu, z uwagi na zaleganie z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za pełne trzy okresy płatności.

W odniesieniu do najmu lokali mieszkalnych zastosowanie ma ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 z późn. zm), w której zawarta jest regulacja dotycząca wypowiedzenia lokatorowi przez właściciela łączącego ich stosunku najmu lokalu.

W rozpoznawanej sprawie pozwana kwestionowała skuteczność złożonych przez zarządcę nieruchomości E. G. oświadczeń z dnia 13 czerwca 2011 r. oraz z dnia 30 września 2011 r. o wypowiedzeniu umowy najmu przedmiotowego lokalu, głównie w świetle treści wyroku z dnia 30 czerwca 2010 r., w którym ustalono, że stroną wynajmującą pozwanej przedmiotowy lokal jest Gmina M. Ł. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej W. - Zbiorca.

Badając legitymację procesową czynną powodów w tej sprawie Sąd I instancji uznał, iż nie zdołali oni wykazać, aby przysługiwało im przeciwko pozwanej roszczenie o opróżnienie przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Pozwana podjęła wszelkie możliwe kroki prawne celem zabezpieczenia swych interesów i stanowczego wyjaśnienia wątpliwości związanych z podmiotem uprawnionym do pobierania od niej świadczeń związanych z lokalem. Działając w oparciu o prawomocny wyrok ustalający, iż stroną stosunku najmu jest Gmina M. Ł. próbowała spełnić świadczenie do rąk uprawnionego podmiotu, a następnie na skutek zwłoki wierzyciela wpłacała należyte czynsz do depozytu sądowego.

Sąd I instancji podniósł, że powodowie nie są stronami stosunku najmu zawartego w dniu 12 listopada 1996 r. pomiędzy Gminą Ł. a pozwaną, nie mogli zatem go skutecznie wypowiedzieć. Przy czym jeszcze raz należy przypomnieć, że powodowie wiedzieli o tym najpóźniej od momentu uprawomocnienia się wyroku z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie VIII 1348/10, tj. od dnia 01 października 2010 r. Wyrok ten jest wiążący dla wszystkich stron tamtego postępowania, a więc wiąże nie tylko A. S., ale również Gminę Ł. i powodów w tej sprawie.

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że konsekwencją tych ustaleń jest konstatacja, iż pozwana była uprawniona, a nawet zobowiązana do uiszczania wszelkich opłat związanych z zajmowanym lokalem na rzecz Gminy M. Ł., jako strony wynajmującej, nie zaś na rzecz powodów. Zatem jedynie Gmina M. Ł. mogłaby wystąpić przeciwko pozwanej o zapłatę zaległości, i w razie spełnienia przesłanek, wypowiedzieć jej umowę najmu.

Gmina M. Ł. odmawiając powodce przyjęcia zaoferowanego świadczenia – płatności za przedmiotowy lokal, popadła w zwłokę (art. 486 § 1 k.c.). Zwłoka wierzyciela sprawia, że dłużnik nie może ponosić konsekwencji tego, że nie dotrzymał terminu wykonania zobowiązania. Wyłączona jest więc sytuacja, iż on sam może równocześnie popaść w

zwłokę. Jednym ze skutków popadnięcia w zwłokę wierzyciela jest możliwość złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego. Kwestię depozytu sądowego reguluje również przepis art. 467 k.c. z którego wynika, że poza wypadkami przewidzianymi w innych przepisach dłużnik może złożyć przedmiot świadczenia do depozytu sądowego m.in. w przypadku, gdy powstał spór, kto jest wierzycielem albo z powodu innych okoliczności dotyczących osoby wierzyciela świadczenie nie może być spełnione. W każdym z tych przypadków, ważne złożenie do depozytu sądowego ma takie same skutki jak spełnienie świadczenia i zobowiązuje wierzyciela do zwrotu dłużnikowi kosztów złożenia (art. 470 k.c.).

Sąd I instancji podniósł, że pozwana nie popadła w zwłokę z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, która uprawniałaby powodów, czy nawet Gminę Ł. do wypowiedzenia stosunku najmu.

Nadmienić należy, że wypowiedzenie umowy najmu jest nieskuteczne również z tej przyczyny, że oświadczenia o wypowiedzeniu z dnia 13 czerwca 2011 r. oraz z dnia 30 września 2011 r. zostało złożone przez zarządcę nieruchomości co do którego nie wykazano, aby był uprawniony do podejmowania tego rodzaju czynności.

W tym stanie rzeczy, Sąd I instancji nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa, co skutkowało jego oddaleniem w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wnieśli powodowie.

Skarżący zarzucili rozstrzygnięciu :

1. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 222 k.c. poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że umowa zawarta jednym ze współwłaścicieli, wbrew woli pozostałych stanowi skuteczne względem współwłaścicieli uprawnienie do władania rzeczą;
2. art. 3 o księgach wieczystych i hipotece poprzez niezastosowanie w konsekwencji pominięcie faktu, że stosunek najmu istniejący pomiędzy Gminą Ł. , a pozwaną wyłącza uprawnienie właścicielskie powodów ,
3. art. 199 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że Gmina Ł. może samodzielnie decydować o oddaniu w najem przedmiotowego lokalu,
4. art. 495 k.c. w zw. z art. 475 k.c. i w konsekwencji przyjęcie, że stosunek najmu ustalony wyrokiem z dnia 1 października 2010r. pomiędzy pozwaną a Gminą M. Ł. nadal obowiązuje.

W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie eksmisji pozwanej z zajmowanego lokalu bez prawa do lokalu socjalnego. Nadto skarżący wnieśli o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżących podniesionym w apelacji Sąd I instancji prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego – w szczególności przepis art. 222 §1 k.c. i art. 199 k.c.

W rozpoznawanej sprawie jest okolicznością niekwestionowaną przez skarżących, że Gmina Ł. jest współwłaścicielką w 1/4 nieruchomości, w której znajduje się lokal mieszkalny zajmowany przez powódkę.

Stosownie do powołanego przez Sąd I instancji art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

W przedmiotowej sprawie jest także okolicznością bezsporną, że zarówno Sąd I instancji jak też Sąd Okręgowy rozpoznający tę sprawę był związany ustaleniami prawomocnego wyroku z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie VIII C 1348/10 w zakresie w jakim Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił, że stroną wynajmującą lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...) jest Gmina M. Ł.. Z wyroku tego jasno wynika, że pozostali współwłaściciele nieruchomości - powodowie w tej sprawie - nie są podmiotami wynajmującymi sporny lokal. To oznacza, że bez wzruszenia tego orzeczenia nie będą mogli powoływać się wobec pozwanej na roszczenia wynikające ze stosunku najmu, którego wynajmującym jest Gmina M. Ł.. Nadmienić należy, że również samo wpisanie powodów do księgi wieczystej jako współwłaścicieli nieruchomości ma charakter jedynie deklaratoryjny i nie może w żaden sposób modyfikować prawomocnego orzeczenia sądu w zakresie ustalenia istnienia stosunku najmu. Tym samym zupełnym nieporozumieniem jest podnoszony przez skarżących zarzut naruszenia art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (T.j. Dz.U. z 2013r. poz. 707 ze zm.).

Rację ma Sąd I Instancji, że pozwana była uprawniona, a nawet zobowiązana do uiszczania wszelkich opłat związanych z zajmowanym lokalem na rzecz Gminy M. Ł., jako strony wynajmującej, nie zaś na rzecz powodów. Zatem jedynie Gmina M. Ł. mogłaby wystąpić przeciwko pozwanej o zapłatę zaległości, i w razie spełnienia przesłanek pozostawiania w zwłocę z zapłatą czynszu, wypowiedzieć jej umowę najmu.

Gmina M. Ł. odmówiła pozwanej przyjmowania od niej świadczeń związanych z lokalem. Na skutek tej odmowy pozwana była zmuszona do uiszczania ich do depozytu sądowego. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie XVIII Ns 174/11 zezwolił pozwanej na uiszczenie do depozytu sądowego płatności za lokal za okres od października 2010 r. do października 2011 r. w wysokości kwotę 5.358 zł, jak również z tytułu skapitalizowanego czynszu najmu za okres od listopada 2011 r. do kwietnia 2012 r. w wysokości 2.472,90 zł. Nadto, począwszy od maja 2012 r. pozwana uiszcza na konto depozytowe sądu również płatności za lokal za kolejne miesiące w wysokości po 412,15 zł za każdy miesiąc. Na chwilę obecną pozwana nie zalegała z zapłatą czynszu za żaden okres płatności. Przy czym wymaga podkreślenia, że pozwana przez cały okres wynajmowania lokalu nigdy nie zalegała z zapłatą czynszu za żaden miesiąc, czego powodowie nie kwestionowali.

Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że Gmina M. Ł. odmawiając powodce przyjęcia zaofiarowanego świadczenia – płatności za przedmiotowy lokal, popadła w zwłokę (art. 486 § 1 k.c.). Zwłoka wierzyciela sprawia, że dłużnik nie może ponieść konsekwencji tego, że nie dotrzymał terminu wykonania zobowiązania. Wyłączona jest więc sytuacja, iż on sam może równocześnie popaść w zwłokę. Jednym ze skutków popadnięcia w zwłokę wierzyciela jest możliwość złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego. Ważne złożenie do depozytu sądowego ma takie same skutki jak spełnienie świadczenia. Gmina Ł. jest upoważniona do żądania wypłaty z depozytu sądowego należności wpłacanych przez pozwaną.

W tym stanie rzeczy nie sposób przyjąć, że pozwana popadła w zwłokę z zapłatą świadczenia za zajmowany przez nią lokal mieszkalny, w konsekwencji brak jest podstaw do twierdzenia, że w rozpoznawanej sprawie zaistniały przesłanki do wypowiedzenia pozwanej umowy najmu lokalu mieszkalnego, a tym samym do żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę.

Zupełnym nieporozumieniem jest także postawiony przez skarżących zarzut naruszenia art. 495 k.c. i 475 k.c. Powołane przepisy nie mają w ogóle zastosowania w rozpoznawanej sprawie. Nie ma tu bowiem żadnego przypadku niemożliwości świadczenia – świadczenie pozwanej na rzecz Gminy Ł. jest możliwe do spełnienia i jest przez pozwaną spełniane – z tym jedynie, że wpłata następuje do depozytu sądowego.

Na marginesie należy jedynie zauważyć, że powódka nie może ponosić konsekwencji braku porozumienia pomiędzy Gminą Ł. a pozostałymi współwłaścicielami w kwestii zarządu nieruchomością wspólną. Sprawy te powinni uregulować współwłaściciele pomiędzy sobą.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.