

Sygnatura akt II Ca 429/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Tyrpa (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Katarzyna Oleksiak SO Anna Koźlińska

Protokolant: protokolant sądowy Małgorzata Łojewska

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)K.

przeciwko K. K. i W. K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie

z dnia 18 listopada 2015 r., sygnatura akt I C 3790/13/N

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach instancji odwoławczej.

SSO Katarzyna Oleksiak SSO Jarosław Tyrpa SSO Anna Koźlińska

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 kwietnia 2016 roku

Strona powodowa Gmina (...)K. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych K. K. i W. K. kwoty 21 021, 83 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 18 834, 07 zł od 31 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty i od kwoty 2 187, 76 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu. Swoje żądanie strona powodowa wywodziła z faktu zajmowania przez pozwanych należącego do niej lokalu bez podstawy prawnej.

Pozwani K. K. i W. K. wnieśli o oddalenie powództwa, względnie rozłożenia świadczenia na raty. Na rozprawie w dniu 21 stycznia 2015 roku pozwani zarzucili, że strona powodowa niezgodnie z prawem zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu wchodzącego w mieszkaniowy zasób gminy na czas określony.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.952 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu.

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia.

W dniu 25 stycznia 2006 roku strona powodowa jako wynajmujący i pozwany W. K. jako najemca zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego na Osiedlu (...) w K.. Uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu była m.in. pozwana K. K.. Umowa została zawarta na czas określony, tj. do 24 stycznia 2011 roku (§ 12 ust. 1 umowy). Do chwili obecnej pozwani zajmują wskazany lokal. Pozwani zaprzestali uiszczania świadczeń za korzystanie z lokalu, nie składali do strony powodowej wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas określony. Za okres od 1 marca 2011 roku do 31 października 2012 roku strona powodowa naliczyła pozwanym odszkodowanie za bezumowne korzystanie z mieszkania na kwotę 18.834,07 zł i odsetki za opóźnienie w wysokości 2.187,76 zł.

Przyczyną oddalenia powództwa było stwierdzenie, że umowa wchodząca w skład mieszkaniowego zasobu gminy została na czas oznaczony pomimo braku wniosku najemcy, czego wymaga art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd Rejonowy wskazał jednocześnie, że strona powodowa nie wykazała, aby w istocie miała być to umowa najmu lokalu socjalnego. Nie wykazała również, aby jej czas trwania został określony na żądanie pozwanego, a pozwany wyraźnie zaprzeczył, aby takie żądanie miało miejsce. W braku żądania zawarcia umowy na czas oznaczony gmina nie może narzucać zawarcia takiej umowy w jakimkolwiek innym przypadku, aniżeli określony w art. 20 ust. 2 i 3 ustawy. Konsekwencją zawarcia takiej umowy jest jej konwersja w umowę zawartą na czas nieoznaczony na mocy art. 58 ust. 3 k.c. Postanowienie umowy odnoszące się do terminu jej zawarcia są bowiem sprzeczne z art. 5 ust. 2 u.o.p.l. i w konsekwencji nieważne. Stronie powodowej nie służy zatem roszczenie dochodzone pozwem.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości. Zaskarżonemu wyrokowi strona powodowa zarzuciła niezgodność ustaleń faktycznych Sądu z treścią materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że pozwanych w okresie objętym pozwem łączyła umowa najmu na czas nieoznaczony, a tym samym żądanie powoda dotyczące zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie lokalu jest bezzasadne. Strona powodowa wniosła o dopuszczenie dowodu w postaci skierowania do zawarcia umowy najmu z dnia 16 stycznia 2006 roku, którego nie mogła powołać w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji.

Strona powodowa zarzuciła, że jakkolwiek z treści zawartej umowy najmu brak określenia, że dotyczy ona lokalu socjalnego, to z zapisu § 4 ust. 1 pkt. 1 określającego wysokość czynszu za lokal o powierzchni 55,81m² na kwotę 32,37 zł (0,58 zł/m²) wynika jednoznacznie, że umowa mogła dotyczyć wyłącznie lokalu socjalnego. W umowie znajduje się zapis, że zostaje ona zawarta na podstawie skierowania Urzędu Miasta K. nr (...) z dnia 16 stycznia 2006 roku. Z treści skierowania wynika jednoznacznie, że zostało ono wydane w konsekwencji wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia z dnia 10 lutego 2005 r., sygn. akt IC 2543/04/S orzekającego eksmisję pozwanych z lokalu przy ulicy (...) w K. z prawem do otrzymania lokalu socjalnego z zasobu Gminy. Gmina miała zatem prawo zawrzeć umowę na czas ściśle określony.

Zasadność zgłoszenia dowodu ze skierowania na etapie postępowania apelacyjnego strona pozwana wywodziła z faktu zmiany siedziby Zarządu (...) z osiedla (...) na ulicę (...), co skutkowało możliwością dotarcia do dokumentacji było możliwe dopiero w grudniu 2015 r. tj. już po zakończeniu postępowania przed Sądem I instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Nie wymagają również dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.). Ponadto, zgodnie z art. 230 k.p.c., gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Lektura akt sprawy wskazuje, że pozwani w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji nie zarzucali, że łącząca ich umowa najmu nie jest umową najmu lokalu socjalnego. Co więcej, do akt sprawy składali kierowane przez siebie do strony pozwanej pisma, w których wskazywali wprost, że przydzielony im lokal przy os. (...) jest objęty czynszem socjalnym (k.34 – 35 i 41 – 42). Również prezentując swoje stanowisko procesowe (pismo procesowe z dnia 5 marca 2014 roku k.41 – 42) pozwani określili zajmowany przez nich lokal, jako lokal socjalny, wskazując na zaistniałą potrzebę zaciągnięcia kredytu na remont przydzielonego im lokalu jako lokalu socjalnego. Ponadto, na co słusznie zwraca uwagę strona powodowa w nagłówku umowy najmu znajduje się stwierdzenie, iż jest ona zawarta na podstawie Skierowania Urzędu Miasta K. Wydział (...)Nr (...) z dnia 16 stycznia 2006 roku, a wysokość czynszu wynosi 0, 58 zł za m⁽⁽²⁾⁾, co wprost wskazuje na to, że umowa najmu zawarta na czas określony dotyczyła lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu Okręgowego nie było zatem podstaw do przyjmowania przez Sąd Rejonowy, że przydzielony pozwanym lokal nie był lokalem socjalnym, jeżeli sami pozwani w toku postępowania wskazywali na taki właśnie jego charakter. Okoliczności tej nie zmienia podniesienie przez pozwanych na rozprawie w dniu 21 stycznia 2015 roku zarzutu, że zawarcie z nimi umowy na czas określony było niezgodne z prawem, bowiem w umowie nie jest on określony jako socjalny.

Po pierwsze, tak sformułowany zarzut nie wskazuje jednoznacznie na to, że pozwani zmienili stanowisko procesowe w przedmiocie charakteru przyznanego im lokalu jako socjalnego, a raczej na to, że ich zdaniem brak w umowie najmu oznaczenia, iż dotyczy ona lokalu socjalnego, wyklucza przyjęcie, by możliwym było zawarcie umowy najmu na czas oznaczony. Takie stanowisko jednak nie znajduje uzasadnienia, bowiem samo zamieszczenie w umowie stwierdzenia, iż jest to umowa najmu lokalu mieszkalnego, bez dodania, iż jest to lokal socjalny, nie przesądza jeszcze o charakterze lokalu, a w szczególności nie wyklucza możliwości stwierdzenia, że dotyczyła ona najmu lokalu socjalnego.

Po drugie, gdyby nawet przyjąć, że pozwani na rozprawie w dniu 21 stycznia 2015 roku zakwestionowali charakter lokalu, jako lokalu socjalnego (co zdaniem Sądu Okręgowego nie wynika wprost z oświadczenia pełnomocnika pozwanych, który zarzucił, że w umowie najmu lokal nie został określony jako socjalny), to Sąd Rejonowy - biorąc pod rozwagę całokształt okoliczności sprawy, w tym wynikającą z umowy najmu okoliczność zawarcia jej na podstawie skierowania i wysokość wskazanego tam czynszu oraz, w szczególności, wcześniejsze stanowisko procesowe pozwanych i składane przez nich dowody z dokumentów (k. 34 – 35 oraz 43 – 44) – nie miał podstaw do przyjmowania, że strona pozwana nie wykazała, iż umowa najmu dotyczy lokalu socjalnego.

W świetle powyższego nie sposób podzielić dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny, iż pozwani nie zajmują lokalu bez tytułu prawnego, ale na podstawie umowy najmu. Jeżeli istniały podstawy do uznania w niniejszej sprawie, że umowa najmu z dnia 25 stycznia 2006 roku dotyczy umowy najmu lokalu socjalnego, to upływ czasu, na jaki została ona zawarta, skutkuje wygaśnięciem tytułu prawnego pozwanych i oznacza, że stronie powodowej przysługuje roszczenia o zapłatę odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego (art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 ze zm.). Lokale socjalne, zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mogą być bowiem wynajmowane na czas oznaczony.

Dla stwierdzenia tej okoliczności nie było konieczne dopuszczenie przez Sąd Okręgowy dowodu z dokumentu dołączonego do apelacji w postaci kierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, skoro wcześniej zebrany w sprawie materiał dowodowy był wystarczający dla przyjęcia charakteru lokalu, jaki zajmują pozwani.

Niemожność podzielenia poglądu Sądu Rejonowego o posiadaniu przez pozwanych tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, ma istotne konsekwencje dla niniejszej sprawy, bowiem stanowi o nierozpoznaniu przez ten Sąd jej istoty.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że przez nierozpoznanie istoty sprawy należy przede wszystkim rozumieć niezbadanie podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia. O sytuacji takiej można mówić, jeżeli np. sąd nie wniknął w całokształt okoliczności sprawy, ponieważ pozostając w mylnym przekonaniu ograniczył się do zbadania jedynie kwestii legitymacji procesowej jednej ze stron lub kwestii przedawnienia, wskutek czego przedwcześnie oddalił powództwo albo jeżeli zaniechał zbadania merytorycznych zarzutów pozwanego, związanych z ewentualną wierzytelnością wzajemną, przysługującą pozwanemu wobec powoda. Innym przykładem nierozpoznania istoty sprawy jest niedokonanie przez sąd pierwszej instancji w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej ustaleń dotyczących wysokości wynagrodzenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, nie publ., z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, nie publ., z dnia 20 lipca 2006 r., V CSK 140/06, nie publ., z dnia 17 kwietnia 2008 r., II PK 291/07, nie publ., z dnia 11 sierpnia 2010 r., I CSK 661/09, nie publ., z dnia 26 stycznia 2011 r., IV CSK 299/10, nie publ., z dnia 6 września 2011 r., I UK 70/11, nie publ. i z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 274/11, nie publ. oraz postanowienia z dnia 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97, nie publ., z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, Nr 1, poz. 22, z dnia 25 października 2012 r., I CZ 139/12, nie publ., z dnia 9 listopada 2012 r., IV CZ 156/12, nie publ. i z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 168/12, OSNC 2013, Nr 5, poz. 68).

W nowszym orzecznictwie przyjmuje się również, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi również w sytuacji, gdy sąd drugiej instancji dokonał odmiennej niż sąd pierwszej instancji oceny zasady odpowiedzialności strony pozwanej, wskutek czego zachodzi konieczność poczynienia po raz pierwszy ustaleń co do rodzaju i rozmiaru szkody. W takim wypadku nie chodzi tylko o zmianę podstawy prawnej podjętego rozstrzygnięcia, lecz o dokonanie nowych ustaleń faktycznych i respektowanie, zagwarantowanego w art. 176 ust. 1 Konstytucji RP, prawa do co najmniej dwuinstancyjnego postępowania sądowego. Istotne jest to, że sąd pierwszej instancji - ze względu na przyjętą koncepcję rozstrzygnięcia - w ogóle nie czynił ustaleń co do rodzaju i wysokości szkody. W takiej sytuacji bowiem poczynienie odnośnych ustaleń po raz pierwszy w postępowaniu przed sądem drugiej instancji byłoby równoznaczne z pozbawieniem stron prawa do dwuinstancyjnego postępowania sądowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2014 roku, I CZ 32/14, Lex nr 1521231).

Sąd Rejonowy, uznając, że pozwani dysponują tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, nie tylko nie zbadał podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia, ale również nie poczynił jakichkolwiek ustaleń w przedmiocie wysokości należnego stronie powodowej odszkodowania, która pomiędzy stronami była sporna (pismo procesowe pozwanych k. 71, oświadczenie pełnomocnika pozwanych do protokołu rozprawy z dnia 18 listopada 2015 roku k. 88, oświadczenie pełnomocnika pozwanych do protokołu rozprawy apelacyjnej z dnia 26 kwietnia 2016 roku k. 124).

Biorąc powyższe pod rozwagę Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c.