

Sygnatura akt II Ca 537/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Katarzyna Oleksiak

SR (del.) Renata Mleczko

Protokolant sądowy: Piotr Łączny

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko M. G., I. W. i małoletniej K. G. działającej przez przedstawiciela ustawowego M. G.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 10 stycznia 2014 r., sygnatura akt VI C 1166/13/S

1. oddała apelację;

2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych M. G., I. W. i K. G. solidarnie kwotę 94 zł (dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 14 czerwca 2014 roku

Wyrokiem z dnia 10 stycznia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie oddalił powództwo Gminy Miejskiej K. o nakazanie pozwanym M. G., I. W. i małoletniej K. G., aby opuścili, opróżnili ze swoich rzeczy, a następnie wydali w posiadanie powodowej Gminie lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...). Nadto Sąd Rejonowy zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego M. G. kwotę 120zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd pierwszej instancji wskazał, że strona powodowa domagała się orzeczenia eksmisji pozwanych z lokalu mieszkalnego wymienionego na wstępie, powołując się na brak tytułu prawnego do lokalu, a pozwani domagali się oddalenia powództwa w całości, podnosząc iż pozwany M. G. wstąpił w stosunek najmu tego lokalu po poprzednim najemcy.

Jako okoliczności bezsporne Sąd Rejonowy przyjął, że Gmina Miejska K. jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w K.. Najemcą tego lokalu była S. B., babcia pozwanego, która zmarła w dniu 22 kwietnia 1997 roku.

Pozwany podjął czynności celem uregulowania swojego tytułu prawnego do lokalu, jednak strona powodowa uznała, że nie wstąpił on w stosunek najmu po poprzednim najemcy. W dniu 30 listopada 2012 roku pozwany M. G. zawarł z Gminą Miejską K. porozumienie w sprawie rozłożenia na raty zaległości w opłatach za przedmiotowe mieszkanie, które na dzień 24 października 2012 roku wynosiły 7123,35zł. Ustalono w porozumieniu raty pozwany systematycznie spłaca. W dniu 17 kwietnia 2013 roku pozwany został wezwany przez Gminę Miejską K. o wydanie zajmowanego lokalu, która także wówczas podała że zaległość w opłatach mieszkaniowych wynosi kwotę 28.363,86zł.

Nadto na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany mieszka w lokalu przy ul. (...) od dnia swoich narodzin tj. od 1960 roku. W lokalu tym początkowo mieszkał z babcią S. B. i matką, a po wyprowadzeniu się matki, wyłącznie z babcią, którą się opiekował i z którą prowadził wspólne gospodarstwo domowe aż do jej śmierci. Z ustaleń tych wynika również, że na przełomie lat 1991/1992 S. B. doznała uszkodzenia stawu biodrowego, co uniemożliwiało jej poruszanie się. Pozwany M. G., chcąc uzyskać pomoc socjalną do opieki nad chorą babcią wymeldował się z tego lokalu w 1992 roku, ale nigdy się z niego faktycznie nie wyprowadził. Od 2011 roku w lokalu tym razem z pozwanym zamieszkały jego córka K. oraz jej matka I. W..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W ocenie Sądu Rejonowego strona powodowa nie może skutecznie domagać się na podstawie art. 222 §1 k.c. nakazania opuszczenia przez pozwanych zajmowanego mieszkania, gdyż pozwanym przysługuje skuteczne wobec niej prawo do zajmowania lokalu. Jak wskazał Sąd pierwszej instancji, wbrew stanowisku strony powodowej, pozwanemu M. G. przysługuje prawo najmu przedmiotowego mieszkania, gdyż po śmierci swojej babci S. B. wstąpił w istniejący pomiędzy nią i Gminą stosunek najmu. Sąd Rejonowy wskazał na obowiązujący w tym czasie przepis art. 8 ustawy o najmie i dodatkach mieszkaniowych oraz stwierdził, że pozwany spełnia przesłanki uprawniające do wstąpienia w stosunek najmu, gdyż będąc wnukiem najemcy zaliczał się jednej z kategorii osób tam wymienionych, a nadto zamieszkiwał z byłym najemcą w chwili jego śmierci, przy czym było to jego stałe miejsce zamieszkania. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwany nigdy nie zrzekł się prawa wstąpienia w stosunek najmu, oraz iż nie posiadał tytułu prawnego do innego lokalu. Sąd zwrócił uwagę, że powodowa Gmina zaczęła kwestionować tytuł prawny pozwanego do zajmowanego lokalu dopiero po upływie 15 lat od śmierci S. B., zawierając z nim wcześniej porozumienia co do rozłożenia na raty zaległości w opłatach czynszowych oraz przyjmując dokonywane wpłaty, co mogłoby prowadzić do wniosku o nawiązaniu stosunku najmu na podstawie czynności konkludentnych. Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy stwierdził, że skoro pozwany M. G. wstąpił w stosunek najmu po zmarłym najemcy, a postępowanie dowodowe nie wykazało, aby stosunek ten w późniejszym okresie został rozwiązany, to posiada skuteczny wobec strony powodowej tytuł prawny do władania lokalem, skutkiem czego powództwo w stosunku do niego nie mogło być uwzględnione. Odnosząc się z kolei do sytuacji pozostałych pozwanych Sąd Rejonowy wskazał, że przysługuje im pochodny w stosunku pozwanego tytuł prawny do lokalu, gdyż prawo małoletniej córki do wspólnego mieszkania z pozwanym wynika z jego obowiązku alimentacyjnego, zaś pozwana I. W. jako partnerka pozwanego i matka ich dziecka korzysta z lokalu na podstawie stosunku użyczenia. Zatem także wobec tych pozwanych powództwo nie mogło być uwzględnione.

W apelacji od powyższego wyroku strona powodowa Gmina Miejska K., zaskarżając go w całości, zarzuciła:

- a) naruszenie prawa materialnego tj. art. 8 ustawy o najmie i dodatkach mieszkaniowych poprzez przyjęcie, że pozwany M. G. wstąpił w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) po byłym najemcy S. B.;
- b) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 §1 k.p.c. polegające na przekroczeniu swobodnej oceny materiału dowodowego przez ustalenie, iż M. G. cały czas zamieszkiwał z babcią S. B. w lokalu objętym tym procesem;
- c) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż pozwanej I. W. przysługuje pochodny tytuł prawny do lokalu przy ul. (...), wynikający z umowy użyczenia, a także nieuzasadnione przyjęcie, iż poprzez przyjmowanie wpłat i zawarcie porozumienia w sprawie rozłożenia na raty zadłużenia, pozwany M. G. posiadał tytuł do lokalu.

W związku ze zgłoszonymi zarzutami strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez nakazanie pozwanym opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu oraz wydania go w stanie wolnym stronie powodowej;

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. W obu przypadkach apelująca domagała się zasądzenia kosztów postępowania odwoławczego. Nadto w apelacji Gmina Miejska K. wniosła o dopuszczenie dowodów z szeregu dokumentów tj. powiadomienia o wysokości opłat za przedmiotowe mieszkanie, aneksów do umowy najmu i wezwań do zapłaty na okoliczność, że pozwany nie zamieszkiwał na stałe razem ze swoją babcią do chwili jej śmierci, a także na okoliczność, iż dokumenty te były adresowane wyłącznie na nazwisko S. B..

W odpowiedzi na apelację pozwani wniosli o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje nie była zasadna.

Sąd Okręgowy rozpoznając niniejszą sprawę podzielił ustalenia i wnioski wywiedzione przez Sąd pierwszej instancji i przyjął je za własne, uznając iż są one prawidłowe oraz oparte na właściwej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego.

Sąd drugiej instancji na podstawie art. 381 k.p.c., a także art. 227 k.p.c. pominął wnioski dowodowe strony powodowej zgłoszone w apelacji. Zdaniem Sądu Okręgowego wnioski ten należy uznać po pierwsze za spóźnione, gdyż nie było jakichkolwiek przeszkód do ich powołania w toku postępowania przed Sądem Rejonowym, a po drugie nie dotyczyły one okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Dla oceny czy pozwany zamieszkiwał w spornym lokalu w chwili śmierci byłego najemcy, a także czy było to zamieszkiwanie stałe, nie mają bowiem znaczenia kwestie dotyczące wysokości opłat za zajmowany lokal w okresie po śmierci byłego najemcy, a także czy w tych opłatach były jakiegokolwiek zaległości.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w apelacji najpierw należy rozważyć zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego oraz błędnych ustaleń faktycznych, gdyż zarzuty te pozostają ze sobą w ścisłym związku, a nadto dopiero dokonanie właściwych ustaleń faktycznych pozwala na ocenę prawidłowości zastosowania prawa materialnego w konkretnym stanie faktycznym. Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe zarzuty Gminy Miejskiej K. nie są trafne. Apelująca w jakikolwiek sposób nie wykazała, aby ocena materiału dowodowego przez Sąd Rejonowy naruszała zasady doświadczenia życiowego bądź zasady logicznego rozumowania, a tylko wówczas zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c., ustanawiającego zasadę swobodnej oceny dowodów, mógłby zostać uznany za skuteczny. To, iż strona powodowa oceny tej nie podziela i prezentuje własną ocenę dowodów, nie czyni tego zarzutu trafnym. Podnieść należy, iż wszelkie ustalenia Sądu Rejonowego mają pełne oparcie w materiale dowodowym istniejącym w tej sprawie, a twierdzenia strony powodowej, iż pozwany M. G. nie zamieszkiwał w lokalu w chwili śmierci byłego najemcy w jakimkolwiek stopniu nie zostały wykazane, a nawet dodać trzeba, iż na powyższą okoliczność przed Sądem Rejonowym nie były zgłaszane jakiegokolwiek wnioski dowodowe. Natomiast zarówno z zeznań samego pozwanego M. G., jak i zeznań świadków, będących osobami obcymi i zarazem sąsiadami byłego najemcy, jednoznacznie wynika, że pozwany M. G. w lokalu tym zamieszkiwał przez cały okres swojego życia, aż do chwili śmierci S. B., którą się opiekował, i z którą prowadził wspólne gospodarstwo domowe. Należy wskazać, że pozwany w sposób logiczny i wiarygodny wyjaśnił okoliczności związane z wymeldowaniem się z tego lokalu, a przedstawiona przez niego wersja wydarzeń jest spójna z nie kwestionowanymi dokumentami w postaci kart informacyjnych leczenia szpitalnego S. B.. Trudno więc zarzucić Sądowi pierwszej instancji, aby powyższe ustalenia były dowolne.

Przechodząc do oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy nie naruszył art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie i dodatkach mieszkaniowych. Przepis ten w brzmieniu obowiązującym w dacie śmierci S. B. stanowił, że w razie śmierci najemcy, jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stałe do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego. Odnosząc treść powyższego przepisu do stanu faktycznego istniejącego w tej sprawie wskazać trzeba, iż nie było sporne pomiędzy stronami, że S. B. w chwili śmierci była najemcą przedmiotowego lokalu, a także iż pozwany M. G. jest jej zstępnym.

Skoro z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy wynika, że pozwany ten zamieszkiwał razem ze swoją babcią do chwili jej śmierci i było to jego stałe zamieszkanie, to całkowicie prawidłowo Sąd ten uznał, że pozwany M. G. w dniu 22 kwietnia 1997 roku wstąpił w stosunek najmu po S. B.. W toku tej sprawy ani strona powodowa, ani pozwani nie podnosili twierdzeń, aby w okresie późniejszym pozwanemu został wypowiedziany ten stosunek najmu, a także aby ustał on w jakikolwiek inny sposób. W związku z czym trafnie Sąd pierwszej instancji przyjął, że w chwili zamknięcia rozprawy pozwanemu M. G. przysługuje skuteczny wobec strony powodowej tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu, a w konsekwencji iż stronie powodowej nie przysługuje możliwość skutecznego domagania wydania tego lokalu przez pozwanego w oparciu o art. 222 §1 k.c., jak i art. 675 §1 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego bezprzedmiotowe są zarzuty strony powodowej dotyczące rozważań Sądu pierwszej instancji co do ewentualnego nabycia przez pozwanego tytułu prawnego do lokalu na podstawie czynności konkludentnych. Takie rozważania i zarzuty miałyby sens tylko wówczas, gdyby pozwany nie wstąpił w stosunek najmu po zmarłej babci i od tej daty zamieszkiwał lokal bez formalnego tytułu prawnego. Tak jednak w tej sprawie nie było.

Nie można wreszcie podzielić zarzutu strony powodowej odnoszącego się do błędnego jakoby przyjęcia przez Sąd Rejonowy, iż pozwana I. W. posiada pochodny tytuł prawny do lokalu. Biorąc bowiem pod uwagę okoliczność, iż pozwany M. G. jest najemcą spornego lokalu, a pozwana I. W. jest jego partnerką i matką jego dziecka, które wspólnie wychowują, nie sposób przyjąć, że zajmuje powyższy lokal bez zgody i akceptacji najemcy. W takiej sytuacji trafnie Sąd Rejonowy uznał, że podstawę prawną dla jej tytułu prawnego do lokalu może stanowić umowa użyczenia uregulowana w art. 710 k.c. lub stosunek prawny do niej zbliżony, dający jej jednak uprawnienie do korzystania z lokalu, skoro zajmuje go za zgodą najemcy. Należy co prawda zwrócić uwagę na regulację zawartą w art. 688<sup>2</sup> k.c., który stanowi, że bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmując, przy czym zgoda wynajmującego nie jest wymagana jedynie co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym, jednak zdaniem Sądu Okręgowego, powyższy przepis w realiach niniejszej sprawy nie może stanowić przesłanki do uwzględnienia powództwa w stosunku do pozwanej I. W.. Nie można bowiem pominąć, iż pozwana ta wraz z pozwanym M. G. oraz ich wspólnym dzieckiem prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, stanowiąc rodzinę w szerokim rozumieniu. W takiej sytuacji nakazanie tylko tej pozwanej opuszczenia powyższego lokalu naruszałoby zasady współżycia społecznego (art.5 k.c.), pozbawiając prawa do wspólnego zamieszkiwania matki ze swoim małoletnim dzieckiem tylko z powodu braku formalnego związku małżeńskiego z ojcem dziecka. Niewątpliwie takie działanie nie zasługuje na akceptację, zwłaszcza jeśli uwzględni się interes małoletniego dziecka potrzebującego na co dzień opieki obojga rodziców, w sytuacji gdy rodzice ci opiekę taką dotychczas w sposób zgodny sprawują.

Z powyższych względów apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt 1 sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach za postępowanie odwoławcze Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności z wynik procesu, na podstawie art. 98 §1 i §3 k.p.c. Ponieważ stroną przegrywającą sprawę w instancji odwoławczej była Gmina Miejska K. Sąd zasądził od niej na rzecz pozwanych kwotę 94zł, stanowiącą koszt zastępstwa procesowego pozwanych w postępowaniu apelacyjnym (60zł) wraz z opłatą skarbową z tytułu udzielonego pełnomocnictwa do działania imieniem pozwanych I. W. i K. G. (2x17zł). Wysokość kosztów zastępstwa procesowego określona została w oparciu o §2, §10 pkt 1 i §13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 poz. 461 z późn. zm.).