

Sygnatura akt II Ca 1687/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Zbigniew Zgud

SR (del.) Joanna Czernecka

Protokolant sądowy: Izabela Ślęzak

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. E.

przeciwko B. G., A. Z. i R. Z.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 29 maja 2014 roku, sygnatura akt I C 1022/13/P

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 6 listopada 2014 r.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie oddalił powództwo A. E. przeciwko A. Z., R. Z. i B. G. o eksmisję (pkt I) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 171 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Jako okoliczności bezsporne Sąd wskazał, że księga wieczysta dla nieruchomości (...) przy ul. (...) w K. została założona w dniu 30 maja 2007 r., a jako właściciel widniał wówczas Skarb Państwa – Prezydent Miasta K.. Według funkcjonującego uprzednio wykazu (...) K. właścicielami nieruchomości byli I. E. i R. E. po 1/2 części. Postanowieniem z dnia 24 lutego 1998 r., sygn. akt I Ns 2150/97/P, kuratorem spadku po R. i I. E. została E. D.. Kuratela ta została uchylona orzeczeniem prawomocnym 27 stycznia 2005 r. Dnia 18 września 2002 r., I Ns 18/02/P, Sąd stwierdził nabycie spadku po R. i I. E. przez M. E., po którym spadek nabyła m.in. A. E. E. P. E. - aktualnie wpisana w księdze wieczystej jako współwłaścicielka przedmiotowej nieruchomości w 1/4 części. Nieruchomość ta po wojnie została

przejęta przez Skarb Państwa na podstawie orzeczenia nr 22 Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 12 lutego 1948 r. oraz orzeczenia Ministra Przemysłu Chemicznego z dnia 17 marca 1958 r.. Decyzją z dnia 19 października 2011 r. Minister Gospodarki stwierdził nieważność orzeczenia nacjonalizacyjnego z dnia 17 marca 1958 r. Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 21 września 1994 r. pozwany A. Z. otrzymał zezwolenie na dokonanie zamiany mieszkań i przydział na lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K.. W dniu 14 lutego 2003 r. Zarząd (...) poinformował podmioty wymienione w rozdzielniku o przekazaniu zarządu nieruchomości od dnia 1 marca 2003 r. E. Ś. jako kuratorowi spadku po I. E. i R. E.. W decyzjach Prezydenta Miasta K. przyznających dodatek mieszkaniowy A. Z. orzeczono, iż część tego dodatku mieszkaniowego będzie otrzymywał zarządca budynku E. D.. „, S. z. o. w K. w piśmie z dnia 29 kwietnia 2005 r. poinformowała pozwanego A. Z. o uchyleniu kurateli po R. i I. E. i przejęciu zarządu nieruchomości, podając przy tym, iż działa z upoważnienia m.in. powódki i wezwała pozwanego do uiszczania opłat za korzystanie z lokalu na rzecz „, S. z. o. Wezwanie to powtórzył adwokat R. P. pismem z dnia 16 czerwca 2005 r. Pozwani i inni lokatorzy nie dostosowali się do pisma i czynsz oraz inne opłaty uiszczali dalej na ręce E. D.. Pozwani należności na rzecz administratora ustanowionego przez współwłaścicieli, m.in. powódkę, zaczęli uiszczać w maju 2007 r. Wobec braku wpłat na rachunek administratora ustanowionego przez powódkę pozwany A. Z. został wezwany do zapłaty zaległości w dodatkowym miesięcznym terminie pismem z dnia 20 lipca 2005 r., a pozwana B. G. pismem z dnia 7 marca 2006 r. Zarządca powołany przez współwłaścicieli nieruchomości złożył oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu w stosunku do pozwanego A. Z. w dniu 20 września 2005 r. ze skutkiem na dzień 31 października 2005 r., a pozwanej B. G. w dniu 19 kwietnia 2006 r. ze skutkiem na dzień 31 maja 2006 r. Pozwani B. G. i A. Z. mieszkają w lokalu mieszkalnym nr (...).

Ponadto Sąd ustalił, że w pismach z dnia 20 lipca 2005 r. i z dnia 7 marca 2006 r. wezwano pozwanych A. Z. i B. G. do zapłaty zaległych należności w terminie miesięcznym pod rygorem wypowiedziana umowy najmu. Pismem z dnia 4 marca 2004 r. adwokat R. P. w imieniu współwłaścicieli nieruchomości zażądał od E. D. przekazania zarządu, a w piśmie z dnia 21 kwietnia 2005 r. oświadczył, że przejmuje on zarząd nieruchomością. Dnia 2 czerwca 2005 r. zażądał wydania dokumentacji dotyczącej nieruchomości. Pismem z dnia 30 sierpnia 2013 r. adwokat L. D. w imieniu współwłaścicieli nieruchomości wezwała E. D. do zapłaty w terminie do dnia 13 września 2013 r. kwoty 274 909,80 zł tytułem należności związanych z zarządem nieruchomością oraz odszkodowania za nieprzekazanie lokalu użytkowego znajdującego się w tym budynku, ponownie wzywając do wydania dokumentów dotyczących nieruchomości. Pełnomocnictwem z dnia 1 maja 2005 r. spadkobiercy M. E. upoważnili adwokata R. P. do czynności związanych z zarządzaniem i administrowaniem m.in. nieruchomością położoną przy ul. (...) w K.. Pozwani regularnie płacili czynsz i inne opłaty do rąk E. D.. Uważali, że wynajmującym jest Gmina Miejska K., ponieważ ona wydała decyzje o przydziałach w budynku. E. D. miała wątpliwości co do osób podających się za spadkobierców właścicieli nieruchomości. Robiła ona zebrania dla lokatorów, a z pobieranych od nich opłat uiszczala należności za wodę, prąd, wywóz śmieci oraz opłacała naprawy i remonty budynku oraz adwokata. Organy Gminy Miejskiej K. nigdy nie informowały E. D. o tym, że przestała być zarządcą. Pozwany R. Z. nie mieszka aktualnie w lokalu mieszkalnym nr (...) ul. (...) w K., jednakże pozostawił w nim swoje rzeczy, ma do niego klucze i zamierza wprowadzić się tam ponownie. Sąd Rejonowy ustalił sytuację materialną, mieszkaniową i zdrowotną pozwanych A. Z., B. G. i R. Z..

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie niekwestionowanych dokumentów, oraz zeznań pozwanych i w przeważającej części zeznań świadka E. D.. Sąd nie dał wiary zeznaniom E. D. w części w jakiej wskazywały na to, że dopiero w 2012 r. otrzymała pismo nakazujące jej wydanie dokumentacji dotyczącej spornej nieruchomości, albowiem przeczy im treść pism sporządzonych w latach 2004 – 2005. Drobne nieścisłości dotyczyły okoliczności nieistotnych i są usprawiedliwione upływem czasu.

Sąd oddalił powództwo na podstawie art. 5 k.c. W pierwszej kolejności wskazał, że powódka jako współwłaścicielka nieruchomości wstąpiła w stosunek najmu jako wynajmująca wskazując lokatorom budynku pismem z dnia 1 maja 2005 r., na rzecz kogo mają uiszczać opłaty za czynsz i od tego dnia nastąpiła skuteczna zmiana zarządcy na „, S. z. o. Niezależnie od skuteczności dokonywanych wypowiedzeń Sąd uznał, że wystąpienie z powództwem eksmisyjnym stanowi nadużycie prawa z uwagi na sytuację pozwanych. Nieruchomość położona przy ul. (...) w K. nie miała „stabilnej sytuacji prawnej”. Od momentu zawarcia umowy najmu nie była ona zarządzana przez prawowitych właścicieli, a

w chwili wystąpienia powódki dotyczących sposobu płatności nie istniała jeszcze decyzja stwierdzająca nieważność orzeczenia nacjonalizacyjnego (19 października 2011 r.). Przedmiotowa decyzja została wydana ze skutkiem *ex tunc*, jednak w 2005 i 2006 r. pozwani nie mogli wiedzieć, że taki akt administracyjny zostanie wydany. Umowa najmu została zawarta z Gminą Miejską K. i z jej strony pozwani winni byli otrzymać wyjaśnienia komu mają płacić czynsz najmu. Mieszkańcy budynku przyzwyczajeni byli do podejmowania decyzji o budynku przez organy władzy publicznej, a informacje o zmianie zarządcy otrzymali jedynie od pełnomocnika współwłaścicieli. Gmina w latach 2005 - 2006 nie informowała lokatorów o ustaniu zarządu E. D., choć wcześniej informowała o powierzeniu jej tego zarządu. W decyzjach wydawanych w okresie, w którym wypowiedziano im umowę najmu a przyznających dodatek mieszkaniowy pozwanemu A. Z., Gmina również wprowadzała w błąd pozwanych podając, że część dodatku będzie otrzymywał zarządca budynku E. D.. Po wypowiedzeniu umowy najmu jako właściciel w księdze wieczystej wpisano Skarb Państwa - Prezydent Miasta K., co wskazuje na problem z oceną właściciela nieruchomości. E. D. także wprowadzała w błąd pozwanych, gdyż cały czas występowała wobec nich jako zarządca i za taki podmiot siebie uważała. Trudność w ocenie sytuacji miał zwłaszcza A. Z., który leczy się psychiatrycznie. Wszelkich czynności podważających uprawnienia powódki i innych współwłaścicieli nieruchomości dokonywała E. D. i organy władzy publicznej. Pozwani musieli zdecydować czy ufać wieloletniemu zarządcy i kuratorowi spadku, uznawanemu za prawidłowo umocowanego przez Prezydenta Miasta K. czy osobie, która wskazuje jako prawowitych właścicieli swoich mocodawców z Brazylii, powołującej się na dokumenty kwestionowane przez zarządcę. Powódka nie wykazała, iż pełnomocnik przedstawił najemcom odpis z księgi wieczystej, w którym ujawniono nowych współwłaścicieli nieruchomości, bowiem posługiwał się odpisem (...), gdzie figurowali zmarli I. E. i R. E., co również mogło budzić uzasadnione wątpliwości pozwanych. Pozwani opłacali czynsz, a więc nie działali w celu uniknięcia opłat, wykorzystania sytuacji na swoją korzyść, ani nie działali w celu pokrzywdzenia wierzyciela. Pozwani zostali zmuszeni do samodzielnego podjęcia decyzji komu przekazywać opłaty za czynsz i ostatecznie wybrali niewłaściwy podmiot. Właściciele nieruchomości nie ponieśli szkody w związku z niezapłaceniem czynszu przez pozwanych bowiem sumy wpłacone na rzecz E. D. cały czas ulokowane były bowiem na rachunku bankowym. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. nie oznacza utraty prawa podmiotowego i nie oznacza, że w razie ponownego zaistnienia przesłanek do wypowiedzenia umowy najmu lokalu Sąd orzeknie w sprawie podobnie.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka. Zaskarżyła wyrok w całości. Apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania za obie instancje. Wyrokowi zarzuciła naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych co do istnienia stosunku najmu pomiędzy właścicielami a pozwanymi. Pomiedzy współwłaścicielami nieruchomości a pozwanymi nigdy nie istniał żaden stosunek prawny, a powódka i pozostali współwłaściciele nigdy nie uznawali prawa pozwanych do zajmowania lokalu. Wobec pozostawania w obrotach decyzji nacjonalizacyjnej, na podstawie której za właściciela uznawany był Skarb Państwa, to ani powódka ani nikt z pozostałych współwłaścicieli nigdy nie wstąpił w stosunek najmu z pozwanymi. Nabycie własności na skutek stwierdzenia nieważności decyzji nacjonalizacyjnych miało charakter pierwotny ze skutkiem *ex tunc*. Nie znajdował zatem zastosowania art. 687 § 1 k.c., a współwłaściciele nie mogli wstąpić w stosunek najmu zawarty przez Skarb Państwa, który nigdy nie był podmiotem uprawnionym do zawierania umów z lokatorami ani właścicielem nieruchomości. Ponadto do nawiązania stosunku najmu nie doszło w sposób dorozumiany bowiem wpłaty należności za mieszkanie współwłaściciele traktowali zawsze jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, a pozwanych jako zajmujących go bez tytułu prawnego;

- art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i ustalenie, że mimo braku istnienia stosunku najmu między stronami współwłaściciele nieruchomości nie mają prawa domagania się wydania lokalu od osób, którym nie przysługuje skuteczne wobec właściciela prawo do władania rzeczą. Nawet gdyby uznać, że między współwłaścicielami a pozwanym A. Z. istniał stosunek najmu, to został on skutecznie wypowiedziany;

- art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji gdy wystąpienie z powództwem o eksmisję nie było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, ani nie stanowiło nadużycia prawa podmiotowego i gdy możliwe było zabezpieczenie interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa w inny sposób. Sąd Rejonowy nie uzasadnił przyjęcia, że działanie współwłaścicieli stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Pozwani byli wielokrotnie informowani o stanie prawnym nieruchomości. Wbrew ustaleniom Sądu współwłaściciele nie zwlekali z wytoczeniem powództwa o eksmisję, bowiem dopiero w 2007 r. otrzymali informację o istnieniu orzeczenia nacjonalizacyjnego, a do tego czasu także pozwani i inni lokatorzy nie mogli wiedzieć o istnieniu decyzji nacjonalizacyjnej. Nawet gdyby przyjąć za Sądem, że A. Z. bez własnej winy nieprawidłowo przyjął, że opłata za korzystanie z lokalu nie powinna być płacona powódce, to nie można uznać powództwa o eksmisję za naruszające art. 5 k.c. Oddalenie powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. pozbawia właściciela przysługującej mu ochrony i powinno mieć zastosowanie jedynie w sytuacjach wyjątkowych. Ponadto orzekając eksmisję możliwe było zabezpieczenie interesów pozwanych przez przyznanie im prawa do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W sprawie nie doszło do naruszenia przepisu art. 678 § 1 kc, który w ogóle przez Sąd Rejonowy nie został zastosowany. Sąd nie uznał, że z mocy tego przepisu powódka wstąpiła w stosunek najmu, ale że doszło do tego skutkiem takich zachowań, które w sposób dostateczny zmanifestowały wolę wstąpienia współwłaścicieli w ten stosunek. Oprócz argumentów zaprezentowanych na tę okoliczność przez Sąd I instancji dodać jeszcze można, że nie sposób uznać, aby powódka nie uznała się za stronę tego stosunku najmu, skoro pierwszym pismem skierowanym przez współwłaścicieli do pozwanych nie było zwrócenie im uwagi na posiadane przez współwłaścicieli prawo do lokalu i brak tego prawa po stronie pozwanych, jako nie płynącego z woli właścicieli, nie było określenie pozwanych jako posiadaczy bezumownych i nie było wezwanie ich do wydania lokalu bądź rozpoczęcia uiszczenia przez nich odszkodowania za bezumowne korzystanie, ale była informacja o nowym zarządcy, na ręce którego należy od tej chwili uiszczać opłaty związane z korzystaniem z lokalu. W piśmie z dnia 29 kwietnia 2005 r. „. s. z. o.w K., podając się za działającą z upoważnienia i w imieniu współwłaścicieli, nie zaprzeczyła w najmniejszym nawet stopniu istnieniu przedmiotowego najmu. O wadze treści tego pisma świadczy, że zostało ono wystosowane przez profesjonalistę na rynku zarządu nieruchomościami, więc podmiot w pełni świadomy wagi przelanych na papier słów. Jeszcze bardziej oczywiste w swej treści jest pismo, co należy podkreślić adwokata, R. P., który wzywa m.in. pozwanych do uiszczenia czynszu na wskazany przez niego rachunek. Nie dość więc, że należność za zajmowanie lokalu nazywa wprost czynszem, czyli świadczeniem typowym dla stosunku najmu, to adresatów pisma nazywa *expressis verbis* „najemcami”, grożąc im jednocześnie „wypowiedzeniem umowy najmu”. Na współwłaścicieli jako najemców zwracał też uwagę adwokat R. P. w piśmie z dnia 17 października 2005 r.. Na uwagę zasługuje też to, że nawet w uzasadnieniu pozwu powódka podała, znów działając przez swojego profesjonalnego pełnomocnika, a zatem w pełni świadomie, że dopiero od chwili wypowiedzenia współwłaściciele traktowali pozwanych jako osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, a zatem wcześniej uważali ich jednak za najemców. Nie może być więc żadnych wątpliwości, że współwłaściciele lokalu, w tym powódka, uznali się, za stronę stosunku najmu z pozwanymi, a to stało się niezależnie od najmu łączącego pozwanych z Gminą. Powódka nie wstąpiła więc w stosunek najmu z mocy zakwestionowanego w apelacji przepisu kodeksu cywilnego, tylko z własnej woli wielokrotnie, w sposób nie budzący wątpliwości, wyrażonej. Powódka nie wstąpiła więc może, w ustawowym rozumieniu tego pojęcia w ten stosunek, lecz w sposób dorozumiany, ale zarazem wystarczająco jasno zmanifestowany, uznała się za jego stronę. W sprawie nie doszło więc nie tylko do naruszenia art. 678 kc, ale też, w kontekście tych ustaleń, art. 233 § 1 kpc.

Wtedy więc doszło do nawiązania stosunku najmu między stronami procesu, który to stosunek trwa, a to dlatego, że nie doszło do jego skutecznego unicestwienia. W sprawie nie doszło więc do naruszenia art. 222 § 1 kc, którego zasadność należało rozważyć przez pryzmat skuteczności wypowiedzeń z 20 września 2005 r. i 19 kwietnia 2006 r.. W tym też kontekście należało rozważyć zastosowanie w sprawie przepisu art. 5 kc, który w ocenie Sądu Okręgowego też legł u podstaw uznania przedmiotowych wypowiedzeń za nieskuteczne. W tym kontekście pamiętać trzeba, że

pozwani przez cały czas uiszczali opłaty za lokal na ręce osoby, która w ich przekonaniu była do tego uprawniona. Wprawdzie w 2004 roku kuratela została uchylona i najemcy zostali poinformowani przez osoby podające się za spadkobierców współwłaścicieli nieruchomości o uchyleniu kurateli i przejęciu zarządu oraz o obowiązku uiszczania czynszu na wskazany przez nich rachunek bankowy, niemniej kurator nie wydał im nieruchomości, dokumentów z nią związanych, ani dotychczas pobranych czynszów, ani przede wszystkim nie poinformował najemców o przekazaniu nieruchomości. Wiadomość o tym nie dotarła do pozwanych też od Gminy, jako, w ich przeświadczeniu, podmiotu formalnie wynajmującego. Zresztą jeszcze w 2006 r. Gmina w decyzjach o dodatkach mieszkaniowych, jako zarządcę nieruchomości wskazywała E. D.. Dodać przy tym należy, iż powódka wedle stanu rzeczy na tamten czas nie legitymowała się jeszcze tytułem prawnym do spornej nieruchomości, ponieważ decyzja stwierdzająca nieważność orzeczenia nacjonalizacyjnego została wydana dopiero w 2011 roku. Uiszczanie więc czynszu do rąk podmiotów przez nią upoważnionych też wiązałyby się z ryzykiem dla najemców. Mając zatem na uwadze, że w księgach wieczystych w dalszym ciągu jako właściciel figurował Skarb Państwa, a nadto przy uwzględnieniu faktu, iż kurator oświadczył lokatorom, że w dalszym ciągu uważa się za uprawnionego do pobierania czynszów, co pośrednio w w.w. decyzjach potwierdzała Gmina, nie można postawić najemcom zarzutu, że uiszczając czynsz do rąk kuratora, działali w złej wierze, że pokrzywdzili prawowitego właściciela, czy tym bardziej, że nie realizowali swoich umownych zobowiązań.

Nie można też tracić z pola widzenia faktu niezwykle istotnego, a to tego, że w dacie wypowiedzeń powódka nie miała formalnie prawa ich dokonania. W tamtej dacie, w świetle aktów prawnych tworzących ówczesny stan prawny nieruchomości, nie była ona jej właścicielem, a zatem nie mogła skutecznie wypowiedzieć umowy. Gdyby wypowiedzenie to uznać za skuteczne, to powódka musiałaby mieć prawo już wówczas, przed 2011 r., wystąpić do Sądu z pozwem eksmisyjnym. Tymczasem, wydaje się być oczywistym, że takie jej, wówczas wytoczone, powództwo zostałoby oddalone na brak legitymacji czynnej i oczywistą nieskuteczność wypowiedzenia. Sprzecznym zatem z porządkiem prawnym i zasadami współżycia społecznego byłoby uznanie tego samego nieskutecznego wówczas powództwa i wypowiedzenia, za skuteczne dziś. Nie może być oczywiście wątpliwości, że takie wypowiedzenie, przeprowadzone w sposób zachowujący ustawowe wymagania, po dacie decyzji z 2011 r. byłoby skuteczne, ale nie można tego powiedzieć o tym z 2005 czy 2006 r.. Nieskuteczności takich działań powódka była zresztą w pełni świadoma, skoro po wypowiedzeniu tolerowała obecność pozwanych w lokalu przez kolejne prawie 8 lat. Do jego skuteczności sama uznawała bowiem, że niezbędne jest posiadanie formalnego tytułu właścicielskiego, którego przecież w 2005 r. nie posiadała i nie mogła być pewna, że go nabędzie.

Jednocześnie, z uwagi na wskazane wyżej okoliczności, nie można było wymagać od najemców, by złożyli przedmiot świadczenia do depozytu sądowego. W opisanej powyżej konfiguracji prawnej, w sytuacji kiedy współwłaściciele nie dysponowali jeszcze tytułem prawnym do nieruchomości z uwagi na brak decyzji o stwierdzeniu nieważności decyzji nacjonalizacyjnej, można bowiem usprawiedliwić postawę najemców, którzy czynsze w dalszym ciągu regulowali do rąk kuratora spadku. Najemcy nie mogą przecież ponosić negatywnych konsekwencji braku porozumienia między osobami uzurpującymi sobie prawo do własności nieruchomości i osobą faktycznie sprawującą zarząd. Nawet wreszcie, gdyby przyjąć, że czynsz nie był uiszczany do rąk podmiotu uprawnionego, to pamiętać trzeba, że nie był też uiszczany do rąk podmiotu, który rościł sobie prawo do tego czynszu, jako przysługującej mu należności. Czynsz wpływał tylko na rachunek niejako inkasenta, który nie traktował go jako własnego majątku i nie wykorzystywał go do własnych celów, a jedynie przechowywał go dla innych osób – uprawnionych. Nie jest więc tak, że właściciele nie mają możliwości odzyskania wpłaconych na rachunek kuratora środków, gdyż jeżeli wykażą mu swoje prawo do nieruchomości, ten będzie zmuszony wypłacić im te środki, w tym te zapłacone przez pozwanych, także za okres, w którym zgodnie z treścią wypowiedzenia pozwani nie zapłacili.

Sąd Okręgowy zgadza się z argumentacją Sądu I instancji w zakresie rozważań, czy pozwani nie powinni składać należności czynszowych do depozytu sądowego. Pamiętać trzeba, że pozwani, osoby nie wykształcone, w przypadku A. Z. do tego leczone psychiatrycznie, a zatem o ograniczonych możliwościach percepcji, znalazły się w szczególnie trudnej i niejasnej sytuacji prawnej. Umowę zawierali z Gminą, a za zarządcę nieruchomości uważali zawsze E. D., gdy nagle zostali wręcz zasypani sprzecznymi z ich uzasadnionym przeświadczeniem informacjami od osób i firm, które powoływały się na uprawnienia płynące od osób uważających się za właścicieli nieruchomości, z którymi nie

łączyły ich dotąd żadne stosunki. Jednocześnie ze strony dotychczas uprawnionych podmiotów nie dochodziły do nich żadne sygnały dotyczące zmian w zakresie własności nieruchomości, czy w zakresie podmiotów uprawnionych do świadczeń z tytułu umowy najmu. Dalsze regularne opłacanie wszystkich należności z tytułu najmu, w sposób dotychczas praktykowany, świadczy o tym, że pozwani nie tylko nie zamierzali wyzyskać dla siebie sygnalizowanego sporu właścicielskiego, ale chcąc wywiązywać się ze swoich zobowiązań płacili czynsz na dotychczasowych zasadach, na ręce podmiotu, który nie pisał do nich, że nie jest już uprawniony do pobierania czynszu, który wpłaconych środków nie zwracał im i który w powoływanych w uzasadnieniu wyroku I instancji pismach, wręcz uprawdopodobniał, że nie doszło do żadnej zmiany okoliczności faktycznych czy prawnych. Pozwani cały czas działali jako solidni i rzetelni najemcy, wywiązywali się ze swoich umownych obowiązków. Do zaniechania składania czynszu do depozytu sądowego namawiał zresztą pozwanych działający za osoby podające się za współwłaścicieli R. P.. W odpowiedzi na wypowiedzenie pozwany A. Z. w sposób wyczerpujący przedstawił współwłaścicielom powody, dla których nie uważa, że zalega z zapłatą czynszu i dla których nie uważa, aby osoby podające się za współwłaścicieli mieli prawa do nieruchomości (powołał się zarówno na prowadzenie postępowania karnego, jak i wznowieniowego w zakresie stwierdzenia nabycia spadku). W sytuacji, w której współwłaściciele dysponowali taką jego odpowiedzią, gdyby czuli wówczas istnienie mocnego uprawnienia do nieruchomości po swojej stronie, winni podjąć działania u podmiotów występujących dotąd jako wynajmujący czy zarządcy, aby ci oficjalnie wobec lokatorów poinformowali ich o zmianach w stanie prawnym nieruchomości i podmiotach uprawnionych do czynszu najmu, co oczywiście nie miało wówczas miejsca. Raz jeszcze trzeba w tym miejscu zaznaczyć, że chociaż dziś już wiemy, że powódka była współwłaścicielką nieruchomości także w 2005 r., to wówczas nawet ona nie mogła mieć pewności, że zapadną w przyszłości (w 2011 r.) korzystne dla niej decyzje administracyjne. W kontekście tego zastanowić by się można, czy wpłacanie przez pozwanych czynszu na rachunek (...) nie byłoby obarczone przez nich wówczas większym ryzykiem skutecznego wypowiedzenia im stosunku najmu, niż regulowanie należności z tego tytułu na dotychczasowych zasadach wobec milczenia na temat zmian właścicielskich ze strony dotychczasowego wynajmującego.

W konsekwencji powyższego Sąd Okręgowy uważa, że wypowiedzenie przedmiotowego stosunku najmu z powoływaniem się na zwłokę w zapłacie czynszu nie może zostać uznane za skuteczne w świetle treści art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 pkt 1 w zw. z § 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 461.) zasądzając od powódki, jako przegrywającej sprawę, na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 60 zł, na którą złożyło się wynagrodzenie ich pełnomocnika.