

Sygnatura akt II Ca 2312/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Nowak

Sędziowie: SO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)

SR (del.) Krzysztof Lisek

Protokolant sądowy: Piotr Łączny

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2015 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko A. S.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 12 sierpnia 2014 r., sygnatura akt I C 136/11/S

1. oddała apelację;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 11 marca 2015 r.

Powódka B. K. domagała się ustalenia, iż wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w miejsce zmarłej w dniu 13 stycznia 2011 r. matki A. M., wskazując iż zamieszkiwała z nią wraz z synem do chwili jej śmierci. W toku postępowania sprecyzowała, iż domaga się wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu w zakresie, w jakim jest to oznaczone na złożonym przez nią dokumencie, znajdującym się na karcie 243 akt sprawy.

W ostatecznie sprecyzowanym stanowisku procesowym, A. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Na uzasadnienie swojego stanowiska wskazał, że jego poprzedniczka prawna – J. S., jako wyłączny właściciel spornego lokalu, w oparciu o art. 11 ust. 5 u.o.p.l. wypowiedziała A. M. umowę najmu pismem z dnia 29 maja 2004 r., doręczonym matce powódki w

dniu 2 czerwca 2004 r., a więc na chwilę jej śmierci nie posiadała ona tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, wobec czego pozwana nie mogła wstąpić w stosunek jego najmu.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2014 r. (sygn. akt I C 136/11/S), Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie oddalił powództwo, umarzając postępowanie wobec tych pozwanych, w stosunku do których powódka skutecznie cofnęła pozew oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego A. S. kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji uznał za bezsporne pomiędzy stronami to, że powódka od chwili swojego urodzenia, do chwili śmierci swojej matki A. M. w dniu 13 stycznia 2011 r. zamieszkiwała wraz z nią w spornym lokalu, a także, że lokal ten stanowi wyłączną własność A. S., który odziedziczył go po swojej matce J. S. w dniu 20 grudnia 2007 r. W pozostałym zakresie Sąd ustalił, iż w dniu 2 czerwca 2004 r. J. S. złożyła A. M. oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu (w trybie art. 11 ust. 5 u.o.p.l.) wskazując na konieczność zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Wynajmująca zamierzała bowiem wyprowadzić się od swojego męża i zamieszkać w spornym lokalu.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz przesłuchania stron, stwierdzając, że poczynione ustalenia nie były przez strony w istocie kwestionowane, wobec czego przyznał on wszystkim tym dowodom walor wiarygodności.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd pierwszej instancji oparł przede wszystkim na tym, że wobec skutecznego wygaśnięcia w 2007 r. umowy najmu spornego lokalu, w chwili swej śmierci A. M. nie posiadała do niego tytułu prawnego, wobec czego pozwana nie mogła w trybie art. 691 k.c. wstąpić w stosunek prawny, który już nie istniał.

Ponadto Sąd podniósł, że nie jest wykluczone, iż powódka wstąpiła w stosunek najmu po swoim ojcu, jednak będąc związany żądaniem pozwu nie mógł orzec w tym zakresie. Gdyby jednak hipotetycznie przyjąć taką możliwość, to w ocenie tego Sądu także należałoby powództwo oddalić, a to z uwagi na fakt, iż będąc już najemczynią lokalu przy ul. (...), powódka nie mogłaby ponownie wstąpić w stosunek najmu tego samego lokalu.

Przedmiotowy wyrok powódka zaskarżyła w punkcie II i III. W apelacji zarzuciła ona niewyjaśnienie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności czy poprzednia właścicielka lokalu - J. S. rzeczywiście zamierzała zamieszkać w spornym lokalu, w sytuacji, gdy miała ona zaspokojone własne potrzeby mieszkaniowe w innym lokalu, a nadto sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, iż wypowiedzenie złożone matce powódki było prawnie skuteczne. W konsekwencji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, względnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Ponadto, w apelacji powódka zgłosiła wniosek o dopuszczenie dowodu z umowy najmu części lokalu mieszkalnego nr (...) zawartej w dniu 1 października 2003 r. w K. pomiędzy zarządcą nieruchomości przy ul. (...) w K., a A. M. oraz protokołu przekazania części tego mieszkania i notatki z dnia 27 maja 2004 r. – na okoliczność treści umowy, faktu, iż część lokalu objętego sporną umową wymagała remontu oraz na okoliczność stwierdzenia przystąpienia przez A. M. do robót remontowych części lokalu mieszkalnego nr (...). Powódka wskazała przy tym, że nie mogła powołać tych dowodów przed Sądem pierwszej instancji, jako iż znalazła je wśród dokumentów dopiero po zapadnięciu wyroku, zaś dokumenty te mają wykazać, iż matka powódki posiadała tytuł prawny do całego lokalu.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji w całości i o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy co do zasady podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonaną przez Sąd pierwszej instancji.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że wnioski dowodowe zawarte w apelacji powódki nie zostały przez Sąd odwoławczy uwzględnione w oparciu o treść art. 381 k.p.c., zgodnie z którym sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Z uwagi na to, że od samego początku udziału pozwanego w procesie, kwestionował on tytuł prawny matki powódki do spornego lokalu, nie można twierdzić, iżby konieczność powołania się na przedmiotowe dowody powstała dopiero po wydaniu wyroku. Ponadto, na ostatniej rozprawie w odpowiedzi na wskazanie przez pozwanego, iż decyzja ws. J. M. dotyczyła tylko 2 pokoi, zaś powódka domaga się wstąpienia w stosunek najmu całego mieszkania nr (...), sprecyzowała ona, że domaga się wstąpienia w stosunek najmu tej części, którą zaznaczyła na k. 243 – a więc właśnie dwóch pokoi z przynależnościami tj. łazienką i wydzieloną z przedpokoju kuchnią. Tym samym dochodziła ona ustalenia wstąpienia w stosunek najmu tej części lokalu, która została pierwotnie zajęta przez jej rodziców na podstawie decyzji o przydziale, a nie całości tego mieszkania. Wobec tego zdecydowanie spóźnione jest powoływanie się przez nią w postępowaniu apelacyjnym na dowody i fakty, które miałyby wykazać, że jednak wstąpiła w stosunek najmu całego lokalu nr (...) i powinny one podlegać pominięciu.

Swoją drogą, fakt, że powódka odnalazła te dokumenty wśród innych przez nią posiadanych (jak należy wnioskować z treści pisma) nie oznacza, że nie mogła się ona na te dowody powołać wcześniej. Chodzi tu bowiem o niemożliwość obiektywną, a nie istniejącą w przekonaniu strony. Skoro powódka dokumenty te posiadała, to obiektywnie mogła z nich wcześniej skorzystać. Ponadto, nawet wykazanie, że w 2003 r. A. M. miała tytuł prawny do całego lokalu, nie przesądzi tego czy dysponowała nim nadal w chwili śmierci, a to ta kwestia jest istotna dla ewentualnego uwzględnienia powództwa.

Przechodząc do rozpoznania zarzutów apelacji, to wprawdzie nie zostały one skategoryzowane przez powódkę i nie wskazała ona, naruszenia których przepisów przez Sąd pierwszej instancji się dopatruje, to jednak z treści uzasadnienia apelacji można wnioskować, iż zarzuca ona w rzeczywistości temu Sądowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie za wiarygodny dowodu z przesłuchania pozwanego, a nadto (jak się wydaje) art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie z urzędu dowodu z ugody sądowej z dnia 11 maja 2004 r., na okoliczność dysponowania przez J. S. innym, przestronnym mieszkaniem i następnie pominięcie treści tego zalegającego w aktach dokumentu przy wydawaniu wyroku, a w konsekwencji tych uchybień niezasadne przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, iż dokonując wypowiedzenia umowy najmu J. S. miała rzeczywisty zamiar zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych oraz w następstwie tego nieprawidłowe zastosowanie przepisów prawa materialnego i uznanie, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu.

Powyższe zarzuty należało jednak uznać za bezzasadne. Przede wszystkim trzeba wskazać, iż powódka była obecna na rozprawie w trakcie, kiedy pozwany wskazywał powody, jakimi kierowała się jego matka przy składaniu wypowiedzenia stosunku najmu i w żaden sposób ich nie zakwestionowała. Przy tym zgodnie z art. 210 § 2 k.p.c. była ona zobowiązana do złożenia oświadczenia co do twierdzeń strony przeciwnej, dotyczących okoliczności faktycznych. Tymczasem przedmiotowej okoliczności w żaden sposób nie zaprzeczyła. Sąd Rejonowy był więc wręcz uprawniony do uznania jej za niesporną między stronami. Powódka kontestowała bowiem skuteczność wypowiedzenia na różne sposoby, ale nigdy nie odnosiła się w tym zakresie do rzeczywistej woli byłej wynajmującej zamieszkania w lokalu. Wobec tego również Sąd odwoławczy byłby władny uznać, iż ewentualny fakt nieposiadania przez J. S. zamiaru zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w spornym mieszkaniu jest spóźniony w rozumieniu art. 381 k.p.c.

Ponadto należy wskazać, że przepis art. 316 § 1 k.p.c. nie wymaga aby sąd zamykając rozprawę uznał, że został w postępowaniu osiągnięty skutek w postaci dostatecznego wyjaśnienia sprawy do rozstrzygnięcia. Tym bardziej to nie sąd winien przeprowadzić dochodzenie w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest co do zasady zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie bowiem z art. 3 k.p.c. obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki

prawne (art. 6 k.c.) (zob. m.in. wyrok SN z dnia 20 maja 1997 r., II UKN 125/97, LEX nr 31666, wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, LEX nr 29440).

Sąd w niniejszym składzie podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, zgodnie z którym skorzystanie przez sąd z uprawnienia do dopuszczenia dowodu z urzędu (art. 232 zdanie drugie k.p.c.) jest możliwe, jeśli przemawia za tym charakter sprawy, obejmujący również element interesu publicznego, związany z problemem dotyczącym szerszego grona osób i trudności w określeniu wysokości szkody a doszło do odmowy przyznania mocy dowodowej opinii biegłego. W niniejszej sprawie brak jest takiego elementu interesu publicznego. Działanie natomiast Sądu z urzędu naruszyłoby w tej sytuacji zasadę równości stron, stanowiącą podstawę kontradiktoryjnego procesu cywilnego.

Abstrahując już jednak od powyższego, to twierdzenia powódki są także niezasadne. Przede wszystkim kwestionowanie zeznań pozwanego z taką argumentacją, że są one na tyle nieprecyzyjne i niejednolite, że nie można wysnuwać tylko w oparciu o nie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, jest zupełnie gołosłowne. To, że w trakcie przesłuchania pozwany sprostował, iż matka nie powiedziała mu, że liczy się z koniecznością wyprowadzki, tylko że już podjęła taką decyzję, nie przesądza a limine o braku wiarygodności tego dowodu. Przede wszystkim – jak wynika z protokołu rozprawy – pozwany sprostowania dokonał samodzielnie i natychmiastowo, a nie dopiero na skutek pytań zadawanych mu przez powódkę czy Sąd, a ponadto nie jest wykluczone, iż odbył z matką dwie następujące po sobie rozmowy, w trakcie których jej postawa od rozważania określonej opcji przeistoczyła się w podjęcie konkretnej decyzji. Istotne dla oceny tego dowodu jest także to, że pozwany nie próbował wymyślać wygodnego dla siebie powodu, dla którego matka wybrała akurat mieszkanie nr (...), ale uczciwie stwierdził, że nie posiada wiedzy w tym zakresie. W ocenie Sądu odwoławczego, pomimo iż J. S. zamieszkiwała wraz z mężem w dużym mieszkaniu, należącym do niej, w świetle wiarygodnych twierdzeń pozwanego o podjęciu przez nią decyzji o wyprowadzeniu się od męża, należało uznać, iż miała ona zamiar zaspokojenia w lokalu nr (...) swoich potrzeb mieszkaniowych. Z istoty przysługującego jej prawa własności wynikało natomiast uprawnienie do wyboru dowolnego z należących do niej mieszkań – mogłaby ona nawet z mężem przeprowadzić się do mieszkania przy ul. (...), a swój (większy) lokal mieszkalny wynajmując i uzyskiwać z tego tytułu zysk. Nie można również zapominać o treści art. 11 ust. 6 u.o.p.l., który uprawniałby matkę powódki do powrotu do przedmiotowego lokalu, gdyby chęć stałego zamieszkania w nim przez J. S. okazała się fikcją. Skoro natomiast wynajmująca w wypowiedzeniu powoływała się na przepisy przedmiotowej ustawy, musiała być świadoma takiej możliwości. Wobec czego z logicznego punktu widzenia takie zachowanie, jakie sugeruje powódka, byłoby dla J. S. zupełnie nieracjonalne i nieopłacalne.

Uznając, iż Sąd pierwszej instancji zasadnie przyjął, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, tym bardziej za bezprzedmiotowe należało uznać powoływanie się przez powódkę w apelacji na umowę najmu z 2003 r., bo nawet w przypadku stwierdzenia, że w tymże roku matce powódki przysługiwał tytuł prawny do całego lokalu mieszkalnego nr (...), to i tak wygasł on z chwilą upływu terminu wypowiedzenia, złożonego w stosunku do niej w 2004 r.

Niezależnie od powyższego i jedynie na marginesie trzeba wskazać, że o ile Sąd pierwszej instancji prawidłowo podniósł, iż nie mógłby orzec o wstąpieniu przez powódkę w stosunek najmu spornego lokalu w miejsce zmarłego ojca J. M., a to z uwagi na wyjście w takiej sytuacji poza żądanie pozwu, o tyle art. 321 k.p.c. nie stoi na przeszkodzie ustaleniu tej okoliczności w ramach rozważań prawnych w niniejszej sprawie. Kwestia dotycząca tego czy ktoś wstąpił w stosunek najmu ma bowiem charakter instytucji prawa materialnego, albowiem w przypadku ziszczenia się po stronie osoby wspólnie zamieszkującej w chwili śmierci ze zmarłym, przesłanek do takiego wstąpienia, zostaje ona stroną stosunku najmu z mocy samego prawa.

Gdyby zatem Sąd Rejonowy uzyskał od powódki stanowcze oświadczenie, iż jej ojciec także do chwili śmierci zamieszkiwał w spornym mieszkaniu (co z materiału zgromadzonego w sprawie wynika tylko pośrednio), to na potrzeby niniejszej sprawy w oparciu o takie twierdzenie i pozostały materiał znajdujący się w aktach sprawy, byłby w pełni uprawniony do przyjęcia, iż doszło do wstąpienia przez powódkę w stosunek najmu spornego lokalu już w 1979 r. (zważywszy na treść art. 691 k.c. obowiązującą w chwili śmierci J. M. i wykładnię pojęcia „osób bliskich”

przez pryzmat art. 8 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz.U.1974.14.84), a także fakt, iż ówczesnie nie obowiązywał wyjątek dotyczący małżonków – współnajemców, który uregulowany jest w dzisiejszym art. 691 § 5 k.c.). Jak słusznie przy tym wskazał Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku – takie ustalenie także skutkowałoby oddaleniem powództwa, ale na tej podstawie, iż powódka byłaby już stroną stosunku najmu przedmiotowego lokalu, a więc nie mogłaby w niego powtórnie wstąpić – tym razem po zmarłej matce. Nieistotna byłaby już wtedy w ogóle skuteczność wypowiedzenia złożonego A. M..

Mając powyższe na uwadze, skoro Sąd pierwszej instancji nie uchybił żadnym przepisom i zaskarżony wyrok odpowiada prawu, Sąd odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie dla adwokata, będącego pełnomocnikiem procesowym strony pozwanej, którego wysokość wynikała z § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.