

Sygn. akt III Ca 1148/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Hadryś (spr.)

Sędzia SO Anna Hajda

Sędzia SO Marcin Rak

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. P.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 8 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 1046/14

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Jastrzębiu-Zdroju, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSO Marcin Rak SSO Krystyna Hadryś SSO Anna Hajda

Sygn. akt III Ca 1148/15

UZASADNIENIE

Powód R. P. domagał się w pozwie ustalenia wstąpienia przez niego w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ż. oś. P. (...), będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J..

Uzasadniając żądanie pozwu powód podniósł, że z najemcą mieszkania K. S. pozostawał faktycznie we wspólnym pożyciu tworząc związek partnerski. K. S. zmarł, a pozwana odmówiła zawarcia z powodem umowy najmu. Jeszcze za życia K. S. powód spłacił zaległości czynszowe i dokonał kapitalnego remontu mieszkania. Z uwagi na to, że najemca mieszkania nie miał stałej pracy podjął decyzję o wyjeździe do Anglii, żeby podreperować wspólny budżet. W czasie nieobecności K. S. powód utrzymywał z nim kontakt telefoniczny i za pomocą poczty elektronicznej. Podniósł nadto, że w Sądzie Rejonowym w Żorach zawisła sprawa o eksmisję. Z uwagi na to, że powód w dalszym ciągu zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, a pozwana odmówiła zawarcia z nim umowy najmu, żądanie pozwu – zdaniem powoda – jest zasadne.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Pozwana podniosła, że najemcą mieszkania położonego w Ż. na Osiedlu (...) był K. S., z którym ostatnią umowę najmu zawarto na czas określony do dnia 26 maja 2014 r.

K. S. nie przebywa już w lokalu, który obecnie jest zajmowany przez powoda. W maju 2014 r. powód zwrócił się do pozwanej o zawarcie z nim umowy najmu, na co pozwana nie wyraziła zgody. Pismem z dnia 9 maja 2014 r. wezwano go do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J. do dnia 30 maja 2014 r. W związku z tym, że wezwanie okazało się bezskuteczne pozwana wystąpiła do Sądu Rejonowego w Żorach z pozwem o eksmisję. Pozwana podniosła również, że śmierć K. S. nie została wykazana odpowiednim dokumentem, ale nawet gdyby przyjąć, że zmarł on przed 26 maja 2014 r. i powód wstąpił w stosunek najmu, to od dnia 27 maja 2014 r. lokal jest zajmowany bez tytułu prawnego i obecnie powód nie może domagać się ustalenia wstąpienia w stosunek najmu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 26.11.2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zawarła z K. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ż. na Osiedlu (...). Umowa została zawarta na okres od 26.11.2013 r. do 26.05.2014 r. Była to ostatnia umowa zawarta z K. S.. Powód R. P. zamieszkiwał z najemcą w tym lokalu, prowadził wspólne gospodarstwo domowe, pozostawał z nim we wspólnym pożyciu. W czasie trwania poprzedniego stosunku najmu powstały zaległości czynszowe, które spłacił powód. R. P. pismem z dnia 25.11.2013 r. zwracał się do Spółdzielni Mieszkaniowej w J. o zawarcie z nim umowy najmu wobec spłacenia zaległości czynszowych, bądź przedłużenia umowy z poprzednim najemcą. K. S. zmarł w dniu 5 marca 2014 r. Pismem z dnia 9 maja 2014 r. pozwana wezwała powoda do opuszczenia, opróżnienia i wydania spółdzielni lokalu do dnia 30 maja 2014 r. W dniu 20 maja 2014 r. powód wystąpił z wnioskiem do pozwanej o zawarcie z nim umowy najmu zajmowanego lokalu, podnosząc, że stale w tym lokalu zamieszkuje, a także poniósł znaczne nakłady na remont mieszkania. Do zawarcia umowy najmu nie doszło, powód nie opuścił lokalu, w związku z czym pozwana w dniu 18 czerwca 2014 r. wniosła do Sądu Rejonowego w Żorach pozew o eksmisję przeciwko R. P.. Sprawa zawisła pod sygn. I C 504/14. Obecnie postępowanie w sprawie jest zawieszona do czasu rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W czasie trwania stosunku najmu powód przeprowadził w mieszkaniu kapitalny remont, o czym wcześniej powiadomił pozwaną. Koszty remontu wyniosły 31670 zł.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Rejonowy wskazał, że stan faktyczny był między stronami w zasadzie bezsporny. Śmierć K. S. w toku procesu została wykazana odpisem skróconym aktu zgonu. Jedyną sporną okolicznością było to, czy powód posiada interes prawny w żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu. W niniejszej sprawie poza sporem pozostaje, że umowa najmu z K. S. została zawarta na czas oznaczony do dnia 26 maja 2014 r., a w chwili obecnej powód zamieszkuje w lokalu bez tytułu prawnego. Przed Sądem Rejonowym w Żorach zawisła pod sygn. I C 504/14 sprawa z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J. przeciwko powodowi o eksmisję. Jak oświadczył pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 25 marca 2015 r. ustalenie wstąpienia w stosunek najmu jest dla powoda istotne, bowiem wówczas w sprawie o eksmisję będzie mógł domagać się przyznania mu lokalu socjalnego i będzie mu przysługiwała legitymacja do domagania się od pozwanej zwrotu nakładów poczynionych na mieszkanie.

Sąd pierwszej instancji zważył, że pozwany nie wykazał istnienia interesu prawnego w żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu. Nie ma interesu prawnego strona, która w drodze powództwa z art. 189 kpc zamierza uzyskać dowody potrzebne do obrony swoich praw w innym postępowaniu. Wprawdzie podstawą powództwa w niniejszej sprawie jest art. 691 kc, ale powód w takim postępowaniu powinien wykazać istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Skoro powód w sprawie o eksmisję może podnieść zarzut wstąpienia w stosunek najmu, a umowa najmu już wygasła z powodu upływu terminu na jaki została zawarta Sąd Rejonowy uznał, że obecnie brak interesu prawnego w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu, co skutkowało musiało oddaleniem powództwa. Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego złożył powód zaskarżając go w całości i wnosząc o jego uchylenie i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez

uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przypisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego. Zarzucił nierozpoznanie istoty sprawy polegające na oddaleniu wniosków dowodowych powoda o przesłuchanie świadków co narusza art.227 k.p.c. i uznanie, że powód nie posiada interesu prawnego w żądaniu objętym pozwem. W razie uznania przez Sąd Odwoławczy, że nie zachodzą przesłanki do przyjęcia, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, zarzucił naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 189 k.p.c. w zw. z art. 691 k.c. poprzez przyjęcie, że powód nie posiada interesu prawnego w żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym oraz naruszenie przepisów postępowania a to art. 227 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego przesłuchania świadków zgłoszonych przez powoda w pozwie, co w konsekwencji miało istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia, ponieważ fakty wpływające z zeznań świadków potwierdziły by stanowisko prezentowane przez powoda i tym samym stanowiłyby podstawę do uwzględnienia powództwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja musiała odnieść skutek z uwagi na nierozpoznanie przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy.

Sąd Odwoławczy nie podzielił stanowiska Sądu Rejonowego wyrażonego w zaskarżonym orzeczeniu, iż powód nie posiada interesu prawnego w żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu w oparciu 691 k.c., nie przesądzając spełnienia przesłanek określonych tym przepisem.

Także Sąd Odwoławczy nie podzielił stanowiska Sądu I instancji, że stan faktyczny był pomiędzy stronami niesporny, bowiem pozwana nie podzieliła stanowiska powoda w zakresie warunków art. 691 k.c., co wynika z odpowiedzi na pozew. Takie stanowisko konsekwentnie prezentowała pozwana także w II instancji.

Sąd pierwszej instancji rozpoznając powództwo dokonał oceny istnienia interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. i wskazał, iż w postępowaniu które toczy się przed Sądem Rejonowym w Żorach pod sygn. I C 504/14 z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J. przeciwko powodowi o eksmisję, winna zostać okoliczność wstąpienia powoda w stosunek najmu oceniona, który to zarzut powód może zgłosić w toku postępowania. W ocenie Sądu Odwoławczego skarżący słusznie zarzuca, iż bezspornym było, iż stosunek najmu uległ rozwiązaniu w związku z zawarciem umowy najmu na czas określony, natomiast okoliczność czy powód wstąpił w stosunek najmu w okresie obowiązywania umowy najmu, nie jest rozpoznawana w postępowaniu eksmisyjnym, a przedmiotem rozpoznania tego postępowania są inne okoliczności, niż wynikające z art. 691 k.c., takie jak zakończenie terminu wskazanej umowy najmu czy też bezprawne zajmowanie lokalu.

Powód posiada więc interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, mimo przysługującego mu zarzutu, który może zgłosić w postępowaniu eksmisyjnym. Podkreślenia wymaga, iż w postępowaniu eksmisyjnym nie rozpoznaje się wszystkich sporów mogących powstać w przyszłości na tle istniejącego stosunku najmu, jeżeli taki zostanie ustalony w oparciu o art. 691 k.c. W związku z powyższym nie można uznać, iżby powód nie miał podstawy ustalenia wstąpienia w stosunek najmu nie mając interesu prawnego w wydaniu takiego orzeczenia, wobec czego uznać należy, że istota sporu wywołanego pozwem nie została rozpoznana przez Sąd pierwszej instancji.

Ponadto Sąd Odwoławczy stwierdził w oparciu o stanowiska przedstawione przez obie strony postępowania w I instancji, iż Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia bezpodstawnie, z przekroczeniem zasad art. 233 k.p.c., ocenił w zakresie ustaleń faktycznych istnienie inwestycji poczynionych przez powoda, jak i związku faktycznego powoda z najemcą, wskazującego na spełnienie przesłanek z art. 691 k.c. Należało stwierdzić, że na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego nie sposób było ustalić okoliczności stanowiących podstawę takich ustaleń faktycznych, zatem Sąd pierwszej instancji zawarł w uzasadnieniu orzeczenia ustalenia faktyczne nie wynikające ze zgromadzonego materiału dowodowego, co skutkuje oceną przekroczenia zakresu swobodnej oceny dowodów, a tym samym dowolne, niezgodne z wymogiem art. 233 k.p.c. dokonanie ustaleń faktycznych w sprawie.

Dokonana przez Sąd I instancji ocena prawna w zakresie wykazania interesu prawnego strony powodowej, nie mogła zostać zaaprobowana przez Sąd Odwoławczy.

Przyjmuje się, że jeżeli przeciwko powodowi wytoczone zostało powództwo, mające podstawę w stosunku prawnym, co do którego twierdzi on, że istnieje, traci interes prawny w żądaniu ustalenia, jeżeli w tamtym procesie może podnieść taki zarzut. Jednakże zasada ta nie ma charakteru bezwzględnego, bowiem niewątpliwie powód nie traci interesu prawnego w żądaniu ustalenia, jeżeli wyrok w danej sprawie – w tym przypadku sprawie o eksmisję powoda – nie usunie niepewności w zakresie wszelkich skutków prawnych, jakie wynikają lub mogą wynikać w przyszłości ze stosunku prawnego, którego istnienia, chociażby w zakresie czasowym ograniczonym, dochodzi (por. między innymi wyroki SN : z 2.7.2015 r. V CSK 640/14, z 8.3.2001 r. CKN 1111/00 czy z 27.1.2004 r.). Zatem interes prawny do wytoczenia powództwa opartego na art. 691 k.c. zachowuje powód, mimo wytoczenia przeciwko niemu powództwa o eksmisję, gdyż ze wskazanego w pozwie jako podstawa żądania stosunku prawnego, wynikają jeszcze inne, lub dalej idące skutki, których dochodzenie w sprawie z powództwa o eksmisję nie jest możliwe, bowiem jak wynika z twierdzeń skarżącego mogą być podstawą powództw o świadczenie. Należało zatem uznać, iż wyrok w sprawie o eksmisję nie będzie wiążący w sprawach jakie mogą być wytoczone na podstawie wskazywanego niniejszej sprawie stosunku prawnego.

W świetle powyższego należało uznać, że powód ma interes prawny do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie opartej na art. 691 k.c.

Z powyższej przyczyny, na zasadzie art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Okręgowy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Rejonowy będzie zobligowany do ustalenia czy spełnione zostały przesłanki z art. 691 k.c. i w tym celu przeprowadzi stosowne postępowanie dowodowe w zakresie wnioskowanym przez strony procesu, a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy podda wnikliwej ocenie w zakresie art. 233 k.p.c. i w jej wyniku wyda stosowne rozstrzygnięcie.

SSO Marcin Rak SSO Krystyna Hadryś SSO Anna Hajda