

Sygn. akt III Ca 1329/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

Sędzia SR (del.) Roman Troll

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J.

przeciwko R. D. (1), B. D. i R. D. (2)

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej Gminy J.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 19 maja 2015 r., sygn. akt I C 1073/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSR (del.) Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Marcin Rak

Sygn. akt **III Ca 1329/15**

UZASADNIENIE

Po ostatecznym ukształtowaniu żądania Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w J., domagała się nakazania pozwanym B. D., R. D. (1) i R. D. (2), aby opróżnili, opuścili i wydali jej lokal mieszkalny położony w J. przy ul. (...). W uzasadnieniu pozwu podała, że pozwani nie dysponują tytułem prawnym do lokalu, którego najemczynią do swojej śmierci była A. D.. Najemczynie kilkanaście miesięcy przed śmiercią opuściła ten lokal, w którym pozostali pozwani. Żądanie pozwanych co do sformalizowania wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. powódka uznała za nieuprawnione.

W toku postępowania swój udział w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej zgłosiła Gmina J. wnosząc, w razie uwzględnienia powództwa, o ustalenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa zarzucając, że wstąpili w stosunek najmu po zmarłej A. D.. Wywodzili, że opuściła ona sporny lokal i została zameldowana u swojej córki (a zarazem siostry pozwanego R. D. (1)), która jako lekarka była w stanie zapewnić właściwą opiekę w zaawansowanej chorobie Alzheimera. Według pozwanych najemczynie nigdy nie miała zamiaru stałego opuszczania spornego lokalu, a stan zdrowia uniemożliwiał jej powzięcie jakiegokolwiek świadomej decyzji w tym zakresie.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy nakazał pozwanym aby opuścili, opróżnili i wydali powodce lokal mieszkalny położony w J. przy ul. (...); orzekł, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i zasądził od pozwanych na rzecz powódki 337 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że w dniu 4 stycznia 2002 roku powódka zawarła z H. i A. D. (rodzicami pozwanego R. D. (1)) na czas nieoznaczony umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...). H. D. zmarł w dniu 13 września 2008 roku. Po jego śmierci w lokalu wraz z A. D. zamieszkali pozwani R. D. (1), B. D. oraz ich syn R. D. (2).

Jak ustalił Sąd Rejonowy stan zdrowia A. D., z uwagi na rozpoznaną u niej chorobę Alzheimera, systematycznie się pogarszał. Najemczynie nie poznawała innych osób i wymagała stałej opieki. W 2010 roku pozwani oraz siostra pozwanego R. T. C., która z zawodu jest lekarzem, wspólnie podjęli decyzję, aby przeprowadzić A. D. do mieszkania T. C. w P.. Decyzja ta została podjęta z zamiarem stałego pobytu A. D. u córki, gdzie nadto najemczynie została zameldowana na stałe. A. D. nie była świadoma tego, że podjęto taką decyzję odnośnie jej osoby. Zmarła w dniu 25 grudnia 2011 roku.

Sąd Rejonowy ustalił też, że powódka wzywała pozwanych do wydania lokalu, ci zaś domagali się od powódki aby formalnie przyznała, że wstąpili w stosunek najmu. Powódka nie przychyliła się do tego żądania.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani R. D. (1) i B. D. nie są zarejestrowani jak osoby bezrobotne i nie korzystają z pomocy społecznej. Pozwany R. D. (1) uzyskuje dochód w wysokości około 2.000 zł miesięcznie, po potrąceniach z tytułu zajęć egzekucyjnych, a pozwana B. D. w wysokości około 1.200 zł. Pozwani nadal zamieszkują przy ul. (...) w J.. Nie posiadają innego mieszkania. Pozwany R. D. (2) jest pełnoletni, pobiera naukę zawodu elektryka. Pozwana B. D. legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności w stopniu lekkim.

Nadto Sąd Rejonowy ustalił, że wyrokiem tegoż Sądu z 16 października 2013 roku oddalono powództwo R. D. (1) wytoczone przeciwko powodowej spółdzielni (pozwaney w tamtej sprawie), o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu spornego lokalu. W uzasadnieniu tamtego rozstrzygnięcia Sąd uznał, że R. D. (1) nie miał interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu z uwagi na toczącą się niniejszą sprawę o eksmisję. Apelacja od tego rozstrzygnięcia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego z 21 maja 2014r., sygn. akt III Ca 18/14.

Uwzględniając te ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy powołał art. 222§1 k.c. jako podstawę żądania powódki i wskazał, że pozwani podnieśli zarzut tamujący to roszczenie twierdząc, iż przysługuje im skuteczne względem powódki uprawnienie do władania lokalem wynikające z faktu wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c.

Oceniając zasadność tego zarzutu wywiódł, że jedynie pozwany R. D. (1), jako syn najemczynie, należał do kręgu wymienionych w art. 691 k.c. osób potencjalnie uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Pozwani R. D. (2) i B. D. pozostawali natomiast poza tym kręgiem. Najemczynie nie była zobowiązana do świadczeń alimentacyjnych względem R. D. (2). Nadto nie było podstaw do uznawania B. B. (1) i R. D. (2) za „osoby, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą”. Powołując się na stanowisko orzecznictwa Sąd Rejonowy uznał, że określenie „wspólne pożycie” musi obejmować istnienie łącznie więzi duchowej, gospodarczej i fizycznej, która może istnieć pomiędzy osobami pozostającymi w stosunkach takich jak charakteryzują małżonków. Więzy oparte na dalszych relacjach rodzinnych, opiece, pieczy czy przyjaźni nie świadczą o „wspólnym pożyciu” w rozumieniu art. 691 k.c.

Potwierdzeniem tej argumentacji był też fakt, że z pozwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu w sprawie o sygn. akt I C 501/13 wystąpił jedynie R. D. (1).

Sąd Rejonowy wskazał nadto, że w istocie sporna między stronami pozostawała druga przesłanka objęta art. 691§2 k.c., a to czy pozwani stale zamieszkiwali z najemcą w wynajmowanym lokalu do chwili jego śmierci. Za bezprzedmiotowe uznał jednak badanie tej przesłanki w odniesieniu do pozwanych B. i R. D. (2), którzy z opisanych wyżej przyczyn nie spełniali kryterium podmiotowego umożliwiającego wstąpienie w stosunek najmu.

W tym spornym aspekcie Sąd Rejonowy podkreślił, że w świetle art. 691§2 k.c. istotnym jest fakt rzeczywistego wspólnego mieszkania osoby bliskiej z najemcą aż do chwili jego śmierci. Za wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2001r., III CKN 315/00 wskazał, że określenie „zamieszkiwanie z najemcą” znaczy „zamieszkiwanie razem”, a jednym z elementów pojęcia „zamieszkiwanie razem” jest „fizyczne” przebywanie w wynajmowanym mieszkaniu zarówno osoby bliskiej, jak i najemcy. W tym aspekcie uznał, że wymuszone okolicznościami opuszczenie spornego lokalu przez A. D. nie było istotne z punktu widzenia przesłanek z art. 691 k.c.. Wskazał, że czynności podjęte przez pozwanych w tym zakresie nie zmierzały tylko do tymczasowej zmiany miejsca zamieszkania najemczynie skoro opiekę nad najemczynią siostra pozwanego przejęła na niemal dwa lata przed jej śmiercią, a nadto decyzja członków rodziny o przeprowadzce A. D. została podjęta z zamiarem jej stałego pobytu w P., gdzie mogła liczyć na lepszą opiekę córki będącej lekarzem.

W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że pozwanym nie przysługiwało skuteczne względem powódki uprawnienie do władania lokalem, co czyniło zasadnym żądanie pozwu.

Rozstrzygając o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego Sąd Rejonowy zważył, że pozwani nie mieli statusu lokatora w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 roku, poz. 150 ze zm.) wobec czego nie byli objęci ochroną wynikającą z tej ustawy.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania powołał art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie:

- art. 233 k.p.c.. poprzez wewnętrznie sprzeczną ocenę materiału dowodowego polegającą na uznaniu, że zmarła nie podejmowała decyzji o przeprowadzce ale doszło do zmiany miejsca jej pobytu,
- art. 691 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i zastosowanie poprzez uznanie, że pozwany R. D. (1) nie zamieszkiwał z najemcą w chwili śmierci i nie wstąpił w stosunek najmu,
- art. 25 k.c. poprzez uznanie, że o zamiarze stałego pobytu mogły zdecydować za zmarłą osoby trzecie – pozwani i jej córka,
- art. 222§1 k.c. poprzez jego zastosowanie stanowiące konsekwencję nieprawidłowego uznania, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do lokalu.

Formułując te zarzuty domagali się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje, względnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania przy pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu apelacji powoływali się na poglądy orzecznictwa wskazujące, że czasowe, uzasadnione określonymi przyczynami, przebywanie poza miejscem stałego zamieszkania nie oznacza, by najemca przestał mieszkać w „swoim” lokalu, by zmienić miejsce zamieszkania. Ocena tego czy przerwa we wspólnym zamieszkiwaniu miała charakter przejściowy powinna zmierzać do odtworzenia zamiaru obu wspólnie zamieszkujących osób.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego była prawidłowa, a poczynione ustalenia faktyczne zasługiwały na pełną akceptację. Wbrew zarzutom apelacji, Sąd Rejonowy nie naruszył art. 233§1 k.p.c. W szczególności nie zachodziła sprzeczność w ustaleniu, że najemczyni nie podejmowała decyzji o przeprowadzce ale doszło do zmiany miejsca jej stałego pobytu. Z ustalenia tego wynika bowiem tyle, że decyzję o zmianie miejsca stałego pobytu najemczyni, z uwagi na stan jej zdrowia, podjęły za nią inne osoby, co nie jest sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Wobec tego Sąd Okręgowy przyjął ustalenia Sądu Rejonowego za własne, bez potrzeby ponownego ich przytaczania.

Uzupełniającego ustalenia wymagało jedynie to, że powódka była właścicielką lokalu zajmowanego przez pozwanych. Okoliczność ta nie została bowiem należycie wyeksponowana w części ustalającej uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Niemniej jednak nie była ona ostatecznie sporna i jako przyznana na etapie postępowania odwoławczego (oświadczenie na rozprawie odwoławczej k. 193), zgodnie z art. 229 k.p.c., nie wymagała dowodu.

Odnosząc się do prawidłowości zastosowania przez Sąd Rejonowy normy art. 691 k.c. w pełni podzielić należało, bez potrzeby ponownego przytaczania, wywody co do tego, że jedynie pozwany R. D. (1) należał do kręgu osób, które były potencjalnie uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu. Tylko zatem w stosunku do niego zachodziły podstawy do oceny, czy stale do chwili śmierci zamieszkiwał z najemczynią w wynajmowanym przez nią lokalu.

Wykładnia pojęcia „wspólne zamieszkiwanie” w rozumieniu art. 691 k.c. dokonywana była wielokrotnie zarówno w orzecznictwie jak i piśmiennictwie. W tym aspekcie ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby. Chodzi tu o zamieszkiwanie w takim lokalu, w którym koncentruje się całe życie osoby, tak jak życie dzieci obok rodziców, osoby nieporadnej przy osobie, która się nią opiekuje (por. Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego pod red. K. Pietrzykowskiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Wydanie 8, 2015 rok, Nb 15 do art. 691 i powołane tam orzeczenia Sądu Najwyższego).

Trafnie akcentują pozwani w apelacji powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r. I CKN 1023/99, Lex nr 53288, że ocena tej przesłanki powinna zmierzać do odtworzenia zamiaru wspólnie zamieszkujących osób, co oznacza, że przerwy we wspólnym zamieszkiwaniu, nawet długotrwałe nie zawsze muszą oznaczać jego definitywnego zerwania.

Pomijają jednak pozwani to, że wola wspólnego zamieszkiwania musi występować po obu stronach (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2001 r. III CKN 315/00 LEX nr 1212639).

Z zeznań świadka T. C. wynikało natomiast, że decyzja m. in. pozwanego R. D. (1), co do przeniesienia matki do P. była definitywna i miała na celu stały jej pobyt w innym lokalu. Także pozwana B. D. przyznała, że nie była w stanie sprawować opieki nad teściową. Wobec tego stan świadomości najemczyni i jej wola wspólnego zamieszkiwania z synem nie mogły mieć zasadniczego znaczenia. Woli takiej nie było bowiem z drugiej strony, skoro zgodnie z ustaleniami w sprawie, najemczyni lokalu została na stałe przeniesiona w inne miejsce, gdzie uzyskała stały meldunek i po około 2 latach zmarła. Niezależnie zatem od możliwości sprawowania opieki nad najemczynią, fakt przerwania obowiązków w tym zakresie na inną osobę połączony z przeniesieniem najemczyni do innego lokalu, stanowił przeszkodę do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c.

Wobec tego podniesione w apelacji zarzuty nie mogły skutkować wzruszeniem zaskarżonego rozstrzygnięcia, które także w zakresie orzeczenia o braku uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego było zgodne z powołanymi przepisami.

Z tych względów Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Zasądzona na rzecz powódki kwota obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej, zgodnej z §9 pkt 5 w zw. z §12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 490) w zw. z §2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 lipca 2015 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1078).

SSR del. Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Marcin Rak