

Sygn. akt III Ca 1497/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

SR (del.) Katarzyna Sztymelska

Protokolant Kamil Cieszkowski

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 5 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 180/15

1) **oddala apelację;**

2) **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Katarzyna Sztymelska SSO Lucyna Morys - Magiera SSO Marcin Rak

Sygn. akt. III Ca 1497/15

UZASADNIENIE

Powód wniósł o ustalenie, że z dniem 10 października 2014 roku wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Na uzasadnienie podał, że jest synem zmarłej najemczynie z którą wspólnie zamieszkiwał w tym lokalu do chwili jej śmierci, był w nim zameldowany, prowadził wspólne gospodarstwo domowe. Opłaty za lokal uiszczane były stosownie do ilości zamieszkujących w nim lokatorów.

Pozwana gmina wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że powód nie wykazał aby sporny lokal stanowił jego centrum życiowe. Nadto zarzuciła, że działanie powoda w okolicznościach sprawy powinno być uznane za nadużycie prawa.

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że w dniu 24 września 2007 r. na skutek zawarcia aneksu do umowy najmu z dnia 1 lutego 1995 r., między pozwaną gminą a N. S. doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Najemczyni zmarła 10 października 2014 roku. Powód – syn zmarłej - jest zameldowany w spornym lokalu od dnia 21 sierpnia 1962 r., tj. praktycznie od urodzenia. Zamieszkiwał stale w lokalu, w tym z ostatnią najemczynią – matką, aż do jej śmierci. Zajmował się matką w czasie choroby, pomagał w zakupach, prowadził wspólne gospodarstwo domowe. Przy ul. (...) znajdowały się wszystkie osobiste rzeczy powoda, tam spał w osobnym pokoju i tam znajdowało się jego centrum życiowe. Był dobrze znany sąsiadom, którzy widywali go stale i o różnych porach dnia. Opłaty zależne od ilości osób zamieszkujących w lokalu regulowane były zgodnie z liczbą osób zamieszkujących lokal, w tym były zawsze uiszczane za osobę powoda. Powód czasami nocował w lokalu przy ul. (...) w G., choć tam nie było odpowiednich warunków z uwagi na zamieszkiwanie tam jego żony z trójką dorosłych synów. Wszystkie rzeczy osobiste powód przechowywał w mieszkaniu przy ul. (...). Pozwana odmówiła uznania wstąpienia powoda w stosunek najmu po zmarłej matce kwestionując wspólne zamieszkiwanie.

Uwzględniając te ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy wywiódł, że powód zgodnie z art. 189 k.p.c. wykazał istnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu. Brak dokumentu stwierdzającego uprawnienie powoda uniemożliwiało mu bowiem legitymowanie się przymiotem najemcy przed organami i instytucjami publicznymi oraz pozbawiało skutecznej obrony w ewentualnym procesie windykacyjnym.

Sąd Rejonowy powołał też art. 691§1 i 2 k.c. i ocenił, że w świetle tej regulacji wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, a orzeczenie sądu ma jedynie charakter deklaratoryjny. Dalej wywiódł, że powód stale mieszkał z matką w lokalu mieszkalnym położonym w G. przy ul. (...) do chwili jej śmierci. Potwierdzały to przedstawione przez powoda dokumenty oraz zeznania świadków. Spornym lokal stanowił centrum życiowe powoda – tam miał swoje rzeczy osobiste, miał swój pokój, z tego miejsca wyjeżdżał do pracy i tam wracał po jej zakończeniu. Był dobrze znany sąsiadom, którzy deklarowali, że pobyt powoda w spornym lokalu miał charakter stały. Ponadto powód był zameldowany w tym lokalu na pobyt stały praktycznie od urodzenia. Wszystkie te okoliczności wskazywały, że lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) był przez powoda traktowany jako jego centrum życiowe, z tym miejscem wiązał swój zamiar stałego pobytu.

Według Sądu Rejonowego nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanej co do nadużywania prawa podmiotowego przez powoda. Sytuacja materialna i bytowa zarówno powoda jak i jego najbliższej rodziny tj. żony i jej trzech dorosłych synów, nie była bowiem dobra. Powód nie miał możliwości zabezpieczenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób niż poprzez uzyskanie prawa najmu lokalu przy ul. (...). W szczególności mieszkanie położone w G. przy ul. (...), którego powód jest formalnie współwłaścicielem, o powierzchni 40 m² jest zamieszkiwane przez czterech dorosłych domowników, w tym jednego niepełnosprawnego. Najmłodszy syn uczy się. Żadne z dzieci nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu nie mając stałych dochodów. W tym kontekście za chybione uznał Sąd Rejonowy powoływanie się przez pozwaną na pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1999 r. (I CKN 1367/98), jako wypowiedziany w odmiennym stanie faktycznym. Nie sposób logicznie przyjąć, by działania powoda stanowiły „z góry założone i podporządkowane temu założeniu działanie zmierzające do nabycia uprawnienia do wstąpienia w stosunek najmu, w połączeniu z zaniechaniem możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób”. Sąd Rejonowy podkreślił, że powód w spornym lokalu stale zamieszkuje od urodzenia (1962 r.), przy czym za życia jego rodziców przez lata opłaty były uiszczane stosownie do liczby lokatorów. Jest zameldowany w tym lokalu, adres lokalu jest jego adresem korespondencyjnym, co wynika, choćby z przedłożonego na potrzeby niniejszego postępowania zeznania PIT jak również z pism samej pozwanej kierowanych przed procesem do powoda. Według Sądu Rejonowego nie było więc tak, że działanie powoda od lat było „ukartowane” i nastawione na zdobycie spornego lokalu mimo innej możliwości zaspokojenia potrzeb lokalowych.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na mocy przepisu art. 98§1 i 3 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana zarzucając Sądowi Rejonowemu:

- naruszenie 691§1 i 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie gdy w sprawie okoliczności nie wskazywały na istnienie pomiędzy powodem a zmarłą najemczynią więzi pozwalającej na stwierdzenie, że wypełnione zostały ustawowe przesłanki wstąpienia w stosunek najmu,
- naruszenie 691 k.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez wadliwy brak uznania, że działania powoda nie pozostawały w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego,
- naruszenie 233§1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w szczególności poprzez przyznanie wiarygodności twierdzeniom powoda, z pominięciem twierdzeń pozwanej; ustalenie wyłącznie na podstawie zeznań świadków wskazanych przez powoda, że powód stale mieszkał w spornym lokalu; pominięcie, że najemczynie nie dokonała zgłoszenia powoda jako osoby współuprawnionej do zamieszkiwania w lokalu; pominięcie, że pozwana została narażona na straty wobec uiszczania zaniżonych opłat nieuwzględniających zamieszkiwania powoda w lokalu; brak uwzględnienia podnoszonych przez pozwaną okoliczności wskazujących, że działania powoda zmierzające do uzyskania prawa najmu spornego lokalu w sytuacji, w której powód jest współwłaścicielem innego lokalu, pozostawały w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Formułując te zarzuty domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów postępowania, ewentualnie uchylecia wyroku przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Istotnym zarzutem apelacji jest podważanie prawidłowości dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny zgromadzonego materiału dowodowego, czyli prawidłowości zastosowania art. 233§1 k.p.c.

W tym aspekcie wskazać trzeba na jednolite poglądy orzecznictwa zgodnie z którymi dla skuteczności zarzutu naruszenia przepisu art. 233§1 k.p.c. niezbędne jest wykazanie - przy użyciu argumentów jurystycznych - że Sąd naruszył ustanowione w nim zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a więc że uchybił podstawowym regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów oraz że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Strona chcąc podważyć sędziowską ocenę dowodów nie może ograniczać się do przedstawienia własnej ich oceny, ponieważ jest to zwykłą polemiką ze stanowiskiem sądu nie mogącą odnieść skutku. Konieczne jest wskazanie w takiej sytuacji przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w art. 233 § 1 k.p.c., czyli np. błędów sądu w logicznym rozumowaniu, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadziłyby do odmiennych wniosków. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża bowiem istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów. Obejmuje ona rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów. Istotne jest nadto, że sąd odwoławczy ma ograniczone możliwości ingerencji w ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji na podstawie dowodów osobowych (zeznań świadków i stron postępowania). Ewentualna zmiana tychże ustaleń może być dokonywana zupełnie wyjątkowo, w razie jednoznacznej wymowy materiału dowodowego z zeznań świadków i przesłuchania stron oraz oczywistej błędności oceny tegoż materiału. Co więcej, dokonana przez Sąd Rejonowy w zgodzie z art. 233§1 k.p.c. ocena materiału dowodowego musi się ostać nawet wówczas gdyby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999/7 – 8/124 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, Lex nr 164006, z dnia 14 stycznia 2000 r., III CKN 1169 /99, OSNC z 2000/7 – 8/139, z 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 177263, z 29 września 2005 roku, II PK 34/05, Lex nr 829115 a także wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 28 stycznia 2014 roku, V ACa 655/13, LEX nr 1428104 oraz z dnia 11 czerwca 2015 roku, III AUa 1289/14 Lex nr 1771487).

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena materiału sprawy mieści się w granicach wyznaczonych przez art. 233§1 k.p.c., a zawarta w apelacji polemika z tą oceną nie mogła prowadzić do poczynienia odmiennych ustaleń.

Stanowczego podkreślenia wymaga, że stosownie do wymogów art. 6 k.c. i 232 k.p.c. powód przedstawił wiarygodne dowody na poparcie swoich twierdzeń co do faktu i charakteru zamieszkiwania w lokalu w okresie poprzedzającym śmierć poprzedniej najemczyni – jego matki. Przedstawił też dowody dotyczące sytuacji rodzinnej oraz okoliczności zajmowania przez żonę i jej synów lokalu, którego powód jest współwłaścicielem. Pozwana natomiast nie przedstawiła żadnych dowodów przeciwnych. Niezrozumiałe jest zatem zarzucanie w apelacji, że Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne udowodnione twierdzenia powoda i pominął niewykazane twierdzenia pozwanej.

Chybionym był też zarzut wadliwego ustalenia jakoby najemczyni nie zgłosiła powoda jako osoby współzamieszkującej w mieszkaniu, skoro w treści aneksu z dnia 24 września 2007 roku do umowy najmu (k. 15) wprost wskazano powoda jako współuprawnionego do zamieszkiwania w lokalu.

Nie mógł też zyskać aprobaty zarzut jakoby opłaty za lokal były regulowane w nieprawidłowej wysokości. Okoliczności tej pozwana w żaden sposób nie udowodniła, pomimo, że powód domagał się w pozwie aby pozwana przedłożyła stosowne informacje o płatnościach za lokal. Brak odpowiedzi pozwanej na ten wniosek procesowy czynił zasadnym uznanie twierdzeń powoda za wykazane w trybie art. 233§2 k.p.c.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał ustalenia Sądu Rejonowego za własne bez potrzeby ponownego przytaczania.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna zasadności roszczeń powoda także była prawidłowa. Sąd Rejonowy rozstrzygając o spornym roszczeniu nie naruszył art. 189 k.p.c., 691 k.c. jak i art. 5 k.c. Ocenę tą Sąd Okręgowy w pełni podziela, co czyni zbędnym jej szczegółowe powielanie.

Wskazać jedynie trzeba, że powód miał – w rozumieniu art. 189 k.p.c. – interes prawny w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu i jako syn poprzedniej najemczyni, należał do kręgu osób potencjalnie uprawnionych do żądania takiego ustalenia zgodnie z art. 691§1 k.c. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało przy tym, że został zameldowany w spornym lokalu kilka dni po urodzeniu i ten niezmienny meldunek posiadał od ponad 50 lat. Stale przebywał w lokalu wskazanym w pozwie, miał tam swoje rzeczy osobiste, pomagał rodzicom, a po śmierci ojca – matce w sprawach życia codziennego, spał w wyznaczonym dla niego pokoju, był ciągle widywany przez sąsiadów, adres lokalu był jego adresem korespondencyjnym. Wszystkie te okoliczności sprawiały, że powód wypełnił przesłankę stałego zamieszkiwania z najemcą w rozumieniu art. 691§1 k.c., co czyniło zasadnym ustalenie wstąpienia w stosunek najmu. Fakt posiadania tytułu prawnego do innego lokalu, który – z trafnie opisanych przez Sąd Rejonowy względów – nie mógł być uznany za stanowiący centrum życiowe powoda, nie stał przy tym na przeszkodzie w uwzględnieniu żądania zwłaszcza, że normatywną przesłanką skutecznego wstąpienia w stosunek najmu nie jest brak tytułu prawnego do innego lokalu.

W okolicznościach sprawy nie sposób było też czynić powodowi zarzutu nadużycia prawa podmiotowego, które zgodnie z art. 5 k.c. nie korzysta z ochrony. Nie było bowiem nadużyciem prawa działanie zmierzające do uzyskania tytułu prawnego do lokalu, w którym powód stale zamieszkiwał od urodzenia ze swoimi rodzicami, przy uwzględnieniu okoliczności, że w lokalu stanowiącym jego współwłasność nie mógł on zaspokajać swoich potrzeb mieszkaniowych ze względu na zajmowanie go przez czworo dorosłych członków najbliższej rodziny, którzy także – z usprawiedliwionych przyczyn – nie mieli innego mieszkania. W świetle powszechnie akceptowanych norm moralnych działania powoda nie sposób było uznać za niewłaściwe. Nie było one nacechowane wyrachowaniem w celu nabycia spornego prawa kosztem innych uprawnionych mieszkańców pozwanej gminy. Trudno mówić o takim wyrachowaniu w przypadku prawa do lokalu stanowiącego miejsce stałego pobytu od urodzenia i de facto „dom rodzinny”.

Wszystkie te okoliczności sprawiały, że apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. obciążając nimi pozwaną. Zasądzona na rzecz powoda kwota obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej, odpowiedniej do

wartości przedmiotu zaskarżenia, zgodnej z §6 pkt 2 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013r., poz. 461 ze zm).

SSR del. Katarzyna Sztymelska SSO Lucyna Morys – Magiera SSO Marcin Rak