

Sygn. akt III Ca 491/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek (spr.)

Sędzia SO Marcin Rak

SR del. Maryla Majewska-Lewandowska

Protokolant Sandra Olesiak

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

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

przeciwko K. F. (1) (F.) i A. Ż.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 30 października 2015 r., sygn. akt I C 29/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

SSR del. Maryla Majewska-Lewandowska SSO Leszek Dąbek SSO Marcin Rak

Sygn. akt III Ca 491/16

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Z. żądała nakazania pozwanym K. F. (1) i A. Ż. opuszczenie, opróżnienia i wydanie lokalu mieszkalnego położonego w Z., przy ul. (...) oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanych zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie twierdziła, że K. F. (2) nie wstąpił w stosunek najmu po ojcu P. F.. Razem z K. F. (2) lokal zajmuje jego partnerka A. Ż.. Pomimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia mieszkania pozwani nadal bezumownie zajmują lokal wraz z pozwaną A. Ż..

Pozwani K. F. (1) i A. Ż. wnosili o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

Powołując się na treść art. 691 § 1 k.c. zakwestionowali stanowisko powódki. Wskazali, iż stanowisko powódki stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i nosi znamiona nadużycia prawa. Powołali się także na

postanowienia uchwały Rady Miejskiej w Z. nr (...)z dnia 11 10 2004r. określające przesłanki przyznania przez wynajmującego prawa najmu lokalu osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w stosunku do którego nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy.

Sąd Rejonowy w Raciborzu w wyroku z dnia 30 10 2015r. nakazał pozwanym aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny położony w Z. przy ul. (...) i wydali go powódce, ustalił, iż pozwanemu K. F. (1) nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego, nie orzekł o uprawnieniu A. Ż. dotrzymania lokalu socjalnego oraz orzekł o kosztach procesu.

W ustalonym stanie faktycznym między innymi ustalił, że powódka jest właścicielem spornego lokalu. W motywach wyroku jako podstawę prawną orzeczenia przywołał regulację art. 222 § 1 k.c. Stwierdził, że kwestia wstąpienia w stosunek najmu spornego lokalu po ojcu została już negatywnie prawomocnie przesądzona wyrokiem Sądu z dnia 22 12 2009r. i Sąd rozpoznający niniejszą sprawą był tym orzeczeniem związany. Uwzględnieniu powództwa nie sprzeciwiał się także art. 5 k.c. Pozwani bowiem od kilku lat przebywają w celach zarobkowych za granicą, a z tytułu poniesionych na lokal nakładów przysługuje im względem powódki stosowne roszczenie. Następnie powołując się na regulację art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

(Dz. U. z 2014r., poz. 150 t.j.) uznał, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Nie orzekł o prawie pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem pozwana samowolnie go zajmowała i nigdy nie posiadała tytułu prawnego do spornego lokalu.

O kosztach procesu orzekł na podstawie regulacji art. 98 § 1 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżyli **pozwani K. F. (1) i A. Ż.**, którzy wnosili o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości, bądź jego uchylenie

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz zasądzenie na ich rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Zarzucali, istnienie sprzeczności istotnymi ustaleniami sadu a treścią zebranego materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że pozwany nie wstąpił w stosunek najmu, między stronami nie doszło do zawarcia umowy najmu, zachowanie powoda nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego. Ponadto zarzucili, że przy ferowaniu zaskarżonego wyroku naruszono przepisy prawa materialnego i procesowego, regulacje:

- art. 233 k.p.c. poprzez zaniechanie przeprowadzenia wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego co doprowadziło do błędnego przyjęcia, że powód wpłacił kaucję mieszkaniową związaną z zajmowanym przez niego lokalem, a także w dalszej kolejności do przyjęcia, że kwota ta powinna być zwaloryzowana w sposób przyjęty przez Sąd,
- art. 299 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania strony pozwanej podczas gdy dla oceny stanu faktycznego przedmiotowej sprawy, w tym oceny, czy między stronami doszło do zawarcia umowy najmu per facta concludentia niezbędne było przeprowadzenie dowodu;
- art. 207 § 6 oraz 217 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania strony pozwanej podczas gdy nie występowały ku temu przesłanki – wniosek ten nie był spóźniony ani zmierzający do przewlekłości postępowania, a wiedza pozwanych była istotna dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy natomiast wnioski o przesłuchanie pozwanych w ramach pomocy prawnej zgłoszone były w odpowiednim momencie jako następstwo okoliczności faktycznych związanych z niestawiennictwem pozwanych,

- art. 328 § 2 k.p.c. nakazującego sporządzeni uzasadnienia orzeczenia w sposób czytelny, ze wskazaniem podstawy faktycznej oraz wyjaśnieniem podstawy prawnej wydanego wyroku poprzez zaniechanie takich czynności przez Sąd Rejonowy,
- art. 691 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, tudzież niewłaściwe zastosowanie tj. przyjęcie, że pozwany nie wstąpił w stosunek najmu z powodem jak dziecko najemcy,
- art. 222 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, tudzież niewłaściwe zastosowanie prowadzące do przyjęcia, że można było orzec w przedmiotowej sprawie o eksmisji pozwanych podczas gdy z okoliczności faktycznych sprawy winno wynikać, że dysponują oni prawem do spornego lokalu mieszkalnego,
- art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, tudzież niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że prawa powoda, którego działania w ocenie strony pozwanej stoją w sprzeczności z dobrymi obyczajami i zasadami współżycia społecznego, zasługują na ochronę prawną co winno doprowadzić do uwzględnienia roszczeń powoda w przedmiotowej sprawie,
- art. 14 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię, tudzież niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do przyznania K. F. (1) lokalu mieszkalnego podczas gdy lokal taki winien mu być przyznany z uwagi na szczególną sytuację rodzinną, materialną i mieszkaniową.

W odpowiedzi na apelację **powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Z.** wnosila o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował roszczenia powódki,

a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę i skonstruował prawidłową podstawę faktyczną orzeczenia.

Dowód z przesłuchania stron został bowiem zaferowany Sądowi przez pozwanych na okoliczności: bezsporne pomiędzy stronami (regulowania przez niego na bieżąco opłat za sporny lokal, przeprowadzenia jego remontu oraz nie posiadania przez niego innego lokalu), nie mających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (spełnienia przez niego przesłanek zawarcia z nim umowy najmu lokalu przewidzianych w Uchwale Rady Miejskiej w Z. z dnia 11 10 2004r. nr(...)) oraz dotyczące rozstrzygniętego już w wyroku Sądu Rejonowego

w Zabrze w sprawie o sygn. akt I C 254/09 w sposób negatywny zagadnienia wstąpienia przez pozwanego po ojcu w stosunek najmu spornego lokalu.

Dlatego przeprowadzenie tego dowodu było zbędne i tym samym - niezależnie od motywów którymi kierował się Sąd pierwszej instancji - oddalenie wniosku pozwanych odpowiada prawu.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia w znacznej części nie były kwestionowane w apelacji, dotyczą w części okoliczności bezspornych pomiędzy stronami, a w pozostałym zakresie mają podstawę w informacjach zawartych we wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia źródłach dowodowych.

Sporny lokal pozostaje w zasobach mieszkaniowych powódki.

Jest ona zatem jego posiadaczem w rozumieniu regulacji art. 336 k.c.,

co stosownie do regulacji ar. 339 k.c. i art. 341 k.c. rodzi uzasadnione domniemanie, że jest ona jego właścicielem.

Dlatego w oparciu o te domniemania uzupełniono podstawę faktyczną orzeczenie, ustalając dodatkowo, że powódka jest właścicielem spornego lokalu.

Z tych też względów Sąd odwoławczy z powyższą modyfikacją przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego w swym zasadniczym zarysie jest prawidłowa i Sąd odwoławczy ją podziela

i przyjmuje za własną (orzecz. SN z dn. 26 04 1935r. C III 473/34, Zb. U.z 1935r. poz. 496).

Powódka jest właścicielem spornego lokalu i jak prawidłowo przyjął Sąd Rejonowy między innymi przysługuje jej ochrona prawna przewidziana w art. 222 § 1 k.c.

Prawomocnym wyrokiem wydanym przez Sąd Rejonowy w Zabrze w dniu 22 12 2009r. w sprawie o sygn. akt I C 254/09 oddalono powództwo pozwanego

o ustalenie, iż wstąpił on po ojcu P. F. w stosunek najmu spornego lokalu.

Stosownie do regulacji art. 365 § 1 k.p.c. wiąże on sąd w niniejszej sprawie

wobec czego w materiale sprawy za wykazane należy przyjąć, iż pozwany nie nabył

w oparciu o regulację art. 691 k.c. skutecznego względem powódki prawa uprawniającego go do zajmowania spornego lokalu.

Do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu konieczne jest zgodne oświadczenie woli obu jej stron.

Z przeprowadzonej przez Sąd Rejonowy prawidłowej analizy tego zagadnienia wynika, iż pozwana konsekwentnie odmawiała pozwanemu praw do zamieszkiwania

w spornym lokalu, wobec czego nie sposób także przyjąć – jak tego domaga się apelacja - że wyraziła ona w sposób dorozumiany zgodę na zawarcie z pozwanym umowy najmu tego lokalu.

W materiale sprawy brak jest zatem podstaw do uznania, iż pozwani posiadają skuteczne względem powódki uprawnienie do korzystania ze spornego lokalu i tym samym powódce jako jego właścicielowi - z mocy przywołanej powyżej regulacji prawnej - przysługuje względem nich skuteczne roszczenie o jego wydanie.

Zgodnie z utrwalonym w judykaturze i doktrynie prawa poglądem prawnym z dobrodziejstwa regulacji prawnej art. 5 k.c. nie może korzystać osoba, która sama nadużywa swych praw (np. wyrok SN z dn. 22 02 1967r. III CR 383/66).

Pozwani zajmując bezprawnie sporny lokal nie mogą zatem powoływać się obecnie na zasady współżycia społecznego i dlatego wbrew zarzutowi apelacji wskazana powyżej regulacja prawna nie ma do nich zastosowania.

W połączeniu z powyższym czyniło to powództwo uzasadnionym, co znalazło prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym wyrok.

Prawidłowa jest także kwestionowana w apelacji ocena prawna dotycząca posiadania przez pozwanych prawa do lokalu socjalnego.

Ma ona uzasadnienie w przywołanych przez Sąd Rejonowy regulacja prawnych i Sąd odwoławczy dotycząca tego zagadnienia zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku logiczną ocenę prawną także w całości podziela i przyjmuje za własną.

Reasumując zaskarżony wyrok jest prawidłowy i dlatego apelację pozwanych jako bezzasadną oddalono na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując regulację art. 98 § 1 k.p.c. § 12 ust. 1 pkt 1 i § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 09 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348, z późniejszymi zmianami), biorąc pod uwagę, iż pozwani ulegli

w całości w postępowaniu odwoławczym i powinni zwrócić powódce poniesione przez nią w tym postępowaniu koszty zastępstwa przez fachowego pełnomocnika

SSR del. Maryla Majewska SSO Leszek Dąbek SSO Marcin Rak

-Lewandowska