

Sygn. akt III Ca 571/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Dyrda

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2022 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Miasta G.

przeciwko J. P. (1)

o opróżnienia lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 30 kwietnia 2021 r., sygn. akt II C 347/20

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Andrzej Dyrda

UZASADNIENIE

Powód Miasto G. wniósł o nakazanie pozwanemu J. P. (1), aby opuścił, opróżnił i wydał w stanie wolnym od osób i rzeczy lokal mieszkalny należący do Miasta G. położony w G. przy ul. (...). Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał, że pozwany zajmuje lokal mieszkalny stanowiący własność Miasta G. położony w G. przy ul. (...) bez tytułu prawnego. Pozwany wszedł w posiadanie lokalu przez wspólne zamieszkiwanie z rodzicami - poprzednimi najemcami W. P. (1) i A. P.. Umowa najmu z dnia 1 lutego 1995 r. nr (...) stanowiąca ich tytuł prawny do najmu lokalu została rozwiązana na prośbę najemców na mocy porozumienia stron z dniem 2 lutego 2019 r. W. P. (1) i A. P. wyprowadzili się z lokalu, pozostawiając w nim syna J. P. (1).

Pozwany J. P. (1) w toku postępowania wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz stwierdzenie istnienia stosunku najmu lokalu położonego w G. przy ul. (...) pomiędzy stronami, a także o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej wniósł także o orzeczenie na jego rzecz prawa do lokalu socjalnego na terenie Gminy G..

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany zaprzeczył, jakoby określony w pozwie lokal był przez niego zajmowany bez tytułu prawnego. Podał jednocześnie, że wolą pozwanego było uregulowanie jego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, w związku z czym w dniu 13 lutego 2018 r. zwrócił się on z wnioskiem w tej sprawie do (...) zgodnie ze wskazaniami udzielonymi przez pracowników Zakładu pozwanemu i jego rodzicom. Według twierdzenia pozwanego

z pouczeń udzielonych przez pracowników Zakładu wynikało, że warunkiem zawarcia umowy najmu z pozwanym było wypowiedzenie umowy najmu przez dotychczasowych najemców (rodziców pozwanego) oraz ich wymeldowanie z lokalu. Rodzice pozwanego wystąpili o rozwiązanie umowy najmu za porozumieniem stron w przekonaniu, że jest to rutynowa procedura zmierzająca do zawarcia umowy najmu z pozwanym. Odmowa zawarcia takiej umowy, motywowana okolicznością, że potrzeby mieszkaniowe pozwanego są zaspokojone, bowiem jego matka posiada prawo własności innego lokalu, była dla pozwanego niezrozumiała. W ocenie pozwanego fakt posiadania prawa własności innego lokalu przez matkę pozwanego był znany powodowi już w chwili zawarcia umowy najmu z rodzicami pozwanego, a powód pomimo to traktował matkę pozwanego jako najemcę i pobierał należne z tytułu najmu opłaty, co wskazuje na istnienie lub przynajmniej potwierdzenie umowy najmu z matką pozwanego. Niezależnie od powyższego pozwany podniósł, że skoro najemcą lokalu był także ojciec pozwanego, to pozwany miał prawo oczekiwać zawarcia z nim umowy najmu. Pozwany stwierdził ponadto, że czynności podejmowane przez pozwanego i jego rodziców służyły zawarciu umowy najmu z pozwanym, a wszelkie określone przez powoda warunki jej zawarcia zostały spełnione, wobec czego odmowa potwierdzenia tej umowy na piśmie jest nieuzasadniona. Zdaniem pozwanego w tym stanie rzeczy doszło do skutecznego zawarcia umowy między powodem a pozwanym. Odnosząc się do złożonych przez rodziców pozwanego oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych czynności dokonanej pod wpływem błędu, pozwany wskazał, że były one spowodowane wyłącznie niewywiązywaniem się powoda z ustalonych warunków zawarcia umowy najmu, a wobec zaistnienia stosunku najmu między powodem a pozwanym oświadczenia te straciły na znaczeniu.

Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2021r. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że Miasto G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...).

W dniu 1 lutego 1995 r. Gmina G. zawarła z E. i J. P. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) na czas nieokreślony.

W 2004r. W. P. (1) i A. P. wstąpili w stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego po śmierci J. P. (2), matki W. P. (1). W dniu 15 grudnia 2004 r. pomiędzy Miastem G. a W. P. (1) i A. P. zawarto Aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 1 lutego 1995 r. nr (...), na mocy którego dodano do umowy par. 12 pkt 3 w brzmieniu: „Najemca jest obowiązany uprzedzić Zarządcę o adresie swego pobytu, w przypadku jego zmiany na okres powyżej dwóch miesięcy”. Inne postanowienia umowy nie uległy zmianie.

W przedmiotowym lokalu zamieszkiwali W. P. (1) i A. P. wraz z synem, pozwanym J. P. (1). Po osiągnięciu pełnoletności przez pozwanego W. P. (1) i A. P. postanowili przekazać mu lokal mieszkalny i podjęli starania mające na celu zawarcie umowy najmu z pozwanym J. P. (1).

W. P. (1) za pośrednictwem swojej szwagierki J. P. (3), która pracowała w Urzędzie Miasta, uzyskał numer telefonu do pracownika Zarządu (...) celem zasięgnięcia informacji dotyczących przeniesienia najmu lokalu mieszkalnego na syna J. P. (1). A. P. zwróciła się do A. W. w sprawie zawarcia umowy najmu z J. P. (1). A. W. skierowała A. P. w tej sprawie do innego pracownika - B. W..

Podczas spotkania w siedzibie Rejonu (...) B. W. poinformowała A. P. o obowiązującej procedurze rozwiązania umowy najmu.

Pracownicy Rejonu (...) poinformowali W. P. (1) i A. P., że koniecznym do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z ich synem J. P. (1) jest wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu przez W. P. (1) i A. P..

W dniu 25 stycznia 2018 r. W. P. (1) i A. P. zwrócili się do Zarządu (...) sp. z o.o. w G. z wnioskiem o rozwiązanie za porozumieniem stron umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Na mocy porozumienia z dnia 2 lutego 2018r. zawartego pomiędzy Miastem G. a W. P. (1) i A. P. rozwiązano z dniem podpisania porozumienia

Aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 1 lutego 1995 r. nr (...) (§ 1 porozumienia). W. P. (1) i A. P. rozwiązali umowę najmu kierując się motywacją, aby następnie została zawarta umowa najmu z ich synem J. P. (1).

Pozwany złożył wniosek o zawarcie z nim umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) po rozwiązaniu umowy najmu przez W. P. (1) i A. P..

Pismem z dnia 24 kwietnia 2018 r. (...) w G. poinformował pozwanego J. P. (1), że nie wyraża zgody na zawarcie z nim umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), gdyż jego potrzeby mieszkaniowe są zaspokojone. Pozwany pismem z 14 czerwca 2018 r. zwrócił się o ponowne rozpatrzenie wniosku o zawarcie umowy najmu, jednak (...) w G. podtrzymał wcześniejsze stanowisko w piśmie z dnia 20 czerwca 2018 r.

Pismami z dnia 8 maja 2018 r., 4 czerwca 2018 r. i 25 lutego 2019 r. Zarząd (...) sp. z o.o. wezwał pozwanego do przekazania lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) do dyspozycji Rejonu (...) nr 1 w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz w stanie technicznym nadającym się do natychmiastowego zadysponowania na rzecz innych osób. Pismo z dnia 25 lutego 2019 r. wobec jego niepodjęcia przez adresata zostało zwrócone nadawcy.

W piśmie z dnia 23 lipca 2018r. skierowanym do Zarządu (...) sp. z o.o. i w piśmie z dnia 11 stycznia 2019r. złożonym do (...)w G. W. P. (1) i A. P. zawarłi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w odniesieniu do umowy rozwiązującej umowę najmu z dnia 2 lutego 2018r. Składający oświadczenie wskazali, że zostali poinformowani przez pracownika powoda, że rozwiązanie umowy najmu jest konieczne do nawiązania umowy najmu z ich synem, jednak po rozwiązaniu umowy do W. P. (1) i A. P. oraz ich syna kierowane są wezwania do wydania lokalu. Pismem z dnia 30 stycznia 2019r. Zarządu (...) sp. z o.o. poinformował W. P. (1) i A. P., że nie znajduje podstaw do uznania oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu za skuteczne. Tożsame stanowisko zajął Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w piśmie z dnia 7 lutego 2019r.

W odpowiedzi na pismo Zarządu (...) sp. z o.o. z dnia 30 stycznia 2019r. W. P. (1) i A. P. zwrócili się pismem z dnia 12 marca 2019r. do Zarządu z prośbą o wyjaśnienia i ponowne rozpatrzenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych. Pismem z dnia 4 kwietnia 2019r. Zarząd (...) sp. z o.o. podtrzymał swoje stanowisko.

Pozwany J. P. (1) jest studentem utrzymywany przez rodziców, nie uzyskuje dochodów. Czynnosc najmu lokalu mieszkalnego pokrywają jego rodzice. Mnie jest zresetowany jako osoba bezrobotna, nie korzysta z pomocy społecznej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właścicielowi przysługuje prawo żądania wydania rzeczy względem osoby, która nią faktycznie włada, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. Osoba władająca lokalem może przeciwstawić żądaniu wydania lokalu m.in. prawo wynikające z umowy najmu.

Sąd uznał, że powód nie wykazał by pozwanemu J. P. (1) nie przysługiwał pochodny tytuł prawny do zajmowania lokalu wywodzony z obowiązującej umowy najmu, na podstawie której jego rodzice W. P. (1) i A. P. są uprawnieni do korzystania z lokalu.

Sąd wskazał, że poczynionych ustaleń faktycznych wynika, że 2004r. w stosunek najmu ustanowiony umową z dnia 1 lutego 1995r., wstąpili W. P. (1) i A. P.. Sąd wskazał także, że umowa z dnia 1 lutego 1995r. nie została skutecznie rozwiązana, zwracając uwagę, że porozumieniem z dnia 2 lutego 2018r. rozwiązano jedynie Aneks nr (...) do w/w umowy, zawarty w dniu 15 grudnia 2004r. Sąd uznał, że okoliczność rozwiązania Aneksu nie wpłynęła na istnienie stosunku najmu pomiędzy powodem a W. P. (1) i A. P., którzy nadal pozostają najemcami przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Następnie Sąd wskazał, że oświadczenie najemców zawarte w porozumieniu z dnia 2 lutego 2018r. w § 1 odnosi się wyraźnie jedynie do rozwiązania Aneksu nr (...) i wobec tak jednoznacznego brzmienia nie można w drodze wykładni nadać mu jakiegokolwiek innego znaczenia. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 77 § 2 k.c. jeżeli umowa została zawarta w

formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie wymaga zachowania formy dokumentowej, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę. Sąd stwierdził, że skoro umowa najmu spornego lokalu została zawarta w formie pisemnej, to jej rozwiązanie – za porozumieniem stron również wymaga formy pisemnej, podkreślając, że w realiach niniejszej sprawy zabrakło jednakże takiego oświadczenia obu stron złożonego w formie pisemnej.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, że w obrocie prawnym pozostaje wiążąca umowa najmu z dnia 1 lutego 1995r., która kreuje istnienie umowy najmu lokalu mieszkalnego pomiędzy powodem, a W. P. (1) i A. P.. Sąd uznał, że dla istnienia tego stosunku prawnego nie ma także znaczenia okoliczność, że stronami przedmiotowej umowy w dacie jej zawarcia byli E. i J. P. (2), gdyż w stosunek najmu wynikający z w/w umowy wstąpili bowiem stosownie do art. 691 § 1 k.c. W. P. (1) i A. P.. Sąd wskazał, że dla skuteczności tego wstąpienia, które nastąpiło z mocy prawa, nie miało znaczenia zawarcie w dniu 15 grudnia 2004r. Aneksu nr (...) do umowy najmu. Przedmiotowy Aneks obejmował jedynie dodanie do umowy postanowienia zobowiązującego najemcę do uprzedzenia Zarządcy o zmianie adresu pobytu na okres powyżej dwóch miesięcy. Rozwiązanie Aneksu skutkuje zatem jedynie uchyleniem tego obowiązku, natomiast jest bez wpływu na istnienie samego stosunku najmu.

Następnie Sąd stwierdził, że skoro pomiędzy W. P. (1) i A. P. a powodem trwa stosunek najmu lokalu mieszkalnego, to także ich syn, pozwany J. P. (1) korzysta z uprawnienia do korzystania z przedmiotowego lokalu, gdyż zgodnie z art. 688² zd. 2 k.c. najemca może bez zgody wynajmującego oddać lokal do bezpłatnego używania osobie, względem której jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. Sąd zwrócił uwagę, że na najemcach ciąży obowiązek alimentacyjny wobec pozwanego J. P. (1), który jest studentem, nieuzyskującym stałych dochodów i faktycznie pozostającym na utrzymaniu rodziców. Sąd przyjął, że W. P. (1) i A. P. oddali lokal mieszkalny do bezpłatnego używania pozwanemu, a wyprowadzając się z tego lokalu wyrazili jednocześnie wolę, by z lokalu korzystał ich syn. Sąd uznał, że uprawnienie J. P. (1) do korzystania z przedmiotowego lokalu wywodzi się z prawa najmu przysługującego w dalszym ciągu W. P. (1) i A. P., w związku z czym pozwanemu przysługuje pochodny tytuł do korzystania z przedmiotowego lokalu mieszkalnego skuteczny względem powoda, Sąd uznał powództwo za bezzasadne, orzekając jak w pkt 1 sentencji wyroku.

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

Apelację od tego orzeczenia wniósł powód zaskarżając wyrok w całości.

Zarzucił naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału oraz wykroczenie poza swobodę jego ocenę, a w konsekwencji poczynienie istotnych uchybień, które miały znaczny wpływ na rozstrzygnięcie sporu, w szczególności poprzez błędne przyjęcie:

a. że pomiędzy powodem a pozwanym istnieje stosunek najmu lokalu położonego w G. przy ul. (...), podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że umowa najmu przedmiotowego lokalu została skutecznie rozwiązana, gdyż porozumienie o rozwiązaniu przedmiotowej umowy najmu, które zawarły strony, biorąc pod uwagę ich zgodny zamiar, któremu treść porozumienia nie odpowiada, miało na celu rozwiązanie całej, łączącej strony umowy, a nie tylko aneksu do niej.

b. że pozwany posiada tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, podczas gdy tytułu nie posiada, gdyż lokal został mu jedynie przekazany do bezpłatnego używania przez rodziców, którzy nie, posiadali tytułu prawnego do tego lokalu, ponieważ uprzednio skutecznie rozwiązali umowę- najmu z powodem za porozumieniem stron,

c. że powód nie wykazał prawidłowo, by pozwanemu nie przysługiwał pochodny tytuł do zajmowania lokalu wywodzony z obowiązującej umowy najmu, na podstawie której jego rodzice są uprawnieni do korzystania z lokalu, gdyż z materiału dowodowego wynika, że przedmiotowa umowa została skutecznie rozwiązana za porozumieniem stron,

2) błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę wyrokowania, polegający na przyjęciu, że przy rozwiązaniu umowy najmu przedmiotowego lokalu, nie została pisemnie wyrażona przez rodziców pozwanego ich wola rozwiązania całej umowy najmu, a tylko aneksu do umowy, podczas gdy biorąc pod uwagę zgodny zamiar stron, W. P. (2) i A. P. oraz powód dążyli do rozwiązania umowy najmu przedmiotowego lokalu, a nie tylko aneksu do umowy,

3) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwanemu został oddany lokal do bezpłatnego używania, przez jego rodziców W. P. (2) i A. P. zgodnie z art. 688² zd. 2 k.c., gdyż rodziców pozwanego na dzień oddania lokalu do bezpłatnego używania pozwanemu nie łączył z powodem żaden stosunek najmu, a więc nie mogli oni dysponować lokalem i co za tym idzie oddać go synowi do bezpłatnego używania, w konsekwencji czego pozwany sta 1[^] zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

Nadto zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 77 § 2 k.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię przepisów polegającą na przyjęciu, że przedmiotowa umowa najmu nie została rozwiązana za zgodą obu stron w formie pisemnej, podczas gdy strony skutecznie rozwiązały umowę za porozumieniem stron w formie pisemnej, zgodnie z ich faktycznym zamiarem i wolą, czego potwierdzeniem było zawarcie wspomnianego porozumienia,

2) art. 222 § 1 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie przepisu, polegającą na przyjęciu, że pozwanemu przysługuje skuteczne względem powoda prawo do władania lokalem, podczas gdy pozwany nie posiada tytułu prawnego do lokalu i nie ma posiada prawa do władania nim, a powodowi przysługuje skuteczne prawo żądania wydania lokalu względem pozwanego, jako właścicielowi,

3) art. 688² zd. 2 k.c. w zw. z art. 2 ust 1 pkt 1 u.o.p.l poprzez błędną wykładnię przepisów polegającą na przyjęciu, że pozwany jest lokatorem w rozumieniu ustawy, gdyż rodzice nie posiadając tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu nie mogli zrealizować dyspozycji wyrażonej w art. 688² zd. 2 k.c. i oddać lokal do bezpłatnego używania pozwanemu,

4) 659 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie przepisu, polegające na przyjęciu, że pomiędzy powodem a rodzicami pozwanymi istnieje stosunek najmu na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 1 lutego 1995r., a w konsekwencji, że pozwanemu przysługuje prawo do korzystania z przedmiotowego lokalu, podczas gdy z zawartego pomiędzy stronami porozumienia wynika, że przedmiotowa umowa została rozwiązana, a więc nie istnieje stosunek najmu pomiędzy stronami

Na tych podstawach wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych - za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenia powoda przyjmując podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przywołane przepisy prawne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione ustalenia dotyczące okoliczności faktycznych mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są pełni wiarygodne.

Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Odnosząc się do podniesionych w apelacji zarzutów prawa procesowego, zwrócić należy uwagę, że przewidziane w art. 233 k.p.c., ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 sierpnia 2012r. III AUa 620/12). Stawiając zatem zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Z tych względów za niewystarczające należy uznać przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd (Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Jeżeli zatem Sąd, ze zgromadzonego materiału dowodowego, wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, co ma miejsce w niniejszej sprawie, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak: Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 8 lutego 2012r. (I ACa 1404/11), z dnia 14 marca 2012r. (I ACa 160/12), z dnia 29 lutego 2012r. (I ACa 99/12); a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2012r. VI ACa 31/12).

Nie można również pominąć, iż same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012r., I UK 347/11).

Pozwana tymczasem nie wskazuje uchybieniu przez Sąd I instancji regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów, a jedynie kwestionuje przyjęcie przez Sąd I instancji, że stosunek najmu nie został skutecznie rozwiązany oraz pozwany posiada pochodny tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu. Wskazać zatem należy, że podniesione naruszenia, zarówno w zakresie normy z art. 233 k.p.c. jak również błędu w ustaleniach faktycznych, stanowi rozszerzenie polemiki z prawidłowością zastosowanych przez Sąd I instancji norm prawa materialnego.

Odnosząc się zatem do zarzutów prawa materialnego w pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Art. 222 § 1 k.c. zawiera zastrzeżenie, z którego wynika, że roszczenie windykacyjne nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osoba, która jego rzeczą faktycznie włada, ma skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W takiej sytuacji znajduje się np. najemca, którego prawo do posiadania zależy z ważnej umowy z właścicielem. Dopóki stosunek ten trwa, dopóty wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela tak, że podniesiony przez pozwanego w procesie windykacyjnym zarzut tamujący (hamujący, dylatoryjny), że przysługuje mu uprawnienie do posiadania rzeczy, może spowodować oddalenie powództwa, jak w konsekwencji w niniejszej sprawie. Oczywiście co do zasady skuteczne ustanie stosunku najmu lokalu mieszkalnego na skutek jego wypowiedzenia aktualizuje roszczenie windykacyjne właściciela z art. 222 § 1 k.c., jednakże taka sytuacja nie wystąpiła w przedmiotowej sprawie. W szczególności wskazać należy, że powód w pozwie jako podstawę faktyczną dla dochodzonego roszczenia powołał się na porozumienie z dnia 2 lutego 2018r. Porozumienie to jednakże skutecznie rozwiązało Aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 1 lutego 1995 r. nr (...). W/w aneks stanowił natomiast, że do umowy najmu z dnia 1 lutego 1995 r. nr (...) dodano § 12 pkt 3 w brzmieniu: „Najemca jest obowiązany uprzedzić Zarządcę o adresie swego pobytu, w przypadku jego zmiany na okres powyżej dwóch miesięcy”. Słusznie zatem Sąd I instancji uznał, że strony zniosły jedynie obowiązek określony w § 12 pkt 3 a dodany do umowy najmu, a nie umowa najmu zawarta pomiędzy powódką a W. P. (1) i A. P..

Powód kwestionuje również, że pozwanemu przysługuje pochodny tytuł prawny do przedmiotowego lokalu podnosząc zarzut naruszenia art. 688² zd. 2 k.c. w zw. z art. 2 ust 1 pkt 1 u.o.p.l poprzez błędną wykładnię przepisów polegającą na przyjęciu, że pozwany jest lokatorem w rozumieniu ustawy, gdyż rodzice nie posiadając tytułu prawnego do

przedmiotowego lokalu nie mogli zrealizować dyspozycji wyrażonej w art. 688² zd. 2 k.c. i oddać lokal do bezpłatnego używania pozwanemu. Tymczasem Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2018r., (III CZP 49/18, OSNC 2019 nr 12, poz. 117, str. 1), w której stwierdził, że osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia, zawartej z najemcą lokalu bez zgody wynajmującego wymaganej w art. 688² k.c., jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2022r. poz. 172). Nie było zatem podstaw do stwierdzenia, że zakres pojęcia lokatora zdefiniowany w art. 2 ust 1 pkt 1 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należy ujmować w sposób zawężający, jak chce tego strona powodowa.

Mając na względzie to co wskazano powyżej, zasadnie Sąd uznał, że pozwany posiada skuteczne względem właściciela (powoda) uprawnienie do władania rzeczą, w związku z czym jego roszczenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Z tych względów apelacja powoda podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c w związku z art. 391 § 1 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, a to wobec oddalenia apelacji pozwanego i braku podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. Koszty te ustalono przy uwzględnieniu § 7 pkt 1 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jednolity: Dz.U. z 2015r. poz. 1800 ze zmianami).

SSO Andrzej Dyrda