

Sygn. akt VI ACa 67/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Aldona Wapińska (spr.)

Sędziowie: SA Marcin Łochowski

SO (del.) Tomasz Szanciło

Protokolant: st. sekr. sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Ł. i E. Z.

przeciwko W. P. (1), A. F., M. F., S. F.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 kwietnia 2014 r.

sygn. akt IV C 1067/11

oddala apelację.

VI ACa 67/15

UZASADNIENIE

M. Ł. i E. Z. pozwem z dnia 10.08.2011r domagały się nakazania pozwanym W. P. (1), A. F. i małoletniej M. F. wydania nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 0,1984 ha, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej przedmiot współwłasności obu powódek. Ponadto żądały zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 300 000 zł z tytułu bezumownego korzystania z tej nieruchomości za okres 10 lat licząc wstecz od dnia wytoczenia tego powództwa i z ustawowymi odsetkami od dnia jego wniesienia do sądu. Wniosły też o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania.

Uzasadniając swoje żądania powódki wskazały, że są aktualnie współwłaścicielkami przedmiotowej nieruchomości po (...) części. Nieruchomość zabudowana jest niewykończonym budynkiem mieszkalnym, który w trakcie niedokończonego procesu budowlanego bezprawnie zajęły pozwane i nadal ją zajmują bez jakiegokolwiek tytułu prawnego, nie ponosząc z tego tytułu żadnych kosztów. Pozwane są również zameldowane w tym budynku. W dniu 17 czerwca 2011r. wystosowano do pozwanych wezwanie do wydania i opuszczenia spornej nieruchomości, do którego się one jednak nie zastosowały.

Według powódek obecnie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu sporu kształtuje się w kwocie 300 000 zł, która odpowiada średniej kwocie czynszu najmu nieruchomości o podobnym standardzie, położonych w P.. Zdaniem powódek stawka czynszu kształtuje się w wysokości 2500 zł miesięcznie, co pomnożone przez 12 miesięcy i okres dziesięciu lat daje kwotę dochodzoną przez powódki z tego tytułu.

Powódki podnosiły, że przedmiotowa nieruchomość nie może być przedmiotem zasiedzenia, skoro pozwane nie są jej posiadaczkami samoistnymi, bowiem taką sytuację wyklucza okoliczność przyjęcie przez powódkę E. Z. od pozwanych niewielkich kwot z tytułu wynagrodzenia za używanie tej nieruchomości i to w okresie trzech lat poprzedzających wniesienie pozwu. Z podanych więc przyczyn według nich uzasadnione jest żądanie oparte na przepisie art. 222 § 1 k.c. Z kolei roszczenie o zapłatę znajduje oparcie w przepisach art. 224, 225, 229 i 230 k.c., gdyż w tym przypadku strony nie łączył żaden stosunek umowy uprawniający pozwane do korzystania z tej rzeczy.

Pozwane W. P. (1), A. F. i M. F. w pisemnej odpowiedzi na pozew wnosili o oddalenie tak sprecyzowanego powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania. Pozwane podniosły, iż pomiędzy stronami istnieje umowa najmu, a zatem przysługuje im skuteczne względem powódek uprawnienie o jakim jest mowa w art. 222 § 1 pkt. 2 k.c. Ponadto zgłosiły zarzut potrącenia kwoty 35 000 zł z tytułu poniesionych przez nie nakładów na sporną rzecz. Uzasadniając swoje stanowisko pozwane wskazały, że rodzice powódek N. i A. Z. (1) nabyli tę nieruchomość aktem notarialnym w dniu 25 lutego 1957 r. Spadek po zmarłym A. Z. (1) nabyli zona N. Z. oraz dzieci A. Z. (2), M. Ł. (dawniej H.) i E. Z.. Spadek został stwierdzony postanowieniem Sądu Powiatowego w P. w dniu 6 kwietnia 1970 r. Postanowieniem Sądu Rejonowego (...) W. z dnia 23 kwietnia 1987 r. spadek po N. Z. nabyli również dzieci – M. Ł., E. Z. i A. Z. (2), który następnie zmarł jako całkowicie ubezwłasnowolniony. M. Ł. przez długi czas przebywała za granicą kraju. Spadek po zmarłym bracie A. Z. (2) nabyli obie powódki na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego (...) W.. Po przeprowadzonych postępowaniach spadkowych prawo własności w stosunku do powódek do przedmiotowej nieruchomości zostało ujawnione w dniu 7.02.2011r.

Pozwane przyznały, że pozwana W. P. (1) wraz ze swoim mężem i jeszcze małoletnią córką wówczas A. F., objęła w posiadanie nieruchomość w 1981r. Jednakże o tym, że nie posiada do niej żadnego tytułu powzięła wiadomość dopiero w dniu 23 lipca 1982 r., kiedy otrzymała decyzję Urzędu (...) w P.. Po śmierci A. Z. (2) powódka E. Z. skontaktowała się z mężem W. P. (1) i wówczas wyraziła zgodę na dalsze zamieszkiwanie tej rodziny w tym budynku za ustalonym obopólnie czynszem, który miał być uiszczany do rąk powódki. Stan taki trwa do chwili obecnej i sposób uiszczania czynszu nie został zaniechany, ani przerwany. Tym samym powódka E. Z. zawarła przed dwudziestu laty umowę najmu spornej nieruchomości, realizowaną bezkonfliktowo, co – zdaniem pozwanych – stanowi okoliczność niweczącą możliwość uwzględnienia żądania powódek, tak w zakresie żądania wydania nieruchomości, jak i zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Bezspornym jest bowiem wywiązywanie się przez pozwanych z obowiązku zapłaty czynszu, a ponadto poczynienie przez szereg lat znacznych nakładów na nieruchomość.

Ponadto pozwane podniosły, iż ze względu na fakt zamieszkiwania w tym lokalu małoletniej córki pozwanej A. F. – rodzi to obowiązek ewentualnego rozważenia prawa do otrzymania przez pozwane lokalu socjalnego.

Powódki w piśmie procesowym z dnia 12 listopada 2012 r. zaprzeczyły, iż doszło do zawarcia ważnej umowy najmu, z uwagi na treść art. 199 k.c., który przewiduje konieczność wyrażania zgody przez wszystkich współwłaścicieli na dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Zdaniem powódek do tego rodzaju czynności należy również zaliczyć umowę najmu, która ma wpływ na sytuację majątkową przedmiotu współwłasności. W niniejszej sprawie brak było na to zgody drugiego współwłaściciela M. Ł., a jeszcze wcześniej także zgody takiej nie wyrażał brat powódek – A. Z. (2). O ile więc doszło do wyrażenia zgody przez E. Z. do zajmowania wspólnej nieruchomości przez pozwanych i uzyskiwania przez tę powódkę czynszu z tego tytułu, to nastąpiło to wbrew woli pozostałych współwłaścicieli, a przede wszystkim M. Ł.. Dlatego czynność taka dotknięta jest bezwzględną wadą nieważności i w żaden sposób nie mogła zostać konwalidowana. Ponadto powódka M. Ł. nigdy nie otrzymała od swojej siostry żadnych kwot uzyskanych w ramach czynszu płaconego przez pozwane, a tym bardziej bezpośrednio od pozwanych. Także nigdy nie wyraziła zgody na zamieszkiwanie pozwanych w budynku stanowiącym przedmiotową

nieruchomość. Powódki zaznaczyły, iż w razie uznania, że doszło do skutecznego związania się przez strony stosunkiem najmu, umowa ta uległa rozwiązaniu wobec skutecznie dokonanego w czerwcu 2011 r. jej wypowiedzenia, poprzez wystosowanie do pozwanych wezwania do opuszczenia spornej nieruchomości.

W takcie postępowania Sąd Okręgowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego S. F., co wynikało z faktu zajmowania wraz z pozwanymi lokalu mieszkalnego i całej spornej nieruchomości. Zaistniały więc przesłanki wezwania tej osoby do udziału w sprawie w charakterze strony pozwanej, wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, zaś koszty postępowania pomiędzy stronami wzajemnie zniósł. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...) jest współwłasnością po (...) części powódek E. Z. i M. Ł., na podstawie dziedziczenia po śmierci ich rodziców oraz po śmierci brata powódek – A. Z. (2). Wpis ich prawa do tej nieruchomości został ujawniony w księdze wieczystej w dniu 31. 03.2011 r.

Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, który zajmują W. P. (1), A. F. i jej mąż S. F., a także ich wspólne małoletnie dziecko – M. F..

Objęcie tej nieruchomości w posiadanie, które wiązało się z zamieszkaniem w budynku, zostało dokonane w 1981r. przez W. P. (1) i jej męża A. P. oraz mieszkającą wówczas z nimi małoletnią córką M., gdyż Urząd (...) nie posiadał dla tej rodziny lokalu zastępczego. Organ ten wydał decyzję administracyjną, przyznającą im prawo do zajmowania przez nich lokalu i rozpoczął pobierać od mieszkającej rodziny czynsz według stawki bazowej. W 1982 r. stwierdzono nieważność tej decyzji. W 1983 r. zamierzano wykwaterować mieszkające w tym lokalu osoby, czego jednak ostatecznie nie uczyniono.

Stan taki istniał nieprzerwanie aż do śmierci A. Z. (2) w 1988 r., po czym E. Z. skontaktowała się z mieszkającą rodziną P. i wyraziła zgodę na dalsze ich zamieszkiwanie w tym budynku. Jednak zgoda ta była obwarowana warunkiem, że czynsz za zajmowany lokal miał być od tej chwili płacony do jej rąk – jako osoby uprawnionej. Kwoty w ustalonej wysokości za czynsz były przez te wszystkie lata przekazywane przez W. P. (1) do rąk E. Z..

W 2008 r. czynsz został ustalony na kwotę 300 zł miesięcznie, a w 2011r. został przez E. Z. podwyższony do kwoty 600 zł. W czynnościach tych nie brała udziału M. Ł., która przez większość tego okresu czasu była poza granicami kraju. Żaden ze współwłaścicieli nieruchomości nigdy nie wskazał na jaki czas rodzina P., a następnie aktualnie zajmujący budynek pozwani, mogą korzystać z tej nieruchomości i na niej zamieszkiwać. W czerwcu 2011 r. W. P. (1) otrzymała wezwanie do opuszczenia całej nieruchomości w terminie dwóch tygodni oraz do zapłaty na rzecz współwłaścicieli kwoty 300 000 zł, stanowiącej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Jednak kilka lat przed tym wezwaniem E. Z. poinformowała swoją siostrę M. Ł. o stanie jaki rzeczywiście istnieje i o pobieraniu od pozwanej czynszu za zajmowanie ich nieruchomości. Żaden ze współwłaścicieli nie podjął żadnych działań prawnych i faktycznych aż do czerwca 2011r.

W trakcie postępowania doszło do spotkania E. Z. i W. P. (1), podczas którego w dniu 12 czerwca 2012 r. potwierdzono wysokość poniesionych przez W. P. (1) nakładów na nieruchomość w kwocie 45 000 zł. Ponadto wyrażono wzajemną zgodę na kontynuację zajmowania nieruchomości i podwyższono wysokość czynszu do kwoty 800 zł. Powyższe porozumienie zostało potwierdzone notarialnie. O tych ustaleniach została poinformowana M. Ł..

Stan faktyczny sprawy Sąd Okręgowy ustalił na podstawie przeprowadzonych dowodów z dokumentów urzędowych i prywatnych: odpisu z księgi wieczystej pism urzędowych, korespondencji stron, dowodów dokonywanych wpłat kwot pieniężnych, wezwania do opuszczenia przedmiotu sporu i pisemna treść porozumienia. Żaden z tych dokumentów nie został zakwestionowany przez strony postępowania pod względem ich prawdziwości czy źródła pochodzenia. W ocenie Sądu pierwszej instancji co do zasady dowody te potwierdzają istotne dla sprawy okoliczności związane z ocenianą

kwestią związania się przez strony stosunkiem umownym najmu. Dowodzą też bezspornie w jakim okresie występował stan korzystania z przedmiotu sporu przez pozwanych i potwierdzają okoliczność spełniania przez nich świadczenia pieniężnego do rąk jednego współwłaściciela.

Sąd Okręgowy uwzględnił także zeznania stron, w tym w szczególności pozwanej W. P. (1) i obu powódek. W ocenie tego Sądu zeznanie pozwanej jest zbieżne z dowodami z dokumentów i w całości potwierdza ich treść. Zeznanie powódki E. Z. w rzeczywistości potwierdza te fakty, które wynikają zarówno z treści dokumentów i zeznania pozwanej, natomiast zeznanie powódki M. Ł. co do zasady jest zbieżne z tym co zeznała druga powódka. Niemniej jednak M. Ł. przyznała fakt powzięcia wiedzy na temat udzielonej zgody wyrażonej przez drugiego współwłaściciela tj. zgody na zajmowanie przedmiotowej nieruchomości i pobierania z tego tytułu czynszu, jeszcze w okresie kilku lat wstecz przed dokonaniem wezwaniem do jej opuszczenia.

Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z uwagi na bezprzedmiotowość tego dowodu wynikającą z zachodzących zagadnień prawnych.

Oceniając zasadność żądania pozwu Sąd Okręgowy wskazał, iż jego treść i podstawa faktyczna wskazuje, że powódki opierają je na przepisie art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu 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. Roszczenie to jest roszczeniem windykacyjnym, wynikającym z prawa własności i służy wyłącznie do jego ochrony. Przesłanką tego roszczenia jest przysługiwanie prawa własności osobie występującej z tym roszczeniem w momencie wyrokowania oraz brak uprawnienia skutecznego względem właściciela podmiotu władającego rzeczą, w stosunku do którego roszczenie to zostało skierowane.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji powódki udowodniły swoje prawo własności do nieruchomości, o wydanie której wnoszą, odpisem z księgi wieczystej przedstawiającym jej aktualny stan prawny. W sprawie bezsporną również okolicznością jest fakt władania przedmiotową nieruchomością przez wszystkich pozwanych, którym prawo własności nie przysługuje.

Pozwani podnieśli jednak zarzut istnienia po ich stronie prawa w postaci ważnie nawiązanej i nadal trwającej umowy najmu, obejmującego zarówno korzystanie z całej nieruchomości, jak i kreujące prawo pozwanych do zamieszkiwania w budynku mieszkalnym stanowiącym jej część składową.

Sąd pierwszej instancji uznał za bezsporne, że jeden ze współwłaścicieli nieruchomości udzielił pozwany w formie bezpośredniej zgody na korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. W dodatku dokonana zgoda w sposób kreatywny odniosła się do uzyskania przez wszystkich pozwanych prawa do zamieszkania w zlokalizowanym na gruncie budynku mieszkalnym z obowiązkiem zapłaty czynszu. W ocenie Sądu przyznane w ten sposób prawo do rzeczy co do zasady nie zostało ograniczone w czasie, a więc zostało udzielone bezterminowo.

Odnosząc się do twierdzenia powódek, iż udzielona przez E. Z. zgoda na zamieszkiwanie pozwanych na przedmiotowej nieruchomości nie odniosła skutku wobec drugiej powódki, Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W razie jej braku czynność jest dotknięta bezwzględną wadą nieważności stosownie do art. 58 § 1 k.c.

W braku zgody dla dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności i interesy wszystkich współwłaścicieli.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż w kodeksie cywilnym brak jest ustawowej definicji czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Pojęcie to pozostawiono praktyce sądowej i doktrynie, gdzie dominuje stanowisko o tym, że jest to pojęcie względne i zależne od konkretnych okoliczności rozważanego przypadku. Generalnie – w ocenie Sądu pierwszej instancji – czynnością prawną zwykle przekraczającą zakres zwykłego zarządu

rzeczą wspólną jest bez wątpienia najem albo użyczenie lokalu, a tym bardziej całej nieruchomości. Dla takiej czynności wymagana jest więc zgoda wszystkich współwłaścicieli. Może ona być wyrażona zarówno przed dokonaniem czynności, w trakcie obowiązywania czynności, a także w postaci jej potwierdzenia po jej dokonaniu i to nawet ze skutkiem wstecznym.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w sprawie niniejszej odpowiedź na pytanie, czy doszło do skutecznego nawiązania z pozwanymi stosunku najmu nieruchomości, uzależniona jest od tego, jak należy ocenić zachowanie i postawę drugiego współwłaściciela do trwającego przeszło 30 lat stanu wynajmowania pozwanym ich wspólnej rzeczy – ze wszystkimi prawnymi z tego konsekwencjami. Zdaniem Sądu pierwszej instancji zeznanie drugiej współwłaścicielki M. Ł. pozwala stwierdzić, że stan faktyczny dotyczący udzielenia zgody na zajmowanie nieruchomości przez pozwaną i przyjmowanie z tego tytułu czynszu znany był tej powódce od wielu lat i to w czasie poprzedzającym moment wysłania wezwania do opuszczenia przez osoby zajmujące nieruchomość, jak również moment wystąpienia na drogę sądową z przedmiotowym pozwem. W ocenie Sądu Okręgowego oznacza to, iż stan ten był również przez tego współwłaściciela tolerowany i aprobowany. W ten sposób wyrażana milcząca aproba odnosiła się więc do wszystkich koniecznych elementów umowy najmu – to jest oddania najemcy do używania rzeczy na czas nieoznaczony i uiszczania drugiemu współwłaścicielowi umówionego czynszu. Skoro bowiem co do zasady zgoda o jakiej jest mowa w art.199 § 1 k.c. może zostać wyrażona również w trakcie czynności i w sposób konkludentny, zatem w okolicznościach niniejszej sprawy Sąd pierwszej instancji uznał, iż w taki właśnie sposób została ona wyrażona.

W ocenie Sądu Okręgowego bez znaczenia (w kontekście wyrażenia zgody) pozostaje fakt późniejszego wystosowania wezwania do pozwaną, zawierającego kateryczne żądanie do opuszczenia i wydania powódce ich wspólnej rzeczy. Przyjmując nawet, że stanowiło ono cofnięcie zgody na dokonanie czynności przez drugiego współwłaściciela, zdaniem Sądu cofnięcie takie – dokonane już po uprzednim jej wyrażeniu – pozbawione jest wszelkich skutków prawnych. Wobec skutecznego zawarcia umowy najmu, wszystkim pozwanym przysługuje prawo obligacyjne, które jest uprawnieniem względnym w stosunku do właścicieli windykowanej rzeczy, skutkującym bezzasadnością roszczenia windykacyjnego.

Konsekwencją powyższego było uznanie przez Sąd Okręgowy za nieuzasadnione drugiego roszczenia, sprecyzowanego w pozwie, o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotowej rzeczy. Roszczenie tego rodzaju musi opierać się na przesłance bezprawnego posiadania rzeczy, która – w ocenie Sądu pierwszej instancji – w niniejszym przypadku nie zachodzi. Z uwagi na to bezcelowe, zdaniem tego Sądu, pozostawało rozważanie zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia oraz całego aspektu zagadnień wynikających z rozwiązań ustawy o ochronie praw lokatorów, a zwłaszcza jej rozwiązań zamieszczonych w jej art.14.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż najem został zawarty na czas nieoznaczony (art. 661 § 1 k.c.), w tej sytuacji jego wypowiedzenie mogło nastąpić wyłącznie według reguł zachowujących ustawowe terminy wypowiedzenia, jako, że strony w sposób umowny takich terminów nie określiły (art. 673 § 1 k.c). Zdaniem Sądu pierwszej instancji w żadnym razie nie istniały podstawy do dokonania wypowiedzenia z uwagi na stan zwłoki pozwaną jako najemców w zapłacie czynszu w oparciu regułę art.687 k.c.. Wniesienie powództwa nie spełnia wymagań co do takiego wypowiedzenia, o jakim jest mowa w art. 673 § 1 i § 2 k.c., co w konsekwencji oznacza, że nawiązany w taki sposób stosunek prawny najmu zachował ciągłość. Dlatego też sformułowany tego rodzaju zarzut przez powódki jest również pozbawiony podstaw prawnych.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał całe powództwo za bezzasadne i oddalił je na podstawie art. 222 § 1 k.c. w związku z art.659 k.c., art.661 § 1 k.c., art.687 k.c. i art. 673 k.c. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na przepisie art.100 k.c.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżyły apelacją powódki M. Ł. i E. Z. zarzucając:

1. naruszenie art. 213 § 2 k.p.c. mające wpływ na wynik sprawy poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż **doszło do skutecznego uznania powództwa w zakresie**

wydania nieruchomości przy ulicy (...) w P. powódkom czym, wobec braku negatywnych przesłanek wynikających ze wskazanego powyżej przepisu, był związany Sąd Okręgowy w Warszawie;

2. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym polegająca na uznaniu, iż pozwanym przysługiwało skuteczne względem powódek uprawnienie do władania rzeczą podczas gdy, zebrane dowody pozwalają na przyjęcie przeciwnego wniosku.

Wskazując na powyższe apelujące wnosili o zmianę przedmiotowego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i o przekazanie go w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

Pozwani nie zajęli stanowiska w przedmiocie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, albowiem zaskarżony wyrok – mimo jego częściowo błędnego uzasadnienia – odpowiada prawu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji są prawidłowe, za wyjątkiem stwierdzenia, iż W. P. (1) i jej mąż A. P. zamieszkali na spornej nieruchomości z małoletnią wówczas córką M., bowiem córka małżonków P. ma na imię A., zaś M. jest jej małoletnią obecnie córką. Pozostałe ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne.

W sprawie niniejszej podstawowe znaczenie miało ustalenie, czy pozwanym służy jakiekolwiek prawo skuteczne względem właścicieli.

Oceniając żądanie powództwa Sąd pierwszej instancji oparł swoje rozważania przede wszystkim na treści przepisów kodeksu cywilnego dotyczących współwłasności oraz umowy najmu, w zasadzie pomijając przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t. ze zm., dalej u.o.p.l.). Tymczasem – w ocenie Sądu Apelacyjnego – żądanie powództwa należało rozważyć w świetle przepisów tej ustawy, która powinna mieć w niniejszej sprawie zastosowanie. Wprawdzie powódki sprecyzowały swoje roszczenie jako żądanie wydania nieruchomości, jednakże nie może ująć uwadze Sądu, iż władnie pozwanych przedmiotową nieruchomością wiąże się z ich zamieszkiwaniem w budynku posadowionym na gruncie. Głównym przedmiotem władania, który decyduje o tym, jakie przepisy należy stosować do danego stanu faktycznego, jest lokal w budynku użytkowanym na cele mieszkalne, a zatem odpowiadający definicji lokalu mieszkalnego zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l. Zgodnie bowiem z tym przepisem pod pojęciem lokalu należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. W literaturze podkreśla się, iż wskazane w tym przepisie kryteria umożliwiające zakwalifikowanie pomieszczenia jako lokalu mieszkalnego, odnoszą się do rzeczywistej funkcji pełnionej przez daną izbę, przy jednoczesnym oderwaniu pojęcia lokalu od zamieszkiwania w nim przez lokatora (por. Katarzyna Zdun-Załęska w: Komentarz do art.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Powódki wykazały w toku postępowania, iż przysuguje im prawo własności przedmiotowej nieruchomości w częściach równych. Należy jednak zauważyć, iż pojęcie „właściciel” w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest pojęciem autonomicznym, oderwanym od zakresu znaczeniowego tego terminu obowiązującego na gruncie art. 140 k.c. Na potrzeby tej ustawy za właściciela uznaje się bowiem osobę dysponującą tytułem prawnym do lokalu, który upoważnia ją do oddania tego lokalu innej osobie - lokatorowi - do korzystania. W tym znaczeniu właścicielem nie jest tylko podmiot prawa własności, lecz każdy, kto

władą lokalem na podstawie jakiegokolwiek ważnego stosunku prawnego, w szczególności: wynajmujący, użyczający, nabywca nieruchomości na podstawie umowy dożywocia, spółdzielnia mieszkaniowa. Jeżeli prawo własności do lokalu mieszkalnego służy więcej niż jednej osobie, to za właściciela (na gruncie przepisów tej ustawy) uważa się tylko tę osobę, która jest stroną stosunku prawnego upoważniającego drugą stronę do korzystania z tego lokalu. W rozumieniu przyjętym w ustawie właścicielem jest zawsze wynajmujący lokal mieszkalny. W braku ustawowej definicji wynajmującego przyjąć należy znaczenie tego pojęcia wynikające z art. 659 i n. k.c. Pojęcie „wynajmujący” oznacza więc podmiot oddający najemcy rzecz do używania w zamian za zapłatę umówionego czynszu. Z regulacji zawartych w kodeksie cywilnym wynika, że również wynajmujący nie musi być właścicielem przedmiotu najmu. Wystarczy, że służy mu skuteczne względem właściciela prawo do władania lokalem mieszkalnym z uprawnieniem do oddawania go osobie trzeciej do odpłatnego lub nieodpłatnego używania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego trafnie Sąd pierwszej instancji uznał, iż strony niniejszego postępowania wiązała skutecznie zawarta umowa najmu. Bezspornym jest, iż małżonkowie P. zajęli lokal znajdujący się na nieruchomości powódek na podstawie decyzji, której nieważność stwierdzono już po roku, zatem zajmowali powyższy lokal bez tytułu prawnego. Jednakże w 1988 r. jedna ze współwłaścielek – E. Z. – porozumiała się z małżonkami P. co do możliwości dalszego zajmowania przez nich tego lokalu za zapłatą umówionego czynszu. Z tą chwilą doszło więc do zawarcia umowy najmu, której istnienie i jej warunki milcząco akceptowała przez wiele lat druga z powódek – M. Ł. – co prawidłowo ustalił Sąd pierwszej instancji.

Nawet gdyby uznać, iż z uwagi na brak wyraźnej zgody jednej z powódek umowa najmu nie została w 1988 r. skutecznie zawarta, to zgodnie z przepisem art. 30 ust. 1u.o.p.l. „Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu.” Niewątpliwie wszystkie przesłanki tego przepisu zostały spełnione (oczywiście przy założeniu, że nie doszło do skutecznego zawarcia umowy najmu w 1988 r.), zatem W. P. (1) i A. F., które zajmowały lokal na powyższej nieruchomości co najmniej od 1983 r. bez tytułu prawnego, wstąpiły w stosunek najmu tego lokalu najpóźniej z dniem 11 lipca 2002 r., tj. po upływie 12 miesięcy od wejścia w życie tej ustawy. Natomiast M. F. i S. F. są domownikami najemczyń i swoje uprawnienia do zajmowania lokalu wywodzą ze stosunków rodzinnych łączących ich z najemczyniami.

W świetle powyższego – skoro strony były związane ważną umową najmu – dla możliwości uwzględnienia powództwa o wydanie, powódki musiałyby wykazać, iż doszło do skutecznego rozwiązania tej umowy.

Sąd pierwszej instancji rozważał skuteczność wypowiedzenia umowy najmu w świetle przepisów kodeksu cywilnego, dochodząc do wniosku (skądinąd prawidłowego), iż nie zostały spełnione przesłanki w tych przepisach przewidziane. Jednakże powszechnie uważa się, iż od chwili wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów (...), przepisy kodeksu cywilnego dotyczące najmu lokali mają charakter uzupełniający względem przepisów u.o.p.l. Zatem należało ocenić, czy w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki zawarte w przepisach tej ustawy, pozwalające na rozwiązanie stosunku najmu lokalu mieszkalnego.

Możliwość wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego reguluje przepis art. 11 u.o.p.l. Przepis ten stanowi, co następuje: „Art. 11. 1. Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone

do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub

4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

3. Właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu:

1) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;

2) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

4. Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

5. Nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4.”

W ocenie Sądu Apelacyjnego powódki w żaden sposób nie wykazały, aby została spełniona którakolwiek z przesłanek wynikających z przepisu art. 11 ust. 1- 5 u.o.p.l., zaś z treści wezwania M. Ł. kierowanego do W. P. (2) z dnia 17 czerwca 2011 r. wynika, iż żądanie opuszczenia nieruchomości oraz zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości, oparte było na twierdzeniu zajmowania przez tę pozwaną nieruchomości bez tytułu prawnego – co ostatecznie okazało się niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Nie można zatem było uznać, iż powyższe wezwanie stanowiło skuteczne wypowiedzenie stosunku najmu, zwłaszcza iż było kierowane jedynie do jednej najemczynie. Również sam pozew nie wywołał skutku wypowiedzenia umowy najmu, albowiem jego żądanie opierało się na tym samym, błędnym założeniu o nie przysługiwaniu pozwanym tytułu prawnego do zajmowania lokalu położonego w budynku posadowionym na nieruchomości powódek – przy braku wykazania jakichkolwiek przesłanek do wypowiedzenia umowy najmu. Tym samym należało dojść do wniosku, iż umowa najmu lokalu nie została skutecznie wypowiedziana, co oznacza, iż pozwanym przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, a zatem powództwo o wydanie podlegało oddaleniu, o czym prawidłowo rozstrzygnął Sąd pierwszej instancji.

Konsekwencją oddalenia powództwa o wydanie było również negatywne rozstrzygnięcie o żądaniu zasądzenia kwoty 300.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, który zajmują pozwani na podstawie istniejącego stosunku najmu. Oddalenie powództwa w tym zakresie przez Sąd Okręgowy jest zatem również prawidłowe. Tym samym zarzut apelacyjny sprzeczności ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, polegającej na uznaniu, iż pozwanym przysługiwało skuteczne względem powódek uprawnienie do władania rzeczą – był bezzasadny.

Odnosząc się do zarzutu apelacyjnego, iż Sąd pierwszej instancji pominął fakt, iż w przedmiotowej sprawie doszło do uznania powództwa, czym Sąd ten był związany, zauważyć należy, iż zarzut ten opiera się na błędnym stwierdzeniu, iż „ wynika z zeznań W. P. (1), która działała także na rzecz swojej córki i wnuczki, złożonych w dniu 31 października 2013 r. wolą pozwanych jest wyprowadzenie się z terenu spornej nieruchomości. Ponadto stwierdziła, iż podejmowała działania zmierzające do otrzymania lokalu zastępczego (czas nagrania rozprawy od 00:28:20 do 00:29:35). Oświadczenie odnośnie woli wydania powódkom przedmiotowej nieruchomości zostało podtrzymane na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2014 r.” .

Przede wszystkim na rozprawie w dniu 31 października 2013 r. pozwana W. P. (1) nie była obecna, zaś wyjaśnienia składała jedynie jej córka A. F., która nie była upoważniona do działania w imieniu swojej matki i męża. Ponadto zważyć należy, iż czym innym jest przyznanie pewnych faktów (np. co do starań o przydział lokalu zamiennego), a czym innym jest złożenie oświadczenia procesowego o uznaniu powództwa, co w sprawie niniejszej nie miało miejsca ani na rozprawie w dniu 31 października 2013 r., ani też na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2014 r. Dlatego też należało uznać, iż również ten zarzut apelacyjny był chybiony.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódek jako bezzasadną.