

Sygn. akt I C 506/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Wołominie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Michał Marcysiak
Protokolant:	Katarzyna Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. w Wołominie na rozprawie

sprawy z powództwa S. K. i E. K.

przeciwko A. K. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej - Gminy K.

o eksmisję i zapłatę

oddala powództwo.

. Sygn. akt I C 506/11

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 15 kwietnia 2015 r.

S. K. i E. K. wniesli w dniu 11 października 2011 r. o nakazanie A. K. (1), aby „opuściła i opróżniła z osób i rzeczy reprezentujących jej prawa pomieszczenia użytkowe, to jest dwa pokoje, dwie kuchnie i ubikację o łącznej powierzchni ok. 70 m², znajdujące się w budynku mieszkalnym oraz ogródek o powierzchni ok. 10 m², a także komórkę użytkową”, znajdujące się na stanowiącej przedmiot ustawowej wspólności małżeńskiej nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wołominie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wnieśli także o nakazanie pozwanej, aby wydała powyższe rzeczy do rąk powodów w ciągu 7 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku oraz o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W dniu 5 stycznia 2012 r. Gmina K. wniosła interwencję uboczną.

Pismem wniesionym dnia 13 czerwca 2014 r. powodowie rozszerzyli powództwo w ten sposób, że wystąpili z nowym żądaniem. Wnieśli bowiem o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od A. K. (1) kwoty 5 861 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 maja 2014 r. do dnia zapłaty, jako „opłaty za bezumowne korzystanie” przez pozwaną z przedmiotowej nieruchomości w okresie od dnia 1 sierpnia 2011 r. do dnia 30 maja 2014 r. Ponadto wnieśli także o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz po 150 zł miesięcznie z tytułu „bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości” po dniu 31 maja 2014 r. Wnieśli również o zasądzenie odsetek ustawowych od tychże kwot począwszy

od dnia 30 każdego miesiąca bezumownego korzystania. Odpis tego pisma doręczony został pełnomocnikowi pozwanej w dniu 11 sierpnia 2014 r. (k.120).

Następnie, pismem z dnia 3 kwietnia 2015 r. powodowie ponownie rozszerzyli powództwo, w ten sposób, że obok dotychczasowego żądania pieniężnego wnieśli kolejne żądanie pieniężne oraz rozszerzyli dotychczasowe żądanie pieniężne. Powodowie wnieśli mianowicie o zasądzenie od A. K. (1) solidarnie na rzecz powodów kwoty 36,87 zł tytułem bezumownego korzystania z pomieszczeń mieszkalnych stanowiących własność powodów za czerwiec 2011 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty, a także kwoty 36,58 zł tytułem bezumownego korzystania z pomieszczeń mieszkalnych stanowiących własność powodów za lipiec 2011 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty. Z kolei, w odniesieniu do żądania zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów w okresie od 1 sierpnia 2011 r. do 1 czerwca 2014 r., powodowie zażądali w tym piśmie zasądzenia od pozwanej, w miejsce dotychczas żądanej kwoty 5 861 zł, kwoty 6 029,37 zł. Powodowie wskazali również, iż odsetek od każdej kolejnej kwoty 150 zł, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z ich nieruchomości domagają się od 1 lipca 2014 r. „do dnia wydania prawomocnego orzeczenia sądu w niniejszej sprawie”. W piśmie tym, wnoszący je pełnomocnik powodów w osobie radcy prawnego zażądał również zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pismo to zostało doręczone pełnomocnikowi pozwanej podczas rozprawy w dniu 15 kwietnia 2015 r.

Podczas rozprawy w dniu 15 kwietnia 2015 r. pełnomocników powodów, precyzując twierdzenia zawarte w piśmie procesowym z dnia 3 kwietnia 2015 r., oświadczył, iż powodowie z dniem nabycia nieruchomości opisanej w pozwie, wstąpili w stosunek najmu z pozwaną i pozwana winna w związku z tym uiszczać na ich rzecz czynsz najmu. Pełnomocnicy obu stron oświadczyli przy tym, iż bezsporne jest między nimi, że pozwana korzysta z tej nieruchomości w oparciu o stosunek najmu, który dotychczas nie wygasł (protokół rozprawy z dnia 15 kwietnia 2015 r.).

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa. Początkowo podnosiła, że zasiedziała udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości (pismo pełnomocnika pozwanej z dnia 28 maja 2012 r. – k.69), a następnie, że ma tytuł do zajmowania przedmiotowej „nieruchomości lokalowej” jako jej najemca (pismo pozwanej z dnia 14 lipca 2014 r. – k.114-115). Pozwana wniosła również o oddalenie powództwa w zakresie w jakim zostało rozszerzone o żądania zapłaty kwot pieniężnych, oraz oświadczyła, że „podnosi zarzut zwrotu nakładów” (protokół rozprawy z dnia 15 kwietnia 2015 r.).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową sprzedaży z dnia 26 maja 2011 r., sporządzoną przed notariuszem A. K. (2) za nr rep. A 28951/2011, S. K. i E. K. nabyli na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej od J. M. własność zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), nr ewidencyjny działki (...), o powierzchni 0,0573 ha. Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym w Wołominie prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Na nieruchomości znajduje się drewniany budynek mieszkalny, wzniesiony w latach 20-tych XX wieku, pokryty blachą, o powierzchni zabudowy około 100 m². W budynku tym nie zostały prawnie wyodrębnione żadne lokale mieszkalne.

J. M. nabyła przedmiotową nieruchomość w spadku po swojej matce A. M., zmarłej w dniu 23 września 1991 r. Z kolei A. M. nabyła tę nieruchomość w drodze zasiedzenia, z dniem 1 stycznia 1985 r.

(dowód: umowa z dnia 26 maja 2011 r. Rep. A 28951/2011 - k. 6-9, odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 26 marca 1998 r. I Ns 247/96 – k.103 akt I Ns 618/12, odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 12 maja 1998 r. I Ns 759/98 – k.104 akt I Ns 618/12, wyrys z mapy ewidencyjnej – k.6 akt sprawy I Ns 618/12, odpis z księgi wieczystej nr (...)- k.11-12).

W dacie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez S. K. i E. K., A. K. (1) zajmowała część pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się na tej nieruchomości, to jest dwa pokoje, dwie kuchnie i ubikację o łącznej powierzchni około 70 m² oraz ogródek o powierzchni około 10 m², a także komórkę znajdującą się na tym ogródku.

(okoliczność bezsporna)

A. K. (1) zawarła z poprzedniczką prawną sprzedawcy nieruchomości – A. M., umowę najmu pomieszczeń zajmowanych obecnie przez A. K. (1) na przedmiotowej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 25 kwietnia 2012 r. A. K. (1) wniosła do Sądu Rejonowego w Wołominie o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie udziału we własności opisanej wyżej nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Wołominie prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku A. K. (1) domagała się stwierdzenia, że nabyła przez zasiedzenie własność południowo – wschodniej części działki nr (...) o powierzchni około 106 m², wykazanej na załączonym szkicu, a na wypadek nieuwzględnienia tego wniosku, wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie udział 1/5 we współwłasności działki ewidencyjnej nr (...).

Sprawa została zarejestrowana pod sygn. I Ns 618/12.

W odpowiedzi na ten wniosek, złożonej w Sądzie w dniu 31 października 2012 r., S. K. oraz E. K. zgodnie wnieśli o jego oddalenie. Uzasadnili to stanowisko między innymi tym, że A. K. (1) nie jest i nie była posiadaczem samoistnym nieruchomości. Podnieśli, że A. K. (1), łączył stosunek najmu zajmowanych przez nią pomieszczeń z poprzednimi właścicielami tej nieruchomości, to jest A. M. i J. M.. W piśmie z dnia 17 lipca 2013 r. powtórzyli to stanowisko, wskazując, że od chwili nabycia przez nich własności przedmiotowej nieruchomości, A. K. (1) zajmuje ją bez tytułu prawnego, jednak nie uzasadnili tego stanowiska.

Prawomocnym obecnie postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2014 r., Sąd Rejonowy Wołominie oddalił wniosek w tej sprawie. Sąd ustalił, że A. K. (1) zamieszkiwała na obecnej działce nr (...) przy ulicy (...) w K. od 1969 r., przy czym korzystała z tej nieruchomości od chwili zamieszkania do chwili orzekania przez Sąd w przedmiocie wniosku A. K. (1) o zasiedzenie, jako posiadacz zależny, a zakres jej władania w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, odpowiadał treści umowy najmu.

(wniosek z dnia 25 kwietnia 2012 r. – k. 2-5 akt sprawy I Ns 618/12, pismo pełnomocnika A. K. (1) z dnia 25 czerwca 2013 r. – k. 172-173 akt I Ns 618/12, odpowiedź na wniosek z dnia 31 października 2012 r. – k.60-65 akt I Ns 618/12, pismo uczestników postępowania z dnia 17 lipca 2013 r. – k.190 – 191 akt I Ns 618/12, postanowienie Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 3 kwietnia 2014 r. – k.244 akt I Ns 618/12, uzasadnienia postanowienia z dnia 3 kwietnia 2014 r. – k. 245-252 akt sprawy I Ns 618/12)

Stosunek najmu, w oparciu o który A. K. (1) korzysta z wyżej wskazanych części nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), nie wygaś.

(okoliczność bezsporna)

Powyższe ustalenia, we fragmentach wyżej wskazanych, są bezsporne między stronami. Zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Tak też było w odniesieniu do wskazanych wyżej okoliczności określonych jako bezsporne, a przyznanych w toku postępowania przez profesjonalnych pełnomocników stron. W szczególności bezsporne było, że pozwana nawiązała stosunek najmu zajmowanych obecnie pomieszczeń z A. M.. Przyznanie tej okoliczności przez pełnomocnika powodów podczas rozprawy w dniu 15 kwietnia 2015 r. nie budzi wątpliwości, albowiem na jej zgodność z prawdą wskazują dodatkowo zeznania E. K. i S. K. (k. 61), którzy wskazali, że pozwana miała zwartą umowę najmu z A. M.. Zwrócić należy również uwagę, że profesjonalny pełnomocnik powodów w osobie radcy prawnego wprost przyznał podczas rozprawy w dniu 15 kwietnia 2015 r., że stosunek ten dotychczas nie wygaś, a powodowie wstąpili w ten stosunek najmu, jako nabywcy nieruchomości. Co prawda, okoliczności te mają charakter prawny, niemniej jednak, takie stanowisko, wyrażone przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, pozwala uznać, iż powodowie nie podjęli dotychczas żadnych czynności, które mogłyby skutkować wygaśnięciem stosunku najmu, a w

szczególności, że nie doszło do jego wypowiedzenia. Tym bardziej, że powodowie nie powoływali się w toku niniejszego postępowania na podjęcie takich czynności. Tym samym Sąd ustalił, jako bezsporną, okoliczność, iż stosunek najmu nadal istnieje, przy czym bliższe uzasadnienie, przyjęcia, że stosunek ten nie wygasł, przytoczone zostanie w części uzasadnienia poświęconej wyjaśnieniu podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

W pozostałym zakresie Sąd dokonał ustaleń w oparciu o wymienione wyżej dokumenty urzędowe i prywatne, których mocy dowodowej żadna ze stron nie kwestionowała.

Sąd oddalił wnioski pozwanej o przesłuchanie świadków Ł. K., M. K. oraz funkcjonariuszy Policji, którzy uczestniczyli w interwencji w dniu 20 października 2012 r. i z dokumentacji z tej interwencji. Wobec zakresu ustalonych podczas rozprawy w dniu 15 kwietnia 2015 r. okoliczności bezspornych, zbędne było prowadzenie wyżej wskazanych dowodów.

Sąd zważył, co następuje

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Zgodnie 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.

Do tego typu uprawnień należą w szczególności uprawnienia wynikające z umowy najmu. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Kodeks cywilny zawiera również regulację szczególną, odnoszącą się do najmu lokali, przy czym, w odniesieniu do najmu lokali służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a właśnie taki lokal, był przedmiotem najmu w niniejszej sprawie, istnieje szereg szczególnych uregulowań, zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. , Nr 150, dalej - ustawa o ochronie praw lokatorów). Ani Kodeks cywilny, ani ustawa o ochronie praw lokatorów nie uzależniają przy tym, stosowania swoich przepisów, od tego czy lokal stanowi odrębny przedmiot własności, czy też od tego, czy jest samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903). W art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, lokal, o którym mowa w tej ustawie, zdefiniowano jako 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. Niewątpliwie zatem, lokal o który chodzi w niniejszej sprawie, spełnia kryteria lokalu, o którym mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów. Z kolei lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Pozwana jest wobec tego lokatorem w rozumieniu tej ustawy. Byłoby tak nawet wówczas, gdyby pozwana, na dzień orzekania, nie miała już tytułu prawnego do używania lokalu, wskutek jego utraty, np. wypowiedzenia umowy najmu. Zgodnie bowiem, w doktrynie i orzecznictwie sądowym, przyjmuje się, że definicja „lokatora” zawarta w tej ustawie dotyczy również byłych najemców. Tylko wtedy ma bowiem jakikolwiek racjonalny sens. Podkreślić przy tym należy, że mimo zawarcia umowy najmu w niniejszej sprawie przed wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z art. 27 ust. 1 tej stawy, znajduje ona również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie.

Nie było sporne między stronami, iż stosunek najmu przedmiotowego lokalu, nawiązany przez pozwaną z nieżyjącą już A. M., dotychczas nie wygasł. Dodatkowo strony zgodnie twierdziły, iż powodowie wstąpili, na zasadzie art. 678 § 1 k.c. w ten stosunek najmu, jako nabywcy całej nieruchomości, na której znajdują się zajmowane przez pozwaną pomieszczenia. Jak stanowi bowiem ten przepis, w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy (dodatkowo wyjaśnić należy, że zgodnie z art. 692 k.c. przepisów o wypowiedzeniu najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu). W świetle poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, stanowisko powodów o wstąpieniu

w stosunek najmu, stosownie do wyżej cytowanego art. 678 § 1 k.c., jest zatem uzasadnione. Uzupełniająco wskazać należy, że J. M., jako sprzedawca tej nieruchomości, stała się podmiotem stosunku najmu z pozwaną, jako najemcą, wskutek nabycia spadku po swojej matce A. M., która ten stosunek nawiązała z pozwaną. Zgodnie bowiem z art. 922 § 1 k.c. prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi niniejszej, co ma zastosowanie do praw i obowiązków wynikających ze stosunku najmu rzeczy (por. System Prawa Prywatnego pod red. Z. Radwańskiego, Prawo zobowiązań, część szczegółowa, tom 8 pod red. J. Panowicz – Lipskiej, Warszawa 2011, str. 12).

Skoro zatem stosunek najmu został nawiązany i do dnia dzisiejszego nie wygasł, to powodowi nie przysługuje, względem pozwanej, roszczenie windykacyjne, o którym mowa w art. 222 § 1 k.c., czy też roszczenie o wydanie przedmiotu najmu, które przysługuje wynajmującemu, niezależnie od tego czy jest właścicielem przedmiotu najmu, ale dopiero w razie jego wygaśnięcia. Z tych względów powództwo o eksmisję pozwanej z zajmowanych przez nią pomieszczeń i innych części przedmiotowej nieruchomości, nie mogło zostać uwzględnione.

Dodatkowo wyjaśnić należy, iż zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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. Jak stanowi art. 11 ust. 2 punkt 2 tej ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator 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.

Jak zatem widać, wypowiedzenie stosunku najmu w przypadku niewywiązywania się najemcy lokalu z obowiązku zapłaty czynszu, uzależnione jest od zaistnienia trzymiesięcznej zwłoki z zapłatą czynszu, a następnie dochowania przez właściciela szczegółowo określonej ustawą procedury wypowiedzenia, która zakłada, w szczególności, pisemne uprzedzenie najemcy o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu. Pomijając już nawet to, że powodowie (ich pełnomocnik procesowy) wprost przyznali, że najem nie wygasł, podkreślić należy, iż nie powoływali się oni nawet na dokonanie wypowiedzenia umowy, stosownie do wyżej wskazanych przepisów. Powodowie podnosili jedynie, że pozwana nie zaakceptowała nowych warunków najmu, które powodowie zaproponowali jej po nabyciu przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta, z oczywistych przyczyn, nie prowadzi do wygaśnięcia stosunku najmu. W tym kontekście wyjaśnić również należy, iż zagadnienie podwyższenia czynszu reguluje art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, który przewiduje w tym względzie daleko idące restrykcje, ograniczające uprawnienie wynajmującego, wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego.

Jak wyżej wyjaśniono, najemca jest obowiązany do uiszczania czynszu najmu. W związku z tym nie przysługuje względem niego roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. Z tej przyczyny powództwo o zasądzenie tego wynagrodzenia podlegało oddaleniu. Podkreślić należy, że powodowie, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wyraźnie wskazali, że jeśli chodzi o roszczenie pieniężne to dochodzą go tytułem „bezumownego korzystania” z nieruchomości. W tej sytuacji, uwzględnienie tego powództwa w jakimkolwiek zakresie, w oparciu o inną podstawę faktyczną, w szczególności zasądzenie jakiegokolwiek należności z tytułu nieuiszczonego czynszu najmu, byłoby orzekaniem, co do żądania nieobjętego pozwem. Należy w związku z tym podkreślić, iż oddalenie powództwa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nie stanowi procesowej przeszkody do wytoczenia powództwa o zapłatę czynszu najmu. Zgodnie bowiem z art. 365 k.p.c. wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia. W końcu, na marginesie już tylko zatem podnieść należy, że powodowie nie wykazali, jaka jest wysokość czynszu, do uiszczania, którego zobowiązania jest pozwana.

Na podstawie art. 222 § 1 k.c. i art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. powództwo podlegało zatem oddaleniu w całości.

Zarządzenie: 1. (...)

2. (...)