

Sygn. akt III Ca 1528/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Roman Troll

Sędziowie Sądu Okręgowego: Mirella Szpyrka

Beata Majewska - Czajkowska

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2019 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej Z.

przeciwko E. M., N. M. i G. M.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 20 kwietnia 2018 r., sygn. akt VIII C 516/17

1) **oddala obie apelacje;**

2) **zasądza od pozwanego G. M. na rzecz powódki 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Beata Majewska - Czajkowska SSO Roman Troll SSO Mirella Szpyrka

Sygn. akt III Ca 1528/18

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska Z. wniosła pozew o eksmisję pozwanego G. M. z lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy Placu (...) i wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że pozwany był najemcą tego lokalu, ale umowę mu wypowiedziano.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że umowa użytkowania jest pozorna, a jego nie wezwano do zapłaty czynszu i nie wypowiedziano umowy, bo miała to zrobić powódka. Na rozprawie 23 stycznia 2018 r. pozwany oświadczył, że w spornym lokalu jego córka N. M. ma swój pokój, w którym ma swoje rzeczy, a pracuje we W., ale często przyjeżdża do Z. i wtedy mieszka w lokalu przy Placu (...) w Z.; również tym lokalu swoje rzeczy ma jego żona, która ma w tym lokalu swój pokój i faktycznie mieszka w dwóch mieszkaniach.

Postanowieniami wydanymi na rozprawie 23 stycznia 2018 r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanych N. M. i E. M..

Pozwane N. M. i E. M. nie złożyły pisemnej odpowiedzi na pozew. Na rozprawie 13 kwietnia 2018r. ich pełnomocnik wniósł o oddalenie powództwa, gdyż braku skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Pełnomocnik powódki na rozprawie 13 kwietnia 2018r. wniósł o orzeczenie eksmisji wszystkich pozwanych z lokalu przy Placu (...) w Z..

Wyrokiem z 20 kwietnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Zabrze nakazał pozwanym G. M. i N. M., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny przy Placu (...) oraz wydali go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy (pkt 1.), nakazał pozwanej E. M., aby opróżniła tenże sam lokal i wydała go powódce w stanie wolnym od jej rzeczy (pkt 2.), oddalił powództwo w stosunku do pozwanej E. M. w pozostałym zakresie (pkt 3.), ustalił, że pozwanemu G. M. przysługuje prawo do lokalu socjalnego (pkt 4.), ustalił, że pozwanym N. M.

i E. M. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego (pkt 5.), wstrzymał wykonanie pkt. 1. wyroku w stosunku do pozwanego G. M. do czasu złożenia mu przez Gminę Miejską Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt 6.), zasądził od pozwanych G. M. i N. M. na rzecz powódki solidarnie 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 7.) oraz zniósł koszty procesu między powódką i pozwaną E. M. (pkt 8.).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: 2 stycznia

1990 r. z pozwanym zawarta została umowa najmu lokalu przy Placu (...)

w Z., a 1 stycznia 1995r. pomiędzy Zarządem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Z., jako wynajmującym, a G. M. i E. M., jako najemcami, zawarta została umowa najmu tego samego lokalu mieszkalnego, na czas nieokreślony, a osobą uprawnioną do zamieszkiwania w tym lokalu była również córka najemców – N. M.. Zarząd (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

w Z. uprzednio występował pod nazwą Zarząd (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.. Aktem notarialnym z 18 sierpnia

2015 r., sporządzonym przed notariuszem A. L., pomiędzy Gminą Miejską Z. a Zarządem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. zawarta została umowa odpłatnego prawa użytkowania nieruchomości, m.in. nieruchomości przy Placu (...) w Z.. W związku z nieuiszczaniem czynszu najmu Zarząd (...) sp. z o.o. w Z. pismem z 8 czerwca 2010 r. wezwał E. M. do uregulowania należności w wysokości 16323,10 zł za osiemnaście pełnych okresów płatności, wezwanie do zapłaty zostało przesłane E. M. na adres: ul. (...) w Z. i odebrane osobiście przez nią 30 czerwca 2010 r., a w odpowiedzi na to wezwanie poinformowała ona, że nie mieszka w lokalu przy Placu (...) w Z. od 1 maja 2007 r.

W związku z nieuiszczaniem czynszu najmu Zarząd (...) sp. z o.o. w Z. pismem z 14 kwietnia 2016 r. wezwał pozwanego do uregulowania należności w wysokości 4384,85 zł za osiem pełnych okresów płatności i wyznaczył mu miesięczny termin na uiszczenie należności czynszowych, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wezwanie do zapłaty G. M. odebrał 30 kwietnia 2016 r., pozostało ono bezskuteczne, a pismem z 6 lipca 2016 r., doręczonym pozwanemu 23 lipca 2016 r., wypowiedziano mu umowę najmu lokalu, wskazując jako podstawę art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Wezwał pozwanego do wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy do 31 sierpnia 2016 r.

Zarząd (...)

sp. z o.o. w Z. pismem z 12 lipca 2016 r. wypowiedział pozwanej E. M. umowę najmu lokalu, wskazując jako podstawę art. 11 ust. 3 pkt 11 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, zaznaczając że okres wypowiedzenia wynosi sześć miesięcy i przypada na 31 stycznia 2017 r., a pozwana nie zamieszkuje w tym lokalu od kilku lat (taki stan rzeczy potwierdzają oświadczenia E. M. kierowane do spółki). Wypowiedzenie umowy najmu zostało przesłane E. M. na adres: ul. (...) w Z..

Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwanym G. M. nie opuścił lokalu położonego w Z. przy Placu (...). Pozwana N. M. mieszka w przedmiotowym lokalu w czasie, kiedy przebywa w Z..

Pozwana E. M. ma w lokalu położonym w Z. przy Placu (...) część swoich rzeczy, ma również klucze do tego mieszkania, korzysta również z pralki, która jest w lokalu przy Placu (...) w Z..

G. M. ma 67 lat, jest po wypadku, pozostaje pod kontrolą poradni chirurgiczno - urazowej. Aktualnie przechodzi rehabilitację powypadkową.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwani podnosili, iż pozwana E. M. nie otrzymała wypowiedzenia umowy najmu, ale powódka przedłożyła pismo z 12 lipca 2016 r. zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu wraz z potwierdzeniem nadania na adres: ul. (...) w Z., gdzie pozwana faktycznie mieszka. Pozwana E. M. na rozprawie w 13 kwietnia 2018 r. oświadczyła: „musiałam tam nie przebywać, bo generalnie pocztę odbieram”. Wypowiedzenie zostało przesłane do pozwanej E. M. skutecznie. Dlatego też zeznania pozwanego, że jego żona nie otrzymała wypowiedzenia umowy najmu uznał za niewiarygodne.

Sąd Rejonowy zeznania pozwanej E. M. uznał za wiarygodne jedynie w tym zakresie, w którym zeznała ona, że w spornym lokalu są jej rzeczy, książki, ubrania i pralka, z której pozwana korzysta; w pozostałym zakresie uznał je za niewiarygodne - wskazał na niekonsekwencję w zeznaniach pozwanej, która w czasie składania zeznań na rozprawie 13 kwietnia 2018 r. raz zeznała, że jej centrum życiowym jest sporny lokal, a po chwili zeznała, że mieszka przy ul. (...), a w spornym lokalu bywa. W ocenie Sądu Rejonowego o tym, że pozwana E. M. nie mieszka w spornym lokalu świadczy jej pismo z 7 lipca 2010 r., w którym podnosi, iż nie mieszka w tym lokalu od 1 maja 2007 r., w związku z czym wezwanie do zapłaty należności za ten lokal uznaje za bezzasadne. Ponadto pozwana odbiera korespondencję przesyłaną na adres: ul. (...) w Z. (k.43, 47) również w wakacje mimo, że jest nauczycielem, a mieszkanie przy ul. (...) ma być mieszkaniem funkcyjnym. Ponadto fakt zamieszkiwania pozwanej E. M. w lokalu przy ul. (...) wynika również z upoważnienia udzielonego tej pozwanej przez N. M. 31 marca 2018 r. (k. 103), w którym N. M. upoważnia swoją „matkę E. M.. zamieszkałą (...)-(...) Z., ul. (...)” do odbioru korespondencji. Sąd Rejonowy podkreślił też zeznania G. M. złożone na rozprawie 20 października 2017 r. (k. 38v.), gdzie pozwany zeznał „Obecnie mieszkam sam”.

Powyższe spowodowało, że Sąd Rejonowy uznał za niewiarygodne zeznania E. M. w tym zakresie, w którym wskazała, że jej centrum życiowe jest w spornym lokalu. Nie świadczy bowiem o tym trzymanie w tym lokalu swoich rzeczy, korzystanie z pralki, „bywanie” w tym lokalu, czy nawet uiszczanie opłat za dostarczanie prądu, czy gazu do tego lokalu. Natomiast zeznania tej pozwanej w zakresie stanu technicznego spornego lokalu, czy przyczyn jej wyprowadzki uznał za niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, przywołując regulacje art. 675 § 1 k.c., art. 659 §1 k.c., art. 28¹ k.r.o., art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 tej ustawy, art. 14 tej ustawy i art. 222 § 1 k.c., uznał żądanie opróżnienia spornego lokalu mieszkalnego przez pozwanych G. M. i N. M. oraz wydania go właścicielce za zasadne, natomiast w stosunku do pozwanej E. M. żądanie to uznał za częściowo zasadne w zakresie żądania nakazania tej pozwanej opróżnienia tego lokalu z jej rzeczy. Wskazał na uprawnienia właścicielki i utratę tytułu do najmu lokalu przez pozwanych, przy czym zaznaczył, że umowa najmu z 2 stycznia 1990 r. została w sposób dorozumiany zastąpiona umową z 1 stycznia 1995 r. W tej sprawie były różne przyczyny wypowiedzenia umowy najmu najemcom - w stosunku do pozwanego było to niewywiązywanie się z podstawowego obowiązku najemcy, jakim jest uiszczanie czynszu, natomiast w stosunku do pozwanej E. M. było to niezamieszkiwanie w tym lokalu przez dłuższy okres.

W odniesieniu do pozwanego Sąd Rejonowy wskazał, że nie wywiązywał się z obowiązku zapłaty czynszu, a zaległość z tego tytułu przewyższała wysokość trzymiesięcznego czynszu najmu. Dlatego zasadnie wypowiedziano mu umowę najmu, wzywając uprzednio do uregulowania zaległości i wyznaczając

dotatkowy miesięczny termin na uregulowanie zaległości, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Zaznaczył też, że pozwany kwestionował zasadność i skuteczność wypowiedzenia umowy najmu dokonanego przez (...) sp. z o.o. w Z. podnosząc, iż spółka ta nie ma zdolności do czynności prawnych, albowiem w latach 2006 - 2012 Gmina Miejska Z. przekazała (...)

sp. z o.o. nieruchomości w użytkowanie nieodpłatnie, a w latach 2012 - 2018 odpłatność ta wynosiła 10 gr/m², co jest w ocenie pozwanego odpłatnością symboliczną, powodującą pozorność, a w konsekwencji nieważność dokonanej czynności. Sąd Rejonowy uznał, że te zarzuty mogłyby okazać się zasadne, gdyby z powództwem o eksmisję pozwanych wystąpił (...) sp. z o.o. w Z., który nie jest właścicielem lokalu, ale w tej sprawie z powództwem windykacyjnym wystąpiła właścicielka lokalu, a pozwany nie kwestionował tytułu własności. Wypowiedzenie umowy najmu uznał za skuteczne, gdyż w 2016 r. między Gminą Miejską Z. a (...) sp. z o.o. w Z. zawarta była umowa odpłatnego użytkowania nieruchomości, a więc umowa ważna i nie było obowiązku badania, czy opłata w ustalonej przez strony wysokości rzeczywiście jest przekazywana na rachunek powódki,

a dodatkowo zostało ono dokonane przez wynajmującego (gdyby (...) sp. z o.o.

w Z. nie miał uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu z 1 stycznia 1995 r., to nie miał również uprawnienia do zawarcia tej umowy, a wtedy również G. M. zajmowałby ten lokal bez tytułu prawnego).

Pozwanej E. M. również została wypowiedziana umowa najmu, gdyż faktycznie ona w spornym lokalu nie mieszka przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Skuteczne wypowiedzenie umowy najmu G. M., jak i E. M. oznacza, że uprawnienie do zajmowania tego lokalu utraciła również N. M., wywodząca swoje uprawnienie do zajmowania przedmiotowego lokalu wyłącznie od uprawnienia rodziców. Obecnie G. M. i N. M. zajmują lokal przy Placu (...) w Z. bez tytułu prawnego, natomiast E. M. bez tytułu prawnego zajmuje ten lokal, trzymając tam swoje rzeczy. W takim przypadku wszyscy pozwani winni wydać lokal w stanie wolnym od osób i rzeczy na każde żądanie jego właścicielki - powódki.

W odniesieniu do zarzutu potrącenia Sąd Rejonowy zaznaczył, że nie została w żaden sposób wykazana jego zasadność - pozwany nie wykazał, że taki zarzut został zgłoszony powódce, że powódka była wzywana do zapłaty należności na rzecz pozwanego i że pozwanemu w ogóle jakiegokolwiek wiarygodności wobec powódki przysługują. Stan techniczny tego lokalu nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w której bada się czy pozwanym przysługuje tytuł prawny do lokalu i czy przysługuje powódce prawo do skutecznego domagania się wydania tego lokalu.

Sąd Rejonowy zaznaczył też, że pozwana N. M. jest osobą młodą, zdrową i pracującą, a ponadto ma prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego we W., w którym to lokalu mieszka w czasie, kiedy przebywa we W.. W związku z tym ustalił, że nie przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego. E. M. również nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, ze względu na to, że nie mieszka ona w spornym lokalu, a przysługuje jej tytuł prawny do lokalu przy ul. (...) w Z..

O kosztach procesu w stosunku do pozwanych G. M. i N. M. Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c., a w stosunku do E. M. na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożyły pozwane E. M. i N. M. zaskarżając go w pkt. 1., 2. oraz 3. i zarzucając mu: naruszenie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy

z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 61 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że powódka złożyła pozwanej E. M. skuteczne oświadczenie woli w przedmiocie wypowiedzenia pozwanym umowy najmu mieszkania nr (...) przy Placu (...) w Z. w sytuacji, gdy wypowiedzenie takie nie zostało doręczone pozwanej E. M., a ponadto

w sprawie nie występuje przesłanka uzasadniająca wypowiedzenie w postaci niezamieszkiwania przez pozwaną w wynajmowanym mieszkaniu przez okres powyżej 12 miesięcy, przy uwzględnieniu okoliczności sprawy przedstawionych przez pozwaną w toku przesłuchania

w charakterze strony, zaś wypowiedzenie najmu tego lokalu jest nieskuteczne z przyczyn wskazanych wyżej. Zarzuciły także naruszenie art. 232 k.p.c. poprzez uznanie, że pozwana E. M. nie posiada centrum życiowego w tym lokalu, podczas gdy pozostając

w związku małżeńskim ze współnajemcą G. M. faktycznie korzystała

z tego najmu i stanowi ono centrum życiowe pozwanej, zaś korzystanie z lokalu funkcyjnego miało i ma charakter okresowy, a także wynika z wykonywania pracy nauczyciela, która zakończy się po przejściu pozwanej w najbliższym czasie na emeryturę, przy czym dodatkowo czasowe korzystanie z lokalu funkcyjnego przy szkole było spowodowane bardzo złym stanem lokalu przy Placu (...), na skutek braku remontów budynku, natomiast pozwana N. M., jako osoba bliska wspólnie zamieszkała w przedmiocie najmu, prawa swoje wywodzi od najemcy E. M..

Przy tak postawionych zarzutach wniosły o zmianę tego wyroku w pkt. 1., 2. oraz

3. i oddalenie powództwa wobec nich, ewentualnie o jego uchylenie w tym zakresie do ponownego rozpoznania w celu dokonania ponownej oceny stanu prawnego najmu lokalu przez pozwaną E. M., a w szczególności skuteczności wypowiedzenia najmu. Nadto wniosły o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Apelację od tego wyroku złożył także pozwany G. M., zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę oraz oddalenie powództwa, jak również o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje; ewentualnie wniósł o uchylenie tego wyroku, oddalenie powództwa, bądź przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy, z uwagi na nierozwiązanie podnoszonych zarzutów w odpowiedzi na pozew. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie: art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy

z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 61 k.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, że powódka udowodniła, że skutecznie doręczyła skarżącemu oświadczenie woli w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego i skutecznie wezwała go do uregulowania należności czynszowych; art. 83 k.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, że umowa zawarta w przez powódkę (...) sp. z o.o. z 18 sierpnia 2015 r. jest ważna i wskazana spółka jest legitymowana do zarządzania zasobami mieszkaniowymi gminy, w szczególności do wypowiadania umów najmu lokali; art. 365 k.p.c., co miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, poprzez pominięcie faktu, że prawomocnymi wyrokami Sądu Rejonowego w Zabrze o sygn. akt I C 230/09, I C 551/09, VIII C 286/15, VIII C 2501/15, VII

C 90/16., VIII C 799/17, VII C 5/12 oraz II Ca 1054/12 Sądu Okręgowego w Gliwicach przesądzono, że zarówno (...) sp. z o.o., jak i jej poprzedniczka prawna (...) sp. z o.o. nie posiadały zdolności prawnej do zarządzania i użytkowania zasobami mieszkaniowymi powódki. Ponadto zarzucił niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy, które mają wpływ na rozstrzygnięcie.

Jednocześnie skarżący ponowił wniosek dowodowy o dopuszczenie przez sąd dowodów ze wskazanych wyżej wyroków sądów pierwszej i drugiej instancji na okoliczność wykazania, że wszelkie czynności wykonywane przez ZGM TBS w imieniu i na rzecz powodowej w gminach były bezskuteczne, a w tej kwestii sąd pierwszej instancji był związany treścią rozstrzygnięć na podstawie art. 365 k.p.c.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanych E. M. i N. M.. Ponadto wniosła o oddalenie apelacji pozwanego i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Podstawowym zarzutem apelacji pozwanego jest pozorność umowy oddania w użytkowanie nieruchomości, w której znajduje się sporny lokal mieszkalny. W rozpoznawanej sprawie nie można jednak uznać tego zarzutu za zasadny, albowiem umowa ta jest odpłatna, zawarta na określony czas, a dodatkowo – czego zupełnie nie zauważa apelujący – użytkownik został obciążony nakładami w postaci remontów, a także napraw, co wykracza poza te nakłady, które jako użytkownik ponosiłby tylko na podstawie przepisów (por. art. 260

§ 1 i 2 k.c. - naprawy i inne nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy). Jednocześnie organy samorządu terytorialnego zobowiązane są do dyscypliny budżetowej, a dodatkowo spółka poddała się egzekucji w tym akcie notarialnym /k. 5-10/. Tego też apelujący zupełnie nie zauważa. Ponadto w żaden sposób nie zostały zawnioskowane

ani przeprowadzone dowody na okoliczność, że stawka opłaty za użytkowanie ustalona w umowie nie jest ekwiwalentna, a to obciąża apelującego na podstawie art. 6 k.c., gdyż to on podnosi zarzut pozorności.

Odnośnie wniosku dowodowego zgłoszonego przez skarżącego w apelacji, to nic nie stało na przeszkodzie, aby złożyć go w toku postępowania przed sądem I instancji. Taki wniosek poza tym był złożony, a Sąd Rejonowy go oddalił 20 października 2017 r. na rozprawie /k. 38v./, a w tej części nie podniesiono zarzutów z art. 162 k.p.c. Nie ma więc podstaw, aby ponownie zasadnie taki wniosek zgłaszać. Ponadto przywołanie tych umów i dowodów na okoliczność, że sp. z o.o. nie posiadała zdolności prawnej do zarządzania i użytkowania zasobami mieszkaniowymi powódki jest o tyle nieistotne dla rozpoznania sprawy, że te sprawy nie dotyczyły ustaleń związanych z pozornością umowy z 18 sierpnia 2015 r., okoliczności na które te dowody miałyby być przeprowadzone nawet nie zostały przywołane w takim zakresie przed sądem I instancji, a zarzut pozorności już pozwany podnosił /k. 26-28/.

Ponadto zgłoszony przez pozwanego 23 października 2019 r. na rozprawie apelacyjnej wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu ze sporządzonych przez niego zestawień odnośnie spraw zarejestrowanych w Sądzie Rejonowym w Zabrze na okoliczność, co dalej z mieszkańcami miasta, gdyż nie ma lokali zastępczych, nie miały znaczenia dla rozpoznania sprawy, która toczy się o eksmisję pozwanych.

Dlatego też, na podstawie art. 381 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c., te wnioski oddalono.

Ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa, a jako taka doprowadziła także Sąd do właściwych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy uznaje również za własne. Wynika z nich, że zarówno G. M., jak i E. M. właściwie wypowiedziano umowę najmu, a ponadto miejsca jej zamieszkania nie stanowi sporny lokal, zaś dorosła córka pozwanych (N. M.) przebywa tam tylko, gdy jest w Z.. Odmienne tezy stawiane w apelacjach są zupełnie nieadekwatne do materiału dowodowego całościowo ocenionego przez Sąd Rejonowy. W apelacjach dokonano tylko wybiórczej ocena tego materiału dowodowego. Już to wskazuje, że zarzuty w tej części są bezzasadne, nie można bowiem poczynić zasadnych zarzutów opierając się na wybiórczej ocenie zebranego materiału dowodowego.

Trzeba też podkreślić, że apelujące E. M. i N. M. nie kwestionowały ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy, a jedynie niewłaściwe zastosowanie przepisów prawa materialnego oraz naruszenie art. 232 k.p.c. Zgodnie z tą ostatnią regulacją strony mają wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W tej sprawie ustalony stan faktyczny został na podstawie przeprowadzonych dowodów, dlatego zarzut ten jest zupełnie bezzasadny.

Jednocześnie, jeżeli chodzi o prawidłowe ustalenia faktyczne to wynika z nich, że doszło do wypowiedzenia pozwanej E. M. umowy najmu, a nie zamieszkuje ona w tym lokalu i nie zamieszkiwała w nim przed wypowiedzeniem przez okres przekraczający 12 miesięcy. Sama wskazała, że w innym lokalu mieszka od 1 maja 2007 r. Jej twierdzenia zaś, że centrum życiowym jest sporny lokal są zupełnie niewiarygodne, co też Sąd Rejonowy właściwie i wyraźnie zaznaczył oceniając dowody.

Trzeba tu też podkreślić, że apelujące twierdzą, iż wyprowadzka jej była spowodowana bardzo złym stanem lokalu spornego, co dodatkowo tylko potwierdza, że nie mieszka ona w tym lokalu i nie jest on jej centrum życiowym. Przecież ten stan lokalu nie uległ zmianie na lepszy. Trudno więc brać pod uwagę zamiar pozwanej E. M. do zamieszkiwania w spornym lokalu, skoro nadal jest on w bardzo złym stanie. N. M., jak wskazuje pozwana E. M. /k. 120/, przebywa zaś w spornym lokalu, gdy przyjeżdża z W., a pozwany wskazuje, że córka we W. pracuje /k. 67/. To też oznacza, że N. M. mieszka poza spornym lokalem, w którym ma tylko swoje rzeczy.

Zastrzeżenia co do dopuszczenia dowodu z wypowiedzenia umowy dotyczyły tego, że był on spóźniony. Niemniej jednak Sąd Rejonowy właściwie zaznaczył i dopuścił ten dowód biorąc pod uwagę art. 217 k.p.c., a także to, że nie doprowadziło to do przewlekłości postępowania.

Także apelacja pozwanego nie kwestionuje dokonanych ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, co do wypowiedzenia, a wcześniej wezwania do uregulowania zaległego czynszu, natomiast skupia się na twierdzeniach dotyczących pozorności umowy pomiędzy powódką, a użytkownikiem i z tego wywodzić ocenę bezskuteczności samego wypowiedzenia.

Jak już wyżej zaznaczono nie przeprowadzono żadnego dowodu na to, aby umowa ta była pozorna. Oba wypowiedzenia zostały dokonane już po zawarciu tej umowy, w żaden sposób zaś pozwani nie wykazali, aby nie było zaległości bądź by E. M. zamieszkiwała w tym lokalu.

Odnosnie pozwanego należy także zaznaczyć, że nie kwestionował on w toku postępowania otrzymania zarówno wezwania do zapłaty zaległego czynszu pod rygorem wypowiedzenia umowy i samego otrzymania wypowiedzenia umowy najmu w 2016 r., a zaznaczył, że nie płaci i nie zamierza płacić czynszu /k. 38v./. Z tego wnioszek, że rzeczywiście zobowiązanie z tytułu czynszu najmu powstało, a więc wezwanie do zapłaty musiało być

w tej części prawidłowe. Dodatkowo pozwany wskazuje na potrącenie, przy czym nie oznacza jego kwoty ani nie wskazuje dokładnie, czego to dotyczy, a to jego w tej części, na podstawie art. 6 k.c., obciąża ciężar wykazania przysługiwania mu wierzytelności, którą przedstawia do potrącenia. To jednocześnie wskazuje, że wierzytelność z tytułu nieuregulowanego czynszu najmu rzeczywiście istnieje i nie została zapłacona, skoro pozwany usiłował uregulować ją poprzez potrącenie. Jak wiadomo potrącenie to sposób uregulowania zobowiązania, a co za tym idzie to zobowiązanie musi faktycznie istnieć.

Zarzut pozorności umowy użytkowania nie został w żaden sposób wykazany; żadne wnioski dowodowe w tym zakresie nie zostały złożone. To pozwanego, na podstawie

art. 6 k.c., obciąża ciężar wykazania tej okoliczności, albowiem to on wywodzi z niej skutki prawne. Brak wykazania pozorności powoduje, że na podstawie umowy użytkowania podmiot użytkujący także nieruchomości, w której znajduje się lokal pozwanego, był uprawniony do wezwania go do zapłaty zaległego czynszu i wypowiedzenia umowy najmu; na podstawie § 4 ust. 4 tej umowy użytkownik zobowiązał się przejąć wszelkie prawa i obowiązki związane ze znajdującymi się w budynku lokalami od właściciela /umowa o ustanowieniu użytkowania i oświadczenie o poddaniu się egzekucji z 18 sierpnia 2015 r., k. 5-10/. To jednocześnie oznacza, że wypowiedzenia z 2016 r. dotyczyły umowy najmu tego konkretnego lokalu.

Powódka wskazuje, że umowa z 1 stycznia 1995 r. została wypowiedziana 13 grudnia 2007 r., niemniej jednak pozwany temu zaprzeczył.

Nie było kwestionowane, że powódka jest właścicielką nieruchomości, na której znajduje się sporny lokal, a w żaden sposób nie wykazano, aby umowa z 1 stycznia 1995 r., zawarta przez (...) sp. z o.o. w Z. jako wynajmującego, mogła skutecznie zablokować roszczenie windykacyjne właścicielki nieruchomości (art. 222 § 1 k.c.). Pozwani nie wykazali bowiem, że przysługuje im skuteczne wobec powódki uprawnienie do władania spornym lokalem na podstawie umowy najmu z właścicielką, ta bowiem została wypowiedziana. Zawarcie umowy najmu z podmiotem trzecim w stosunku do właścicielki, w żaden sposób nie może powodować skutecznego przeciwstawienia się windykacyjnemu roszczeniu tej właścicielki. To pozwani musieliby wykazać, że ta umowa jest skuteczna względem właścicielki (art. 6 k.c.), a tego w toku procesu nie wykazali. Pozwani kwestionowali bowiem samo wypowiedzenie, a nie odnosili się do wzajemnych relacji tych dwóch umów najmu.

(...) sp. z o.o., jako uprawniony do użytkowania, był właściwym podmiotem do wezwania pozwanego do zapłaty należności z tytułu czynszu najmu z umowy i miał przy tym możliwość wypowiedzenia umowy najmu; to wypowiedzenie było skuteczne, bo nastąpiło w 2016 r., a wtedy była już zawarta umowa odpłatnego użytkowania nieruchomości. To samo dotyczy kwestii wypowiedzenia umowy pozwanej E. M..

W tych okolicznościach faktycznych nie ma znaczenia, że co do tego lokalu były zawarte dwie umowy najmu - pierwsza z 2 stycznia 1990 r., a druga z 2 stycznia 1995 r., gdyż użytkownik wypowiadając umowę najmu działał w ramach prawidłowej gospodarki (por. art. 256 k.c. oraz umowę o ustanowieniu użytkowania i oświadczenie o poddaniu się

egzekucji z 18 sierpnia 2015 r., k. 5-10), ponieważ pozwana E. M. nie zamieszkiwała w lokalu przez ponad 12 miesięcy, zaś pozwany nie regulował czynszu (w wysokości przekraczającej trzy okresy płatności) i pomimo wezwania do jego uregulowania pod rygorem wypowiedzenia nadal go nie uiścił.

Zastosowana przez Sąd Rejonowy regulacja prawna jest prawidłowa.

Dlatego też zarzuty obu apelacji, pozwanego G. M. oraz pozwanych E. M. i N. M., są bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., obie apelacje jako bezzasadne należało oddalić.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego zapadło na podstawie art. 98

§ 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych

(t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265) oraz § 10 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia, albowiem pozwany przegrał sprawę i powinien zwrócić powódce koszty zastępstwa procesowego, zaś od pozostałych pozwanych powódka tych kosztów nie żądała.

SSO Beata Majewska-Czajkowska SSO Roman Troll SSO Mirella Szpyrka