

Sygnatura akt II Ca 1598/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Renata Stępińska
Sędziowie:	SO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca) SO Joanna Czernecka

Protokolant: sekretarz sądowy Elżbieta Łojewska

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)K.

przeciwko J. B.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa- Podgórze w Krakowie z dnia 6 kwietnia 2017 r., sygnatura akt I C 194/17/P

oddala apelację.

SSO Joanna Czernecka SSO Renata Stępińska SSO Krzysztof Wąsik

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 15 listopada 2017 roku

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy oddalił powództwo Gminy (...)K. przeciwko J. B. o zapłatę za bezumowne korzystanie z opisanego w pozwie lokalu.

Orzeczenie to zapadło w następująco ustalonym stanie faktycznym.

Bezspornym w sprawie było, że

- Gmina (...) K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. i zarządza tym lokalem poprzez (...),

- pozwana J. B. na mocy postanowienia Sądu Rodzinnego z dnia 15 lipca 2015 r. jest opiekunem prawnym całkowicie ubezwłasnowolnionej siostry S. K., która na podstawie decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 20 kwietnia 2012 r. od 27 kwietnia 2012 r. przebywa na pobyt stały w Domu Pomocy Społecznej przy ul. (...) w K..

Nadto Sąd ustalił, że w piśmie z dnia 24 sierpnia 2015 r. skierowanym do Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta K. pozwana, działając jako opiekun prawny S. K., zwróciła się z prośbą o informację, co musi zrobić, aby tytuł prawny za mieszkanie socjalne przy ul. (...) po zmarłej w dniu (...) 2015 r. K. K. uzyskała jej córka S. K., która przebywa w Domu Pomocy Społecznej w K..

W pismach z dnia 25 września 2015 r. oraz z dnia 27 października 2015 r. Wydział Mieszkalnictwa (...) poinformował pozwaną, że nie jest możliwe udzielenie odpowiedzi w terminie miesiąca.

W piśmie z dnia 25 listopada 2015 r. skierowanym do S. K., działającą przez opiekuna prawnego J. B., Wydział Mieszkalnictwa (...) stwierdził, że nie ma podstaw prawnych do przedłużenia umowy najmu lokalu przy ul. (...), gdyż S. K. na podstawie decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 20 kwietnia 2012 r. przebywa od 27 kwietnia 2012 r. w Domu Pomocy Społecznej przy ul. (...) w K., a jej pobyt w tej placówce ma charakter stały.

W piśmie z dnia 30 grudnia 2015 r. J. B., działając jako opiekun prawny S. K., zwróciła się do (...) przy ul. (...) o ustalenie terminu i warunków oddania przedmiotowego lokalu. Kopię tego pisma złożyła w Biurze (...) (...) w dniu 31 grudnia 2015 r. i została ona przekazana do (...) w dniu 4 stycznia 2016 r.

W piśmie z dnia 4 stycznia 2016 r., skierowanym do J. B., jako opiekuna prawnego S. K., Zarząd (...) w K. wezwał J. B. do wydania lokalu w terminie 30 dni od daty doręczenia pisma. Nadto poinformował ją o naliczaniu odszkodowania za bezumowne zajmowanie ww. lokalu na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W dniu 26 stycznia 2016 r. pomiędzy (...) a J. B. został sporządzony protokół zdawczo odbiorczy lokalu. Wówczas pozwana wydała (...) klucze do spornego lokalu, które to klucze otrzymała w dniu 15 grudnia 2015 r.

W piśmie z dnia 26 stycznia 2016 r. J. B., działając jako opiekun prawny S. K., zwróciła się do Wydziału Mieszkalnictwa (...) o poinformowanie (...) o to, aby za okres postępowania w sprawie przedłużenia umowy najmu za lokal socjalny na rzecz S. K. nie naliczano S. K. opłat oraz, że mieszkanie zostało oddane do dyspozycji (...) w obowiązującym w terminie oddania.

W dalszej korespondencji między stronami, tj. w pismach z dnia 22 kwietnia 2016 r., 10 maja 2016 r., 27 lipca 2016 r. i z 28 września 2016 r. (...) w K. zwracał się do J. B. jako do opiekuna prawnego S. K.. W piśmie z dnia 28 września 2016 r. (...) poinformował pozwaną, że po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego dotyczącego wniosku J. B., jako opiekuna prawnego S. K., o udzielenie ulgi w sprawie spłaty wierzytelności Gminy (...) K. z tytułu użytkowania spornego lokalu, że z uwagi na niezamieszkiwanie S. K. w tym lokalu od dnia 27 kwietnia 2012 r. (...) odstępuje od kierowania roszczenia względem S. K., a odpowiedzialność za dług ponosi J. B., jako dysponent lokalu do dnia 26 stycznia 2016 r.

(...) pismem z dnia 9 lutego 2016 r. wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 2 839,81 zł. Kolejnym pismem z dnia 27 maja 2016 r., doręczonym w dniu 1 czerwca 2016 r. wezwał pozwaną do tego aby w terminie 7 dni od otrzymania tego zapłaciła na jej rzecz kwotę 2 988,53 zł, w tym kwotę 2 883,94 zł z tytułu opłat za korzystanie z przedmiotowego lokalu oraz opłat niezależnych od właściciela oraz kwotę 104,59 zł z tytułu odsetek od zadłużenia.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów złożonych przez stronę powodową oraz pozwaną, których prawdziwość i autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przed żadną ze stron.

W oparciu o tak ustalony i oceniony stan faktyczny Sąd Rejonowy wskazał, że dla osiągnięcia celu procesu koniecznym jest, aby na podstawie przepisów prawa materialnego powód był uprawniony do występowania przed sądem z żądaniem udzielenia mu ochrony prawnej w stosunku do pozwanego (legitymacja procesowa czynna), a ten ostatni – zobowiązany do zaspokojenia dochodzonego przez powoda roszczenia (legitymacja procesowa bierna). Kolejno Sąd przypomniał, że strona powodowa w pozwie podała, że swoje roszczenie dochodzi w oparciu o przepis art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, z kolei odrębnym w piśmie procesowym podała, że dochodzona w pozwie kwota stanowi sumę odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu przy ul. (...) oraz opłat niezależnych od właściciela.

Tymczasem, zdaniem Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie pozwana w żadnym okresie nie dysponowała w imieniu własnym tytułem prawnym najmu do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K., nie legitymowała się również prawnorodzinnym lub obligacyjnym tytułem do zajmowania tego lokalu, innego niż najem, zatem nigdy miała statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. Tym samym Sąd uznał, że podstawą prawną roszczenia nie mógł być przepis art. 18 ust. 1 u.o.p.l., który dotyczy tylko tych osób, które miały kiedyś, obecnie utracony, przymiot lokatora.

Sąd rozważył zarazem dopuszczalność odpowiedzialności pozwanej względem strony powodowej, jako posiadacza przedmiotowego lokalu na podstawie art. 224 i 230 k.c. W ocenie Sądu Rejonowego również na tej podstawie strona powodowa nie mogła w niniejszej sprawie skutecznie domagać się zapłaty. Strona ta nie wykazała bowiem w ocenie Sądu, zgodnie ze spoczywającym na niej ciężarem dowodu (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), że pozwana J. B. była posiadaczem samoistnym albo zależnym lokalu, a tym samym, że pozwana ma legitymację bierną w niniejszym procesie. Pozwana w niniejszej sprawie zaprzeczała, aby korzystała ze spornego lokalu oraz konsekwentnie podnosiła, że klucze do lokalu otrzymała w dniu 15 grudnia 2015 r. i zdała je w dniu 26 stycznia 2016 r., a w stosunkach ze stroną pozwaną dotyczącą tego lokalu występowała wyłącznie jako opiekun prawny całkowicie ubezwłasnowolnionej S. K.. Zdaniem Sądu J. B. nie miała zamiaru władania spornym lokalem dla siebie, lecz dla S. K., co czyniło ją dzierżycielem rzeczy. Dlatego też Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Apelację od tego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżyła go w całości i zarzuciła:

1. sprzeczność dokonanych ustaleń z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na przyjęciu, iż pozwana J. B. nie była posiadaczem lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), a jedynie jego dzierżycielem, podczas gdy z okoliczności sprawy wynikało, iż objęła ona władztwo nad spornym lokalem mieszkalnym bezpośrednio po śmierci swojej matki K. K., a nadto była spadkobiercą zmarłej najemczyni;
2. naruszenie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie, ewentualnie:
3. naruszenie art. 224 i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. poprzez ich niezastosowanie;
4. naruszenie art. 336 k.c. poprzez jego niezastosowanie;
5. naruszenie art. 338 k.c. poprzez jego nieuprawnione zastosowanie.

W oparciu o tak przedstawione zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie kwoty zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a ponadto o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądami obu instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, liczonych według norm przepisanych,

Uzasadniając swoje stanowisko strona powodowa wskazała, że uszło uwadze Sądu, że pozwana objęła władztwo nad spornym lokalem mieszkalnym bezpośrednio po śmierci swojej matki K. K. w dniu (...) 2015 roku (okoliczność ta jest bezsporna i wynika choćby z twierdzeń pozwanej podnoszonych w sprzeciwie), a zatem w chwili, gdy jeszcze nie była opiekunem prawnym S. K.. Z okoliczności sprawy w żaden sposób nie wynika ażeby K. K. pozostawiła testament, przyjmając zatem należy, iż pozwana jest spadkobiercą K. K., a co za tym idzie rzeczy pozostawione w spornym lokalu

mieszkalnym z chwilą śmierci K. K. stały się m.in. własnością pozwanej (trudno przyjmować, że w lokalu nie było żadnych rzeczy skoro K. K. zamieszkiwała w tymże do chwili swojej śmierci, trudno również przyjmować, że w lokalu tym były wyłącznie rzeczy S. K. skoro osoba to od 2012 roku przebywała w Domu Pomocy Społecznej). Co więcej, nie może być wątpliwości, że K. K. jako najemca spornego lokalu była posiadaczem zależnym tegoż lokalu do chwili swojej śmierci, a skoro tak, to owe posiadanie weszło w skład majątku spadkowego i w konsekwencji pozwana z mocy samego prawa stała się posiadaczem zależnym spornego lokalu mieszkalnego z chwilą otwarcia spadku po K. K. i pozostawała nim do chwili wydania spornego lokalu mieszkalnego Gminie (...)K.. Powyższemu w żaden sposób nie przeczy okoliczność, iż w późniejszym czasie pozwana została ustanowiona opiekunem prawnym S. K.. Powód wskazał również, że swoistego rodzaju wątpliwości budzi fakt, że pozwana J. B. zamiast, od razu zwrócić stronie powodowej sporny lokal mieszkalny, działała imieniem S. K. w celu uzyskania tytułu prawnego do zajmowania tegoż lokalu, w sytuacji, w której S. K. od trzech lat (wówczas) przebywała w Domu Opieki Społecznej, a jej pobyt w tej placówce miał charakter stały.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela – przyjmując je za własne - ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, jak i oparte na nich rozważania natury prawnej, przez co szczegółowe ich tutaj powielanie uważa za zbędne (postanowienie SN z 26.04.2007 r., II CSK 18/07), ograniczając się jedynie do odniesienia się do poszczególnych zarzutów apelacji.

Nie doszło w sprawie do ustaleń sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, co miałyby polegać na wadliwym przyjęciu, iż pozwana J. B. nie była posiadaczem spornego lokalu, a jedynie jego dzierżycielem, podczas gdy z okoliczności sprawy wynikało, iż objęła ona władztwo nad spornym lokalem mieszkalnym bezpośrednio po śmierci swojej matki K. K., a nadto była spadkobiercą zmarłej najemczyni.

Pozwana od samego początku postępowania wyraźnie wskazywała na dwa fakty. Po pierwsze, że sama nigdy z mieszkania nie korzystała, „nie była jego dysponentem” (odpowiedź na sprzeciw - k. 14), a po drugie, że wszystkie czynności jakie podejmowała, w sprawie lokalu, czyniła w imieniu i na rzecz ubezwłasnowolnionej S. K., której jest opiekunem prawnym. Nie było więc błędem przyjęcie przez Sąd, który nie dysponował dowodami stanu przeciwnego tym twierdzeniom pozwanej, że ta władała lokalem jedynie za kogo innego. Te twierdzenia pozwanej, jak i cała korespondencja stron, w tym już pismo pozwanej z 30 września 215 r. (k. 6), w którym także potwierdziła ona, że „nikt w lokalu nie mieszka”, wyraźnie wskazują na spełnienie przesłanek wymaganych do dzierżenia z art. 338 k.c., a więc władztwa i woli czynienia władania rzeczą przez pozwaną nie dla siebie, lecz w ostatecznym interesie i w imieniu S. K. (animus possidendi rem pro alieno, animus detendi). Brak natomiast było w sprawie wykazania przez stronę powodową - pomimo spoczywającego na niej, wobec postawy procesowej i stanowiska pozwanej, ciężaru dowodu z art. 6 k.c. - wymaganej dla posiadania (jako przeciwstawianego dzierżeniu) przez art. 336 k.c. przesłanki woli władania pozwanej dla siebie (animus rem sibi habendi). Strona powodowa nie wykazała więc, będąc do tego zobligowana mocą ciężaru dowodu, ani tego, że pozwana władała lokalem we własnym imieniu, ani nawet tego, że w ogóle nim władała.

Absolutnie do przyjęcia tego ostatniego faktu nie było wystarczające powoływanie się na fakt dziedziczenia po K. K. i mającej z tego wynikać konieczności odziedziczenia po niej choćby jakiś ruchomości pozostających w lokalu. Jest tak dlatego, już choćby z tego powodu, że o faktach takich nie było mowy przed Sądem I instancji, a zatem podnoszenie takich twierdzeń na etapie apelacji jest oczywiście spóźnione w rozumieniu art. 381 k.p.c., tym bardziej, że strona powodowa działała w sprawie jako profesjonalista i przez profesjonalistę była reprezentowana.

Słusznie zatem przyjął Sąd Rejonowy, że okoliczności sprawy wskazują raczej na spełnienie przesłanek wymaganych do przyjęcia dzierżenia pozwanej spornego lokalu, a więc władztwa i woli czynienia go nie dla siebie, lecz w ostatecznym interesie S. K.. Oznacza to, że pozwana w ogóle z lokalu nie korzystała i nawet - być może zachowując jego władztwo (corpus) - manifestowała wolę władania (animus) za kogo innego, czyli była tylko dzierżycielem. Tymczasem, dzierżyciela nie obciąża obowiązek zapłaty za czas dzierżenia (wyrok SN z 17.09.2015 r., II CSK 755/14), a

zatem roszczenia uzupełniające właściciela nie mogą być skutecznie kierowane przeciwko dzierżycielowi (wyrok S.A. w Katowicach z 7.11.2013 r., V ACa 433/13).

Nie można było też kreować po stronie pozwanej posiadania lokalu jako atrybutu prawa najmu spadkodawczyni K. K.. Prawo najmu lokalu mieszkalnego, jako kompleks praw i obowiązków zmarłego przechodzących na oznaczone osoby na podstawie przepisów szczególnych w rozumieniu art. 922 § 2 k.c., nie wchodzi do spadku i jeżeli nie ma podmiotów wymienionych w art. 691 § 1 k.c., to prawo to – z mocy § 3 art. 691 k.c. – wygasa. Posiadanie wynajmowanego lokalu jest immanentnie związane z prawem najmu i nie może być tak, że najem lokalu wygasa z chwilą śmierci spadkodawcy, ale do spadku wchodzi i przechodzi na spadkobierców, posiadanie wynajmowanego przez zmarłego lokalu. Taka konstrukcja jawi się jako prawnie absurdalna. Oczywiście spadkobiercy mogą wejść w posiadanie lokalu po śmierci zmarłego, ale tylko obejmując go własnym działaniem i na podstawie zdarzenia, które nie pozostaje w związku z dziedziczeniem. Nawet więc, jeżeli pozwana jest spadkobierczynią K. K., to nie odziedziczyła po niej posiadania przedmiotowego lokalu.

Jak zatem wspomniano roszczenia uzupełniające właściciela, w tym te z art. 224 i 225 k.c. nie mogą być skutecznie kierowane przeciwko dzierżycielowi, a zatem przepisów tych, podobnie jak powiązanych z tym wywoodem apelacji przepisów art. 336 i 338 k.c., Sąd I instancji nie naruszył.

W sprawie nie doszło także do naruszenia art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez ich niezastosowanie. Przepisy te stanowią o obowiązku uiszczenia odszkodowania przez osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego. Dotyczą one jednak tylko obowiązku zapłaty przez osoby mające status byłych lokatorów w rozumieniu art. 2 st. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, czyli osób, którym kiedykolwiek przysługiwał, teraz – w warunkach hipotezy tych przepisów już nieaktualny, bo utracony – tytuł prawny (inny niż własność) do używania lokalu. Taką osobą pozwana nigdy nie była. Przepisy te wreszcie obligują do zapłaty osoby „zajmujące lokal”, a jak słusznie ustalił Sąd I instancji pozwana taką osobą także nie była.

Powództwo, podobnie jak w konsekwencji apelacja, nie zasługiwało zatem na uwzględnienie.

Na marginesie jedynie dodać można, że żądanie pozwu jawi się zarazem jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. Nie można było nie dostrzec, że większa część czasu, za jaki strona powodowa domaga się odszkodowania, to czas, w którym Gmina sama nie była w stanie podjąć jakiegokolwiek decyzji, swoją biernością wydłużając czas, w jakim nie obejmowała lokalu w posiadanie. Pozwana już 24 sierpnia 2015 r., w kilka raptem tygodni od śmierci matki, zwróciła się do Gminy o uregulowanie sprawy mieszkania. Gmina była w stanie odpowiedzieć na to pismo dopiero w korespondencji nadanej 11 grudnia 2015 r., co nie przeszkadzało jej jednocześnie okresu własnej kilkumiesięcznej bezczynności, w sprawie przecież błahej i prawnie w ogóle nie skomplikowanej, traktować teraz jako okresu posiadania przez pozwaną i to – co istotne dla zapłaty z mocy art. 224 i 225 k.c. – w złej wierze. Taka postawa absolutnie nie zasługuje na ochronę prawną. Jednocześnie strona powodowa domagała się też zapłaty za styczeń 2016 r., choć pozwana już 30 grudnia 2015 r. zaoferowała zwrot lokalu, nie kontynuując dalej starań o jego najem dla swojej ubezwłasnowolnionej podopiecznej. Takie żądanie, wychodzące poza 2015 r., też nie wydaje się nosić znamion działania wobec drugiej strony lojalnego, tym bardziej, że mamy do czynienia z działaniem podmiotu prawa publicznego. Także więc z tych powodów powództwo nie zasługiwało na aprobatę.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów i przy zastosowaniu art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania odwoławczego nie wyrzeczono, gdyż wszystkie udokumentowane w sprawie koszty poniosła strona powodowa, którą koszty te obciążają stosownie do art. 98 § 1 k.p.c.