

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo S. J. przeciwko W. G. o opróżnienie lokalu mieszkalnego z udziałem Miasta Ł. jako interwenienta ubocznego po stronie powodowej.

Sąd I instancji ustalił, że S. J. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), a W. G. wraz ze swoją matką zamieszkiwała w lokalu znajdującym się w budynku posadowionym na tej nieruchomości. Po śmierci matki pozwanej, co miało miejsce w dniu 4 lutego 2014 r., powstało zadłużenie czynszowe; wcześniej lokal nie był zadłużony. Pozwana nie otrzymała od S. J. wypowiedzenia umowy najmu, a jedynie w dniu 19 stycznia 2015 r. doręczono jej pismo powoda informujące, że z uwagi na istniejące zadłużenie (w kwocie 2.920,00 zł wg. stanu na 31 grudnia 2014 r.) i niewuiszczanie bieżącego czynszu od kwietnia 2014 r. nie jest możliwe zawarcie z nią takiej umowy; jednocześnie określono jej 30-dniowy termin na spłatę zadłużenia pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową o wydanie nakazu zapłaty oraz wejścia do lokalu celem jego przejścia przez właściciela kamienicy. W. G. ma 60 lat, w lokalu zamieszkuje sama, obecnie stara się przynajmniej częściowo płacić czynsz, utrzymuje się z zasiłku rehabilitacyjnego, nie pobiera świadczeń z ZUS, nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Sąd Rejonowy powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie wyjaśnień pozwanej oraz złożonych do akt sprawy dokumentów, zaznaczając, że powód nie przedstawił dokumentu świadczącego o zawarciu umowy najmu, bądź jej wypowiedzeniu.

Dalej Sąd Rejonowy wyjaśnił, że roszczenie powoda oparte jest na art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą – ale nie można go uznać za zasadne. Mając na uwadze treść wskazanego przepisu, Sąd podniósł, że choć bezsporne jest, iż właścicielem spornego lokalu jest powód, to rozstrzygnąć jeszcze należało, czy pozwana zajmuje ten lokal bez tytułu prawnego, a więc czy nie ma skutecznego względem powoda uprawnienia do władania tymże lokalem. Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 691 § 1 i 2 k.c. w razie śmierci najemcy w stosunek najmu wstępują z mocy prawa m. in. dzieci najemcy, jeżeli stale tam zamieszkiwały z nim w chwili jego śmierci, zaś z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika, że pozwana zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu ze swoją matką będącą najemczynią lokalu. Zdaniem Sądu, należy tym samym uznać, że zostały spełnione przesłanki z powołanego wyżej artykułu, ponieważ pozwana wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci swojej matki, bez konieczności zawierania z powodem nowej umowy i w konsekwencji ma ona tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, bowiem powód dotąd nie wypowiedział łączącego go z W. G. stosunku prawnego.

Sąd zauważył, że choć pozwana uznała powództwo, to jednak czynność ta zmierza do obejścia prawa w postaci bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) zapewniających minimalne standardy ochrony lokatorów – a w konsekwencji art. 213 § 2 k.p.c. pozwala przyjąć, iż Sąd nie jest tym uznaniem związany.

Apelację od tego orzeczenia wniósł powód, zaskarżając je w całości i wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie go i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Apelujący zarzucił, że Sąd Rejonowy błędnie uznał, iż zostały spełnione przesłanki z art. 691 § 1 i 2 k.c., ponieważ pozwana w rzeczywistości nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu mieszkalnym w chwili śmierci poprzedniej najemczynie. Wskazano dalej, że matka pozwanej zamieszkiwała sama, opłacała czynsz i media za mieszkanie wyłącznie za siebie, a pozwana po śmierci matki wprowadziła się do lokalu, nie posiadając do niego żadnego tytułu prawnego. Powód wskazał, że nie wypowiedział pozwanej umowy najmu, ponieważ nie łączył go z nią stosunek najmu, gdyż nigdy z nią umowy nie zawierał.

W odpowiedzi na apelację interwenient uboczny wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się niezasadna i podlegała oddaleniu.

Z treści wniesionego przez powoda środka odwoławczego wynika, że skarżący zarzuca Sądowi I instancji błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwana zamieszkiwała w spornym lokalu razem ze swoją matką, będącą najemczynią, aż do chwili jej śmierci. Konsekwencją zaś powyższego błędu w ustaleniach faktycznych było, zdaniem skarżącego, mylne uznanie przez Sąd Rejonowy, że pozwana na podstawie art. 691 § 1 i § 2 k.c. wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu.

Zauważyć jednak trzeba, że w niniejszej sprawie kwestionowanych przez skarżącego ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy dokonał na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego w postaci wyjaśnień pozwanej złożonych na rozprawie w dniu 30 czerwca 2015 r. Z kolei powód we wniesionej apelacji poprzestał jedynie na zaprezentowaniu własnej, korzystnej dla siebie, wersji kwestionowanych faktów, przy czym na poparcie swoich twierdzeń ani nie przedstawił jakiegokolwiek dowodu, ani też w żaden sposób nie odniósł się do treści dowodu z wyjaśnień pozwanej, w szczególności nie powołał żadnej argumentacji przemawiającej za przyjęciem, że Sąd ocenił ten dowód nieprawidłowo w świetle dyrektyw z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę jego wiarygodności bądź mocy dowodowej.

Mając zatem powyższe na uwadze wyjaśnić należy, że wbrew zapatrywaniom powoda, aby skutecznie zarzucić Sądowi I instancji błąd w ustaleniach faktycznych, apelujący nie może poprzestać jedynie na stwierdzeniu o wadliwości tych ustaleń i przeciwstawieniu im okoliczności, które w jego ocenie odpowiadają rzeczywistości. Zgodnie z utrwaloną już linią orzecniczą dla skuteczności zarzutu błędnie ustalonego stanu faktycznego konieczne jest wskazanie przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w ustawie. Skarżący powinien więc określić jakie dowody i z naruszeniem jakich kryteriów Sąd uznał za wiarygodne i mające moc dowodową lub pozbawione takiej mocy i wiarygodności (tak np. w wyroku SN z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, LEX nr 112223 i w wielu innych orzeczeniach). Na gruncie rozstrzyganej sprawy powód powinien zatem wskazać przyczyny, dla których wyjaśnienia pozwanej na okoliczność tego, że zamieszkiwała ona w spornym lokalu wraz ze swoją matką aż do chwili jej śmierci, nie zasługują na wiarygodność. Ponieważ jednak powód tego nie uczynił, uznać należy, że podniesiony przez skarżącego zarzut błędnie ustalonego stanu faktycznego w istocie stanowi niepopartą niczym polemikę z ustaleniami Sądu I instancji opartymi na swobodnej ocenie zebranych dowodów.

Dodatkowo stwierdzić trzeba, że najprostszą i zwykle stosowaną metodą przekonania Sądu, iż wyjaśnienia przeciwnika procesowego złożone w trybie dowodu unormowanego w art. 299 i n. k.p.c. są niewiarygodne, jest zgłoszenie przez stronę wniosków dowodowych dla wykazania, że przeciwnik ten mija się z prawdą i że stan rzeczy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy przedstawiał się w rzeczywistości odmiennie. W rozpoznawanej sprawie nie było żadnych przeszkód, aby powód zgłosił takie wnioski na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego i w ten sposób przedstawił Sądowi materiał dowodowy pozwalający na ustalenie na jego podstawie, że W. G. ze swoją matką nie zamieszkiwała – jednak aby ten model postępowania skutecznie zrealizować, sam powód lub jego pełnomocnik powinien był stawić się na rozprawie, na której pozwana przedstawiała swoje twierdzenia i poparła je dowodem z własnych wyjaśnień, oraz wziąć w tej rozprawie aktywny udział. Choć pełnomocnik powoda nie jest adwokatem lub radcą prawnym, to jednak, przyjmując na siebie obowiązek reprezentowania swojego mocodawcy, winien działać choćby z minimalną starannością, do zakresu której można zaliczyć uczestnictwo w rozprawie sądowej, na której mogły wszakże zostać przez stronę przeciwną twierdzenia i dowody wymagające z jego strony odpowiedniej reakcji w celu obrony interesów powoda. Pełnomocnik właśnie dlatego został zawiadomiony o terminie rozprawy przed Sądem I instancji, by mógł należycie wywiązać się ze swoich obowiązków wobec mocodawcy, a jeśli zdecydował się spożytkować ten czas inaczej, przyczyniając się do tego, że stan faktyczny sprawy został przez Sąd ustalony co do interesujących nas faktów wyłącznie w oparciu o wyjaśnienia pozwanej, to tego rodzaju zaniechanie powinno już zostać odpowiednio ocenione przez samego powoda na gruncie zawartej z pełnomocnikiem umowy o zarządzanie

nieruchomością. Powtórzyć można, że strona powodowa nawet w apelacji nie zgłosiła żadnych dowodów, których ewentualne przeprowadzenie pozwoliłoby Sądowi na odmienną od dotychczasowej ocenę wyjaśnień W. G..

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c. jako bezzasadną, ponieważ Sąd I instancji do ustalonego stanu faktycznego prawidłowo zastosował art. 691 k.c. oraz trafnie przyjął, że istniejący po stronie pozwanej tytuł prawny do lokalu uniemożliwia uwzględnienie powództwa.

Chybiony jest zawarty w odpowiedzi na apelację wniosek interwenienta ubocznego o przyznanie mu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego od którejkolwiek ze stron procesu. Oczywiście, stroną zobowiązaną z tego tytułu nie mogłaby być W. G., ponieważ na tym etapie postępowania sprawę wygrała, a co więcej interwenient domagał się od Sądu odwoławczego takiego właśnie rozstrzygnięcia sprawy. Z kolei zważywszy na to, że interwenient występuje z mocy art. 15 ust. 3 zd. II ustawy po tej samej stronie procesu co przegrywający sprawę powód, podstawą uwzględnienia przedmiotowego wniosku nie mógłby tu być ani art. 107 zd. III k.p.c., ani też art. 98 k.p.c. w związku z art. 81 k.p.c.