

Sygn. akt II Ca 1614/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Radomska – Stęplewska

Sędzia Beata Woźniak

Sędzia (del.) Katarzyna Sokólska (spr.)

Protokolant: prot. sąd. Anna Szymanowicz

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko S. S. (1), M. S. (1), P. S., T. S. i małoletniemu A. S. (2) reprezentowanemu przez przedstawicieli ustawowych S. S. (1) i M. S. (1)

przy udziale Prokuratora Prokuratury Rejonowej w (...)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego S. S. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 26 września 2019 r.

sygn. akt I C 209/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1., 3., 4., 5., 6., i 7. w ten sposób, że:

a. oddala powództwo;

b. zasądza od powódki na rzecz pozwanego S. S. (1) kwotę 295,20 zł brutto z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego S. S. (1) kwotę 147,60 zł brutto z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Beata Woźniak Małgorzata Radomska-Stęplewska Katarzyna Sokólska

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 12 kwietnia 2017 r. powódka M. W. wniosła o nakazanie pozwanemu S. S. (1), aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny położony w W. – budynku mieszkalnym nr (...) i wydał go do rąk powódki. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Według twierdzeń pozwu, powódka jest właścicielem nieruchomości, na której znajduje się przedmiotowy lokal, a pozwany zajmuje go bez tytułu prawnego. Powódka wyjaśniła, że zaproponowała pozwanemu na piśmie zawarcie umowy najmu lokalu na czas określony do 30 grudnia 2015 r. jednak nie odpowiedział na tę propozycję i nie opuścił lokalu.

Gmina N. prawidłowo zawiadomiona o postępowaniu nie wstąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (k. 27, 31).

Postanowieniem z dnia 29 września 2016 r. Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych M. S. (1), P. S., T. S. i małoletniego A. S. (2) (k. 49).

Postanowieniem z dnia 10 października 2016 r. Sąd Rejonowy zawiadomił o postępowaniu Prokuratora Prokuratury Rejonowej w (...) uznając jego udział za potrzebny (k. 59).

Pismem złożonym w dniu 21 października 2016 r. Prokurator Prokuratury Rejonowej w (...) zgłosił udział w postępowaniu (k. 103).

Postanowieniem z dnia 4 listopada 2016 r. Sąd zwolnił pozwanych D. S. (1) i S. S. (1) od kosztów sądowych i przyznał im adwokata z urzędu (k. 110).

Pozwana D. S. (1) zmarła w dniu 14 sierpnia 2017 r. (k. 173).

Postanowieniem z dnia 7 września 2017 r. Sąd zawiesił co do pozwanej D. S. (1) postępowanie (k. 175).

Postanowieniem z dnia 4 czerwca 2019 r. Sąd wyłączył sprawę przeciwko pozwanej D. S. (1) do odrębnego rozpoznania (k. 221).

Wyrokiem z dnia 26 września 2019 r. Sąd Rejonowy w Środzie Wlkp. sygn. akt C 209/16:

1. nakazał pozwanym S. S. (1), M. S. (1), T. S. i małoletniemu A. S. (2) opróżnić, opuścić i wydać powódce M. W. nieruchomość położoną w W., zapisaną w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Ś. pod numerem (...);
2. oddalił powództwo co do pozwanego P. S.;
3. orzekł wobec pozwanych A. S. (2), M. S. (1) i S. S. (1) o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego;
4. orzekł brak uprawnienia do lokalu socjalnego wobec pozwanego T. S.;
5. nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji wobec pozwanych A. S. (2), M. S. (1) i S. S. (1) do czasu złożenia im przez właściwą gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
6. odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami postępowania;
7. przyznał adwokatowi B. W. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Środzie Wlkp. kwotę 900 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu wraz z podatkiem VAT 23%.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości o nr działki (...), położonej w W. (...), widnieje jako jedyny właściciel M. W..

Wcześniej właścicielami nieruchomości byli D. S. (1) i jej mąż M. S. (2).

Zamieszkiwali oni nieruchomość wraz z synem S. S. (1) i jego rodziną. Przedmiotowa nieruchomość to dom jednorodzinny z trzema pokojami, kuchnią i prowizoryczną łazienką.

D. S. (1) i jej mąż posiadali liczne zadłużenia w różnego rodzaju instytucjach finansowych. Nie mieli zdolności kredytowej umożliwiającej im zaciągnięcie kredytu, czy też pożyczki w banku.

D. S. (1) zgłosiła się do L. K., prowadzącej biuro kredytowe w J., z prośbą o pomoc w pozyskaniu kredytu. D. S. (1) oraz jej mąż, M. S. (2), mieli bardzo złą historię kredytową. Nikt z najbliższej rodziny państwa S. nie miał zdolności kredytowej z powodu zajęć komorniczych lub braku umów o pracę. Z tych powodów D. S. (1) wielokrotnie prosiła L. K. o pomoc w znalezieniu osoby, która byłaby zdolna uzyskać kredyt zamiast pozwanej. Po upływie kilku miesięcy od pierwszej rozmowy z D. S. (1), L. K. odwiedziła w biurze powódka. Znały się, ponieważ dawniej pracowały w tej samej firmie ubezpieczeniowej. Powódka poinformowała L. K., że chce kupić na terenie J. mieszkanie lub działkę w celu prowadzenia działalności gospodarczej. L. K. skojarzyła interesy powódki i pozwanej, po czym doprowadziła do ich spotkania. Spotkanie odbyło się w biurze L. K.. Powódka i pozwana wspólnie uzgodniły warunki zawartej później umowy sprzedaży nieruchomości.

Powódka zawarła z M. S. (2) oraz D. S. (1) warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w dniu 11.02.2008 r. przed notariuszem w. W. K. K. (1). Na mocy tej umowy małżonkowie S. sprzedali M. W. prawo własności nieruchomości. Umowa została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu. Wydanie przedmiotu w posiadanie kupującej nastąpić miało w terminie 7 dni roboczych od dnia podpisania tej umowy. Na poczet ceny 145.000,00 zł kupująca zapłaciła sprzedającym kwotę 45.000,00 zł w momencie podpisywania umowy a pozostałą kwotę zobowiązała się zapłacić sprzedającym w terminie 7 dni roboczych od dnia podpisania umowy z kredytu udzielonego jej przez bank.

Następnie w dniu 25.02.2008 r. powódka wraz z D. i M. S. (2) zawarli umowę przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości. Małżonkowie S. otrzymali zawiadomienie z Sądu o dokonaniu zmiany w księdze wieczystej co do własności przedmiotowej nieruchomości.

Powódka zgodziła się, iż będą oni zamieszkiwać ze swoją rodziną w przedmiotowej nieruchomości, za co będą płacić powódce comiesięczny czynsz w wysokości 600,00 zł.

M. i D. S. (1) podpisali z powódką umowę, w której zobowiązali się do płacenia powódce przez okres 5 lat od marca 2008 r. do dnia 31.12.2013 r. kwoty stanowiącej równowartość raty kredytu zaciągniętego przez powódkę na zakup przedmiotowej nieruchomości. Dotrzymanie warunków umowy miało pozwolić uniknąć konieczności opuszczenia przedmiotowej nieruchomości przez małżonków S.. Uzgodniono, że po upływie 5 lat, pod warunkiem dotrzymania umowy, M. i D. S. (1) odkupią przedmiotową nieruchomość od powódki.

D. i M. S. (2) zamieszkiwali w przedmiotowej nieruchomości wraz z rodziną w momencie podpisywania z powódką rzeczowej umowy. D. i M. S. (2) zdecydowali się na sprzedaż domu z powodu problemów finansowych. Powódka na zakup domu wzięła kredyt w (...) Bank w wysokości części ceny zapłaconej małżonkom S., którzy mieli tam mieszkać i płacić równowartość raty kredytu powódki. Małżonkowie S. Spóźniali się z płaceniem rat. Jeżeli państwo S. nie zapłacili raty, musiała zapłacić ją powódka. Wysokość rat wynosiła wtedy około 600-700 zł. Powódka nie pobierała od państwa S. żadnej dodatkowej opłaty. Pozwani mieli odkupić przedmiotową nieruchomość po upływie 5 lat.

Po śmierci M. S. (2) w 2014 r., D. S. (1) zaprzestała płacenia czynszu. Pismem z dnia 25.03.2015 r. powódka wezwała D. S. (1) oraz jej syna, S. S. (1), do płacenia czynszu w wysokości 400,00 zł miesięcznie. Powódka zastrzegła jednocześnie, że jeżeli jej propozycja nie zostanie przyjęta, pozwani zostaną zmuszeni do opuszczenia przedmiotowej nieruchomości

i wydania jej powódce. Tym samym powódka wezwała pozwanych do dobrowolnego podpisania umowy najmu w terminie 7 dni od daty doręczenia pisma lub do dobrowolnego opuszczenia zajmowanego lokalu. Powódka wezwała też do uregulowania zaległości finansowych pod rygorem wystąpienia przez nią na drogę sądową i skierowaniem sprawy do komornika o egzekucję należności.

D. S. (1) poinformowała powódkę pismem z dnia 30.04.2015 r., iż nie jest w stanie płacić czynszu wyższego niż 200,00 zł oraz zasugerowała, iż pozostałą część kwoty powódka może uzyskać od jej rodziny. Powódka próbując dojść do porozumienia z rodziną D. S. (1) uzyskała jednoznaczną odpowiedź, iż nie chcą oni podpisać umowy najmu, ani nie zgadzają się aby płacić powódce czynsz.

Pismem z dnia 4.05.2017 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz kwoty 700 zł miesięcznie z tytułu czynszu. Pismo to odebrał pozwany T. S. w dniu 9. 05. 2017 r.

D. S. (1) była osobą schorowaną i posiadała orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.

Renta rodzinna D. S. (1) ustalona na dzień 29.02.2016 r. wynosiła 1431,08 zł. Od 01.03.2016 r. wysokość świadczenia do wypłaty, ustalona po dodaniu dodatku pielęgnacyjnego i pomniejszeniu o należności egzekwowane na mocy tytułu wykonawczego – 358,62 zł, wynosiła miesięcznie 1054,45 zł.

D. i S. S. (1) złożyli 12.04.2017 r. pozew o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 11.02.2008 r. oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 25.02.2008 r. zawartych pomiędzy nimi, a powódką. W uzasadnieniu pozwu wskazywali, że czują się oszukani przez powódkę, bowiem myśleli, że podpisali mowę pożyczki, a o realiach sytuacji mieli dowiedzieć się dopiero w grudniu 2016 r. podczas kontaktu z pełnomocnikiem z urzędu wyznaczonym do toczącej się sprawy o eksmisję.

Na skutek tego pozwu toczyło się postępowanie w sprawie o sygn. XVIII C 552/17, o czym został poinformowany Prokurator Prokuratury Rejonowej w Ś.

Prokurator zgłosił swój udział w sprawie.

Sąd w postępowaniu o sygn. akt XVIII C 552/17 zwolnił D. oraz S. S. (1) z kosztów sądowych w całości oraz wyznaczył pełnomocnika z urzędu.

Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił wniosek powodów w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia. Na skutek zażalenia wniesionego przez Prokuratora Sąd Apelacyjny w Poznaniu postanowieniem z dnia 16.10.2017 r. udzielił D. S. (1) i S. S. (1) zabezpieczenia powództwa w sprawie o sygn. XVIII C 552/17, zmieniając pierwotne postanowienie.

W dniu 14.08.2017 r. zmarła D. S. (1), wobec czego postanowieniem z dnia 21.12.2017 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie w zakresie powództwa D. S. (1).

Postanowieniem z dnia 22.02.2019 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu umorzył postępowanie w sprawie, wskutek upływu ustawowego terminu od zawieszenia postępowania i nie złożenia wniosku o jego podjęcie przez żadną stronę.

Aktualnie w przedmiotowej nieruchomości mieszka S. S. (1) wraz z żoną M. S. (1) oraz synami T. i A. S. (2). Zameldowany jest tam również trzeci syn S. i M. S. (1) – P. S., jednakże tam nie zamieszkuje. Pozwani nie płacą podatku od nieruchomości, opłacają media, tj. prąd i wodę. Pozwani nie mają pieniędzy, aby płacić powódce czynsz.

M. S. (1) pracuje, ale prowadzone są wobec niej postępowania egzekucyjne z tytułu niezapłaconych kredytów.

T. S., P. S., M. S. (1), S. S. (1) nie figurują w ewidencji Powiatowego Urzędu Pracy w Ś.

T. S., P. S., M. S. (1), S. S. (1) nie posiadają też orzeczenia o niepełnosprawności.

Powódka nie ma praw do żadnej innej nieruchomości, w której mogłaby mieszkać. Sytuacja życiowa powódki uległa zmianie w trakcie trwania postępowania. Powódka mieszkała dotąd wspólnie z bratem i mamą. Obecnie jej brat założył rodzinę, co wymusza konieczność wyprowadzenia się przez powódkę z dotychczasowego miejsca zamieszkania. Powódka musiała regularnie spłacać zaciągnięty na kupno przedmiotowej nieruchomości kredyt. Powódka nie uzyskuje żadnej korzyści majątkowej z tytułu posiadania tej nieruchomości, ponieważ nie może jej wynająć, a nie może też w niej zamieszkać.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o powołane dowody, tj. dokumenty zebrane w sprawie oraz akta Sądu Okręgowego w Poznaniu o sygn. akt XVIII C 552/17, a także w oparciu o wyjaśnienia powódki i wskazanych poniżej świadków.

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał zeznania powódki (k. 46-47, k.249-250), ponieważ były spójne i korespondowały z zebranych w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Za częściowo wiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanych D. S. (1) (k. 48), S. S. (1) (k.48-49, 250-251), M. S. (1) (k. 251-251) oraz T. S. (k. 252). Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanych w części, w jakiej zaprzeczali faktom potwierdzonym w dokumentach zebranych w sprawie. Ponadto zeznania pozwanych były ze sobą sprzeczne w kwestii odbioru korespondencji od powódki.

Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom świadka L. K. (k. 221v-222v), ponieważ były zgodne z zeznaniami powódki i pozostałym materiałem dowodowym.

Wszystkim dokumentom zebranym w sprawie dano w pełni wiarę, albowiem żadna ze stron ich nie zakwestionowała, nie wzbudziły one też zastrzeżeń Sądu.

Sąd Rejonowy wskazał, że powódka w niniejszym procesie dochodziła od pozwanych opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z ogólną normą zawartą w przepisach kodeksu cywilnego 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 (art. 222 § 1 k. c.). Legitymowanym czynnie jest właściciel, który występując z roszczeniem opartym o przepis art. 222 k.c., musi wykazać przysługujące mu prawo własności. Legitymowanym biernie jest osoba naruszająca prawo własności, która nie ma do tego uprawnień.

Należało w niniejszej sprawie zbadać przesłanki określone w art. 222 k.c., tzn. czy powódka posiada tytuł własności nieruchomości oraz ustalić, czy pozwanym nie służy skuteczne wobec powódki uprawnienie do władania rzeczą.

Oceniając, czy powódka posiada tytuł własności nieruchomości, Sąd uznał, iż bezspornym w niniejszej sprawie jest, że powódka zawarła z D. i M. S. (2) umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i widnieje ona jako właściciel w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.

W niniejszej sprawie należało więc ocenić, czy umowa zawarta przez powódkę i pozwanych, D. i M. S. (2), była ważną umową sprzedaży nieruchomości. W sprawie z powództwa D. S. (1) o stwierdzenie nieważności tej umowy toczyło się postępowanie sądowe przed Sądem Okręgowym w Poznaniu o sygn. akt XVIII C 552/17, które zostało umorzone. Ponadto w ocenie Sądu umowa zawarta przez D. S. (1) i M. S. (2) z powódką z dnia 11.02.2008 r. jest jasna, czytelna i w pełni zrozumiała dla przeciętnego odbiorcy. Oznaczenie umowy, jak i jej treść, jednoznacznie wyłącza możliwość zakwalifikowania jej jako umowy pożyczki. Pozwani D. i M. S. (2) sprzedali w niej prawo własności przedmiotowej nieruchomości za cenę 145,000 zł. Wydanie nieruchomości miało nastąpić w określonym w niej terminie 7 dni. Umowa ta została zawarta przed notariuszem, który odczytał jej treść sprzedającym. Zdaniem Sądu, umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości jest ważna. Zważyć należy, że nie ma znaczenia dla oceny ważności umowy z jaką intencją powódka ją zawarła, wobec jasnych ustaleń stron i pełnej świadomości sprzedających co do celu zawieranej umowy.

Na marginesie zaznaczyć należy, że wszelkie późniejsze ustalenia dodatkowe poczynione pomiędzy stronami, a ujęte w formie odrębnej, nowej umowy, nie wpływają na ważność dokonanej wcześniej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. D. S. (1) i jej małżonek mogli umówić się z powódką, iż odkupią przedmiotową nieruchomość po upływie kilku lat, pod warunkiem regularnego płacenia przez nich określonej w umowie kwoty. Nie zdołali oni jednak dotrzymać tego warunku, ani odkupić przedmiotowej nieruchomości. Ponadto powódka podejmowała próby porozumienia się z D. S. (1), a w późniejszym okresie z jej rodziną. Obecnie, wobec braku chęci współpracy ze strony pozwanych, powódce przysługuje prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, jednak nie może ona korzystać z przysługujących jej z tego tytułu uprawnień w żadnej formie.

Ponadto w ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie zaistniały szczególne okoliczności określone na podstawie art. 5 k. c., które mogłyby ograniczyć przyznanie ochrony dla prawa własności powódki do przedmiotowej nieruchomości. Strona pozwana nie wykazała w żaden sposób, aby realizacja roszczenia przez powódkę stanowiła nadużycie prawa.

Oceniając, czy pozwanym nie służy skutecznie wobec powódki uprawnienie do władania rzeczą, Sąd zważył, że nie wykazali oni żadnego tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości. Podkreślić należy, że to na pozwanych ciąży obowiązek wykazania powyższego, ponieważ to oni wywodzą z tego ewentualne pozytywne skutki prawne. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Tym samym to pozwani ponoszą konsekwencje przyjęcia biernej postawy w tym zakresie.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy ocenił powództwo o eksmisję dochodzone na podstawie art. 222 § 1 k.c. jako w pełni uzasadnione, bowiem powódka jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zaś pozwani zajmują go bez tytułu prawnego.

Powódka zawarła z D. S. (1) i jej mężem ustną umowę najmu. Pozwani mieli bowiem pozostać w nieruchomości i opłacać powódce określoną kwotę miesięczną, którą opłacała ona ratę kredytu. W chwili śmierci pozwanej D. S. (1) pozostali pozwani wstąpili w stosunek najmu. Pozwani zalegali z płatnością na rzecz powódki. Składając pozew powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu. Powodem jej wypowiedzenia było zaleganie z płatnościami. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 11. 09.1997 r. III CZP 39/97 wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić również przez doręczenie najemcy pozwu o opróżnienie lokalu. W pozwie powódka wskazała iż przyczyną żądania eksmisji jest brak uiszczania opłat za zajmowanie lokalu.

Sąd orzekając w niniejszej sprawie przyjął za cel ochronę prawa własności przysługującego powódce, dlatego uznał powództwo co do S. S. (1), M. S. (1), T. S. i małoletniego A. S. (2) za zasadne, nakazując pozwanym opróżnić, opuścić i wydać powódce M. W. nieruchomość położoną w W. zapisaną w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Ś. pod numerem (...). Sąd oddalił powództwo co do pozwanego P. S., który nie mieszka w przedmiotowej nieruchomości. W toku postępowania ustalono bowiem, iż opuścił on nieruchomość i zabrał z niej swoje rzeczy.

Jednocześnie Sąd, zbadał z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego mając na uwadze sytuację życiową i materialną pozwanych S. S. (1), M. S. (1) oraz małoletniego A. S. (2). Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu m. in. wobec małoletniego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu, niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Sąd orzekł wobec pozwanego małoletniego A. S. (2) oraz zamieszkałych z nim opiekunów, M. S. (1) i S. S. (1), uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany A. S. (2) jest bowiem nieletni, a pozwani M. i S. S. (1) sprawują nad nim opiekę.

Sąd orzekł brak uprawnienia do lokalu socjalnego wobec pozwanego T. S., z powodu nie spełnienia ustawowych przesłanek warunkujących możliwość przyznania takiego prawa.

Jednocześnie na podst. art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, dlatego Sąd nakazał wstrzymać wykonanie eksmisji wobec pozwanych A. S. (2), M. S. (1) i S. S. (1) do czasu złożenia im przez właściwą gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami postępowania na podst. art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 785, ze zm.). Odstąpienie od obciążenia strony przegrywającej sprawę kosztami procesu poniesionymi przez przeciwnika procesowego jest możliwe jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Sąd uwzględniając sytuację życiową i materialną pozwanych, uznał w niniejszej sprawie, że obciążenie pozwanych kosztami procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. byłoby sprzeczne z zasadą słuszności. Sąd uznał, iż okoliczności niniejszej sprawy stanowią wyjątkową sytuację w rozumieniu argumentacji Sądu Najwyższego zawartej w postanowieniu z dnia 9 listopada 2016 r. w sprawie o sygn. akt II CZ 126/16. Instytucja zwolnienia od kosztów sądowych stanowi bowiem pomoc państwa dla osób, które ze względu na trudną sytuację materialną nie mogą ponieść kosztów sądowych bez uszczerbku utrzymania koniecznego siebie i rodziny. Ponadto wskazać należy, iż egzekucja tych kosztów od pozwanych byłaby bezskuteczna mając na uwadze ich sytuację majątkową, a stanowiłaby dla nich dodatkowe obciążenie.

Kosztami z tytułu kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, których wysokość określono na podstawie §7 pkt 3 i §2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22. 10. 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U z 2015 r., poz. 1800, ze zm.), Sąd obciążył Skarb Państwa.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany S. S. (1). Zaskarżył wyrok w części, tj. w punkcie 1. w zakresie uwzględniającym powództwo o eksmisję.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na wynik sprawy tj.:

- art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i uznanie, że D. S. (1) i M. S. (2) zawarli z powódką ważną umowę sprzedaży, uznanie za wiarygodne zeznań świadka L. K., uznanie za wiarygodne jedynie w części zeznań pozwanych;

Ponadto apelujący zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 5 k.c. przez jego błędne niezastosowanie oraz błędną ocenę stanu faktycznego przez przyjęcie, że bez znaczenia dla sprawy pozostają późniejsze, dodatkowe umowy zawarte przez D. S. (1) i M. S. (2) z powódką i nie wpływają one na ważność zawartej umowy sprzedaży.

Z ostrożności procesowej, pozwany zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 222 k.c. w zw. z art. 687 k.c. w zw. z art. 691 § 1 i 2 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie, podczas gdy powódka nie wypowiedziała pozwanym, jako następcom prawnym D. i M. S. (2) skutecznie umowy najmu, której stali się z mocy prawa stroną po śmierci najemcy.

W związku z powyższymi zarzutami apelujący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości;
2. zasądzenie na rzecz pełnomocnika pozwanego kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, które nie zostały uiszczone nawet w części;

ewentualnie:

- uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do Sądu I instancji do ponownego rozpoznania.

W **odpowiedzi na apelację** powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na podstawie art. 378 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił rozpoznać sprawę również na rzecz pozostałych pozwanych, wobec których orzeczono eksmisję.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, choć nie wszystkie zarzuty były trafne.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy na podstawie art. 382 k.p.c. przyjmuje za własne. Na zasadniczą aprobatę zasługiwała również ocena prawna rozstrzygnięcia, z tym zastrzeżeniem, że powódka nie dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy najmu spornej nieruchomości, a w konsekwencji pozwanym zamieszkującym przedmiotową nieruchomość nadal przysługuje skuteczne wobec powódki prawo do władania nieruchomością.

Wbrew zarzutom apelującego Sąd Rejonowy, dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. ani innych reguł postępowania dowodowego. Przypomnieć należy, że – jak wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie – prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż to przyjął sąd, wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. W szczególności to, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów należy bowiem do Sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez Sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 czerwca 2006 r., I ACa 1407/05, LEX nr 278415). W przedmiotowej sprawie ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy była logiczna i uwzględniała całokształt materiału dowodowego zebranego w aktach niniejszej sprawy i aktach ubocznych. Brak było podstaw, aby zakwestionować tę ocenę.

Należy stanowczo podkreślić, że w toku przedmiotowego postępowania pozwani nie zdołali wykazać zarzutu nieważności umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, ani działania pod wpływem błędu. Pozwani nie zgłosili skutecznych dowodów na te okoliczności, a były one sporne. D. S. (1) i S. S. (1) zdecydowali się na wytoczenie powództwa o ustalenie nieważności umowy, jednak nie doprowadzono do rozstrzygnięcia tego procesu w drodze wyroku. Po śmierci D. S. (1) i zawieszeniu postępowania nie zostało ono podjęte, co skutkowało umorzeniem postępowania.

Trafne natomiast okazały się zarzuty naruszenia prawa materialnego tj. art. 222 k.c. w zw. z art. 687 k.c. i art. 691 § 1 k.c. w związku z zarzutem braku wypowiedzenia umowy najmu.

Powódka wywodziła swoje roszczenie z art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana. Powództwo wydobywcze może jednak okazać się niezasadne, jeżeli osobie, przeciwko której zostało ono skierowane, przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Obowiązkiem Sądu Rejonowego było zatem ustalić, czy pozwanym przysługuje skuteczny wobec powódki tytuł prawny do spornego lokalu. Sąd Rejonowy przyjął, że pozwanym przysługiwało prawo najmu przedmiotowego lokalu, jednak umowa ta została skutecznie wypowiedziana przez powódkę z uwagi na zaległości czynszowe, poprzez wniesienie pozwu w przedmiotowej sprawie. Stanowisko to nie było słuszne.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że powódka zawarła z małżonkami D. i M. S. (2) ustną umowę najmu przedmiotowej nieruchomości na czas nieokreślony. W dniu 25 lutego 2008 r. została zawarta notarialna umowa przeniesienia własności nieruchomości pomiędzy małżonkami M. i D. S. (1), a M. W., na mocy której powódka M. W. nabyła prawo

własności przedmiotowej nieruchomości. W dniu 26 lutego 2008 r. D. S. (1) i M. S. (2) zawarli pisemne porozumienie z powódką M. W., na mocy którego zobowiązali się wobec niej przez okres 5 lat od marca 2008 r. do 31 grudnia 2013 r. co miesiąc płacić równowartość raty kredytu zaciągniętego przez nią na zakup nieruchomości, a po upływie 5 lat odkupić przedmiotową nieruchomość. Z wiarygodnych zeznań powódki i D. S. (1) wynika, że strony nie ustaliły do kiedy najemcy będą mogli mieszkać na przedmiotowej nieruchomości, a czynsz najmu był równy wysokości raty kredytu zaciągniętego przez powódkę na zakup nieruchomości (k. 47, 250). Powódka zeznała ponadto, że nie wypowiedziała pozwanym umowy najmu, pozwani przestali płacić czynsz najmu (k. 250). Z zeznań powódki i pozwanej D. S. (1) wynika ponadto, że D. S. (1) zaprzestała płacenia czynszu po śmierci męża M. S. (2). Nie w pełni prawidłowa była ocena prawna Sądu Rejonowego, zgodnie z którą z chwilą śmierci M. S. (2) pozostali pozwani wstąpili w stosunek najmu. Nie ulega wątpliwości, że z chwilą śmierci M. S. (2) tj. 3 maja 2014 r. w stosunek najmu spornego lokalu wstąpił jego syn S. S. (1) zgodnie z art. 691 § 1 k.c. Żona S. M. stała się współnajemcą lokalu. Powszechnie akceptowany jest pogląd, że małżonek osoby, której przysługuje prawo do zamieszkiwania w lokalu, bez żadnych dodatkowych czynności, staje się również najemcą tego lokalu. Małżonek najemcy uzyskuje zatem przymiot najemcy z mocy samego prawa, z uwagi na wspólne zajmowanie lokalu z osobą, która zawarła umowę najmu czy też wstąpiła w stosunek najmu na innej podstawie prawnej. Dzieci S. i M. S. (1) zajmowały lokal z uwagi na obowiązek alimentacyjny rodziców. Syn P. wyprowadził się i zabrał z lokalu wszystkie swoje rzeczy, zatem dobrowolnie zrezygnował z prawa do lokalu.

Powódka zeznała stanowczo, że nie wypowiedziała pozwanym umowy najmu, wyjaśniła, że „pозwani po prostu przestali płacić” (k. 250). W aktach sprawy brak dokumentu, który stanowiłby wypowiedzenie umowy najmu. W zeznaniach powódki przewijały się dwie kwestie – brak uiszczania czynszu najmu za lokal po śmierci M. S. (2) i chęć powódki zamieszkania we własnym lokalu. Zasady wypowiedzania umów najmu lokali mieszkalnych reguluje art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 611), zwanej dalej u.o.p.l. Zgodnie z art. 11 ust. 1 u.o.p.l. jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W myśl art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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. Ponadto zgodnie z art. 11 ust. 4 u.o.p.l. 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. Z kolei w myśl art. 11 ust. 5 u.o.p.l. 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.

Nie ulega wątpliwości, że powódka nie dokonała pisemnego wypowiedzenia umowy najmu pozwanym D. S. (1), ani pozwanemu S. S. (1) z powołaniem na którąkolwiek z wymienionych powyżej przyczyn wypowiedzenia. Powódka nie dokonała w ogóle pisemnego wypowiedzenia umowy najmu. Stanowisko Sądu Rejonowego, zgodnie z którym pozew złożony w niniejszej sprawie zastąpił pisemne wypowiedzenie umowy najmu, było błędne. Przede wszystkim w uzasadnieniu pozwu nie ma mowy o tym, że pozwani mając tytuł prawny do lokalu w postaci umowy najmu zaprzestali płacenia czynszu najmu, co skutkowało powstaniem zaległości czynszowych uzasadniających wdrożenie procedury upomnienia, a następnie wypowiedzenia umowy najmu. W uzasadnieniu pozwu powódka nie wspomina również o tym, że chciałaby zamieszkać we własnej nieruchomości i to miałyby stanowić przyczynę wypowiedzenia umowy najmu. Ponadto koncepcja Sądu Rejonowego, zgodnie z którą pozew zastąpił wypowiedzenie umowy najmu

z uwagi na zaległości czynszowe nie mogła być zaakceptowana jeszcze z innego powodu. Skuteczne wypowiedzenie umowy najmu z powodu zaległości płatniczych wymaga uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu. Art. 11 ust. 2 pkt u.o.p.l. umożliwia skierowanie do lokatora wspomnianego pisma po upływie 2 pełnych okresów płatności, a wówczas nieuregulowanie zaległości po upływie kolejnego (3.) miesiąca będzie już umożliwiało właścicielowi dokonanie wypowiedzenia (Bończak-Kucharczyk, Ochrona praw lokatorów, 2019, s. 146; por. art. 687 KC). Jednakże uprzedzenie lokatora i wyznaczenie mu dodatkowego terminu nie może nastąpić w pozwie o eksmisję. Na gruncie u.o.p.l. nie jest aktualna uchwała SN z 22.2.1967 r. (III CZP 113/66, OSNCP 1967, Nr 6, poz. 102). W związku z tym pozew o eksmisję nie mógł zastąpić uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, a brak tego obligatoryjnego elementu przesądzał o bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu, nawet gdyby przyjąć, że pozew zastępował wypowiedzenie.

Mając powyższe na uwadze, należało przyjąć, że pozwanym S. i M. S. (1) nadal przysługuje tytuł prawny do przedmiotowego lokalu wynikający ze stosunku najmu, a mieszkające z najemcami ich dzieci wywodzą swój tytuł prawny od rodziców. W tej sytuacji odpadła potrzeba oceny zarzutu naruszenia art. 5 k.c. w kontekście ewentualnego nadużycia prawa podmiotowego.

Powyższe skutkowało koniecznością zmiany zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w pkt 1, 3, 4, 5, 6 i 7 i oddaleniem powództwa o eksmisję z uwagi na skuteczny wobec powódki tytuł prawny pozwanych do przedmiotowego lokalu. Powyższa zmiana rozstrzygnięcia wymagała zmiany orzeczenia o kosztach procesu w postępowaniu przed Sądem I instancji. Powódka przegrała proces i na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obowiązana jest zwrócić pozwanemu S. S. (1) koszty procesu. Koszty obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu, w stawce minimalnej plus podatek VAT. Wysokość wynagrodzenia w stawce minimalnej została ustalona na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w pkt 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. mając na uwadze, wynik tego postępowania. Pozwany S. S. (1), który wygrał postępowanie apelacyjne, był na tym etapie reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, którego wynagrodzenie podlega zwrotowi w kwocie 147,60 zł wraz z podatkiem VAT. Wysokość wynagrodzenia w stawce minimalnej została ustalona na podstawie § 7 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Beata Woźniak Małgorzata Radomska-Stęplewska Katarzyna Sokólska