

Sygn. akt V Ca 1651/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Maja Smoderek
Sędziowie:	SO Agnieszka Fronczak (spr.) SR del. Tomasz Pałdyna
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Szczęsna

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. D., O. S. i A. B.

przeciwko H. S. i S. S.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie

z dnia 12 października 2011 r., sygn. akt I C 494/11

1. oddala apelację;
2. zasądza od H. S. i S. S. solidarnie na rzecz D. D., O. S. i A. B. solidarnie kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 1651/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 maja 2011 r. powodowie D. D., O. S. oraz A. B. wnieśli o nakazanie pozwanym H. S. oraz S. S. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. oraz o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż są następcami prawnymi dawnych właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...), w tym lokalu mieszkalnego nr (...) na podstawie art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279). Jako podstawę prawną roszczenia wskazali art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.

2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) wskazując, iż pomimo prawomocnego orzeczenia Sądu pozwani pozostają w zwłoce z zapłatą czynszu nieprzerwanie od września 2006 r.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Argumentowali, iż są samoistnymi posiadaczami przedmiotowego lokalu. Wskazali przy tym, iż co najmniej od 2004 roku nie łączy ich żadna umowa najmu, albowiem umowa najmu zawarta przez nich zm. W. wygasła w dacie sporządzenia protokołu przejęcia – przekazania zarządu i administracji budynku przy ul. (...) w W. z dniem 28 czerwca 2004 r. Nadto pozwani zaprzeczyli jakoby powodowie byli właścicielami lub wynajmującymi przedmiotowy lokal, tym samym nie przysługuje im skuteczne uprawnienie do żądania eksmisji.

Wyrokiem z dnia 12 października 2011 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr położonego w W. przy ul. (...); orzekł, że pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego; wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez (...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz obciążył pozwanych solidarnie kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomości gruntowa położona w W. przy ul. (...) objęta została działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279). Przedmiotowa nieruchomość stanowi zabudowaną działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Dawni właściciele hipoteczni przedmiotowej nieruchomości w dniu 22 kwietnia 1948 r. złożyli w trybie art. 7 powołanego dekretu wnioski o przyznanie im prawa własności czasowej do tego gruntu.

Zgodnie z ustaleniami Sądu decyzją z dnia 9 października 1969 r. odmówiono dawnym właścicielom hipotecznym ustanowienia na ich rzecz wieczystego użytkowania, jednocześnie stwierdzając, iż wszystkie budynki usytuowane na wskazanym wyżej gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa.

W dniu 1 kwietnia 1978 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) w W. a H. S. i S. S. jako najemcami zawarta została umowa najmu lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Na podstawie umowy najemcy zobowiązani byli uiszczania czynszu miesięcznego z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

Jak ustalił Sąd Rejonowy powodowie są następcami prawnymi dawnych właścicieli hipotecznych opisanej wyżej nieruchomości. W dniu 25 maja 1999 r. złożyli oni do (...) w W. wnioski o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 9 października 1969 r. Decyzją z dnia 6 kwietnia 2001 r. (...) stwierdziło nieważność wskazanej decyzji.

Kolejno, decyzją z dnia 3 września 2003 r. Prezydent (...) w W. ustanowił na okres 99 lat prawo użytkowania wieczystego na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli hipotecznych w udziale wynoszącym łącznie 0,282 części wskazanego wyżej gruntu. Protokołem przejęcia – przekazania z dnia 28 czerwca 2004 r. (...) w W. przekazało D. D., A. B., O. S. oraz J. S. zarząd i administrację przedmiotowego budynku położonego w W. przy ul. (...) w tym lokal mieszkalny nr (...).

Następnie decyzją z dnia 23 października 2007 r. (...) stwierdziło nieważność decyzji (...) w W. z dnia 6 kwietnia 2001 r.

Sąd Rejonowy ustalił, iż J. S. zmarła 29 czerwca 2007 r., a spadek po niej w całości nabył O. S..

Wyrokiem z dnia 26 maja 2010 r. Sąd rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powoda D. D. łącznie kwotę 52.795,68 zł tytułem opłat czynszowych należnych w związku z korzystaniem z lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) za okres od września 2006 r.

W uzasadnieniu do powyższego wyroku Sąd Rejonowy poczynił między innymi ustalenia, iż pomiędzy H. S. a D. D., A. B., O. S. oraz J. S. doszło do dorozumianego nawiązania stosunku najmu spornego lokalu. Nadto Sąd ustalił, iż wyżej wymienieni byli uprawnieni do pobierania opłat czynszowych od lokatorów przedmiotowego budynku. Zgodnie

z ustaleniami Sądu I instancji od przedmiotowego wyroku H. S. wniosła apelację. Wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił przedmiotową apelację.

Pismem z dnia 30 kwietnia 2010 r. D. D. wezwał pozwaną H. S. do zapłaty w nieprzekraczalnym terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania zaległości czynszowych z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w kwocie 52.795,68 zł pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu. Pismo to zostało pozwanej doręczone 20 maja 2010 r.

Jak wskazał Sąd Rejonowy, pismem z dnia 28 czerwca 2010 r. powód wypowiedział stosunek najmu z uwagi na brak spłaty przez pozwaną zaległości czynszowej.

Następnie, kolejnym pismem z dnia 18 kwietnia 2011 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania zaległości czynszowych z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w kwocie 55.239,26 zł.

W dniu 30 sierpnia 2011 r. przed notariuszem M. S. została zawarta pomiędzy (...) W. a D. D., M. D. działającą na rzecz A. B. oraz O. S. umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, iż pozwani do chwili obecnej zamieszkują w przedmiotowym lokalu. Z tytułu korzystania z tego lokalu od września 2006 r. nie uiszczają powodom żadnych opłat.

Pozwany S. S. ma 74 lata, choruje na cukrzycę, zmiany zwyrodnieniowe kręgosłupa, nadciśnienie, niewydolność serca. Porusza się na wózku inwalidzkim. Pozwana H. S. ma 73 lata, choruje na zespół niewydolności krążenia. W przeszłości przebyła chorobę nowotworową.

Sąd Rejonowy przyjął, że powództwo o eksmisję zasługuje na uwzględnienie. Wskazał, iż pozwani w toku postępowania wskazywali na brak legitymacji czynnej powodów do wytoczenia niniejszego powództwa, kwestionowali oni bowiem okoliczność, że powodowie są właścicielami i wynajmującymi sporny lokal. Pozwani wskazywali ponadto, iż są samoistnymi posiadaczami spornego lokalu i z tego powodu nie są zobowiązani do uiszczania na rzecz powodów jakichkolwiek należności tytułem opłat czynszowych. Wskazywali także, że opłacali podatek od nieruchomości za lokal objęty pozwem.

Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności zważył, iż pozwanych z powodami łączyła zawarta w sposób dorozumiany umowa najmu. Takie ustalenia jednoznacznie wynikają z treści uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 26 maja 2010 r. oraz z treści uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego z dnia 5 kwietnia 2011 r., a ustalenia te zgodnie z art. 365 k.p.c. wiążą Sąd w tej sprawie.

Sąd wskazał, iż na tle okoliczności niniejszej sprawy nie ma znaczenia, czy powodom przysługuje prawo własności do spornego lokalu, istotne jest bowiem tylko to, czy strony łączył stosunek najmu.

Niezależnie od powyższego, na podstawie umowy zawartej w dniu 30 sierpnia 2011 r. powodom przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), a sam fakt – w ocenie Sądu Rejonowego – uiszczania przez pozwanych podatku nieruchomości nie może świadczyć o samoistnym posiadaniu przez nich przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem Sądu pozwani dokonali tych opłat tylko i wyłącznie w celu osiągnięcia korzystnego rozstrzygnięcia Sądu, nie dostrzegając innych okoliczności, które uniemożliwiają przyznanie im przymiotu samoistnych posiadaczy nieruchomości. W tych okolicznościach zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodów nie mógł odnieść zamierzonych rezultatów. Co więcej, mając na uwadze, iż przedmiotowy lokal znajduje się w dyspozycji powodów nie budzi zastrzeżeń Sądu uprawnienie powodów do pobierania opłat czynszowych od lokatorów przedmiotowego budynku, w tym od pozwanych.

Z tych względów – skoro pozwani od września 2006 r. nie uiszczali stosownie do ciążącego na nich obowiązku stosownych opłat czynszowych z tytułu korzystania z lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. i pomimo prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 26 maja 2010 r. zasądzonego od H. S. na rzecz D. D. kwotę 52.795,68 zł tytułem zaległych należności czynszowych – należało według Sądu podzielić stanowisko

powodów, iż D. D. był uprawniony do wypowiedzenia pozwanym stosunku najmu zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

W powołanych okolicznościach, jak uznał Sąd Rejonowy, skuteczne wypowiedzenie stosunku najmu spowodowało utratę przez pozwanych tytułu prawnego do korzystania z przedmiotowej nieruchomości lokalowej, a co za tym idzie powodom przysługiwało roszczenie o wydanie spornego lokalu.

Sąd Rejonowy wskazał, iż D. D. wypowiadając umowę najmu spornego lokalu dopełnił wszystkich wymogów formalnych określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 powołanej wyżej ustawy. Wypowiedzenie złożone było na piśmie, a pozwanej wyznaczono dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zaległości czynszowych, które nie były uiszczane od września 2006 r.

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie art. 222 par. 1 k.c. nakazał pozwanym opuścić, opróżnić oraz wydać powodom lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...).

Jednocześnie Sąd w oparciu o art. 14 ust. 3 i 4 pkt 3 w zw. z ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) orzekł w punkcie II wyroku o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia wspomnianego lokalu do czasu przedłożenia pozwanym przez (...) W. umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając wyrok w części co do punktu I i IV, zarzucając wyrokowi obrazę przepisów procesowych: art. 235 par. 1 k.p.c., z tego względu, że Sąd uznał za ustalony stosunek najmu na podstawie treści uzasadnienia wyroku o sygn. I C 903/09 oraz V Ca 443/11, w sytuacji gdy Sąd powinien sam przeprowadzić postępowanie dowodowe; art. 316 k.p.c. poprzez nieuprawnione związanie Sądu ustaleniami uzasadnienia; art. 233 par. 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów w postaci dokumentów, która wykracza poza zasadę swobodnej, niezwiązanej oceny dowodów, poprzez sprzeczne z zasadami logiki rozszerzające interpretowanie znaczenia protokołu z 28.06.2006 r., jako źródła przejścia prawa najmu na powodów lub prawa zarządu i administracji lokalem. Nadto pozwani wyrokowi zarzucili obrazę przepisów materialnych: błąd co do prawa w zakresie zarzutu braku legitymacji procesowej skutkujące naruszeniem art. 222 par. 1 k.c. w zw. z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami; błąd co do prawa skutkujący naruszeniem art. 336 k.c. w zw. z art. 659 par. 1 k.c. bowiem pozwani zmanifestowali objęcie lokalu w posiadanie samoistne. Mając na uwadze powyższe pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie apelacji w całości i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie w zaskarżonej części wyroku i przekazanie w tej części sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji jako bezzasadnej. W uzasadnieniu wskazano, iż bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostają wszelkie zarzuty pozwanych zmierzające do wykazania, iż nie są oni właścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Powodowie od początku opierają bowiem swoje żądanie o twierdzenie, iż łączy ich z pozwanymi stosunek najmu lokalu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje;

Apelacja pozwanych nie zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Odwoławczego kwestionowane orzeczenie odpowiada prawu i opiera się na trafnych ustaleniach stanu faktycznego sprawy, jak również na słusznej ocenie prawnej żądania pozwu, co Sąd Okręgowy może zaakceptować i przyjąć za własne.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia przepisów procesowych, wskazać należy, iż skarżący w apelacji podnieśli niezgodne z prawem dokonanie przez Sąd Rejonowy ustaleń stanu faktycznego na podstawie uzasadnień wyroków zapadłych w sprawach o sygn. akt I C 903/09 oraz V Ca 443/11. Dokonywanie ustaleń

faktycznych na podstawie akt innej sprawy stanowi uchybienie wyrażonej w art. 235 par. 1 k.p.c. zasadzie bezpośredniości. Niedopuszczalne jest bowiem zastępowanie wymaganych przez prawo własnych, samodzielnych ustaleń sądu orzekającego, ustaleniami poczynionymi w innej sprawie pozostającej w związku faktycznym i jurydycznym. Niemniej jednak ustalenia, które stanowiły podstawę zaskarżonego wyroku dokonane zostały przez Sąd Rejonowy w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy niniejszej, co w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku precyzyjnie wskazano. Natomiast - jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy był on związany prawomocnymi rozstrzygnięciami zapadłymi w przedmiotowych sprawach.

Należy w tym miejscu podnieść, że zagadnienie dotyczące łączącego strony stosunku prawnego było już przedmiotem zainteresowania Sądów w tych właśnie wyżej wspomnianych sprawach pomiędzy tymi stronami, gdzie przedmiotem sporu były opłaty za niniejszy lokal o charakterze opłat czynszowych.

Jak wynika ze złożonego do akt tej sprawy odpisów wyroków z dnia 26 maja 2010 r. oraz z dnia 5 kwietnia 2011 r. Sądy tam orzekające co do zasadności roszczenia kierowanego przeciwko pozwanym badały i roztrząsały nie tylko zasadność roszczenia co do jego określenia kwotowego, lecz również tytuł prawny pozwanych do tego lokalu. W szczególności Sądy te wypowiedziały się w przedmiocie łączącej strony dorozumianej umowy najmu i wynikającej z niej legitymacji czynnej powoda do wystąpienia z powództwem o zapłatę.

Orzeczenie w.w. sprawie o zapłatę jest prawomocne i nie zostało do tej pory wzruszone ani w zwykłym ani w nadzwyczajnym trybie zaskarżenia. Skoro tak, nie jest dopuszczalnym poddawanie w tym postępowaniu oceny wyroków zapadłych w sprawach o sygn. akt I C 903/09 oraz V Ca 443/11 pod kątem ich prawidłowości merytorycznej czy formalnej.

Zdaniem Sądu Okręgowego w konsekwencji powyższego należy przyjmować, że Sądy orzekające w niniejszej sprawie pozostają związane w.w. wyrokami zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów art. 365 § 1 kpc i art. 366 kpc i nie mogą ponownie rozważać kwestii, które były już przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia.

Jeszcze raz trzeba powtórzyć, że istnienie pomiędzy stronami stosunku najmu jako przesłanka prawotwórcza roszczenia o zapłatę za czynsz zostało objęte wyrokiem wydanym w innej sprawie. Stwierdzony przez ten wyrok stan prawny przedstawia się więc tak, jak to wynika z jego sentencji.

Podsumowując należy stwierdzić, że w omawianej sprawie – w niezmienionych okolicznościach faktycznych – nie można już dokonywać odmiennej oceny prawnej omówionych wcześniej zagadnień, niż zawarta w prejudycie, jakim jest w.w. wyrok i nie można też dokonywać odmiennych ustaleń faktycznych, niż te które legły u podstaw owego, wiążącego, orzeczenia.

A zatem wbrew stanowisku skarżących Sąd Rejonowy nie dokonał swoich ustaleń wyłącznie na podstawie uzasadnień wyroków zapadłych w innych sprawach w tym sensie, iżby powtórzył ustalenia poczynione przez inne sądy bez przeprowadzenia własnego postępowania dowodowego, lecz poczynił własne ustalenia prawne, wskazując w uzasadnieniu motywy, którymi się kierował i które doprowadziły do prawidłowego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Tyle tylko, że będąc na związanym podstawie art. 365 par. 1 k.p.c. rozstrzygnięciami zapadłymi w powyższych sprawach przyjął jako podstawę rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ustalenia poczynione przez Sądy orzekające w tych sprawach, co jednak nie może być potraktowane, jako nieprzeprowadzenie żadnego postępowania dowodowego ani naruszenie zasady bezpośredniości przewidzianej w art. 235 k.p.c., a zrealizowanie normy prawnej wynikającej z art. 365 par. 1 k.p.c.

Nie może również odnieść skutku – błędnie sformułowany przez skarżących - zarzut naruszenia art. 316 k.p.c. Przepis ten wskazuje, iż podstawą wydania wyroku jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Może być naruszony w sytuacji, gdy Sąd wyda wyrok nie uwzględniając zmiany stanu faktycznego lub prawnego, jaka zaszła od chwili wniesienia pozwu. Skarżący nie wskazali żadnych konkretnych zdarzeń, których Sąd nie uwzględnił wydając wyrok, a które miały by wpływ na rozstrzygnięcie.

Przechodząc do oceny prawnej zaskarżonego wyroku, w pierwszej kolejności wskazać należy – jak słusznie podniósł Sąd Rejonowy – iż kwestia prawa własności do lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Dlatego też przedmiotem rozważań Sądu Okręgowego była wyłącznie kwestia łączącego strony stosunku najmu.

Należy jednak na marginesie zauważyć, że na chwilę obecną – jak wynika z przedłożonych w toku postępowania odwoławczego dokumentów – powód D. D. jest wyłącznym właścicielem lokalu zajmowanego przez pozwanych, który to lokal stanowi odrębną nieruchomość.

Zgodnie z normą art. 192 pkt 3 kpc powyższa okoliczność nie ma wpływu na bieg sprawy.

Co więcej – czyni to tym bardziej nieuzasadnionym stanowisko procesowe pozwanych, którzy chcąc skutecznie oponować wobec skierowanemu przeciwko nim powództwu, musieliby wykazać, że przysługuje im skuteczny wobec właściciela lokalu tytuł prawny do władania tymże (art. 222 § 1 kc), a czego nie dokonują też w omawianej apelacji.

Skarżący podnieśli w apelacji, iż powodowie nie są w stosunku do nich wynajmującymi z uwagi na to, iż przysługuje im przymiot posiadaczy samoistnych przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Na powyższe wskazuje konsekwentna odmowa płacenia czynszu powodom, samodzielne opłacanie podatku od nieruchomości, jak również samodzielne dokonywanie wszelkich napraw lokalu nr (...). W ocenie skarżących wobec nieuznawania powodów za wynajmujących nie mogło dojść do zawarcia dorozumianej umowy najmu.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż przymiot wynajmujących przysługuje powodom od 1 lipca 2004 r. W dniu 28 czerwca 2004 r. doszło bowiem do przekazania przez (...)W.zarządu i administracji budynkiem mieszkalnym położonym w W.przy ul. (...)powodom, z wyłączeniem udziałów przypadających sprzedanym lokalom oraz części wspólnych budynku. Jak wynika z punktu 3 protokołu z dniem 1 lipca 2004 r. dotychczasowy zarządca zaprzestaje sprawowania zarządu i administracji udziałów nie zbytych na rzecz osób trzecich, natomiast stosownie do punktu 4 dotychczasowy zarządca zaprzestaje pobierania od najemców lokali mieszkalnych opłat za zajmowane lokale. Przy czym zobowiązano dotychczasowego zarządcę do poinformowania najemców oraz właścicieli lokali wykupionych o zmianie właściciela udziału w nieruchomości. Powyższe było konsekwencją decyzji Prezydenta (...)W.z dnia 3.09.2003 r. o ustanowieniu na rzecz powodów oraz J. S.- jako następców prawnych dawnych właścicieli nieruchomości przy ul. (...)– użytkownika wieczystego udziału gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym.

W tym stanie rzeczy doszło do zawarcia pomiędzy stronami dorozumianej umowy najmu, co słusznie przyjął Sąd I instancji, opierając się w tym zakresie rozstrzygnięciach zapadłych w sprawach o sygn. akt I C 903/09 oraz V Ca 443/11. Jak już wskazano powyżej na mocy art. 365 par. k.p.c. Sąd Rejonowy związany był przedmiotowymi orzeczeniami. Jednakże błędem Sądu Rejonowego było wskazanie jako podstawy poczynionych w tym zakresie ustaleń faktycznych uzasadnień do tych wyroków. Takie ustalenia wynikają bowiem z sentencji zapadłych orzeczeń, którymi Sąd był związany. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że moc wiążąca orzeczenia odnosi się tylko do treści jego sentencji, a nie uzasadnienia. Nie mają zatem mocy wiążącej ani poglądy prawne wyrażone w uzasadnieniu orzeczenia, ani motywy i ustalenia faktyczne zawarte w uzasadnieniu. Według Sądu Najwyższego, przedmiotem prawomocności materialnej jest bowiem ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły.

Możliwość zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany nie budzi żadnych wątpliwości zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie. Prawo dopuszcza zawarcie oświadczenia woli per facta concludentia jednak oświadczenie to nie może zawierać wątpliwości co do jego treści. Wyrazem tego było oddanie lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w W.przy ul. (...)do używania pozwany oraz regularne opłacanie przez nich należnego powodom czynszu. A zatem doszło do określenia – w sposób dorozumiany – essentialia negotii umowy najmu. Taki stan rzeczy akceptowany był przez pozwanych, którzy począwszy od lipca 2004 r. do września 2006 r. regulowali czynsz na rzecz nowego wynajmującego, co wynika z prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 26 maja 2010 r. Nie zasługują zatem na uwzględnienie twierdzenia skarżących, jakoby konsekwentnie od 2004 r. odmawiali płacenia

czynszu na rzecz pozwanych uważając się za posiadaczy samoistnych spornego lokalu. Do września 2006 r. pozwani wywiązywali się ze swoich obowiązków najemcy.

Okoliczności wskazane przez skarżących nie uzasadniają przyjęcia, iż przysługuje im przymiot samoistnych posiadaczy. Pozwani akceptując zmianę wynajmującego od początku zachowywali się jak najemcy, a tego stanu rzeczy nie zmienia fakt zaprzestania przez nich uiszczania czynszu czy też opłacanie podatku od nieruchomości. Nie słuszny był zatem zarzut naruszenia art. 336 k.c. w zw. z art. 659 par. 1 k.c.

Trzeba też zauważyć, że ewentualna – hipotetycznie zakładana – zmiana przez pozwanych ich charakteru posiadania z zależnego na samoistne, nie stanowiłaby żadnej przeszkody w uwzględnieniu powództwa poddanego pod osąd w niniejszej sprawie, gdyż nie świadczyłaby o powstaniu po stronie pozwanych uprawnienia do władania lokalem, które byłoby skuteczne wobec powodów.

Sąd Rejonowy słusznie zatem przyjął, iż wobec zaprzestania przez pozwanych uiszczania opłat czynszowych D. D. stosownie do treści art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) uprawiony był do wypowiedzenia stosunku najmu.

Z tych wszystkich względów działając na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.