

Sygn. akt I C 2342/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Ada Szczepankowska – Szyszka

Protokolant: Urszula Starzec

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Kościoła (...) w RP

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda (...) W.

przeciwko E. E., J. E. (1) i N. S. (1)

o eksmisję

I. odmawia odrzucenia pozwu co do pozwanego J. E. (1);

II. oddala powództwo;

III. zasądza od powoda Kościoła (...) w RP na rzecz pozwanej E. E. kwotę 240,00 zł (dwieście czterdzieści złotych 00/100 groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 2342/15

UZASADNIENIE

W dniu 10 sierpnia 2015 roku Kościół (...) w Rzeczypospolitej Polskiej wystąpił przeciwko E. E. z pozwem o opuszczenie lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. i oddanie opróżnionego lokalu ze wszystkich osób i rzeczy prawa jej reprezentujących. W uzasadnieniu wskazano, że pozwana zajmuje przedmiotowy lokal, stanowiący własność powoda, bez tytułu prawnego i mimo wezwania nie chce dobrowolnie go wydać. Uważa, że jako spadkobierca swojej matki W. E. może w dalszym ciągu go zajmować, tymczasem nie ma do tego żadnych uprawnień. Dotychczas powód nie eksmitował jej rodziny, motywowany wyłącznie współczuciem dla stanu zdrowia W. E. (pozew – k. 2 – 3).

W dniu 24 września 2015 roku (...) W. zgłosiło interwencję uboczną (pismo z dnia 23 września 2015 r. – k. 23).

W dniu 29 września 2015 r. pozwana złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Wskazała, że wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej W. E., gdyż zamieszkiwała z nią do chwili śmierci. Orzeczenie o eksmisji jej babki, które zapadło w dniu 5 listopada 1976 roku, nie zostało wykonane, a jej rodzina nadal zamieszkiwała w spornym lokalu. Od maja 2015 r. opłaca czynsz regulowany, który jest naliczany wyłącznie najemcom. Ponadto właściciel nie oponował przeciwko dokonywanym przez nią nakładom (odpowiedź na pozew – k. 29 – 31).

Postanowieniem z dnia 4 listopada 2016 r. wezwano do udziału w sprawie małoletnią N. S. i J. E. (1) (postanowienie z dnia 4 listopada 2016 r. – k. 161).

Sąd ustalił, co następuje:

Kościół (...) w Rzeczypospolitej Polskiej jest właścicielem budynku przy ul. (...) w W.

(wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 13 – 14, 125).

Od lat 40. XX wieku w lokalu numer (...) przy ul. (...) mieszkała rodzina E.. W 1976 roku mieszkali tam J. E. (1) ze swoją matką W. E., żoną W. E. oraz synem D. E.

(okoliczności bezsporne).

Wyrokiem zaocznym Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 5 listopada 1976 roku w sprawie o sygn. akt II C 2614/76 orzeczono eksmisję W. E. (matki J. E. (1)) z lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. wraz z osobami jej prawa reprezentującymi.

(wyrok Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 5 listopada 1976 roku w sprawie o sygn. akt II C 2614/76 – k. 12).

Powyższy wyrok eksmisyjny nigdy nie został wykonany. W. E. w dalszym ciągu zamieszkiwała w powyższym lokalu wraz z rodziną. Po jej śmierci pozostał tam J. E. (1) ze swoją żoną, synem oraz córką E. E.. Kościół (...) w Rzeczypospolitej Polskiej akceptował ich obecność w opisanym mieszkaniu, przyjmował należności pieniężne, które w związku z tym uiszczali, a także nie sprzeciwiał się przeprowadzanym przez nich remontom. E. E. po wyjściu za mąż wyprowadziła się z tego lokalu i zamieszkała przy ul. (...) w W.. D. E. również się wyprowadził. J. i W. E. w dalszym ciągu tam mieszkali.

(okoliczności bezsporne, a ponadto wykazane dowodem z przesłuchania stron ograniczonym do zeznań pozwanego J. E. (1) – k. 167v – 168v).

W dniu 1 lutego 1994 r. Kościół (...) w Rzeczypospolitej Polskiej wystąpił przeciwko J. E. (1) z pozwem o opuszczenie lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w W. wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi, powołując się na naruszenie przez niego zasad współżycia społecznego oraz prowadzenie nielegalnej działalności gospodarczej. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie o sygn. akt VI C 655/03 umorzono postępowanie w stosunku do E. E. wobec cofnięcia pozwu i zrzeczenia się roszczenia w tym zakresie, zaś w pozostałej części (tj. w stosunku do J. E. (1), W. E. i D. E.) pozew odrzucono

(okoliczności bezsporne).

W dniach 4 stycznia 1995 r., 25 sierpnia 1998 r. i 31 maja 1999 r. Administracja (...) Kościoła (...) w Rzeczypospolitej Polskiej zawiadamiała J. E. (1) o zmianie stawek bazowych czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych, co powodowało, że należny od niego czynsz najmu za lokal numer (...) przy ul. (...) ulegał zmianie i ostatecznie od dnia 1 września 1999 r. wynosił 223,28 zł.

(pismo z dnia 31 maja 1999 r. – k. 41v, pismo z dnia 25 sierpnia (...) – k. 42, pismo z dnia 4 stycznia 1995 r. – k. 43v).

W dniach 4 lutego i 30 listopada 2000 r., a następnie 28 stycznia i 1 października 2002 r. Administracja (...) Kościoła (...) w Rzeczypospolitej Polskiej powiadomiła J. E. (1) o podwyżkach świadczeń za lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...). Jako należny czynsz wskazano kwotę 223,29 zł. Z kolei w dniu 27 grudnia 2002 r. powiadomiono go o zmianie wysokości czynszu za ten lokal, który miał od dnia 1 lutego 2003 r. wynosić 442,06 zł. Jednocześnie skierowano do niego wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu.

(pisma k. 39, 39v, 40, 40v i 41).

W dniu 15 listopada 2010 r. Administracja (...) Kościoła (...) w Rzeczypospolitej Polskiej powiadomiła W. E. o wysokości opłat obowiązujących od dnia 1 listopada 2010 r. Wskazano, że wysokość czynszu za powyższy lokal wraz z innymi opłatami wynosi 925,38 zł.

(powiadomienie z dnia 15 listopada 2010 r. – k. 37).

W dniu 1 lutego 2012 r. P. B., zarządca nieruchomości występujący w imieniu Administracji (...) Kościoła (...) w Rzeczypospolitej Polskiej, poinformował W. E. o konieczności zwiększenia stawek czynszu zbliżonego do wartości rynkowej, co pozwoli na przeprowadzenie remontu nieruchomości. Wskazał jednocześnie, że jeśli jest zainteresowana kontynuacją umowy najmu, winna stawić się na podpisanie umowy na nowych warunkach.

(pismo z dnia 1 lutego 2012 r. – k. 61).

W 2006 roku E. E. rozwiódła się i wyprowadziła z mieszkania przy ul. (...) w W.. W związku z tym, że u jej matki zdiagnozowano chorobę nowotworową podjęła decyzję, że zamieszka blisko niej. W dniu 24 kwietnia 2014 r. zwróciła się do P. B. z pytaniem o możliwość wynajęcia lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. (...). W odpowiedzi P. B. zaproponował jej wynajęcie mieszkania za kwotę 1.800 zł. Ostatecznie E. E. przeprowadziła się do lokalu zajmowanego przez swoją matkę, gdzie zamieszkała wraz z córką N. S. (2).

(okoliczności bezsporne, a ponadto wykazane wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13 marca 2006 roku w sprawie o sygn. akt III C 1860/05 – k. 79, wydrukami wiadomości e-mail – k. 126 – 128).

W czerwcu 2014 r. E. E. kontaktowała się drogą e-mailową z P. B. w sprawie remontu zajmowanego przez nią lokalu. P. B. poinformował ją wówczas, że wraz ze swoją rodziną stanowią jedynek lokatorów z którymi Administracja nie doszła do porozumienia w sprawie zwiększenia wysokości czynszu i podpisania umowy na nowych warunkach.

(wydruki wiadomości e-mail – k. 49 – 50).

W dniu 19 lutego 2015 r. W. E. wystąpiła do Administracji (...) Kościoła (...) w Rzeczypospolitej Polskiej z prośbą o zezwolenie na stały pobyt E. E. w lokalu przy ul. (...) w związku z koniecznością sprawowania nad nią opieki. Pismem z dnia 9 kwietnia 2015 roku poinformowano ją o nie wyrażeniu zgody na pobyt jej córki w powyższym lokalu.

(prośba z dnia 19 lutego 2015 r. – k. 7, pismo z dnia 9 kwietnia 2015 r. – k. 8).

Od śmierci W. E. w lokalu numer (...) przy ul. (...) zamieszkuje J. E. (1), E. E. oraz N. S. (2). J. E. (1) nie przebywa tam codziennie, ponieważ często wyjeżdża, ale przechowuje tam swoje rzeczy, traktuje ten lokal jako swoje mieszkanie. Opłaty związane z zajmowaniem tego lokalu reguluje E. E.

(dowód z przesłuchania stron ograniczony do zeznań pozwanego J. E. (1) – k. 167v – 168v, potwierdzenia przelewów – k. 32 – 36).

W dniu 27 czerwca 2016 r. zarządca nieruchomości przy ul. (...) w W. wezwał E. E. do opuszczenia lokalu numer (...).

(pismo z dnia 27 czerwca 2013 r. – k. 10).

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie była kwestionowana przez strony, a również Sąd nie powziął w tym zakresie żadnych wątpliwości.

Ustalenia faktyczne zostały również poczynione w oparciu o dowód z przesłuchania stron ograniczony do zeznań pozwanego J. E. (1). Część opisanych przez niego okoliczności, takich jak zajmowanie przez jego rodzinę od lat 40. XX wieku mieszkania numer (...) przy ul. (...), niewykonanie wyroku eksmisyjnego wobec jego matki, czy akceptowanie przez powoda obecności jego rodziny w tym lokalu, potwierdził sam powód, a ponadto wynikały one ze zgromadzonych w sprawie dokumentów, a także akt sprawy eksmisyjnej o sygn. VI C 655/03. Pozostała część jego zeznań, w

których wskazał na zamieszkiwanie w spornym lokalu wraz z córką i wnuczką oraz uiszczanie za to czynszu, znalazła potwierdzenie w korespondencji, którą powód kierował do pozwanego, informując o zmianie wysokości opłat, w tym czynszu (k. 38 – 43), potwierdzeniach przelewów (k. 32 – 36) oraz wydrukach wiadomości e-mail (k. 49 – 50). Sąd obdarzył wiarą zeznania pozwanego, w których wskazał, że nadal zajmuje przedmiotowy lokal. Pozwany rzeczowo i logicznie wyłożył czemu codziennie nie przebywa w spornym mieszkaniu, lecz pomiędzy wyjazdami zamieszkuje tam, przechowuje swoje rzeczy, dokonuje rozliczeń. Jego twierdzenia w świetle zasad wiedzy i doświadczenia życiowego nie budzą żadnych wątpliwości. Jednocześnie strona powodowa nie zaferowała żadnego dowodu, który te twierdzenia skutecznie by podważył. Jedyne wnioski dowodowe, jakie złożyła na okoliczność kręgu osób zamieszkujących w lokalu przy ul. (...), zostały zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 1 marca 2016 r. Tymczasem powód, występując z powództwem eksmisyjnym, powinien już na etapie wniesienia pozwu przedstawić dowody na okoliczność kręgu osób zajmujących lokal objęty żądaniem. Ponadto zarzut dotyczący zajmowania przedmiotowego mieszkania wraz z ojcem E. E. podniosła już w piśmie procesowym z dnia 3 listopada 2015 r. (k. 77), które tego samego dnia zostało wysłane do pełnomocnika powoda. Z kolei powód wnioski dowodowe na odparcie powyższego zarzutu zgłosił dopiero 4 miesiące później. Jednocześnie nie wykazał okoliczności, które w świetle art. 217 § 2 k.p.c. usprawiedliwiałyby dopuszczenie spóźnionego dowodu, dlatego też Sąd postanowił na podstawie w/wym przepisu pominąć dowód z przesłuchania w charakterze świadka P. B., P. W. i M. P.. Ponadto zważyć należy, że sam fakt ewentualnego nie zamieszkiwania pozwanego w spornym lokalu z oczywistych przyczyn nie oznacza automatycznego rozwiązania łączącego strony stosunku prawnego.

Dowód z przesłuchania pozwanej E. E., w tym również jako przedstawiciela ustawowego małoletniej N. S. (1), pominięto z uwagi na to, że pozwana prawidłowo wezwana na termin rozprawy (k. 161) nie stawiła się (k. 167).

Sąd postanowił oddalić wniosek dowodowy o przesłuchanie świadków J. G., S. i M. L. oraz D. Z. powołany na okoliczność stałego zamieszkiwania przez pozwaną w przedmiotowym lokalu do chwili śmierci W. E. (k. 29). W niniejszej sprawie bezspornym było to, że pozwana w chwili wniesienia pozwu (jak i nadal) w lokalu tym zamieszkuje. Z kolei to, czy mieszkała tam stale już w momencie śmierci swojej matki z punktu widzenia przedmiotu niniejszego postępowania jest bez znaczenia, bowiem z przyczyn, które zostaną omówione poniżej, pozwana nie mogła wstąpić w stosunek najmu po zmarłej W. E..

Sąd postanowił oddalić wniosek dowodowy o zobowiązanie J. E. (1) do przedłożenia deklaracji podatkowej celem wykazania jego adresu zamieszkania. Dowód ten jest nieprzydatny do stwierdzenia powyższej okoliczności, gdyż dokonywanie rozliczeń w określonym urzędzie skarbowym nie oznacza jeszcze, że na obszarze jego właściwości podatek stale przebywa.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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. Z powyższego przepisu, określającego przesłanki roszczenia windykacyjnego, wynika, że dla jego zasadności konieczne jest posiadanie przez powoda statusu właściciela, potwierdzenie faktu, że nie włada on swoją rzeczą oraz tego, że włada nią osoba do tego nieuprawniona.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostaje to, że powód jest właścicielem lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. oraz to, że obecnie nim nie włada. Poza sporem pozostaje również to, że lokal ten obecnie zajmuje E. E. wraz ze swoją córką N. S. (2). Sąd ustalił również, że wraz z nimi mieszka J. E. (1). Zatem zbadania wymaga okoliczność, czy wymienione osoby mają skuteczne względem powoda uprawnienie do władania opisanym lokalem.

Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, od lat 40. XX wieku lokal ten był zajmowany przez rodzinę pozwanych. W 1976 roku – kiedy zamieszkiwała tam W. E. ze swoim synem J. E. (1), jego żoną i dzieckiem – orzeczono ich eksmisję. Wyrok ten nigdy nie został wykonany. Wymienione osoby nadal tam przebywały, uiszczaly

opłaty, a powód taki stan rzeczy akceptował. W 1994 roku zainicjował ponowne postępowanie eksmisyjne, powołując się na niewłaściwą postawę J. E. (1). Ostatecznie postanowieniem z dnia 24 marca 2005 r. postępowanie w stosunku do E. E. umorzono, zaś wobec J. E. (1), W. E. i D. E. pozew odrzucono.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu powagi rzeczy osądzonej w stosunku do E. E. w przypadku której postępowanie w sprawie I C 655/03 umorzono wobec cofnięcia pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia. O zasadności takiego zarzutu można mówić wyłącznie w sytuacji, gdy zapadło już prawomocne rozstrzygnięcie dotyczące tego samego przedmiotu postępowania, które toczyło się między tymi samymi stronami. Taka tożsamość roszczeń zachodzi wtedy, gdy sąd ma w obu sprawach orzec o tym samym, dysponując tymi samymi faktami, które mają spowodować ocenę tego samego żądania i kiedy rozstrzygnięcie jednej ze spraw oznacza rozstrzygnięcie także drugiej. O tym zaś, czy chodzi o tę samą lub inną podstawę faktyczną, a więc o ten sam lub odmienny stan faktyczny sprawy, nie rozstrzygają konkretne twierdzenia strony powodowej lub brak takich twierdzeń, lecz istnienie lub nieistnienie przed zamknięciem rozprawy okoliczności faktycznych, tj. zdarzeń lub stanów, z którymi norma prawna rozstrzygająca o słuszności żądania wiąże dochodzone skutki prawne (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie o sygn. akt III CSK 43/13). Te same uwagi odnoszą się do zrzeczenia się roszczenia (art. 203 § 1 k.p.c.), które oznacza, że powód rezygnuje ze zbadania jego zasadności w tym samym stanie faktycznym i wobec tego samego pozwanego. Jeżeli ujawnią się nowe okoliczności faktyczne wpływające na zasadność żądania, powód może ponownie wnieść pozew i negatywna przesłanka procesowa w postaci powagi rzeczy osądzonej nie wystąpi (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2004 r. w sprawie o sygn. akt II CK 442/02). W niniejszej sprawie powód wniósł ponownie powództwo przeciwko E. E. o wydanie i opuszczenie lokalu numer (...) przy ul. (...) w W.. Jednak okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie uległy diametralnej zmianie, ponieważ na etapie cofnięcia pozwu i zrzeczenia się roszczenia wobec E. E. w postępowaniu o sygn. akt VI C 655/03 pozwana już w spornym lokalu nie przebywała. W takim stanie faktycznym zapadło orzeczenie z dnia 24 marca 2005 r. Tymczasem w chwili obecnej pozwana ponownie w lokalu tym zamieszkuje. Stąd też nie zachodzi tożsamość okoliczności faktycznych uzasadniających roszczenie windykacyjne i nie może też być mowy o przesłance powagi rzeczy osądzonej z art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.

Powyzsza przesłanka nie zachodzi również wobec J. E. (1). Wyrok eksmisyjny, który w 1976 roku zapadł również wobec niego, nie został wykonany. Rodzina pozwanego w dalszym ciągu pozostała w tym lokalu, uiszczala należne opłaty, a powód taką sytuację akceptował. W dniu 1 lutego 1994 r. Kościół (...) w Rzeczpospolitej Polskiej wystąpił przeciwko J. E. (1) z pozwem o eksmisję, powołując się na jego naganną postawę. Powołanym wyżej postanowieniem z dnia 24 marca 2005 r. pozew w stosunku do niego odrzucono.

W dniu 11 stycznia 1995 r. J. E. (2) wystąpił do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy o stwierdzenie, że wraz ze swoją matką nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1978 r. własność lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w W.. Postanowieniem z dnia 16 września 1999 r. w sprawie o sygn. akt II Ns 49/95 jego wnioski zostały oddalone. W uzasadnieniu wskazano, że lokal ten nie stanowił odrębnego przedmiotu własności, a ponadto pozwany nie był jego posiadaczem samoistnym, lecz zależnym. O ile przodkowie pozwanego zawarli z powodem w 1950 r. umowę najmu lokalu na okres 6 miesięcy i nie została ona ponownie spisana, to jednak w ocenie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy nie oznaczało to, że taka umowa nie wiązała stron. Z dokumentacji przedstawionej przez Kościół (...) wynikało, że obie strony były świadome wiążącego je stosunku prawnego. Zarówno J. E. (1), jak i jego rodzice nie ponosili żadnych obciążeń publiczno – prawnych związanych z nieruchomością przy ul. (...), ale byli zobowiązani do płacenia czynszu. Jako najemcy rodzice J. E. (1), a następnie on sam, dokonywali w mieszkaniu remontów i napraw i za każdym razem za zgodą wynajmującego. Po raz ostatni J. E. (1) zwrócił się do Kościoła (...) z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeprowadzenie remontu i wymianę instalacji sanitarnej w grudniu 1993 r.

Również w ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę szereg okoliczności wskazuje, że między J. E. i jego żoną W. E. z jednej strony oraz powodem z drugiej doszło do nawiązania stosunku najmu powyższego lokalu i to mimo sprzeciwu powoda co do dalszego ich pozostawiania w tym lokalu, czego przejawem było wytoczenie powództwa eksmisyjnego w 1994 r. Wskazuje na to szereg okoliczności.

Po pierwsze, jak już powyżej wskazano, wyrok eksmisyjny z 1976 roku nigdy nie został wykonany i rodzina pozwanego nadal zamieszkiwała w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Powód akceptował taki stan rzeczy, przyjmował uiszczane przez nich opłaty, nie sprzeciwiał się przeprowadzanym przez te lata remontom. W tym czasie w lokalu zamieszkiwały kolejne pokolenia rodziny E.. Nie sposób zatem uznać twierdzenia powoda za wiarygodne, że taki stan rzeczy z założenia miał mieć charakter przejściowy i związany był wyłącznie z chorobą W. E.. Taka sytuacja utrzymywała się przecież przez okres niemal 30 lat, także po jej śmierci. Dopiero w 1994 r. powód wystąpił z pozwem o eksmisję, ale powoływał się głównie na niewłaściwe zachowanie pozwanego. Ponadto jak wynika z rozważań Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w sprawie o zasiedzenie, między rodzicami pozwanego a powodem doszło do zawarcia pisemnej umowy najmu tylko w 1950 r., lecz w rzeczywistości strony przez cały czas były związane takim stosunkiem prawnym, tyle że zawartym per facta concludentia. Taki wniosek wypływał z faktu, że obciążenia publiczno – prawne związane z nieruchomością przy ul. (...) ponosił jej właściciel, zaś rodzina J. E. (1) płaciła czynsz, a także dokonywała remontów i napraw. Oznacza to, że już od lat 70. XX wieku zajmowanie przedmiotowego lokalu przez rodzinę pozwanych odbywało na specyficznych warunkach, kiedy to nie zawierano pisemnych umów, lecz obie strony akceptowały sytuację, w której ich wzajemne świadczenia odpowiadały zobowiązaniom z umowy najmu.

Taki stan rzeczy Kościół (...) w Rzeczypospolitej Polskiej usiłował przerwać w 1994 r., kiedy to ponownie wniósł pozew o eksmisję. Jego zachowanie świadczy, że przestał być zainteresowany udostępnianiem J. E. (1) i jego rodzinie przedmiotowego lokalu. Uczynił to jednak nieskutecznie, bo postępowanie częściowo umorzono, a w pozostałym zakresie pozew odrzucono. Powód nie zaskarżył postanowienia, które zapadło w tej sprawie, a również w niniejszym postępowaniu nie kwestionował jego zasadności, ani przesłanek, w oparciu o które zapadło. Z zachowań stron, które miało miejsce po jego wydaniu wynika, że kontynuowały stosunek najmu, tyle że również zawarty przez czynności konkludentne. Zawarcie umowy najmu per facta concludentia polega na dorozumianym wyrażeniu woli stron przez zachowanie, które w dostateczny sposób wyraża chęć związania się stosunkiem prawnym, w ramach którego właściciel zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 60 k.c.). Przepisy dotyczące najmu lokalu mieszkalnego nie zastrzegają dla takiej umowy formy pisemnej pod rygorem nieważności. Jedynie przepis art. 660 k.c. stanowi, że umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony.

W niniejszej sprawie także po wydaniu postanowienie z dnia 24 marca 2005 r. sytuacja stron postępowania nie uległa zmianie. Nadal rodzina J. E. (1) zamieszkiwała w spornym lokalu, płacąc czynsz. Świadczenie pieniężne przez nich uiszczane dokładnie tak określał powód, kierując do nich w latach 1995, 1998, 1999, 2000, 2002, 2010, 2012 pisma w sprawie zmiany wysokości należnych opłat, w tym wysokości czynszu (k. 37 – 43). W zdecydowanej większości przypadków nie posługiwał się sformułowaniem wskazującym, że uiszczane przez nich należności traktuje jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, lecz używał określenia „czynsz”. Co więcej w części tych pism wskazywano, że zmiana wysokości świadczenia wynika ze zmiany stawek bazowych czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych (k. 41v – 42). Tymczasem zarówno na gruncie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (art. 61 ust. 1), czy obowiązującej po niej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (art. 25 ust. 1, art. 56 ust. 2, art. 57, 57a) możliwość opłacania czynszu regulowanego była zastrzeżona wyłącznie dla najemców. Oznacza to, że powód traktował J. E. (1), do którego kierował pisma zawiadamiające o zmianie stawki bazowej czynszu regulowanego i przez to zmianie należnego od niego czynszu, jako najemcę. Gdyby bowiem dostrzegał w jego przypadku prawne podstawy do ustalania wysokości czynszu z pominięciem przepisów o czynszu regulowanym, z pewnością skorzystałby z takiej możliwości. O dorozumianym wyrażeniu przez powoda woli związania się stosunkiem najmu z J. E. (1) i jego żoną świadczy również to, że w piśmie z dnia 15 listopada 2010 r. powiadomiono W. E. o konieczności zwiększenia stawek czynszu zbliżonego do wartości rynkowej. Na wypadek, gdyby była zainteresowana kontynuacją najmu, wezwano ją do podpisania umowy na nowych warunkach (k. 61). Podobnie w wiadomości e-mail z dnia 9 czerwca 2014 r. P. B. poinformował E. E., że wraz z rodziną są jedynymi lokatorami, z którymi nie osiągnięto porozumienia w zakresie zwiększenia wysokości czynszu i podpisania umowy na nowych warunkach (k. 50).

Powyższe okoliczności świadczą jednoznacznie, że powód oraz pozwany J. E. (1) (wcześniej również jego żona W. E.) spełniali świadczenia typowe dla umowy najmu. Z jednej strony było to bowiem udostępnienie lokalu mieszkalnego, z drugiej zaś uiszczanie czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu. W międzyczasie dochodziło do modyfikacji świadczeń pieniężnych należnych od najemcy, a także prób zwiększenia należnego czynszu według stawek rynkowych. Całokształt działań stron wskazuje jednoznacznie, że związały się one stosunkiem najmu lokalu mieszkalnego opisanego w pozwie. Nie bez znaczenia jest tu również fakt, że taka sytuacja utrzymuje się od 41 lat, kiedy to zapadł wyrok eksmisyjny wobec matki J. E. (1). Twierdzenia powoda, że rodzina pozwanych od tego momentu zajmuje lokal bez tytułu prawnego nie znajdują pokrycia w rzeczywistości i świadczą o jego tendencyjnym podejściu do sytuacji prawnej pozwanych. W przypadku, gdy dąży do zmiany wysokości należnego od nich czynszu, powołuje się na stosunek najmu i wynikający z tego obowiązek uiszczania opłat. W sytuacji, gdy nie jest zainteresowany dalszym udostępnianiem im przedmiotowego lokalu powołuje się na brak tytułu prawnego. Nie może być tak, że powód przez prawie pół wieku udostępnia lokal rodzicom J. E. (1), a następnie jemu samemu oraz jego żonie, pobiera z tego tytułu czynsz, akceptuje przeprowadzane przez nich remonty, a jednocześnie kwestionuje istnienie w ich przypadku tytułu prawnego do zajmowania tego lokalu. Taka postawa świadczy o wybiórczym interpretowaniu sytuacji prawnej pozwanych. Tymczasem całokształt ujawnionych okoliczności prowadzi do wniosku, że pozwanego J. E. (1) wiąże z powodem umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w W., zawarta w sposób dorozumiany. Z tego należy wywodzić jego uprawnienie do władania powyższym lokalem. Już tylko na marginesie należy wskazać, że takiej podstawy nie mógł stanowić przepis art. 30 u.o.p.l., który przewiduje, że osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Ustawa ta weszła w życie w dniu 10 lipca 2001 r., zatem w czasie, kiedy przeciwko pozwanemu toczyło się powództwo eksmisyjne w sprawie o sygn. akt VI C 655/03.

W niniejszej sprawie brak jest jakichkolwiek danych, by umowa najmu wiążąca powoda z pozwanym J. E. (1) przestała obowiązywać. Już chociażby z faktu, że nie została zawarta w formie pisemnej, wynika, że zawarto ją na czas nieoznaczony (art. 660 k.c.). Jednocześnie nie doszło do jej skutecznego wypowiedzenia. Jako najemca pozwany J. E. (1) jest lokatorem w rozumieniu u.o.p.l., a więc skuteczne wypowiedzenie umowy najmu może nastąpić tylko na warunkach w niej określonych. Tymczasem powód nie wykazał, ani by zaistniały podstawy do wypowiedzenia, o których mowa w art. 11 u.o.p.l., ani by zachował przewidzianą tam procedurę. Oznacza to, że zawarta przez czynności konkludentne umowa najmu wciąż jest dla stron wiążąca i nadal stanowi dla nich źródło wzajemnych praw i obowiązków. W przypadku J. E. (1) jest to prawo do władania spornym lokalem. Konkludując wszystkie powyższe rozważania należało dojść do wniosku, że w jego przypadku nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej, a to poprzez zmianę okoliczności faktycznych stanowiących podstawę żądania (tj. kontynuowanie stosunku najmu po zakończeniu sprawy eksmisyjnej o sygn. akt VI C 655/03). Jednocześnie wysunięte wobec niego roszczenie windykacyjne było niezasadne, gdyż dysponuje on skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania mieszkaniem przy ul. (...) w W..

Takim uprawnieniem dysponuje również E. E., której J. E. (1) jako najemca użycza przedmiotowy lokal na zasadach przewidzianych w art. 710 k.c. W jej przypadku to właśnie ten stosunek obligacyjny stanowi tytuł prawny do władania lokalem. Nie mogła bowiem wstąpić w stosunek najmu po zmarłej najemczynie W. E. na podstawie art. 691 § 1 k.c., ponieważ § 5 tego artykułu wyłącza możliwość wstąpienia w stosunek najmu w przypadku śmierci tylko jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego. W niniejszej sprawie po śmierci W. E. najemcą nadal pozostał J. E. (1), zatem przepis art. 691 § 1 k.c. nie mógł znaleźć zastosowania.

Jeżeli zaś chodzi o N. S., to również jej J. E. (1) użycza przedmiotowy lokal, zezwalając na pozostanie w nim bez ponoszenia odpłatności. Niezależnie od tego, na E. E. ciąży obowiązek alimentacyjny względem córki (art. 133 § 1 k.r.o.) oraz obowiązek sprawowania pieczy nad jej osobą (art. 95 § 1 k.r.o.), a do ich prawidłowego wykonywania konieczne jest zapewnienie małoletniemu miejsca mieszkania, które dodatkowo Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 13 marca 2006 r. w sprawie o sygn. akt III C 1860/05 oznaczył przy matce (k. 79). Także w przypadku E.

E. i N. S. (1) tytuł prawny do władania lokalem wciąż trwa i wciąż rodzi po ich stronie skuteczne względem właściciela uprawnienia.

Mając wszystko powyższe na uwadze, z uwagi na fakt, że każdy z pozwanych ma skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, należało uznać, że przesłanki udzielenia ochrony windykacyjnej nie zostały spełnione i powództwo jako niezasadne podlega oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono w myśl art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi powoda jako stronę przegrywającą sprawę. Na koszty te złożyła się kwota 240 zł poniesiona przez pozwaną E. E. tytułem kosztów zastępstwa procesowego, ustalona według stawki przewidzianej w § 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002 Nr 163 poz. 1349 z późn. zm.).

Mając na uwadze wszystko powyższe, orzeczono jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)