

Sygn. akt V Ca 3012/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Zbigniew Podedworny**

Sędziowie **SO Oskar Rudziński**

SO Bożena Miśkowiec (spr.)

Protokolant **st. sekr. sąd. Anita Piłatowicz**

po rozpoznaniu w dniu **6 lutego 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielczego Stowarzyszenia (...) w W.

przeciwko Ł. S.

z udziałem interwenienta ubocznego (...)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Żoliborza w Warszawie

z dnia 20 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 252/11

1. oddała apelację;

2. zasądza od Ł. S. na rzecz Spółdzielczego Stowarzyszenia (...) w W. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 3012/12

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielcze Stowarzyszenie (...) w W. wniosło o nakazanie pozwanemu Ł. S. opuszczenia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w W. w budynku przy ulicy (...), a ponadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z dnia 27 lipca 2011 roku została zgłoszona interwencja uboczna przez miasto (...) Dzielnicę Ż.. Interwient uboczny wniósł o orzeczenie braku uprawnień pozwanego do lokalu socjalnego.

Pozwany Ł. S. wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 20 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Żoliborza w Warszawie: I. nakazał Ł. S. aby opróżnił i opuścił lokal mieszkalny nr (...), położony w W. przy ul. (...) i wydał go powodowi wolnym od rzeczy jego prawa

reprezentujących; II. orzekł, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego; III. zasądził od Ł. S. na rzecz Spółdzielczego Stowarzyszenia (...) w W. kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń oraz rozważań poczynionych przez Sąd I instancji.

Powód jest właścicielem budynku położonego w W. przy ul. (...). W dniu 30 września 1974 r. zawarł ze Z. S. umowę, na mocy której zlecił Z. S. obowiązki dozorca domu, przyjmując go do pracy od dnia 15 października 1974 r. Stosownie do § 4 umowy, powód zobowiązał się przekazać Z. S. bezpłatnie mieszkanie służbowe w przedmiotowym budynku, w terminie uzależnionym od opróżnienia mieszkania byłego dozorca.

Pismem z dnia 14 października 1976 roku powód, zgodnie z zawartą umową, przydzielił Z. S. jako mieszkanie funkcyjne na czas pełnienia obowiązków dozorca, lokal numer (...) mieszczący się na parterze, kl. 3 w budynku przy ul. (...).

Z. S. zmarł w dniu 16 sierpnia 1987 r.

Podczas posiedzeniu Zarządu powoda, podjęto uchwałę w sprawie lokalu nr (...), w której stwierdzono, iż przydział lokalu funkcyjnego nr (...) wygasł w związku ze śmiercią Z. S., a do czasu zakończenia sprawy przekwaterowania osób zajmujących lokal, ustalono miesięczne opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokalu. Pismo z dnia 8 grudnia 1987 r., informujące o powyższej uchwale zostało skierowane wyłącznie do B. S. i odebrane przez nią w dniu 21 grudnia 1987 r.

W chwili śmierci Z. S. w lokalu zamieszkiwali B. S. i jej syn J. S..

Do wspomnianego w piśmie z dnia 8 grudnia 1987 roku przekwaterowania nigdy nie doszło. B. S. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu do śmierci, tj. do 27 listopada 2010 r.

B. S. zamieszkiwała samotnie w lokalu nr (...). Zdarzało się, że w lokalu bywał również Ł. S., który jednak w nim nie zamieszkiwał.

Dopiero po śmierci B. S. w mieszkaniu nr (...) zamieszkał i mieszka do dnia dzisiejszego Ł. S..

Pismem z dnia 15 grudnia 2010 r. powodowe Stowarzyszenie zwróciło się do J. S. z informacją, że zamierza podjąć kroki w celu zabezpieczenia lokalu nr (...), wobec czego wniosło o udzielenie informacji, czy ojciec pozwanego, bądź inna osoba bliska zmarłej, posiada klucze do lokalu, a jeśli tak, aby skontaktowała się z powodem w celu ustalenia terminu przekazania kluczy.

Pismem z dnia 3 stycznia 2011 r. J. S. poinformował powoda, że z jego matką, tj. B. S. zamieszkiwał on, jego żona i syn, który po śmierci babci zamieszkuje w tym lokalu nadal, a tym samym jego rodzina ma pełne prawo do dysponowania przedmiotowym lokalem.

Pismem z dnia 26 stycznia 2011 r., powód wezwał pozwanego Ł. S. do opróżnienia oraz zwrotu lokalu nr (...) w terminie do dnia 4 lutego 2011 r.

Powód poinformował J. S., iż jego twierdzenia o posiadaniu pełnego prawa do dysponowania lokalem, uznaje za nieuzasadnione.

Pismem z dnia 3 lutego 2011 r., J. S. poinformował powoda, że zarówno jemu jak i pozwanemu przysługuje względem właściciela przedmiotowego lokalu skuteczne prawo najmu i przytoczył uzasadnienie swojego stanowiska.

W ocenie Sądu I instancji zeznania świadków J. S., D. S. (1), jak i pozwanego Ł. S. należało uznać za wiarygodne jedynie w części dotyczącej tego, że B. S. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu do swojej śmierci, że J. i D. S. (1) wyprowadzili się z mieszkania w 2004 r., jak również że świadkowie oraz B. S. podejmowali pewne kroki zmierzające do wykupu mieszkania, a także iż obecnie Ł. S. zamieszkuje w przedmiotowym lokalu.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powołanych świadków i pozwanego w zakresie w jakim twierdzili oni, że w 2004 r. z mieszkania wyprowadzili się jedynie J. i D. S. (1), a pozwany został w mieszkaniu i zamieszkiwał tam stale z B. S. do jej śmierci. Zeznania świadków i pozwanego w tym zakresie nie tylko nie znajdują potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, lecz również pozostają niezgodne z zasadami logicznego myślenia i doświadczenia życiowego. W 2004 r. Ł. S. miał 15 lat. Świadkowie w osobach D. S. (2), M. Ł., M. P., T. M., B. N. i A. K., zeznali spójnie, iż pamiętają pozwanego jako chłopca oraz, że B. S. widywali wyłącznie samą. Żaden ze świadków nie widział jej z wnukiem. W ocenie Sądu I instancji, nielogicznym jest, że gdyby pozwany miał pozostać z babcią by jej pomagać, nie byłby widywany przez wieloletnich sąsiadów B. S..

Pozwany twierdził, że wychodził z bloku wejściem od strony ulicy oraz, że często przebywał poza domem. Powyższe nie uzasadnia jednak faktu, iż przez sześć lat, które minęły od 2004 r. do śmierci B. S., nikt z sąsiadów nie widywałby go na podwórku czy na klatce schodowej. Pozwany Ł. S. obecnie zamieszkuje w spornym lokalu, lecz sąsiedzi twierdzą, że nie widzieli go od niemal 10 lat. Powyższe wskazuje, iż sąsiedzi nie poznają Ł. S., co świadczy o tym, że pamiętają go jako chłopca i nie widywali go kiedy dorastał. W ocenie Sądu, zeznania J. S., D. S. (1) i Ł. S. nie znajdują potwierdzenia w zeznaniach świadków A. J. i W. J.. Świadkowie ci nie byli w spornym mieszkaniu po 2004 r., a informacje o tym, że Ł. S. mieszka na ul. (...) posiadają od rodziców pozwanego.

Nadto Sąd Rejonowy wskazał, że B. S. zmarła w 2010 r., a fakt, iż po jej śmierci pozwany w tymże mieszkaniu zamieszkuje, nie był kwestionowany. Tym samym świadkowie A. J. i W. J., którzy nie bywali w spornym lokalu po 2004 r., nie są wiarygodnymi świadkami na okoliczność tego, że Ł. S. stale zamieszkiwał z B. S. do chwili jej śmierci.

W ocenie Sądu, istotne są również zeznania świadka T. S., której mąż był bratem zmarłego Z. S.. T. S. zeznała, że u B. S. bywała nawet po trzy razy w tygodniu, robiła dla niej zakupy. Jednocześnie świadek podała, że nie wie czy Ł. S. bywał w domu gdy ona tam przychodziła, gdyż drzwi do jego pokoju były zamknięte. Ponadto, gdyby pozwany mieszkał z babcią po to by jej pomagać, niezrozumiałym byłoby z jakich przyczyn zakupy miałyby robić T. S..

Zdaniem Sądu Rejonowego zeznania J. S., D. S. (1), A. J., W. J., E. Z. i T. S. czyli osób związanych z pozwanym i jego rodzicami, w których świadkowie twierdzą, że Ł. S. stale zamieszkiwał z B. S. do jej śmierci w przedmiotowym lokalu są niewiarygodne i miały na celu jedynie doprowadzenie do tego by Ł. S. nie utracił możliwości zamieszkiwania w lokalu po śmierci swojej babci.

Sąd I instancji nie kwestionował, że pozwany mógł od czasu do czasu bywać u swojej babci, mógł tam przyprować E. Z. tak jak zeznawała lecz zdaniem Sądu nie zostało udowodnione, że mieszkał tam na stałe w dacie śmierci B. S..

Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w całości.

Kwestią sporną pozostawało, czy umowa najmu została zawarta jedynie z B. S., czy też również z J. S., a później D. S. (1), a jeśli do tego nie doszło, czy J. i D. S. (1) stali się najemcami lokalu z mocy samego prawa na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz czy Ł. S. wstąpił w stosunek najmu na mocy art. 691 k.c.

Sąd I instancji podzielił stanowisko strony powodowej, że do nawiązania w sposób dorozumiany umowy najmu doszło jedynie pomiędzy powodem i B. S. oraz, że J. S. i D. S. (1) nigdy nie wstąpili w stosunek najmu, a zajmowali lokal jedynie na podstawie zgody B. S. będącej jedynym jego najemcą.

Powód stanowczo twierdził, iż umowę najmu lokalu zawarł jedynie z B. S.. To do B. S. zostało skierowane w dniu 8 grudnia 1987 r. pismo informujące o uchwale podjętej na posiedzeniu zarządu, informujące o wygaśnięciu przydziału lokalu funkcyjnego w związku ze śmiercią Z. S. oraz określające wysokość miesięcznych opłat eksploatacyjnych lokalu. To z B. S., jak twierdzi powód, kontaktował się w sprawach z lokalem związanych. Kwestia lokalu była przedmiotem dyskusji na posiedzeniach Zarządu powoda, lecz zawsze dotyczyła kwestii zamieszkiwania w nim przez B. S. i to ze względu na jej osobę do wypowiedzenia umowy najmu nie doszło. Powód nigdy nie wystąpił oficjalnie do B. S. o

wydanie mu lokalu, nie żądał na piśmie opuszczenia go przez nią. Faktu, iż powyższa kwestia była poruszana na posiedzeniach Zarządu nie można traktować jako dowodu na to, że B. S. lokal zajmowała bezprawnie.

Pozwany podnosił, że J. S. i D. S. (1) ponosili opłaty związane z użytkowaniem lokalu. Jednakże na powyższą okoliczność pozwany nie przedstawił żadnych dokumentów. Ponadto, jeśli J. S. i D. S. (1) takich opłat dokonywali, z faktu tego nie można wywodzić, iż stali się automatycznie najemcami spornego lokalu. B. S. była matką J. S., a tym samym mogła mieć ustne ustalenia z synem, że będzie on pokrywał opłaty czynszowe, co nie zmieniało faktu, iż to B. S. była najemcą lokalu.

Pozwany w piśmie z dnia 27 marca 2012 r. wskazał, iż stanowi ono dowód na to, że na dzień 15 stycznia 2007 r. w lokalu zamieszkiwali wraz z B. J. S., D. S. (1) i Ł. S.. Powyższe stanowisko stoi w całkowitej sprzeczności z zeznaniami J. S., D. S. (1), Ł. S., A. J., W. J., którzy jednoznacznie twierdzili, iż J. i D. S. (1) z ul. (...) wyprowadzili się w 2004 r. Zapis znajdujący się w piśmie z dnia 15 stycznia 2007 r., iż w lokalu zamieszkuje 4 osoby świadczy jedynie o tym, iż mimo, że co najmniej J. S. i D. S. (1) wyprowadzili się z lokalu w 2004 r., nie zgłosili tego faktu oficjalnie u powoda, wobec czego opłaty w dalszym ciągu były naliczane od czterech osób. Tym samym należy stwierdzić, iż ilość osób za które są naliczane opłaty, nie odzwierciedlała rzeczywistego stanu rzeczy, wobec czego informacja zawarta w piśmie z dnia 15 maja 2009r., iż w lokalu zamieszkuje dwie osoby, nie może stanowić i nie stanowi dowodu na to, że pozwany zamieszkiwał na stałe w spornym lokalu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, zdaniem Sądu Rejonowego, należało stwierdzić, iż do nawiązania w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu doszło jedynie pomiędzy powodem, a B. S..

W ocenie Sądu I instancji J. S., D. S. (1) i Ł. S. w przedmiotowym lokalu zamieszkiwali jedynie za zgodą B. S. będącej jedynym najemcą lokalu, na zasadzie zbliżonej do użyczenia, wynikającej z prawno-rodzinnych stosunków, które z racji swego charakteru nie wymagają pisemnej formalizacji.

W ocenie Sądu nie można stwierdzić, że B. S. i J. S. stali się najemcami lokalu na podstawie art. 691 k.c., w brzmieniu w jakim obowiązywał on w dacie śmierci Z. S., tj. w dniu 16 sierpnia 1987 r.

Lokal nr (...), jak podniesiono wyżej, został przydzielony Z. S. jako lokal funkcyjny, czyli mieszkanie służbowe.

Dalej Sąd Rejonowy zważył, iż jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 5 sierpnia 1987 r. (IIICZP 17/87, OSNC 1988/5/55) zasada, w myśl której małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu (art. 9 ust. 3 prawa lokalowego - jedn. tekst: Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55 ze zm.) nie odnosi się do mieszkań funkcyjnych. Natomiast w wyroku z dnia 19 czerwca 1987 r. [IIICRN 160/87, M.Prawn. 1994/9/274], Sąd Najwyższy wskazał, że po śmierci najemcy lokalu funkcyjnego stosunek najmu wygasa, jako przysługujący tylko osobie spełniającej wymogi z art. 50 prawa lokalowego (jedn. tekst: Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55). Osoby bliskie takiego najemcy, które stale z nim zamieszkiwały aż do chwili śmierci, nie nabywają uprawnień z art. 691 k.c. Nabywają one natomiast prawo do lokalu zamiennego z mocy § 22 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego (Dz. U. z 1980 r. Nr 26, poz. 152, Nr 15, poz. 52; z 1983 r. Nr 38, ppz. 174).

Tym samym, ani B. S., ani J. S., którzy jako osoby bliskie dla Z. S. zamieszkiwały wraz z nim w spornym lokalu w chwili jego śmierci, nie stały się najemcami lokalu z tą chwilą. B. S. stała się natomiast najemcą lokalu na mocy umowy zawartej z powodem w sposób dorozumiany, w okresie późniejszym, o czym była mowa powyżej.

Zdaniem Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie nie miał zastosowania również art. 30 ust. 1 powoływanej ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z treścią art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266 z późn. zm.) 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 niniejszej 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.

Powyższy przepis dotyczy osób, które zajmowały lokal bez tytułu prawnego do dnia wejście w życie ustawy, tj. do dnia 10 lipca 2001 r.

Jak podniesiono powyżej, B. S., która nie została przekwaterowana, najpóźniej z dniem 1 stycznia 1988 r. tj. z dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy Prawo lokalowe, w której zniesiono kategorię mieszkań funkcyjnych, a w ocenie Sądu nawet wcześniej, stała się najemcą lokalu na skutek zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu. Tym samym zarówno ona, jak i zamieszkujące z nią w dniu 10 lipca 2001 r. w spornym lokalu osoby najbliższe, nie zajmowały lokalu bez tytułu prawnego w rozumieniu art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

W ocenie Sądu I instancji należało zatem przyjąć, iż brak było podstawy prawnej by uznać, że J. S. i D. S. (1) byli, czy są, najemcami spornego lokalu. Tym samym uprawnienia pozwanego Ł. S. do zamieszkiwania w lokalu, nie można wywodzić ze zgody jego rodziców aby tam zamieszkiwał.

Dalej Sąd Rejonowy zważył, że pozwany podniósł również, iż do jego osoby ma zastosowanie art. 691 k.c.

Art. 691 § 1 k.c. wskazuje jednoznacznie, iż w stosunek najmu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka. Ł. S. będący wnukiem B. S., nie należy zatem do kręgu wymienionych osób.

Pozwany podniósł, że należy do kategorii osób wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Zdaniem Sądu z powyższym stanowiskiem nie sposób się zgodzić.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z dnia 20 listopada 2009 r. [III CZP 99/09] faktyczne wspólne pożycie, w rozumieniu art. 691 § 1 k.c., oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie zostało udowodnione, że Ł. S. faktycznie mieszkał stale z B. S. po 2004 r., a tym samym nie sposób twierdzić, iż łączyła go z babcią tak silna więź, by można było rozważać ją w kategoriach wspólnego pożycia o jakim mowa w art. 691 k.c. Wieloletni mieszkańcy budynku przy ul (...) jednoznacznie zeznali, iż zawsze widywali B. S. samą, że często zostawała sama również na Święta Bożego Narodzenia.

Z przyczyn powyższych Sąd Rejonowy zważył brak podstaw by przyjąć, że Ł. S. pozostawał faktycznie we wspólnym pożyciu z B. S., o jakim mowa w art. 691 § 1 k.c.

W ocenie Sądu I instancji nie sposób również przyjąć, iż B. S. była obowiązana do świadczeń alimentacyjnych wobec Ł. S.. Osobą, wobec której najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych jest osoba, względem której zmarły najemca realizował obowiązek alimentacyjny dobrowolnie lub na podstawie orzeczenia sądu. (zob. wyr. TK z 1.7.2003 r., P 31/02, OTK-A 2003, Nr 6, poz. 58).

Do akt sprawy nie został załączony wyrok, czy jakikolwiek inny dokument, który stwierdzałby, że na B. S. został nałożony obowiązek świadczenia alimentów na rzecz wnuka Ł. S.. Brak jest podstaw by twierdzić, iż taki obowiązek spoczywał na B. S. z samego tylko faktu, iż była ona babcią pozwanego.

Biorąc pod uwagę przytoczone okoliczności, zdaniem Sądu należało stwierdzić, iż Ł. S. nie spełnia żadnego z kryteriów określonych w art. 691 § 1 k.c.

Z uwagi na powyższe, bezprzedmiotowe pozostaje rozważanie, czy Ł. S. zamieszkiwał z B. S. do chwili jej śmierci. W ocenie Sądu Rejonowego pozwany nie przedstawił wiarygodnych dowodów, które tę okoliczność by potwierdzały.

Biorąc zatem pod uwagę wszystkie powołane powyżej okoliczności, zdaniem Sądu Rejonowego, należało stwierdzić, że pozwany zajmuje lokal należący do powoda bez żadnego tytułu prawnego, a zatem powództwo o eksmisję pozwanego z przedmiotowego lokalu należało uznać za uzasadnione.

Sąd I instancji na podstawie art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 31 z 2005r.,poz. 266 ze zm.), orzekł, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W ocenie Sądu pozwany nie zalicza się do żadnej z kategorii osób wymienionych w tym przepisie. Nie jest osobą bezrobotną, ani emerytem, który spełnia kryteria do uzyskania pomocy społecznej. Nie jest osobą obłożnie chorą. Pozwany nie jest też osobą, która spełnia przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały do uzyskania lokalu socjalnego, ponieważ nie pozostaje w niedostatku, gdyż jego wynagrodzenie wynosi 2.076,35 złotych brutto.

Pozwany nie ma tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Jednocześnie ma rodziców mieszkających w W., u których może zamieszkać. Pozwany jest osobą pracującą, nie posiada nikogo na utrzymaniu, a tym samym ma możliwość wynajęcia pokoju, czy mieszkania, jeśli nie będzie chciał mieszkać z rodzicami.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości wniósł o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje.

Orzeczeniu zarzucił: 1/ naruszenie art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 przez jego niezastosowanie; 2./ naruszenia art. 60 k.c. przez jego zastosowanie; 3./ naruszenie art. 691 §1 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że termin „wspólne pozycie” musi obejmować łącznie więź duchową, gospodarczą i fizyczną, a w konsekwencji że wnuk najemcy lokalu mieszkalnego nie wstępuje w stosunek najmu w razie śmierci najemcy. A także przez błędne przyjęcie, że do kategorii „osób wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych nie należy wnuk wspomagany dobrowolnie przez babcię; 4./ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolne przyjęcie, że pozwany może zamieszkać w innym lokalu, niż dotychczas używany, co skutkowało nieuprawnionym orzeczeniem, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego a także błędne przyjęcie, że pozwany nie zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) lok. (...) w W. w chwili śmierci swojej babci - B. S..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu wobec bezzasadności zarzutów w niej podniesionych.

Sąd II instancji przyjął za własne poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne stwierdzając, że znajdują umocowanie w prawidłowo ocenionym materiale dowodowym, jak również podzielił w całej rozciągłości wnioski sądu meriti, jako wywiedzione z tych ustaleń w sposób logiczny, przy prawidłowym uwzględnieniu porządku prawnego.

Nie znalazły w sprawie uzasadnienia zarzuty naruszenia art. 30 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy Kodeks cywilny, art. 691 § 1 k.c. i art. 60 k.c. albowiem pozwany nie wykazał, co zasadnie zważył Sąd I instancji, okoliczności stojących u podstaw zastosowania tych norm prawnych.

Pozwany w odpowiedzi na pozew przyznał, że po śmierci jego dziadka Z. S. doszło do dorozumianego zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego pomiędzy powodem, a B. S.. Z materiału dowodowego sprawy wynika, że powódka kierowała pisma i zobowiązania płatnicze jedynie do B. S., dlatego zasadna jest konstatacja, iż tylko pomiędzy tymi dwoma podmiotami doszło do dorozumianego nawiązania stosunku najmu. Zatem tylko babcia pozwanego posiadała tytuł prawny do lokalu, przy czym pozwany i jego rodzice do daty wyprowadzenia się ze spornego lokalu, mieszkali w nim na zasadzie użyczenia, korzystając z prawa należnego najemczyni. Zatem nie sposób uznać, że pozwany i jego rodzice zajmowali lokal bez tytułu prawnego, skoro zajmowali go korzystając z prawa należnego B. S..

Również wymagało podkreślenia, że ojciec pozwanego, ani jego babcia, nie wstąpili w stosunek najmu w dacie śmierci Z. S. gdyż z chwilą jego śmierci prawo do lokalu służbowego wygasło.

W dacie zaś śmierci B. S. w stosunek najmu po niej mógłby wstąpić jej syn J. S., gdyby mieszkał razem z matką, co nie miało miejsca. Natomiast wnuk B. S., który jest pozwanym w sprawie, nie mógł wstąpić w stosunek najmu po babce gdyż ustawodawca nie przewidział nabycia takiego prawa przez wnuka. Również zasadnie zważył Sąd Rejonowy brak przesłanek wspólnego zamieszkiwania z najemczynią i alimentacji na rzecz pozwanego. B. S. miała niewielkie zasoby pieniężne, a ponadto brak jest dokumentu z którego wynikałoby, że dziecko które ma dobrze sytuowanych rodziców uzyskało obowiązek babci wobec niego do alimentacji. Pozwany miał rodziców, którzy byli wobec niego zobowiązani do świadczenia na poczet potrzeb życiowych, którzy zapewniali mu także mieszkanie. Brak jest jakiegokolwiek dowodu potwierdzającego podniesione przez pozwanego okoliczności, ewidentnie przyjęte na użytek przedmiotowego procesu.

Wbrew twierdzeniom apelacji za bezpodstawny należało uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., albowiem zdaniem sądu II instancji ocena materiału dowodowego została przez Sąd Rejonowy przeprowadzona w sposób wnikliwy, niewątpliwie bez przekroczenia granic określonych treścią powyżej powołanej normy prawnej, a w związku z tym, wbrew twierdzeniom skarżącego nie doszło do naruszenia tego przepisu.

Sąd Rejonowy zasadnie zważył brak przesłanek uzasadniających przyznaniem pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, szczególnie uzasadnił rozstrzygnięcie w tym przedmiocie w korelacji z przesłankami wskazanymi przez ustawodawcę w art. 14 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy Kodeks cywilny. Nie jest rzeczą sądu wskazywanie dalszej drogi eksmitowanego, a okoliczność, że nie ma on własnego lokalu nie jest podstawą dla pozytywnego orzeczenia w przedmiocie lokalu socjalnego. Zasadnie zważył Sąd I instancji o możliwościach finansowych pozwanego w zapewnieniu sobie lokum, a nadto powrocie do lokalu, który zajmował z rodzicami.

Uprawnione również było zważenie Sądu Rejonowego o samotnym zamieszkiwaniu najemczyni tj. babci pozwanego w spornym lokalu mieszkalnym, do takiej zasadnej konstatacji prowadziły depozycje świadków, którym zasadnie Sąd Rejonowy dał wiarę. Nie sposób przyjąć okoliczności bezzasadnie ferowanej przez pozwanego o pozostaniu z babcią po wyprowadzeniu się jego rodziców z przedmiotowego lokalu. Pozwany miał wówczas 15 lat, był dzieckiem, które ewidentnie zamieszkało z rodzicami, co potwierdzają sąsiedzi podnosząc samotne zamieszkiwanie najemczyni w tym lokalu. Brak jest wiarygodnych dowodów wykazujących okoliczność wspólnego zamieszkiwania pozwanego z babcią, zatem takowej nie sposób przyjąć w realiach sprawy.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekając o kosztach procesu za drugą instancję według zasady z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z którą strona przegrywająca proces zobowiązana jest do zwrotu kosztów przeciwnikowi. Zasądzoną kwotę stanowi 60 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powoda, obliczonego na podstawie § 9 pkt 1 w zw. z § 12. 1 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.