

Sygn. akt V Ca 3066/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący **SSO Maria Dudziuk**

Sędziowie **SSO Zbigniew Podedworny (spr.)**

SSR del. Agnieszka Wiśniewska

Protokolant **sekr. sądowy Beata Dąbrowska**

po rozpoznaniu w dniu **14 lutego 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa U. T.

przeciwko Z. B. i N. B.

z udziałem interwenienta ubocznego (...)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Żoliborza w Warszawie

z dnia 5 lipca 2012 r., sygn. akt II C 391/10

oddala apelację.

Sygn. akt V Ca 3066/12

Uzasadnienie:

U. T. wniosła o nakazanie Z. B., aby opuścił i opróżnił z rzeczy do niej należących lokal nr (...) położony w W. przy ul. (...) i aby wydał powodowi ten lokal oraz klucze do tego lokalu.

(...) zgłosiło interwencję uboczną po stronie powódki wnosząc o nie orzekanie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwanych.

Z. B. wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego N. B..

Wyrokiem z 5 lipca 2012r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie:

I. nakazał pozwanym Z. B. i N. B., by wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi opróżnili i opuścili oraz wydali powodowi U. T. lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W.;

II. orzekł, że pozwanym Z. B. i N. B. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. w stosunku do pozwanych Z. B. i N. B. do czasu złożenia przez powoda (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądził solidarnie od pozwanych Z. B. i N. B. na rzecz powoda U. T. kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. przyznał adwokatowi P. M. 147,60 zł, w tym podatek VAT tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu Z. B. z urzędu i nakazał je wypłacenie ze środków Skarbu Państwa - Kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy Żoliborza.

Sąd Rejonowy orzekając jak wyżej miał za podstawę następujące ustalenia faktyczne:

M. B. posiadał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), znajdującego się w zasobach (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W..

Za zgodą M. B. do tego lokalu wprowadził się jego syn Z. B.. Do chwili obecnej w lokalu nr (...) zamieszkuje Z. B. wraz z małoletnią córką N. B.. Z. B. choruje na (...).

U. T. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy -Żoliborza w Warszawie z 22 lipca 2008r. o stwierdzeniu nabycia spadku po M. B..

Z. B. regulował częściowo i nieregularnie opłaty związane z używaniem ww. lokalu na rzecz Spółdzielni.

Powódka wzywała wielokrotnie pozwanego do wydania jej lokalu mieszkalnego. Pismem z 30 kwietnia 2010r. U. T. wezwała Z. B. do opuszczenia przedmiotowego lokalu zakreślając mu 14-dniowy termin pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Z. B. zwracał się do U. T. o zawarcie z nią umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), na co U. T. nie wyraziła zgody.

Z. B. wraz z małoletnią córką N. B. nie opróżnił zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Uznając powództwo za zasadne, Sąd wskazał, iż uprawnienie powoda do żądania opróżnienia przez pozwanego i jego małoletniej córki i wydania jej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) wynika z art. 222 § 1 k.c., (którego treść przytoczył). Jak ustalono, powodowi U. T. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), znajdujące się w zasobach (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W., na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po M. B. na podstawie testamentu notarialnego z 28 marca 1994r.

Sąd wskazał, iż ani pozwanemu ani jego małoletniej córce N. B. nie przysługuje jakichkolwiek tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Wbrew twierdzeniom pozwanego nie jest on lokatorem w rozumieniu ustawy

z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, nie doszło bowiem do nawiązania jakiegokolwiek stosunku prawnego pomiędzy powódką a pozwanym.

Pozwany nie udowodnił, że doszło do zawarcia umowy najmu pomiędzy powódką, a pozwaną, a w konsekwencji nie wykazał, że istnieje pomiędzy stronami stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Powódka bowiem zwracała się wielokrotnie w różnej formie zarówno ustnie, telefonicznie i listownie do pozwanego o wydanie jej lokalu mieszkalnego. Pozwany zaś dążył do zawarcia z powódką umowy najmu przedmiotowego lokalu, na co ona nie wyraziła zgody, a wręcz przeciwnie domaga się w dalszym ciągu wydania jej lokalu mieszkalnego.

Jak wynika z przesłuchania powódki i pozwanego jak i odtworzenia zapisu rozmowy telefonicznej pomiędzy stronami, powódka nie wyraziła w żaden sposób chęci zawarcia z pozwanym umowy najmu lokalu mieszkalnego, pozwany nie płacił nigdy powódce czynszu za przedmiotowy lokal mieszkalny.

Sąd pierwszej instancji powołał art. 659 § 1 k.c. oraz art. 680 k.c. i wskazał, że przepisy prawa cywilnego nie wymagają dla ważnego zawarcia umowy najmu lokalu zachowania żadnej szczególnej formy. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 60 k.c., wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Oświadczenia woli stron umowy najmu mogą być zatem złożone w sposób wyraźny, tzn. ustnie, w formie pisemnej bądź innej szczególnej albo w sposób dorozumiany przez każde zachowanie ujawniające wolę stron w sposób dostateczny. W przypadku zawierania umowy per facta concludentia wola stron musi to być wyrażona w sposób, który, w świetle okoliczności towarzyszących, w sposób dostatecznie zrozumiały i niewątpliwie wyraża wolę wywołania skutków prawnych objętych treścią tej czynności prawnej.

W ocenie sądu pierwszej instancji z zachowania powódki nie wynika, że miała ona wolę zawarcia umowy najmu tego lokalu z pozwanym. W przekonaniu Sądu Rejonowego przytoczone przez pozwanego okoliczności nie pozwalają na przyjęcie, że powódka poprzez swe zachowanie dała podstawy do uznania, że wyraziła wolę zawarcia z pozwanym umowy najmu. Nie przemawia za tym także fakt zamieszkiwania pozwanego w tym lokalu. Nie wystarcza bowiem zamieszkiwać w lokalu, aby można było uznać, że osoba posiadająca prawo do tego lokalu wyraża wolę zawarcia umowy najmu z osobą zamieszkującą w nim. Pozwany nie wykazał, aby zamieszkiwanie pozwanego wraz z małoletnią córką doszło za zgodą lub chociażby wiedzą powódki. Powódka bowiem jak wynika z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego niniejszej sprawy nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) na podstawie prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po M. B., któremu wcześniej przysługiwało to ograniczone prawo rzeczowe. Jak wynika z zaś przesłuchania stron w lokalu tym zamieszkiwał i obecnie zamieszkuje pozwany Z. B. wraz z małoletnią córką, przy czym nie posiada on żadnego tytułu do tego lokalu, jako, że wprowadził się do niego za wiedzą M. B., który użyczył mu przedmiotowego lokalu w okresie przed sporządzeniem przez niego testamentu i jego śmiercią. Powódka po prawomocnym postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłym M. B. jako jedyna spadkobierczyni niejako zastała w przedmiotowym lokalu pozwanego Z. B. z jego małoletnią córką, nie zawierała z pozwanym żadnej umowy w tym umowy użyczenia, co oznacza, że pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Sąd zauważył, iż sporządzenie przez M. B. testamentu, na mocy, którego do całości spadku powołał powódkę U. T. i następnie stwierdzenie nabycia spadku przez powódkę prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie z 22 lipca 2008r. nie spowodowało, że powódka stała się stroną umowy użyczenia tego lokalu z pozwanym. Sąd Rejonowy podzielił w tej kwestii stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z 7 kwietnia 2005r., II CK 569/04.

Tym samym Sąd Rejonowy uznał, że samego faktu zamieszkiwania pozwanego w przedmiotowym lokalu można interpretować jako przejawu woli powódki zawarcia z pozwanym jakiegokolwiek umowy dotyczącej lokalu. Jednocześnie Sąd zauważył, iż pozwany nigdy nie uiszczał na rzecz powódki czynszu.

W ocenie sądu pierwszej instancji nie świadczy o woli zawarcia przez powódkę z pozwanym umowy najmu prowadzenie rozmów, w tym telefonicznych pomiędzy powódką a pozwanym. Powódka, jak wynika z otworzenia na rozprawie rozmowy telefonicznej wyraźnie wskazywała, że żąda opuszczenia przez pozwanego lokalu jako, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy na podstawie art. 222 § 1 k.c. nakazał pozwanym, by wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi opróżnili i opuścili oraz wydali powodowi lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W., bowiem na chwilę zaniknięcia rozprawy nie posiadali oni skutecznego względem powoda tytułu do korzystania z lokalu. Jednocześnie Sąd uznał, że żądanie wydania kluczy do przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest w istocie czynnością techniczną służącą do realizacji głównego roszczenia powódki o opróżnienie przez pozwanych przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Nakazując opróżnienie lokalu sąd pierwszej instancji w myśl art. 14 ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów zbadał czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwanych.

Sąd powołał treść art. 14 ust. 1 i 4 ww. ustawy i wskazał, iż w jego ocenie pozwani spełniają warunki do przyznania lokalu socjalnego określonych w powołanych przepisach, gdyż Z. B. zamieszkuje w przedmiotowym lokalu wraz z małoletnią córką N., choruje na (...). Zatem w ocenie Sądu należało przyznać pozwanemu i jego córce lokal socjalny, wstrzymując wykonanie opróżnienia lokalu nr (...) do czasu złożenia przez (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł zatem na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniósł pozwany Z. B.. Orzeczenie zaskarżył w całości, wnosząc o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa.

Rozstrzygnięciu zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, iż pozwanemu nie przysługuje tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

Wniósł o uchylenie wyroku i oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny o poddał go właściwej ocenie prawnej.

W przedmiotowym postępowaniu sąd nie jest uprawniony do badania prawidłowości prawomocnego postanowienia wydanego w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku. Przeciwnie - sąd jest takim postanowieniem związany (art. 365 § 1 kpc). Zmiana postanowienia w przedmiocie nabycia spadku. Dowód zaś, że osoba która uzyskała stwierdzenie nabycia spadku nie jest spadkobiercą lub jej udział w spadku jest inny, niż stwierdzony, może być przeprowadzony tylko w postępowaniu o uchylenie lub zmianę stwierdzenia nabycia spadku (art. 679 § 1 kpc). Sąd Rejonowy nie mógł więc badać stanu psychicznego M. B. w chwili sporządzenia testamentu.

Również fakt, że część środków przeznaczonych na nabycie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu pochodziła ze spadku po matce skarżącego, której spadkobiercą był również skarżący nie jest istotna dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie uzyskał on bowiem na tej podstawie żadnego prawa rzeczowego do lokalu. Pokrycie części nabycia prawa nie skutkuje powstaniem prawa zatrzymania rzeczy na podstawie art. 461 § 1 kc, zgodnie z którym zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz. Na podstawie tego przepisu zarzut zatrzymania przysługuje jedynie posiadaczowi rzeczy, który dokonuje nakładów w rozumieniu art. 226 kc (inwestycje utrzymujące rzecz w należytym stanie lub ulepszające ją). Dlatego zarzut zatrzymania nie przysługuje osobie, która pokryła część lub całość nabycia rzeczy (wyrok Sądu Najwyższego z 11 października 1990 r. w sprawie III CZP 58/90) lub pokryła część wkładu budowlanego (wyrok Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2006 r. w sprawie III CSK 5/05).

O rozstrzygnięciu o kosztach postępowania decyduje wynik postępowania. Strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw (art. 98 § 1 kpc). Trudna sytuacja majątkowa pozwanego nie skutkuje automatycznie odstąpieniem od obciążania go kosztami procesu.

Art. 102 kpc pozwala na to jedynie w wypadkach szczególnie uzasadnionych. Co do zasady nie ma on zastosowania w sprawach, w których strona powołująca się na niedostatek zmusza swym postępowaniem przeciwnika do wytoczenia powództwa w celu realizacji przysługującej jej praw.

Z tych względów Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 385 kpc jak w sentencji.