

Sygn. akt *V Ca 713/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<b><i>SSO Maria Dudziuk</i></b>
Sędziowie:	SO Oskar Rudziński (spr.) SR del. Agnieszka Wiśniewska
Protokolant:	Protokolant sądowy stażysta Justyna Krzysiak

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. W.**

przeciwko (...)

z udziałem interwenienta ubocznego (...)

### ***o ustalenie***

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 28 listopada 2012 r., sygn. akt XVI C 660/11

### ***orzeka:***

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu (...) w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach w instancji odwoławczej.

***Sygnatura akt V Ca 713/13***

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie w sprawie z powództwa E. W. przeciwko W. ustalił, że E. W. wstąpiła w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. z dniem śmierci najemczyni H. B., tj. 24 października 2007 roku, i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Rejonowego:

Nieruchomości przy ul. (...) w W. oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ew. nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), jest własnością W. w części 5/12, budynek położony na tej nieruchomości stanowi odrębną nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w Warszawie nr (...) i stanowi współwłasność miasta W. i (...).

Decyzją Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej z dnia 03 marca 1960 r. lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) został przyznany M. B., a uprawnieni do zamieszkiwania w lokalu byli: żona najemcy H. B. oraz jego córka E. B. (obecne nazwisko B.- W.). Przydział nigdy nie został wypowiedziany czy cofnięty.

M. B. zmarł w 04 czerwca 1986 r., a H. B. w dniu 24 października 2007 r.

E. W. mieszka w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. od 1960 r., przy czym w okresie od 1988-1992 r. przebywała za granicą. Po powrocie zaś do Polski nieprzerwanie do chwili śmierci matki mieszkała wraz z nią w powyższym lokalu, w tym czasie wyjeżdżała doraźnie za granicę do Wielkiej Brytanii w celach zarobkowych. Obecnie mieszka w nim nadal wraz z synem.

W części dotyczącej rozważań prawnych jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd przytoczył art. 189 kpc i 691 kc uznając jednocześnie, że interes prawy powódki w niniejszej sprawie ma charakter oczywisty. Wynika on z kwestionowania przez pozwanego i (...) w O. uprawnienia E. W. do zamieszkiwania w rzeczonym lokalu.

Pozwany kwestionował swoją legitymację procesową bierną w niniejszej sprawie, wskazując że jest współwłaścicielem nieruchomości, w której położony jest lokal opisany w pozwie. Interwenient uboczny kwestionował natomiast fakt mieszkania powódki w powyższym lokalu w dacie śmierci najemczyni. Argumenty te Sąd uznał za niezasadne.

Analizy spełnienie przez powódkę przesłanek wskazanych w art. 691 k.c. Sąd stwierdził, iż stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby. Jednocześnie czasowe - uzasadnione określonymi przyczynami - przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, by najemca przestał mieszkać w „swoim” lokalu, by zmienić miejsce zamieszkania. Okresowe przebywanie przez najemcę poza miejscem stałego zamieszkania nie unicestwia przesłanki wspólnego zamieszkiwania najemcy i osoby bliskiej. W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy stanowił podstawę do ustalenia, że E. W. stale mieszkała w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W. do chwili śmierci swojej matki H. B. w dniu 24 października 2007 r. W tym lokalu koncentrowało się jej życie osobiste, innego miejsca zamieszkania nigdy nie miała. Wprawdzie wyprowadziła się z tego lokalu, wyjeżdżając za granicę, ale jej stały pobyt poza Polską przypadał na lata 1988- 1992 r. W 1992 r. wróciła do Polski na stałe, a jej kolejne wyjazdy za granicę miały jedynie charakter doraźny, zarobkowy i nie były dłuższe niż miesiąc. Do chwili obecnej powódka mieszka w spornym lokalu. Tym samym wypełniona została dyspozycja art. 691 § 1 i 2 k.c. – powódka jako córka H. B. mieszkając stale z najemcą w lokalu mieszkalnym objętym niniejszym powództwem, wstąpiła z chwilą śmierci najemcy tj. z dniem 24 października 2007 roku w stosunek najmu tego lokalu mieszkalnego.

Podnoszoną przez pozwanego okoliczność, że stan prawny nieruchomości, w której położony jest lokal nie jest uregulowany Sąd uznał za nieistotną dla ustalenia, czy powódka z mocy prawa wstąpiła w stosunek najmu lokalu po dotychczasowym najemcy. Stronami umowy najmu są wynajmujący i najemca, przy czym zarówno wynajmującym, jak i najemcą może być każda mająca zdolność prawną osoba fizyczna albo osoba prawna, a także jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, której ustawa przyznała zdolność prawną. Wynajmujący nie musi być przy tym właścicielem rzeczy oddawanej najemcy do używania, musi natomiast dysponować prawem i faktyczną możliwością oddania mu rzeczy do używania. Wiąże się to z obligacyjnym charakterem umowy najmu, której ważność nie zależy od tego, czy wynajmującemu przysługuje własność rzeczy, która została oddana najemcy do używania. Dla uwzględnienia powództwa o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. nie stanowi zatem przeszkody fakt, że nieruchomość budynkowa, w której położony jest lokal stanowi współwłasność pozwanego i interwenienta.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją w całości pozwany zarzucając naruszenie:

1) art. 691 kc przez jego błędną wykładnię polegającą na ustaleniu, że powódka zamieszkiwała wspólnie z H. B. w lokalu nr (...) przy ul. (...) do chwili jej śmierci i lokal ten stanowił centrum życiowe powódki oraz, że powódka wstąpiła w stosunek najmu zawarty z pozwanym, jako wynajmującym;

2) art. 233 kpc poprzez dokonanie wybiórczej i sprzecznej z zasadami logicznego rozumowania oceny materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy, co w rezultacie doprowadziło do ustalenia przez Sąd, że powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Słusznie apelujący wywodzi, że fakt, iż nieruchomości gruntowa i znajdująca się na niej nieruchomość budynkowa stanowi współwłasność pozwanego i (...) nie jest bez znaczenia dla niniejszej sprawy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że skierowanie powództwa o rzecz stanowiącą współwłasność powoduje konieczność pozwania wszystkich współwłaścicieli tej rzeczy. Mówiąc wprost po stronie pozwanej, inaczej niż po stronie powodowej, w procesie dotyczącym rzeczy będącej współwłasnością ma miejsce współuczestnictwo konieczne. Niewątpliwie z takim procesem mamy do czynienia w niniejszej sprawie, skoro uwzględnienie powództwa dotknie negatywnie tak samo pozwanego jak i (...). W tej kwestii należy dodatkowo zauważyć, jak wskazała powódka, że nawet czynsz był płacony na rzecz (...), które sprawują zarząd budynkiem (k. 41).

Procesowe konsekwencje powyższego reguluje art. 195 kpc stanowiący, że jeżeli okaże się, że nie występują w charakterze powodów lub pozwanych wszystkie osoby, których łączny udział w sprawie jest konieczny, sąd wezwie stronę powodową, aby oznaczyła w wyznaczonym terminie osoby nie biorące udziału w taki sposób, by ich wezwanie lub zawiadomienie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Sąd wezwie osoby nie zapoznane do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych. Oznacza to, że przy współuczestnictwie koniecznym Sąd miał obowiązek wezwać (...) do udziału w sprawie w charakterze pozwanego. Powyższemu nie czyniło natomiast zadość zawiadomienie (...) na podstawie art. 84 kpc o toczącym się procesie (k. 41) i jego udział w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego (k. 79). W konsekwencji należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy z udziałem wszystkich podmiotów, których udział w sprawie był konieczny. Już tylko z tego względu zaskarżony wyrok należało uchylić, a sprawę przekazać do ponownego rozpoznania.

Nie pozbawiony zasadności jest również zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie wybiórczej oceny materiału dowodowego, choć szczególnego podkreślenia wymaga fakt braku właściwego doń umotywowania. To stwierdzenie jednakże nie dyskwalifikuje w ogóle tego zarzutu wobec braku de facto rozważań Sądu meriti w tym względzie. O ile apelujący może formułować swe zarzuty w dowolny sposób, choć od profesjonalnego pełnomocnika należałoby wymagać większej precyzji, o tyle sąd orzekający ma bezwzględny obowiązek wszechstronnej oceny materiału dowodowego sprawy, której – pomimo ewidentnych sprzeczności i aż nader oczywistego faktu wyuczonych sformułowań, a nie spontanicznych zeznań – w ogóle nie dokonał. Najbardziej symptomatyczny jest tu przykład zeznań świadka K. K. (1), niewątpliwie wyuczonych, bowiem wręcz tożsamy – co do najistotniejszych okoliczności i prawniczej terminologii dotyczącej zasadniczych podstaw uprawniających do wstąpienia w stosunek najmu – z wyjaśnieniami samej powódki, a także pism pełnomocnika powódki (k. 50) i oświadczenia z k. 56, którego autorem niewątpliwie był ten sam pełnomocnik. Symptomatyczne jest jednocześnie, iż ta sama świadek na inne okoliczności, istotne z punktu widzenia towarzyskich lecz całkowicie nieistotnych dla bytu roszczenia opartego na przepisie art. 691 kc, nie potrafiła podać jakichkolwiek konkretów.

Trudno również nie zauważyć, iż zeznania świadka T. O. (k. 92) co do faktu zamieszkiwania powódki i jej syna w konkretnych pokojach różnią się wręcz diametralnie z zeznaniami samej powódki i K. S. – K. (k. 41 i k. 75).

Sąd Rejonowy dokładniej oceni, w świetle zeznań świadków, kwestię zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu. Oceniając zeznania Sąd Rejonowy weźmie pod uwagę, na ile świadkowie byli osobistymi obserwatorami zamieszkiwania pozwanej w przedmiotowym lokalu, jak również w jakim stopniu ich zeznania wynikają z opowiadań powódki. Powinno się również dokładnie – i to w obliczu ewentualnych udokumentowanych przez powódkę dowodów – przesłuchać E. W. na okoliczność prac wykonywanych za granicą ze szczególnym uwzględnieniem wykonywanej profesji. Udokumentowana odpowiedź na tę kwestię da niewątpliwie asumpt do oceny wiarygodności twierdzeń powódki – co do których w obecnym kształcie istotnie jak to stanowi apelująca jest bardzo wiele zastrzeżeń.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Rejonowy ustali ponad wszelką wątpliwość krąg współwłaścicieli nieruchomości, której dotyczy postępowanie i wezwie ich do udziału w sprawie stosownie do art. 195 kpc.

Z tych względów Sad Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 kpc orzekł jak w sentencji postanowienia.