

Sygn. akt XV Ca 925/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Arleta Lewandowska

Sędziowie: SSO Anna Paszyńska-Michałowska (spr.)

SSR del. Renata Kościjańska

Protokolant: p.o. stażysty Daria Owczarska-Bzdęga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 stycznia 2018 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa A. A.

przeciwko W. A.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w K.

z dnia 14 lutego 2017 r.

sygn. akt I C 364/16

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

Anna Paszyńska-Michałowska Arleta Lewandowska Renata Kościjańska

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 19 września 2016 r. do Sądu Rejonowego w K. powód A. A. domagał się nakazania pozwanemu W. A., aby opróżnił z osób i rzeczy oraz opuścił pomieszczenia, które zajmuje w domu stanowiącym własność powoda, położonym w B. przy ul. (...), a także zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwany zajmuje pomieszczenie znajdujące się w budynku mieszkalnym posadowionym na tej nieruchomości. Ma do niego oddzielne wejście. Nie uiszcza żadnych opłat, w tym czynszu dla powoda za używanie tychże pomieszczeń. Pozwany nie dysponuje żadnym tytułem prawnym do ww. pomieszczeń. Zresztą pomieszczenia zajmowane przez pozwanego nie stanowią odrębnego lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali. Niezależnie od powyższego, pozwany nadużywa alkoholu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej mu z urzędu, które nie zostały pokryte nawet w części.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwany wskazał, że pomiędzy stronami zawarta została ustna umowa najmu pomieszczenia położonego w B., przy ul. (...), na mocy której powód korzysta z ziemi należącej do pozwanego, a pozwany z kolei korzysta ze wskazanego pomieszczenia, znajdującego się na nieruchomości należącej do powoda. Zdaniem pozwanego, w sprawie zachodzą szczególne okoliczności, które uzasadniają zastosowanie art. 5 k.c. i uznanie roszczenia powoda za nieskuteczne w świetle zasad współżycia społecznego. Pozwany podniósł, że zameldowany jest pod adresem nieruchomości powoda od 1970 r. i nieprzerwanie korzysta ze wskazanego pomieszczenia. Z uwagi na zaistniały konflikt między stronami, pomieszczenie zajmowane przez pozwanego zostało pozbawione dostępu do energii elektrycznej. Nie ma w nim również ogrzewania oraz ciepłej wody. Obecnie pozwany nie pracuje, posiada status osoby bezrobotnej. Korzysta z pomocy (...) w Ś.. Jest osobą samotną, schorowaną i nie ma możliwości zamieszkania u krewnych. Z uwagi na konflikt z powodem, nastąpiło znaczne pogorszenie stanu psychicznego pozwanego. Pozwany obawia się o swoją dalszą egzystencję. W związku z powyższym, zdaniem pozwanego, uzasadnione jest oddalenie powództwa eksmisyjnego. Natomiast w przypadku uwzględnienia przez Sąd roszczenia z pozwu, za uzasadnione według pozwanego należy uznać przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy zawiadomił o toczącym się procesie eksmisyjnym Gminę Ś., która jednak nie przystąpiła do sprawy.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2017 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz Kancelarii Adwokackiej (...) kwotę 590,40 zł brutto z tytułu zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w B.. Na nieruchomości znajduje się budynek z pomieszczeniami mieszkalnymi, a w pomieszczeniach mieszkalnych od kilkadziesiątu lat zamieszkuje pozwany W. A..

Pozwany zamieszkiwał na przedmiotowej nieruchomości, albowiem jeszcze jego ojciec uzyskał tytuł do zajmowania lokalu od poprzedniego właściciela, tj. (...) w B.. Wobec nowego nabywcy – powoda A. A. powód nie legitymował się żadną umową.

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił w całości na podstawie dokumentów urzędowych złożonych do akt w toku niniejszego postępowania, a także akt wieczystoksięgowych przedmiotowej nieruchomości. W zakresie, w jakim Sąd Rejonowy przeprowadził postępowanie dowodowe z przedłożonych dokumentów, dowody te zostały uznane za wiarygodne w całości, albowiem nie były one kwestionowane przez strony procesu, a i Sąd nie powziął wątpliwości co do ich autentyczności i mocy dowodowej. Zgodnie więc z treścią art. 244 k.p.c. Sąd Rejonowy przyjął, iż dokumenty urzędowe stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Podstawę ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego stanowiły również zeznania stron i przesłuchanego świadka, jednakże tylko w takim zakresie, w jakim odnosiły się do treści stosunków prawnych łączących powoda z pozwanym. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że całkowicie pominął jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sporu, kwestie związane z relacjami między powodem oraz pozwanym, gdyż w jego ocenie nie miały one żadnego wpływu na orzeczenie o oddaleniu powództwa w niniejszej sprawie.

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd Rejonowy podniósł, że w niniejszej sprawie powód w uzasadnieniu pozwu wskazał, iż jako właściciel nieruchomości domaga się wydania rzeczy od pozwanego nie dysponującego żadnym tytułem prawnym, a więc swoje roszczenia oparł o treść art. 222 k.c., zgodnie z którym 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. Sąd wyjaśnił, że z powołanego przepisu wynika, iż legitymowanym do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym jest właściciel (współwłaściciel) rzeczy, a w myśl art. 6 k.c. to na nim spoczywa ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności. Gdy roszczenie windykacyjne dotyczy nieruchomości mającej urzędową księgę wieczystą, właściciel, którego prawo jest wpisane w księdze, korzysta z domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Warunkiem skutecznego dochodzenia

roszczenia windykacyjnego jest zdaniem Sądu Rejonowego również i to, aby pozwanemu posiadaczowi rzeczy nie przysługiwało względem właściciela skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Jednym więc ze sposobów obrony pozwanego w procesie windykacyjnym jest podniesienie przez niego zarzutu hamującego. Zarzut ten nie wyłącza roszczenia windykacyjnego na stałe, a wstrzymuje jego realizację na czas przysługiwania pozwanemu skutecznego wobec właściciela uprawnienia do władania rzeczą, w tym w szczególności, jak w niniejszej sprawie, do władania lokalem mieszkalnym.

Zdaniem Sądu Rejonowego okoliczności niniejszego postępowania prowadziły do wniosku, że powód nie mógł skutecznie w dacie zamknięcia rozprawy domagać się wydania mu nieruchomości przez pozwanego, albowiem W. A., wbrew twierdzeniom pozwu, przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Sąd Rejonowy wskazał, że oczywistym jest, iż stron nie łączy żadna umowa zawarta bezpośrednio między W. A. a A. A., jednakże zdaniem Sądu I instancji, tytuł prawny do lokalu w rozumieniu art. 222 k.c., przysługujący pozwanemu, wynika z innego źródła.

Sąd Rejonowy wskazał, że art. 691 k.c., obowiązujący od chwili wejścia w życie Kodeksu, stanowi: „w razie śmierci najemcy mieszkania osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu. Jednakże osoby te mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. W razie wypowiedzenia najmu przez niektóre z nich najem kończy się względem tych, które wypowiedzenia dokonały. W braku osób bliskich stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa”. Sąd Rejonowy podniósł, że okoliczności stanu faktycznego ustalone przez ten Sąd w niniejszej sprawie wskazują na to, iż W. A. po śmierci swoich rodziców, jako osoba najbliższa, wstąpił w stosunek najmu i to jeszcze wobec (...) w B.. Dla nawiązania takiego stosunku prawnego nie było według Sądu koniecznym zawieranie odrębnej umowy, lecz już z samego faktu zamieszkiwania pozwanego z rodzicami aż do ich śmierci i dalszego pozostawiania przez niego w lokalu nawiązany został stosunek prawny, którego ustanie mogło nastąpić wyłącznie poprzez prawidłowe jego wypowiedzenie. Takich czynności nie przedsięwziął jednakże powód, który najpierw powinien stosunek prawny pozwanemu wypowiedzieć - zgodnie z normami określonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 poz. 1610).

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwany nabywając uprawnienia z art. 691 k.c., korzysta ze statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy, jako osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, a w tej sytuacji roszczenia powoda związane z żądaniem windykacyjnym należy rozpatrywać pod kątem praw i obowiązków stron określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. W takiej sytuacji, warunkiem skutecznego roszczenia windykacyjnego, zdaniem Sądu Rejonowego, winno być w pierwszej kolejności spełnienie tych warunków, które chronią najemców lokali mieszkalnych. Ustawa o ochronie praw lokatorów chroni tylko tych lokatorów, których wiąże z właścicielem stosunek prawny oparty na odpłatności za używanie lokalu. Tam zaś wszędzie, gdzie korzystanie z lokalu jest nieodpłatne, ochrona przysługiwać może tylko na podstawie konkretnego stosunku prawnego, a nie z ustawy o ochronie lokatorów. Sąd Rejonowy wskazał, że skoro ojciec pozwanego, za zgodą poprzednika powoda, zajmował lokal w zamian za określone świadczenia o charakterze majątkowym, to tym samym nie można mówić o nieodpłatnym korzystaniu z lokalu.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy uznał, że powód, aby skutecznie domagać się wydania mu lokalu przez osobę obecnie go zajmującą, powinni najpierw skutecznie wykonać czynności prawne wskazane w art. 11 lub wykazać okoliczności z art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów. Takie czynności nie zostały jednakże skutecznie przez powoda dokonane ani też nie wykazano (art. 6 k.c.) okoliczności uzasadniających rozwiązanie stosunku najmu i nakazanie jego opróżnienia, co skutkowało oddaleniem powództwa windykacyjnego.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądzając od powoda jako przegrywającego sprawę w całości na rzecz pełnomocnika pozwanego, przyznanego mu przez Sąd z urzędu, zwrot kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku Sądu Rejonowego złożył powód, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych, mający wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a polegający na:

1. nieuzasadnionym i pozbawionym podstawy prawnej fikcyjnym założeniu, jakoby rolniczą spółdzielnię produkcyjną – poprzedniego właściciela nieruchomości, której właścicielem jest obecnie powód, łączył z ojcem pozwanego stosunek najmu, mimo że ani materiał dowodowy, ani określone przepisy prawa, których Sąd Rejonowy w ogóle nie przytoczył, nie dowodzą słuszności i prawidłowości ww. fikcji,

2. nieuzasadnionym i pozbawionym podstaw prawnych przyjęciu, że pozwany posiada tytuł prawny do lokalu stanowiącego własność powoda w postaci najmu, w który to stosunek wstąpił po śmierci swego ojca na mocy art. 981 k.c., mimo że materiał dowodowy, w szczególności jego brak, niweczą zasadność powyższego założenia.

Z powołaniem na przywołany zarzut powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych – za obie instancje, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na rzecz pełnomocnika pozwanego kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu odwoławczym, a nieopłaconych choćby w części.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się celowa.

Zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, ponieważ Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Należy zauważyć, że ustalenia Sądu Rejonowego były bardzo enigmatyczne, a nadto ogólnikowe. Sąd Rejonowy ustalił, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w B., na której znajduje się budynek z pomieszczeniami mieszkalnymi, w którym od kilkudziesięciu lat mieszka pozwany - co było w sprawie niesporne. Nadto ustalił, że pozwany zamieszkiwał na przedmiotowej nieruchomości albowiem jego ojciec uzyskał tytuł prawny do zajmowania lokalu od poprzedniego właściciela, tj. (...) w B. i że wobec nowego nabywcy, tj. powoda A. A. „powód” (zapewne Sąd Rejonowy miał na uwadze pozwanego) nie legitymował się żadną umową. Sąd Rejonowy nie ustalił, jakie pomieszczenia zajmuje pozwany, gdy z materiału dowodowego zebranego w sprawie można wnioskować, że nie dotyczy to wszystkich pomieszczeń, skoro choćby w wezwaniu do opróżnienia budynku jest mowa o części domu, a w pozwie powód pisał, że pozwany ma do budynku oddzielne wejście. Równocześnie powód ma ten sam adres co pozwany. Ustalając, że ojciec pozwanego uzyskał tytuł do zajmowania lokalu Sąd Rejonowy nie wskazał, jakiego rodzaju był to tytuł, czy dotyczył całości budynku, czy może jego określonej części, kiedy powstał i w jaki sposób, do kiedy obowiązywał, czy i jakie uprawnienie z tego tytułu przysługiwało pozwanemu. W tej ostatniej kwestii Sąd ograniczył się do stwierdzenia, że pozwany nie legitymował się wobec powoda żadną umową, nie podając, jaki wobec tego stosunek prawny miałby istnieć pomiędzy stronami niniejszego procesu. Wskazuje powyższe, że Sąd Rejonowy oddalając powództwo o wydanie lokalu z powołaniem na uprawnienie pozwanego do korzystania z lokalu, nie ustalił istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych, dotyczących tego uprawnienia, które pozwany mógł zdaniem Sądu I instancji przeciwstawić roszczeniu windykacyjnemu właściciela nieruchomości.

Dopiero z rozważań prawnych czynionych przez Sąd Rejonowy można wywnioskować, że według Sądu I instancji pozwany wstąpił w stosunek najmu po śmierci swoich rodziców (nie wiadomo, którego z nich konkretnie) i że nastąpiło to jeszcze wobec poprzedniego właściciela oraz że ojciec pozwanego nie korzystał nieodpłatnie z lokalu, skoro za zgodą poprzednika powoda zajmował lokal w zamian „za określone świadczenia o charakterze majątkowym”. Te konkluzje nie zostały jednak, jak już wyżej wskazano, oparte na ustaleniach faktycznych w tym zakresie, dokonanych z przywołaniem określonych dowodów i tym samym poddających się kontroli instancyjnej. Co więcej, również w przywołanych rozważaniach prawnych Sąd I instancji nie wskazał, kiedy konkretnie pozwany wstąpił w stosunek najmu, nie przeanalizował warunków tego wstąpienia, nie przeanalizował uprawnienia ojca pozwanego do lokalu. Niewyjaśnione pozostało, co Sąd Rejonowy miał na uwadze, podając, że ojciec pozwanego zajmował lokal „w zamian

za określone świadczenia o charakterze majątkowym”, co – jak można się domyślać (z przyjęcia przez Sąd, że pozwany wstąpił w stosunek najmu po rodzicach), bo wprost nie zostało przez Sąd Rejonowy nazwane – miało uzasadniać przysługiwanie mu tytułu do władania lokalem w postaci prawa najmu. Sąd w żadnym miejscu uzasadnienia nie wskazał, jakie świadczenia miał na uwadze. Zatem rozważania prawne, nie dość, że nie poprzedzone ustaleniami faktycznymi, które by je uzasadniały, były poza tym również ogólnikowe, niejasne i dowolne.

Sąd Rejonowy przywołał jako podstawę prawną określenia uprawnienia pozwanego do lokalu art. 691 k.c., twierdząc, że przepis ten obowiązuje od chwili wejścia w życie tegoż kodeksu. Nie jest to jednak zgodne z prawdą, gdyż był okres, gdy został on wykreślony z kodeksu cywilnego. Istotne jest, że w 1996 r., gdy to – jak wynika z zebranego materiału dowodowego – mieli umrzeć rodzice pozwanego, po których pozwany wstąpił w stosunek najmu, art. 691 k.c. nie obowiązywał. Został bowiem skreślony przez art. 47 pkt 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 105, p. 509) z dniem 12 listopada 1994 r. Do kodeksu cywilnego przepis ten powrócił dopiero 10 lipca 2001 r., dodany przez art. 26 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, p. 733). Sąd Rejonowy odnosił się zatem do nieobowiązującej w dacie ewentualnego wstąpienia w stosunek najmu regulacji prawnej.

Bardzo skąpe, ogólnikowe ustalenia faktyczne (kwestionowane również w apelacji), pomijające istotne dla dokonanego przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktyczne i równie ogólnikowe, pełne luk i niejasności rozważania prawne powodują, że zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej. Nie sposób prześledzić toku rozumowania Sądu, prawidłowości jego wniosków. Świadczy to o nierozpoznaniu istoty sprawy. Ponadto, jak wskazał Sąd Najwyższy, nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi także w przypadku dokonania przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej żądania bez ustalenia podstawy faktycznej, co wymagałoby poczynienia kluczowych ustaleń po raz pierwszy w instancji odwoławczej; w takiej sytuacji uzasadnione jest uchylenie orzeczenia ze względu na respektowanie uprawnień stron wynikających z zasady dwuinstancyjności postępowania sądowego (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8.03.2017 r., IV CZ 130/16). Taka też sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, gdyż jak była już o tym mowa, ocena prawna Sądu Rejonowego nie została oparta na poprzedzających ją ustaleniach faktycznych, w których znajdowałyby ona oparcie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w K. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi – zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. – rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy uwzględni przedstawione wyżej uwagi. Dokona dokładnego zbadania i przeanalizowania okoliczności istotnych dla sprawy, dotyczących przede wszystkim zasad, na jakich od wielu lat zamieszkuje w spornym lokalu pozwany - a to wobec zarzutu tego ostatniego, że ma uprawnienie do korzystania ze spornego lokalu - oraz ewentualnie zakończenia stosunku prawnego, w razie ustalenia, że takowy zachodził między stronami, mając za przedmiot korzystanie z tego lokalu. Ustalenia w tym zakresie nie mogą być jednak czynione przez Sąd dowolnie, lecz winny opierać się na materiale dowodowym, zaferowanym przez strony. Powinny też być precyzyjne i konkretne. Równie konkretna i dokładna, oparta na ustaleniach faktycznych, powinna być też ocena prawna roszczenia.

Sąd Okręgowy zauważa też, że w pierwszej kolejności konieczne jest sprecyzowania żądania pozwu, gdyż jak dotychczas powód domaga się od pozwanego, by ten opróżnił i opuścił bliżej nieokreślone „pomieszczenia, które zajmuje w domu stanowiącym własność powoda, położonym w B. przy ul. (...)”. Powód powinien wskazać, których konkretnie pomieszczeń dotyczy jego żądanie. Ma to znaczenie dla oceny zasadności powództwa, którą poprzedzać musi zbadanie, czy pozwany faktycznie włada tą częścią budynku, której dotyczy roszczenie windykacyjne.

SSO Anna Paszyńska-Michałowska SSO Arleta Lewandowska SSR (del) Renata Kościłajńska