

*Sygn. akt VIII Ca 329/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 10 września 2013 r.*

*Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Kończal (spr.)
Sędziowie:	SSO Rafał Krawczyk SSO Włodzimierz Jasiński
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)Spółka Akcyjna w W.

przeciwko D. M.

**z udziałem po stronie powodowej interwenienta ubocznego Gminy Miasta T.**

**o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego**

na skutek apelacji pozwanej D. M.

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 11 kwietnia 2013 r.

sygn. akt I C 1236/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.**

Sygn. akt VIII Ca 329/13

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Toruniu wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2013 r. w sprawie z powództwa (...)S.A. w W. przeciwko D. M. i K. M. o eksmisję:

- uchylił wyrok zaoczny z 5 listopada 2012 r. wydany przez Sąd Rejonowy w Toruniu w stosunku do pozwanego K. M. w całości;

- oddalił powództwo w stosunku do pozwanego K. M.;

- zasądził od powoda na rzecz pozwanego K. M. kwotę 100,00 zł (sto złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwanego K. M.;

- utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 5 listopada 2012 r. wydany przez Sąd Rejonowy w Toruniu w stosunku do pozwanej D. M. w całości.

Powód wniósł o nakazanie pozwanym, aby opróżnili i wydali lokal mieszkalny nr (...) położony w T. przy ul. (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 31 lipca 1945 r. poprzednik prawny spółki (...)S.A. z siedzibą w W. przydzielił M. J. lokal mieszkalny oznaczony nr (...) położony w T. przy ul. (...).

W lokalu tym wraz z głównym najemcą zamieszkała jego żona A. J. (1) oraz dzieci: B. J., D. J. (1) i A. J. (2).

W 1961 r. D. J. zawarła związek małżeński z G. M.. W (...) urodził się im syn K. M..

W latach 70-tych małżonkowie D. i G. M. otrzymali spółdzielcze mieszkanie położone w T. przy ul. (...) i tam zostali zameldowani. Wspólnie tam zamieszkałi.

M. J. w oświadczeniach składanych wynajmującemu: 15 maja 1980 r. i 18 czerwca 1986 r. jako osób wspólnie z nim zamieszkujących w lokalu przy ul. (...) w T. nie wskazywał D. M., G. M. i K. M.. Podawał, iż wspólnie z nim zamieszkuje jedynie żona A. J. (1), córka B. J. i wnuczka D. J. .

M. J. zmarł w 1987 r. Po zmarłym w stosunek najmu wstąpiła jego żona A. J. (1).

W czasie kiedy najemcą lokalu była A. J. (1) opłaty za wodę były naliczane za dwie osoby tj. A. J. (1) i jej córkę B. J..

Opłaty za mieszkanie regulowała A. J. (1). W związku z trudną sytuacją finansową wniosła ona do Urzędu Miejskiego w T. o dofinansowanie do czynszu. Na podstawie decyzji z dnia 25 czerwca 1988 r. Urzędu Miejskiego w T. udzielono jej w okresie od 1 kwietnia 1988 r. do 31 grudnia 1988 r. pomocy finansowej na częściowe pokrycie czynszu w wysokości 40 % tj. 1.041 zł miesięcznie do opłaty czynszowej wynoszącej wówczas 2.603 zł.

W 1987 r. K. M. wyjechał do N.. W 1988 r. dołączył do niego G. M., a po znalezieniu przez niego pracy w 1989 r. dołączyła do nich D. M.. D. M. otrzymała obywatelstwo (...). Jej miejscem zamieszkania była K..

Po śmierci A. J. (1) w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) wstąpiła jej córka B. J..

B. J. była osobą niepełnosprawną, nie wymagającą stałej pomocy osób trzecich. Doraźnej pomocy udzielała jej B. S. otrzymując za to zapłatę. B. J. była niezależna finansowo. Miała stałe źródło dochodów w postaci renty rodzinnej po ojcu.

W 1993 r. D. i G. M. zrezygnowali ze spółdzielczego mieszkania położonego w T. przy ul. (...), żeby nie płacić za nie czynszu. Zameldowali się w lokalu mieszkalnym położonym w T. przy ul. (...) należącym do koleżanki D. M.. Natomiast podczas pobytów w P. zatrzymywali się w mieszkaniu najmowanym przez B. J..

B. J. w oświadczeniach składanych wynajmującemu z dnia: 18 kwietnia 1991 r., 28 listopada 1995 r. i 18 stycznia 1999 r. nie wskazywała żadnych osób wspólnie z nią zamieszkujących w lokalu przy ul. (...) w T.. Opłaty za wodę były naliczane tylko za jedną osobę.

G. M. pracował w N. do marca 2003 r. Po tym okresie D. M. i G. M. zaczęli interesować się lokalem mieszkalnym położonym w T. przy ul. (...).

W dniu 6 marca 2003 r. B. J. złożyła oświadczenie o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego i jako najemca wskazała do nabycia lokalu D. M..

W dniu 21 marca 2003 r. D. M., jej mąż G. M. oraz syn K. M. zostali zameldowani w lokalu mieszkalnym położonym w T. przy ul. (...).

W dniu (...) zmarła B. J., która w chwili śmierci zamieszkiwała samotnie.

Po śmierci B. J. w lokalu przy ul. (...) w T. zamieszkała D. M. i G. M..

Pismem z dnia 9 czerwca 2003 r. spółka (...)S.A. z siedzibą w W. wezwała D. M. do opróżnienia i opuszczenia lokalu w terminie do dnia 23 czerwca 2003 r. pod rygorem wytoczenia powództwa o eksmisję.

W odpowiedzi na powyższe D. M. złożyła w dniu 28 czerwca 2003 r. wniosek o przyznanie jej lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...).

Spółka (...)S.A. z siedzibą w W. nie znalazła podstaw do wstąpienia D. M. w prawa najmu po zmarłej i wezwała do opróżnienia lokalu w terminie do dnia 30 czerwca 2004 r. lub złożenia oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu po cenie komercyjnej w terminie 7 dni pod rygorem skierowania do sądu sprawy o eksmisję.

W zakreślonym do tego terminie lokal nie został opróżniony i wydany ani nie zostało złożone oświadczenie o zamiarze wykupu lokalu po cenie komercyjnej.

W związku z powyższym spółka (...) S.A. z siedzibą w W. zaczęła naliczać odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Przy ustalaniu należności za ciepłą i zimną wodę, kanalizację i wywóz śmieci uwzględniano 3 osoby.

W międzyczasie D. M. zwróciła się do (...)S.A. z siedzibą w W. o wykupienie lokalu po cenie preferencyjnej.

Ostatecznie pismem z dnia 24 marca 2010 r. spółka (...) S.A. z siedzibą w W. zaproponowała wykup zajmowanego lokalu z uwzględnieniem 25 % bonifikaty i jednocześnie wezwała do opróżnienia lokalu w przypadku nieskorzystania z możliwości wykupu lokalu w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma pod rygorem skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

Obecnie lokal mieszkalny przy ul. (...) w T. zajmuje D. M.. K. M. nie powrócił do P.. Mieszka w K. wraz z żoną, gdzie również pracuje.

D. M. ma 73 lata. Nie korzysta ze świadczeń z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w T., ani nie figuruje w ewidencji Powiatowego Urzędu Pracy w T.. Źródło jej utrzymania stanowi emerytura po mężu w kwocie 600 euro.

Sąd Rejonowy wskazał, że bezspornym w przedmiotowej sprawie było, iż siostra pozwanej była najemczynią lokalu położonego w T. przy ul. (...). Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy pozwana stale zamieszkiwała z najemczynią do chwili jej śmierci, a co za tym idzie, czy wstąpiła w jej miejsce w stosunek najmu łączący zmarłą z powodem.

W ocenie Sądu Rejonowego, w świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie, pozwani nie zamieszkiwali wspólnie z najemczynią lokalu do chwili jej śmierci. Pozwani zamieszkiwali najpierw w lokalu przy ulicy (...), a następnie wyprowadzili się do K.. Do K. wyprowadziła się cała rodzina M.. Pozwana wraz z mężem powróciła do P., kiedy G. M. przeszedł na emeryturę. Wówczas zameldowali się w lokalu przy ulicy (...).

Z okoliczności sprawy wynika, że rodzina M. wyjechała z kraju z zamiarem rozpoczęcia za granicą „nowego życia”. Na miejscu podjęła kroki, które wskazywały na zamiar osiedlenia się na terenie N. - najęła mieszkanie, członkowie otrzymali obywatelstwo (...).

Analogicznie Sąd I instancji uznał, że wstąpienie w stosunek najmu nie mogło nastąpić także na podstawie przepisów z 10 kwietnia 1974 r. prawo lokalowe. Pozwana nie zamieszkiwała bowiem w lokalu w chwili śmierci M. J. i nie spełniła przesłanki koniecznej do nabycia uprawnień do lokalu.

Biorąc pod uwagę przedstawione rozważania Sąd Rejonowy uchylił wyrok zaoczny wydany w dniu 5 listopada 2012 r. w całości stosunku do K. M. i powództwo na mocy przepisu art. 222 kc a contrario oddalił. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że pozwany nie włada faktycznie lokalem, nie zamieszkuje w nim. Obecnie mieszka w K., a w lokalu przy ulicy (...) nie znajdują się żadne jego rzeczy. Skoro więc pozwany w lokalu nie mieszka, nie włada nim faktycznie, żądanie jego eksmisji było bezprzedmiotowe i podlegało oddaleniu.

Odnośnie do pozwanej D. M., Sąd Rejonowy utrzymał wyrok zaoczny w mocy w całości. Żądanie eksmisji na mocy przepisu art. 222 kc było uzasadnione. Pozwana po śmierci siostry B. J. zajęła lokal nie posiadając do niego żadnego tytułu prawnego. W chwili śmierci B. J. nadal zamieszkiwała w N..

W zakresie prawa pozwanych do lokalu socjalnego, Sąd Rejonowy ustalił, iż nie są spełnione przesłanki, od których zależy przyznanie tego prawa w wyroku eksmisyjnym. Pozwana nie spełnia kryterium dochodowego ustalonego przez Radę Miasta T., gdyż uzyskiwane przez nich dochody w przeliczeniu na osobę przekraczają maksymalny dopuszczalny próg, a przy tym nie ma wątpliwości, co do tego, iż z całą pewnością może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Pozwana nie jest również osobą obłożnie chorą i – stosownie do art. 14 ust. 4 pkt. 3 Ustawy o ochronie lokatorów, jak również nie spełnia innych kryteriów niezbędnych do przyznania lokalu socjalnego.

Biorąc pod uwagę otrzymywaną emeryturę w wysokości 600 euro i to, że pozwana nie ma nikogo na utrzymaniu, to jest ona w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe poza obecnie zajmowanym lokalem.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy wynikającą z art. 98 kpc. Jednocześnie Sąd I instancji wskazał, że odnośnie do D. M. pozostało w mocy rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w wyroku zaocznym.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w części – w zakresie punktu IV i wnosząc o zmianę wyroku w tym zakresie poprzez uchylenie wyroku zaocznego z dnia 5 listopada 2012 r. i oddalenie powództw w stosunku do pozwanej D. M., ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Skarżąca wniosła również o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Skarżąca zarzuciła:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na błędnym przyjęciu, że w lokalu mieszkalnym pozwana nie zamieszkiwała w okresie śmierci rodziców i siostry oraz że jej miejscem zamieszkania była K., natomiast B. J. zamieszkiwała samotnie do chwili śmierci;

- naruszenie art. 233 kpc poprzez błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie zeznań poszczególnych świadków za wiarygodne tylko w części odpowiadającej wydanemu orzeczeniu, uznaniu za wiarygodne zeznań świadka B. S., uznaniu dokumentów przedstawionych przez powódkę za kompletne, jasne i obrazujące dokładnie stan faktyczny,

- naruszenie art. 231 kpc poprzez brak ustalenia właściwych faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, mimo że wniosek taki można było wyprowadzić z innych ustalonych okoliczności,

- naruszenie przepisów art. 328 §2 kpc poprzez brak dostatecznego wyjaśnienia podstawy prawnej w postaci art. 8, 9, 10 Prawa lokalowego z dnia 10 kwietnia 1974 r.,

- naruszenie prawa materialnego art. 691 kc w brzmieniu – na dzień 4.05.2003 r. oraz na dzień 2.01.1987 r. i 29.10.1989 r. poprzez błędną jego wykładnię oraz niezastosowanie mimo istnienia przesłanek do jego zastosowania.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.**

Sąd Okręgowy za prawidłowe uznał ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy oraz rozstrzygnięcie na ich kanwie kwestii prawnych będących podstawą orzeczenia pięszoinstacyjnego.

Charakter zarzutów apelacyjnych powoduje, że celowym w pierwszej kolejności jest odniesienie się do podnoszonego przez skarżącą naruszenia prawa materialnego - przepisu art. 691 kc oraz przepisów Prawa lokalowego z dnia 10 kwietnia 1974 r. W ocenie Sądu Okręgowego w świetle okoliczności rozpoznawanego stanu faktycznego wskazywane przez pozwaną naruszenie prawa nie miało miejsca. W istocie bowiem w ogóle bez znaczenia pozostaje nawet wcześniejsze wstąpienie przez pozwaną w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po swoim ojcu M. J. z mocy ustawy w sytuacji, gdy nie podlega wątpliwości, że pozwana utraciła następnie status najemcy tego lokalu. Okoliczności sprawy wskazują, że pozwana po tym, jak zawarła małżeństwo z G. M. opuściła lokal. Bezzspornym jest, że małżonkowie w latach 70 – tych otrzymali mieszkanie spółdzielcze położone w T. przy ul. (...), w którym też zostali zameldowani i zamieszkali. Również z oświadczeń złożonych przez ojca pozwanej M. J. wynajmującemu w roku 1980 i 1986 wynika, że ani pozwana, ani też jej mąż nie zamieszkiwali na czas złożenia oświadczeń w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Bezzspornym jest następnie, że początkowo syn pozwanej K. M. w roku 1987, a następnie w roku 1988 mąż pozwanej G. M., wreszcie w roku 1989 także i pozwana wyjechali do N.. Tam też zamieszkali (w K.), podjęli pracę i uzyskali obywatelstwo (...). W natomiast roku 1993 D. i. G. M. zrezygnowali z mieszkania przy ul. (...). Nie ulega wątpliwości, że do czasu powrotu pozwanej z mężem z N. w roku 2003, ich centrum życiowym było miejsce zamieszkania za granicą.

Powyższe ustalenia wskazują zatem w sposób nie budzący wątpliwości, że pozwana utraciła status najemcy. Przenosząc bowiem swe centrum życiowe najpierw do mieszkania przy ul. (...), a następnie do K. w N., pozwana uzewnętrzniła swą wolę, że nie jest dalej zainteresowana najmem przedmiotowego lokalu przy ul. (...), co spowodowało, że stosunek najmu ustał. Statusu najemcy następnie pozwana nie mogła odzyskać przez czasowe przebywanie a nawet zamieszkiwanie w tym lokalu podczas pobytu w P. (po tym jak małżonkowie M. zrezygnowali z mieszkania przy ul. (...)) i to po wyprowadzeniu się z niego przed co najmniej 20 laty. Niewystarczające jest też w świetle powołanych wyżej okoliczności stwierdzenie przez pozwaną, że zawsze uznawała lokal przy ul. (...) za swój dom, była potrzebna rodzicom, a w N. nigdy nie zakupiła mieszkania.

Wobec powyższego, pozwana mogła jedynie wykazać wstąpienie w stosunek najmu po swej siostrze B. J.. W tym zakresie za Sądem Rejonowym należało przyjąć jednak, że w stosunku do pozwanej nie zaistniały przesłanki z art. 691 kc. W szczególności nie można uznać wbrew twierdzeniu pozwanej, że „stale zamieszkiwała” z najemcą – swą siostrą do chwili jej śmierci. Nie znajduje tu zwłaszcza potwierdzenia najdalej idący zarzut - naruszenia art. 233 kpc. Nie istnieją żadne powody, dla których ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego w omawianym względzie należy uznać za niezgodną z zasadami doświadczenia życiowego i regułami logicznego rozumowania. Uznanie bowiem za wiarygodne zeznań świadka B. S. znajduje wsparcie w zeznaniach samej pozwanej; istnieją wystarczające podstawy do przyjęcia, że pozwana nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu do śmierci najemcy w rozumieniu art. 691 kc. Natomiast kwestionowanie powyższego przez pozwaną stanowi wyłącznie polemikę z logicznymi wnioskami Sądu Rejonowego w tym względzie.

Podobnie za nietrafiony należy uznać zarzut błędu w ustaleniach faktycznych w następstwie ich dokonywania w oparciu o niedokładną dokumentację przedstawioną przez powódkę. Należy tu podkreślić, że rzekomo dotknięte wadliwością zapisy w kartach ewidencyjnych prowadzonych przez wynajmującego przedmiotowy lokal przy ul. (...) w

istocie miały służyć wykazaniu okoliczności bezspornych, bądź też nie mających faktycznie większego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Konsekwencją uznania natomiast za niezasadne powyższych zarzutów naruszenia przepisów prawa, bezzasadnym pozostaje też zarzut naruszenia art. 328 §2 kpc.

Mając na uwadze wszystkie powołane okoliczności Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc, orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 §1 kpc w zw. z art. 108 §1 kpc oraz §9 pkt 1 i §12 ust. 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 (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).