

Sygn. akt IV Ca 903/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Wróblewska-Pokora (sprawozdawca)

Sędziowie SO Mariusz Jabłoński

SR del. Elżbieta Stefaniuk

Protokolant Katarzyna Kowal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 lutego 2016 r. w W. sprawy

z powództwa A. A. (1)

przeciwko miastu (...) W.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie

z dnia 3 lutego 2015 r., sygn. akt I C 3395/13

I. zmienia zaskarżony wyrok i ustala, że A. A. (1) wstąpił z dniem 28 marca 2013 r. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w W. w miejsce dotychczasowego najemcy J. A. oraz zasądza od miasta (...) W. na rzecz A. A. (1) kwotę 800 (osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od miasta (...) W. na rzecz A. A. (1) kwotę 500 (pięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt IV Ca 903/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo A. A. (1) skierowane przeciwko miastu (...) W. o ustalenie, że powód wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ulicy (...) w W., z mocy prawa w miejsce zmarłej matki J. A..

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

Sąd Rejonowy ustalił, że rodzice powoda, J. A. i W. A. uzyskali decyzję o przydziale przedmiotowego lokalu mieszkalnego w dniu 2 grudnia 1993 roku. Oprócz w/w najemców uprawnionym do zajmowania przedmiotowego lokalu był także ich syn, a powód w niniejszej sprawie A. A. (1). Na mocy umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z dnia 14 stycznia 1994 roku zawartej z Rejonem (...) nr 4 w W. J. A. i W. A. stali się jego najemcami. Uzyskanie tytułu prawnego do powyższego lokalu odbyło się na zasadzie zamiany z córką najemców J. S., która do

tej pory zamieszkiwała przy ul. (...) i przeprowadziła się w wyniku tej zamiany do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., zajmowanego dotąd przez jej rodziców. W lokalu mieszkalnym przy ul. (...) od momentu zamiany zamieszkiwała J. A. oraz powód A. A. (1) wraz z żoną E. A. i córką M. (obecnie noszącą nazwisko M.). Z kolei w lokalu przy ul. (...) od momentu zamiany zamieszkiwała J. S. wraz z mężem (który po pewnym czasie zmarł), córką (która potem się wyprowadziła) oraz synem D., jak również W. A.. Mimo zamiany lokali W. A. (cierpiący już wówczas na miażdżycę i A.) przebywał aż do śmierci, tj. do roku 1999, w lokalu przy ul. (...), gdzie opiekowała się nim córka J. S.. Sąd Rejonowy ustalił, że po śmierci męża W. A. J. A. stała się wyłącznym najemcą lokalu przy ul. (...), jednak jednocześnie przeprowadziła się w miejsce swojego męża do swojej córki J. S. do lokalu przy ul. (...). J. A. zmarła 28 marca 2013 roku.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, jak również na podstawie dołączonych do sprawy akt lokalowych lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. i częściowo na podstawie zeznań świadków oraz powoda A. A. (1).

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy rozważył w pierwszej kolejności przesłankę z art. 189 k.p.c., tj. posiadania interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa, uznając, że interes powoda został naruszony poprzez działania pozwanego sprowadzające się do zmuszenia go do opuszczenia zajmowanego lokalu. Następnie Sąd I instancji przytoczył treść art. 691 k.c., uznając, że niespornym jest, iż powód znajduje się w kręgu osób wymienionych w § 1 tego artykułu, jest bowiem synem zmarłej najemczynie. Wobec tego istota sporu sprowadzała się do ustalenia drugiej przesłanki z art. 691 k.c., tj. okoliczności wspólnego zamieszkiwania powoda z najemczynią J. A. w przedmiotowym lokalu w momencie jej śmierci, tj. w dniu 28 marca 2013 roku i zasadności dowodzenia przez powoda o możliwości wstąpienia przez niego w stosunek najmu po zmarłej matce. W ocenie Sądu I instancji powód nie wykazał, by J. A. miała miejsce swojego zamieszkania w lokalu przy ul. (...), natomiast centrum jej aktywności życiowej, zdaniem Sądu Rejonowego, koncentrowało się wokół lokalu przy ul. (...). Powyższe implikowało natomiast oddalenie powództwa, jako niezasadnego.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę i orzeczenie zgodnie z żądaniem. Skarżący zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że J. A. nie zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...). Skarżący zarzucił także naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 691 k.c. poprzez przyjęcie, że powód nie spełnia warunków do wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Trafny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy zasady swobodnej oceny dowodów, sformułowany w art. 233 § 1 k.p.c. Na tle tego przepisu rozwinęło się bogate orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego (por. np.: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r. II CKN 586/09 LEX nr 52347, z dnia 27 września 2002 r. II CK 817/00 LEX nr 56906, z 9 stycznia 2004 r. IV CK 339/02 LexPolonica nr 1632812). Dopuszczenie się obrazy art. 233 § 1 k.p.c. przez sąd może polegać albo na przekroczeniu granic swobody oceny wyznaczonej logiką, doświadczeniem, zasadami nauki albo też na niedokonaniu przez sąd wszechstronnego rozważenia sprawy. W tym drugim przypadku wyciągnięte przez sąd wnioski mogą być logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym, jednakże sąd czyni je w oparciu o część materiału dowodowego, a pozostałą część tego materiału, która pozwoliłaby na wyciągnięcie innych wniosków, pomija (v.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 3 października 2012 r. IA Ca 435/12 LEX nr 1223148).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że Sąd Rejonowy, ustalając, iż powód nie spełnił jednej z przesłanek warunkujących możliwość wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce poprzez przyjęcie, iż matka powoda stale nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu do chwili jej śmierci, oparł się na w przeważającym zakresie na oświadczeniach powoda i jego córki, zamieszczonych w protokołach przesłuchania przeprowadzonych w dniu 21 maja i 7 czerwca 2013 roku przez Zakład (...) (...) W. w związku z postępowaniem o

regulację tytułu prawnego przedmiotowego lokalu. Zeznaniami pozostałych świadków przesłuchanych na rozprawie, Sąd I instancji dał natomiast wiarę jedynie częściowo, co w ocenie Sądu Okręgowego nie było trafne.

Nie sposób bowiem uznać, że prawidłowym było ustalanie faktu zamieszkiwania matki powoda w przedmiotowym lokalu w oparciu o wiedzę świadków w zakresie wypadku jakiego doznała J. A.. Nie można bowiem wymagać od osób innych niż rodzina, by mieli rozeznanie w sytuacji zdrowotnej niezbyt bliskiej im osoby, tym bardziej, że jak wynika z materiału sprawy, po powrocie ze szpitala, J. A. zamieszkała na stałe u córki przy ul. (...). Jest zatem naturalne, że świadkowie mogli mylić się w tym zakresie.

W ocenie Sądu Okręgowego błędnie także Sąd I instancji zinterpretował zeznania świadka T. K. wskazując, że świadek miał słabe rozeznanie, albo chciał złożyć zeznania w jego mniemaniu korzystne dla powoda. Wysznuła bowiem przez Sąd Rejonowy teoria jakoby „bezpośrednio po zamieszkaniu powoda w lokalu winien (świadek) widywać matkę powoda bardzo często, a potem, poczynając od śmierci jej męża powoli coraz rzadziej, a w końcu – po złamaniu ręki – w ogóle”, stoi w sprzeczności z zeznaniami samego świadka i pozostałym materiałem dowodowym. Powyższe stwierdzenie byłoby bowiem prawidłowe jedynie w przypadku uznania, że J. A. wyprowadziła się od syna i gościła w lokalu przy ul. (...) jedynie w odwiedziny. Powyższego ustalenia nie sposób jednak dokonać na podstawie zeznań świadka T. K..

Ostatecznie nie sposób także uznać, że „stosunkowo częsta obecność J. A. w lokalu, a co za tym idzie budynku, mogła mieć wpływ na interpretacje jej zamieszkania przez świadków – sąsiadów”. Wbrew rozważaniom Sądu I instancji należy bowiem wskazać, że częste widywanie matki powoda w budynku przy ul. (...) nie musiało być tylko „mylnym przekonaniem sąsiadów, że tam zamieszkuje”, a mogło po prostu dowodzić faktycznego zamieszkiwania.

Jak wynika natomiast materiału sprawy, na co również trafnie zwrócił uwagę Sąd I instancji, istniało wiele powodów dla których J. A. spędzała większość swojego czasu w mieszkaniu swojej córki J. S. Sam jednak fakt pomocy udzielanej przez najemczynie swojej córce, wychowującej samotnie syna, jak również pomoc świadczona przez córkę matce w sprawach życia codziennego nie determinowały miejsca zamieszkania najemczynie. Mając na uwadze zasady doświadczenia życiowego logicznym wydaje się także fakt, że J. A. wolała spędzać swój czas u córki, gdyż lokal przy ul. (...) miał stosunkowo mały metraż, a mieszkanie przy ul. (...) było znacznie większe. Czasowe natomiast, uzasadnione określonymi okolicznościami – w tym przypadku nieregularne nocowanie J. A. u swojej córki, przebywanie poza miejscem stałego zamieszkania nie oznacza, by najemca przestał mieszkać w „swoim” lokalu, by zmienił miejsce zamieszkania /Wyrok SN z dn. 20.06.2001 r., I CKN 1179/98, LEX nr 110589/.

Dla ustalenia „zamieszkiwania” należy natomiast zbadać zamiar - czyli element subiektywny zgodnie z przyjętym orzecznictwem, na pojęcie zamieszkania lub niezamieszkania użyte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów składa się nie tylko obiektywny element przebywania tj. fizyczną obecność, ale również zamiar stałego pobytu. W niniejszej sprawie przeprowadzone dowody nie wskazywały, że matka powoda miała zamiar zamieszkać na stałe u córki.

Słuchana bowiem na rozprawie przez Sądem Rejonowym w dniu 27 października 2014 roku świadek J. S., siostra powoda, wskazała, że „moja mama J. A. zamieszkiwała przy ul. (...) w W., z tym że bardzo często przebywała u mnie, z tego powodu, że mieszkanie przy ul. (...) jest bardzo małe, a ja mam mieszkanie na S. dwupokojowe i mieszkam tam i mieszkalam tylko z synem. Jestem samotną matką, jak pracowałam to prosiłam mamę żeby była u mnie jak syn wróci ze szkoły żeby ktoś był w domu. No i mama po kilka dni była u mnie, nocowała u mnie później szła na turbinową, bo to na piechotę można przejść. Mama wracała po prostu do siebie do domu. Na Turbinowej było małe mieszkanie, było ciasno ponieważ oprócz mamy mieszkali tam mój brat, bratowa ich córka, i jej dzieci. Mama spała na polówce, trzeba było tą polówkę codziennie składać i rozkładać. Wiadomo, że jak jest ciasne mieszkanie i dużo osób, to były spory. W związku z tym ja mamę jak najczęściej zabierałam do siebie. Przeważnie przebywała u mnie, ale też korzystała z moich rzeczy, a na Turbinowej miała swoje rzeczy, miała swoją pościel, miała w szafie swoje ubrania, wiem że też robiła jakieś zakupy i płaciła czynsz na turbinowej. (...) Mama traktowała jako swoje mieszkanie zdecydowanie Turbinową, miała tam swoje rzeczy, swoje ubrania, pościel. Bezpośrednio przed złamaniem ręki to mama w tygodniu

spala 3,4,5, dni u mnie, w zależności od tego jak ja mamę pojechałam zabrać, mamę ciągnęło na Turbinową. Ja musiałam mamę prosić żeby przyjechała do mnie” (k. 59-60).

Z kolei świadek T. K., sąsiad powoda, wskazał „ja odkąd pamiętam widywałem panią J. bardzo często widywaliśmy się na klatce, czasem widziałem jak przyjeżdżała obecna na Sali pani (S.). Nie wydaje mi się żeby pani S. zamieszkiwała w tym lokalu, bo widziałem ja jak przyjeżdżała samochodem i odjeżdżała z panią A. (...) Zachowanie panie J. wskazywało że czuje się swobodnie jak każdy u siebie w domu”.

Słuchana natomiast na rozprawie w dniu 9 grudnia 2014 roku świadek T. T., sąsiadka powoda, wskazała „wiadomo mi, że ona zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...). Ja to wnioskuję, bo od czasu do czasu ją widywałam. Ja jej nie widywałam przez ostatnie 2 lata, trudno mi powiedzieć dokładnie, a wcześniej od czasu do czasu, ale ciągle ja widywałam. Jak była starsza, to już mniej wychodziła. Ona zamieszkiwała w tym lokalu z synem obecnym na sali i z jego żoną, później się urodziło dziecko, czyli M., a teraz to już są wnuczki. Nigdy nie widziałam, aby pani J. A. wyprowadzała się z tego lokalu, wywoziła meble czy rzeczy osobiste” (k.70).

Zeznaniom powyższych, w ocenie Sądu Okręgowego, należy dać wiarę, albowiem są one spójne i mają potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Brak zatem podstaw do zupełnego ich pominięcia przy ustalaniu podstawy faktycznej żądania.

Ponownie podkreślenia zatem wymaga, że J. A. często przebywała w lokalu na ulicy (...), interesowała się tym lokalem, a jej zachowanie wskazywało, iż czuje się tam swobodnie, jak każdy u siebie w domu. Doniosłe znaczenie ma przy tym fakt, że matka powoda regularnie opłacała czynsz wynikający z umowy i umowa ta nigdy nie została jej wypowiedziana.

Wbrew stanowisku Sądu I instancji, które legło u podstaw wyroku oddalającego powództwo, fakt niezamieszkiwania przez J. A. w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. oraz przebywania w nim jedynie sporadycznie nie został wykazany w dostatecznym stopniu. Ocena natomiast całego materiału sprawy, zebranego w postępowaniu przez Sądem I instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym, prowadzi do wniosku, że centrum życiowe J. A. mieściło się w lokalu nr (...) przy ulicy (...). Tym samym powód spełnił przesłanki wstąpienia w stosunek najmu z mocy art. 691 k.c., co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku orzeczeniem zgodnie z żądaniem pozwu.

Dlatego też, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i orzekł, jak w sentencji. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie o treść art. 98 k.p.c.

Mariusz Jabłoński Iwona Wróblewska – Pokora Elżbieta Stefaniuk