

Sygn. akt II Ca 761/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2015r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Monika Kuźniar

Sędziowie: Sędzia SO Jolanta Bojko

Sędzia SO Piotr Jarmundowicz (spr.)

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko E. C., M. K. i Ł. K.

o wydanie

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu

z dnia 29 stycznia 2015r.

sygn. akt VIII C 2288/13

I. oddala apelację;

II. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu na rzecz adwokata I. K. 147 zł (w tym podatek od towarów i usług) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu Ł. K. z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Piotr Jarmundowicz SSO Monika Kuźniar SSO Jolanta Bojko

Sygn. akt II Ca 761/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu nakazał pozwanym Ł. K., E. K. i M. K., aby opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) (pkt. I sentencji wyroku). W punkcie II orzeczenia, Sąd orzekł, że pozwanym Ł. K., E. K. i M. K. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Orzekając o kosztach procesu, Sąd w pkt. III zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 120 złotych kosztów zastępstwa procesowego, zaś w pkt. IV zasądził od Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu) na rzecz Kancelarii Adwokackiej adw. I. K. kwotę 147,60 złotych (brutto) w tym 27,60 złotych podatku od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanemu Ł. K..

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie o następujące ustalenia faktyczne:

w dniu 8 lutego 1999 roku pomiędzy Gminą W., działającą jako wynajmujący, a R. K., występującym jako najemca została zawarta umowa najmu pracowni plastycznej o powierzchni 52,02 m^{((2))}, położonej przy ul. (...) we W.. Wynajmujący samodzielnie zamieszkiwał w wynajmowanym lokalu, co jednak nie miało miejsca na kilka miesięcy przed jego śmiercią, kiedy to przebywał w domu rodzinnym pod adresem (...)we W.. Żaden z pozwanych nie zamieszkiwał nigdy we wskazanym wyżej lokalu wraz z jego najemcą. Po śmierci R. K., w dniu 19 marca 2013 roku w pracowni artystycznej przy ul. (...) we W. nastąpiło protokolarne przekazanie pozwany klucz do lokalu, w którym zgromadzone zostały rzeczy zmarłego. Otwarcie lokalu wymagało udziału wszystkich pozwanych z uwagi na to, iż każdy z nich otrzymał klucz do innego zamka. Pismami z dnia 11 kwietnia 2013 roku, strona powodowa wezwała pozwanych do opróżnienia i wydania jej ww. lokalu. Pozwana wskazana w pozwie jako E. K. w chwili zamknięcia rozprawy nosiła nazwisko K. – C..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że powództwo strony powodowej zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd swoje rozstrzygnięcie oparł na art. 222 § 1 k.c. w myśl którego 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 następnie ustalił, że w realiach sprawy, właściciel rzeczy – Gmina W., domagał się ochrony swojego prawa poprzez nakazanie pozwanym – Ł. K., E. C. i M. K. opróżnienia i wydania tej rzeczy, tj. spornego lokalu mieszkalnego. Sąd ustalił i uznał jako bezsporne okoliczności faktyczne dotyczące wynajęcia przez R. K. lokalu użytkowego o charakterze pracowni plastycznej jak i okoliczności związane z jego stanem zdrowia i miejsca zamieszkiwania w ostatnich miesiącach życia. Nadto strony zgodne były również co do tego, że w spornym lokalu nie zamieszkiwał żaden z pozwanych. Kwestią sporną była natomiast to, czy prawo najmu lokalu może wejść do masy spadkowej, a także, czy którykolwiek z pozwanych wstąpił w stosunek najmu tego lokalu w miejsce pierwotnego najemcy jako osoba bliska określona w art. 691 § 1 k.c. Sąd Rejonowy, mając na uwadze twierdzenia powoda przedstawione w pozwie, postanowienia umowy najmu lokalu, oraz wyjaśnienia złożone przez pozwanych, ustalił, że zajmowany przez R. K. lokal przy ul. (...) we W. nie miał charakteru lokalu mieszkalnego, lecz pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Sąd I instancji wskazał, że choć R. K. zaaranżował przestrzeń w lokalu, co umożliwiałoby mu całodobowe przebywanie w nim, sama ta okoliczność nie przydaje temu lokalowi cech pomieszczenia mieszkalnego w rozumieniu dyspozycji art. 691 § 1 k.c., z tego względu, że w konkretnym przypadku nie zachodziło kompletne przystosowanie lokalu do stałego zamieszkiwania ludzi, z uwagi na prowizoryczność i nietrwałość takiego rozwiązania. Jak podali ponadto pozwani, najemca nie zamieszkiwał w ostatnich miesiącach swojego życia w lokalu przy ul. (...) we W., lecz w nieruchomości przy ul. (...), zaś w spornym lokalu w ogóle nie zamieszkiwał żaden z pozwanych. Z tych względów, Sąd Rejonowy ocenił, iż w realiach niniejszego stanu faktycznego nie znajdzie zastosowania przepis art. 691 § 2 k.c. w myśl którego aby osoby wymienione w art. 691 § 1 k.c. mogły wstąpić w stosunek najmu po śmierci najemcy, musi zachodzić okoliczność stałego zamieszkiwania przez osoby bliskie wraz z najemcą do chwili jego śmierci, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Sąd Rejonowy wskazał również, że prawo najmu pracowni artystycznej miało postać prawa ściśle powiązanego z osobą spadkodawcy, co wynikało zarówno z faktu określenia umowy z dnia 8 lutego 1999 roku jako umowy najmu pracowni plastycznej, udzielenia w treści przedmiotowej umowy zgody najemcy na prowadzenie w tym lokalu pracowni plastycznej, a także powiązania prowadzonej działalności artystycznej ze składnikiem indywidualnym jego twórcy, jego cech osobowościowych i zdolności technicznych. Nadto zawierając umowę najmu strona powodowa wyraziła wolę przyznania prawa do lokalu konkretnej osobie – R. K., celem prowadzenia przez niego określonej działalności artystycznej. Z tego względu, Sąd ocenił, że prawo do najmu po zmarłym R. K. jako związane indywidualnie z jego osobą nie wchodziło w myśl art. 922 k.c. w skład masy spadkowej, i w związku z powyższym nie miały postać zasadnych twierdzenia pozwanych odnoszące się do ewentualnego dziedziczenia przez nich prawa najmu po R. K..

Orzekając w sprawie, Sąd I instancji miał również na uwadze to, że przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014, poz. 150, z późn zm. dalej jako „ustawa o ochronie praw lokatorów”) obejmują swoim zakresem osoby używające lokal będący pracownią artystyczną, zaś pozwani wypełniają definicję lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy. Orzekając o braku uprawnienia któregokolwiek z pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd miał na uwadze normę art. 14 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów i okoliczność, że w związku z tym, że żaden z pozwanych nie zamieszkiwał w spornym lokalu, wykonanie obowiązku opróżnienia lokalu nie poniesie ze sobą utraty dotychczasowego miejsca zamieszkania.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił wniosku pozwanych o zawieszenie postępowania w związku z toczącym się postępowaniem o dział spadku (VIII Ns 471/13). Sąd I instancji ocenił, że posiadał kompetencje do samodzielnej analizy w zakresie przynależności prawa najmu przedmiotowego lokalu do masy spadkowej. Nadto, wobec ustalenia, iż prawo najmu lokalu wygasło z chwilą śmierci R. K., brak jest związku niniejszego postępowania ze sprawą o dział spadku po R. K..

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Jednocześnie, określając wysokość wynagrodzenia należnego pełnomocnikowi strony powodowej oraz pełnomocnikowi z urzędu pozwanego, Sąd orzekł w oparciu o treść rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002, nr 163, poz. 1348).

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli pozwani w osobach E. C. i M. K., zastępowani przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie, a to art. 222 k.c. w związku z art. 690 k.c., art. 922 k.c. oraz 11 ust. 1 i 2 - 5 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminny i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz.150) przez ich niewłaściwe zastosowanie oraz błędną wykładnię i nakazanie opróżnienia i wydanie stronie powodowej lokalu pomimo, że w skład spadku po zmarłym R. K. wchodzi prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...), a strona powodowa nie wypowiedziała pozwanym skutecznie tej umowy, przez co jej powództwo winno podlegać oddaleniu;

2. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w szczególności przez pominięcie dowodów z przesłuchania świadka V. K..

Pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych E. C. i M. K. kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwani podali, że w ich ocenie Sąd Rejonowy dokonał błędnej wykładni art. 922 § 1 i § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że prawo najmu spornego lokalu jako składnik indywidualnej działalności twórcy nie wchodzi w skład spadku po nim. Jak argumentowali skarżący, powołując się na odpowiednie stanowiska doktryny i orzecznictwa w tym zakresie, w skład spadku wchodzi prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu, której przedmiotem nie jest mieszkanie, zaś na wyjątki od powyższego wskazuje przepis art. 691 § 1 k.c. W rzeczonyj sprawie, biorąc pod uwagę treść postanowień umowy najmu z dnia 08.02.1999 roku, sporny lokal nie miał charakteru lokalu mieszkalnego i z tego względu jego sytuacja prawna nie podlegała regulacji art. 691 § 1 k.c., a w tym kontekście zastosowanie miały przepisy kodeksu cywilnego dotyczące dziedziczenia. Apelujący podnieśli także, że prawo najmu lokalu użytkowego, wbrew przyjętym przez Sąd I instancji ustaleniom, wchodzi w skład spadku po R. K.. Śmierć najemcy nie doprowadziła bowiem do unicestwienia istniejącego stosunku prawnego, a to z uwagi na brak ścisłego związania prawa z osobą zmarłego najemcy. Z przedstawionych powodów, zdaniem skarżących, w sprawie będą miały zastosowanie przepisy

ustawy o ochronie praw lokatorów, szczególnie art. 11, z uwagi na którego treść, strona powodowa winna wypowiedzieć na piśmie pozwanym jako spadkobiercom R. K. umowę najmu lokalu użytkowego, brak zaś tej czynności powoduje, że powództwo ma postać przedwczesnego i podlega oddaleniu.

Apelujący podnieśli również kwestię dowolnego dokonania przez Sąd I instancji oceny zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, mianowicie braku orzeczenia w zakresie dopuszczenia dowodu z przesłuchania w charakterze świadka V. K. i nie przeprowadzenie tego dowodu.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wywiódł także pozwany Ł. K., zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu: naruszenie prawa materialnego mającego wpływ na rozstrzygnięcie w sprawie tj. art. 222 k.c. w związku z art. 690 k.c., art. 922 k.c. oraz art. 11 ust. 1 i 2 - 5 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędną wykładnię, w konsekwencji czego Sąd nakazał opróżnić i wydać stronie powodowej przedmiotowy lokal pomimo tego, iż strona powodowa nie wypowiedziała pozwanym skutecznie umowy najmu, podczas, gdy powinien uznać, że wszelkie prawa i obowiązki związane z umową najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...) wchodzi w skład spadku po zmarłym R. K. i wobec tego jego spadkobiercy stają się stroną w/w umowy, a zatem roszczenie strony powodowej jest przedwczesne i niezasadne.

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

W uzasadnieniu apelacji, skarżący powołał się na tożsame argumenty, które wyeksponowali w swojej apelacji pozwani – E. K. i Ł. K.. Wskazał on, że prawo najmu jako prawo o charakterze majątkowym wchodzi zgodnie z 922 k.c. do spadku, chyba, że istnieją w tym zakresie wyjątki. Jedynym zaś wyłączeniem, wprowadzonym przez ustawodawcę jest art. 691 § 1 k.c., który w realiach sprawy nie znajduje zastosowania. Apelujący podkreślił również, iż z analizowanej umowy najmu lokalu nie wynika, wbrew twierdzeniom Sądu I instancji, by miał on służyć jedynie do wykonywania konkretnej działalności artystycznej i był przystosowany tylko z uwzględnieniem tego przeznaczenia. Z powyższego, jak i braku wyraźnego wskazania ustawodawcy w tym zakresie, skarżący upatruje brak charakteru indywidualnego spornego prawa, które jego zdaniem wchodzi do spadku po zmarłym R. K..

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następujący stan faktyczny:

Spadek po zmarłym w dniu 27 grudnia 2011 roku we W. R. K., na podstawie ustawy nabyli: syn Ł. K., córka E. K. oraz syn M. K. – każdy w 1/3 części.

Dowód:

postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia z dnia 24 sierpnia 2012, sygn. akt VIII Ns 14/12

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje wywiedzione przez E. C. i M. K. oraz Ł. K. nie zasługiwały na uwzględnienie.

Rozpoznając zarzuty apelacji pozwanych Sąd Okręgowy miał na uwadze, że postępowanie apelacyjne oparte jest na apelacji pełnej cum beneficio novorum, której istota polega na tym, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę ponownie, to znaczy jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji (zobacz: uchwała składu siedmiu sędziów, mająca moc zasady prawnej z 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/2007 OSNC 2008/6 poz. 55). Sąd drugiej instancji, zachowując pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia, ma obowiązek merytorycznie rozpoznać sprawę, nie ograniczając się tylko do skontrolowania legalności orzeczenia wydanego przez sąd pierwszej instancji. Rozpoznając sprawę kontynuuje postępowanie rozpoczęte w sądzie pierwszej instancji. Jest również sądem, który przeprowadza - jeśli zachodzi konieczność - własne postępowanie dowodowe, w którym istnieje możliwość powtórzenia i uzupełnienia dowodów przeprowadzonych w sądzie pierwszej instancji oraz uwzględnienia nowych faktów i dowodów. Skoro istotą postępowania apelacyjnego jest merytoryczne sądenie

sprawy, to sąd drugiej instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny dowodów zgromadzonych w postępowaniu przed sądami obu instancji.

Realizując powyższe obowiązki Sąd Okręgowy po rozważeniu na nowo całego zebranego w sprawie materiału dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w konsekwencji czego uznał, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest trafne. Sąd I instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i w tym zakresie Sąd II instancji przyjął je za własne (art. 382 k.p.c.). Sąd Okręgowy uzupełnił jedynie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji w zakresie przeprowadzonego przez sąd spadku postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po R. K..

W ocenie Sądu Odwoławczego ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Rejonowy nie uchybia regulacji art. 233 § 1 k.p.c.

Zwrócić trzeba uwagę, że skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na przedstawieniu własnej oceny dowodów i subiektywnej wykładni treści dokumentów, z których przeprowadzono dowody. Aby można mówić o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd.

Zasada swobodnej oceny dowodów określona tym przepisem wyraża się w jej ocenie według własnego przekonania Sądu, opartego na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Jej istotną cechą jest bezstronność, brak arbitralności i dowolności, przestrzeganie zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego w wyciąganiu wniosków. Wszechstronne rozważenie zebranego materiału oznacza natomiast uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy dowodowej i wiarygodności.

Wszystkim wskazanym wyżej kryteriom odpowiada - zdaniem Sądu Okręgowego - ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji. Ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego została dokonana w sposób obiektywny, rzetelny i wszechstronny. Wszystkie przeprowadzone dowody zostały przez Sąd Rejonowy przywołane i omówione. Nie można też zarzucić, by Sąd I instancji na tle przeprowadzonych dowodów budował wnioski, które z nich nie wynikają.

W konsekwencji zarzut apelacji pozwanych dotyczący naruszenia przez Sąd Rejonowy w zaskarżonym wyroku normy art. 233 § 1 k.p.c. jako nie nieuzasadniony nie zasługiwał na uwzględnienie.

Odnosząc się do podniesionego przez skarżących E. C. i M. K. zarzutu dotyczącego naruszenia prawa procesowego polegającego na nie przeprowadzeniu dowodu z zeznań zawnioskowanego świadka, należy wskazać, że w myśl art. 162 k.p.c. strony mogą w toku posiedzenia, a jeżeli nie były obecne, na najbliższym posiedzeniu zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo do powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba, że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo, że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Jak się wskazuje, dyspozycja tego przepisu obejmuje decyzje procesowe podejmowane przez sąd, które nie są zaskarżalne postanowieniem i które podlegają zmianie stosownie do okoliczności sprawy, takie jak postanowienia dowodowe. W niniejszej sprawie, Sąd na rozprawie w dniu 29 stycznia 2015 roku oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka V. K.. Żadna ze stron, w tym apelujący nie zgłosili wymaganych zastrzeżeń do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. Jednocześnie pozwani nie powołali się na brak winy w tym zakresie. Należy wobec tego wskazać, że z uwagi na niezakwestionowanie postanowienia dowodowego Sądu Rejonowego w przywołanym trybie, apelujący pozbawili się możliwości jego podważania na dalszych etapach postępowania, także w postępowaniu odwoławczym.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego, tj. przede wszystkim art. 922 § 1 i 2 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i błędną wykładnię, który wyeksponowały apelujący, należy wskazać, że zarzuty te nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela przedstawione przez apelujących rozważania prawne odnoszące się do art. 922 kodeksu cywilnego, natomiast nie uznaje, by miały one odniesienie do realiów niniejszej sprawy. Istotnie, z chwilą śmierci spadkodawcy prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą na jego spadkobierców, jednak za wyjątkiem praw i obowiązków ściśle związanych z jego osobą (§ 2 art. 922). Jak się wskazuje, są to obowiązki, których wykonanie jest uzależnione od osobistych przymiotów zobowiązanego lub które zostały ściśle związane z osobą dłużnika ze względu na okoliczności powstania (tak Skowrońska – Bocian Elżbieta, Wierciński Jacek [w:] Kodeks cywilny, Komentarz. Spadki. Gudowski Jacek (red.), Lexis/el). Jak słusznie podali w swojej apelacji pozwani do takich praw i obowiązków zalicza się między innymi służebności osobiste, prawo do renty, ubezpieczenia osobowe. Powyższe ma jednakże formę wyliczenia przykładowego, ukształtowanego przez doktrynę i orzecznictwo z uwagi na charakter wskazanych praw jako tych ściśle zindywidualizowanych. Sam ustawodawca jednak nie zawęził kręgu z art. 922 § 2 k.c., nie tworząc ich zamkniętego katalogu. Tym samym należy wskazać, że ocena w zakresie tego, czy dane prawo i obowiązek ma postać ściśle związanego z osobą spadkodawcy, każdorazowo będzie przeprowadzona w oparciu o charakter konkretnego stosunku zobowiązaniowego i okoliczności jego ukształtowania między stronami. Choć prawo najmu lokalu użytkowego jest prawem powszechnym, nie związanym ściśle z osobą najemcy, w realiach niniejszej sprawy miało postać relacji kontraktowej o charakterze indywidualnym, o czym świadczą okoliczności stanu faktycznego i postanowienia umowy najmu. O konkretnym ukształtowaniu stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stroną powodową i R. K. świadczy już sama nazwa umowy – umowa najmu pracowni plastycznej, wskazująca na przeznaczenie spornego lokalu w celu prowadzenia w nim wymaganej działalności. O powyższym świadczy także § 7 umowy, zgodnie z którym w wynajętym lokalu najemca uprawniony jest do prowadzenia działalności – pracowni plastycznej, i z tego względu obowiązany jest on poza przestrzeganiem porządku domowego oraz przepisów sanitarno - porządkowych także do respektowania m.in. wskazań Plastyka Miejskiego w odniesieniu do wystroju zewnętrznego lokalu, czyli przepisów których przestrzeganie nie wymaga się w typowych, zawieranych pomiędzy stronami umowach najmu. Dalsze postanowienia umowy wskazują na ograniczenia najemcy w zakresie zmiany przeznaczenia lokalu, czy dokonania przez niego jego adaptacji, dokonując dalszej indywidualizacji zawartej z R. K. – określonym twórcą, umowy. Uzgodnione pomiędzy stronami rygory, a mające związek ściśle z osobistymi przymiotami najemcy, są wyrazem preferencji strony powodowej do nawiązania relacji kontraktowej z konkretnym dłużnikiem, która w innych warunkach nie przybrałaby tak ścisłego charakteru. Świadczy o tym również konieczność uzyskania przez najemcę pisemnej zgody wynajmującego na oddanie lokalu w części lub całości do korzystania przez osobę trzecią (§ 7 ust. 5 umowy). Z uwagi na powyższe należy przyjąć, wbrew zarzutom i argumentom powołanym przez apelujących, że prawo najmu lokalu użytkowego – pracowni plastycznej niewątpliwie zostało przyznane konkretnemu twórcy, i jego przyznanie było uzależnione od osobistych jego przymiotów. W tych zaś okolicznościach Sąd I instancji prawidłowo uznał, iż umowa najmu przedmiotowego lokalu wygasła z chwilą śmierci R. K., a tym samym brak było podstaw do uznania – jak chcieli tego skarżący – że prawo z niej wynikające podlegało dziedziczeniu na podstawie art. 922 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy podziela także ocenę Sądu Rejonowego w zakresie charakteru wynajmowanego przez R. K. lokalu. Niezależnie od pewnych dogodności, jakie zmarły zastosował w spornym lokalu, miał on bowiem charakter lokalu użytkowego, nie zaś mieszkalnego, jak argumentowali apelujący. Sąd Odwoławczy uznaje za prawidłowe rozważania Sądu I instancji w myśl których samo dokonanie adaptacji lokalu pod kątem umożliwienia swobodnego w nim przebywania, nie świadczy o woli strony co do kompletnej zmiany jego przeznaczenia.

Pozwani powołali się we wniesionych apelacjach na zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 691 k.c. Jednakże z treści wniesionych pism wynikało, że skarżący w istocie nie podważają przeprowadzonych przez ten Sąd rozważań prawnych w niniejszym zakresie, w pełni je podzielając. Z tego względu Sąd Odwoławczy uznając je za niekwestionowane przez skarżących i prawidłowo przeprowadzone przez Sąd I instancji, nie podjął analizy podniesionych zagadnień.

Jednocześnie Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów. Konstatacja ta jest konsekwencją przyjęcia przez Sąd Odwoławczy, że prawo najmu nie wchodzi do spadku po R. K., tym samym jako związane ściśle z osobą spadkodawcy wygasa. W związku z powyższym pozwani nie są następcami prawnymi najemcy, nie zyskują praw do spornego lokalu oraz przymiotu lokatorów i tym samym nie ma wobec nich zastosowania treść art. 11, ustalającego wymogi wypowiedzenia umowy najmu wobec lokatorów.

Konkludując, brak było podstaw do uwzględnienia wniosków apelacji i zmiany zaskarżonego orzeczenia Sądu Rejonowego.

Kierując się powyższymi względami, Sąd Okręgowy działając na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach zastępstwa procesowego pełnomocnika z urzędu pozwanej (pkt. II wyroku) znajduje uzasadnienie w art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z § 13 ust. 1 pkt. 1 i § 10 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO Piotr Jarmundowicz SSO Monika Kuźniar SSO Jolanta Bojko