

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 8 maja 2013r.**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Dariusz Małkiński
Sędziowie:	SSO Joanna Walczuk SSR del. Katarzyna Babiarcz - Mikulska (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2013 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. J. (1)**

**przeciwko I. J.**

**o opróżnienie lokalu mieszkalnego**

na skutek apelacji powoda J. J. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Augustowie

z dnia 20 lutego 2013r., sygn. akt I C 50/12

1. Oddała apelację;
2. Zasądza od powoda J. J. (1) na rzecz pozwanej I. J. kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II – giej instancji.

Sygn. akt I Ca 146/13

## UZASADNIENIE

Powód J. J. (1) wystąpił z roszczeniem skierowanym przeciwko pozwanej I. J. o wydanie przedmiotu najmu, tj. aby wraz z osobami reprezentującymi jej prawa opuściła i opróżniła z rzeczy do niej należących oraz wydała powodowi zajmowane przez nią pomieszczenia w mieszkaniu znajdującym się w miejscowości S. 52A/3 gm. Płaska, tj. duży pokój w dolnej części w/w mieszkania oraz dwa pokoje od strony południowej na piętrze. Pozwany wnosił również o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanej I. J. do otrzymania lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zaś jego roszczenie zostało oparte o treść art. 690 kc, art. 19 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie

gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266 ze zm.) w zw. z art. 222 kc. Powód podniósł, że od 17.03.1973 r. pozostaje w związku małżeńskim z A. J. (1). W dniu 31.12.1995r. żona powoda A. J. (1) zawarła ze Skarbem Państwa Nadleśnictwem P. umowę najmu, której przedmiotem jest lokal mieszkalny położony w S. 52A/33 gm. Płaska. W wyżej wskazanym lokalu w S. powód wraz z żoną A. J. (1) zamieszkiwali wspólnie po podpisaniu umowy najmu, zaś powód zamieszkuje w tym lokalu po dziś dzień. A. J. (1) obecnie tam nie zamieszkuje, między małżonkami w dniu 29.08.2005r. orzeczono separację. Wobec powyższego powód podnosił, że z mocy art. 680<sup>1</sup> kc jest najemcą w/ w lokalu, bowiem w jego ocenie nie ma znaczenia, iż umowa została podpisana jedynie przez A. J. (1), gdyż nawiązanie stosunku najmu nastąpiło w czasie trwania małżeństwa i służyło ono zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny powoda. Powód podnosił, że w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał również syn powoda i A. J. (2) J. wraz z żoną – pozwaną I. J.. J. J. (2) zmarł w dniu 18.01.2010 r., zaś pozwana obecnie od około 5 lat pracuje za granicą. Tym niemniej pozwana korzysta z przedmiotowego mieszkania trzymając w nim część swoich rzeczy, a pokoje, które zajmuje są pozamykane na klucz i powód nie ma do nich dostępu. Według twierdzeń powoda, pozwana udostępniła klucze do przedmiotowego lokalu osobom trzecim, które podczas nieobecności powoda wchodzi do mieszkania pozostawiając bałagan, wynosząc jego rzeczy, czy też złośliwie włączając urządzenia elektryczne. Mając na uwadze długotrwały wyjazd pozwanej za granicę powód wezwał ją do wydania zajmowanych pomieszczeń w terminie do dnia 30.11.2011r. Pozwana nie zastosowała się do w/w wezwania.

Ustanowiony na rzecz w początkowej fazie procesu nieznanej z miejsca pobytu pozwanej I. J. kurator, a następnie pozwana I. J. wnosili o oddalenie powództwa. Strona pozwana podnosiła, iż I. J. zawarła z Nadleśnictwem w Ż. umowę najmu przedmiotowego lokalu, zaś to powód J. J. (1) nie legitymuje się żadnym tytułem prawnym do opisanego w pozwie lokalu.

Wyrokiem z dnia 20 lutego 2013r. Sąd Rejonowy w Augustowie I Wydział Cywilny w sprawie I C 50/12 oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu. Sąd ten ustalił, że w dniu 31.12.1995r. Nadleśnictwo P. w Ż. zawarło z A. J. (1) umowę najmu przedmiotowego lokalu, która następnie (po orzeczeniu separacji z powodem wyrokiem Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 29 sierpnia 2005r. w sprawie I C 241/05) została wypowiedziana wyłącznie w stosunku do niej. Sąd I instancji uznał, że powód jest legitymowany czynnie do występowania w sprawie, bowiem w dacie zawarcia umowy najmu z A. J. (1), tj. 31.12.1995r. obowiązywał przepis art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1994 nr 105, poz. 509 ze zm.), zgodnie z którym małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich. W ocenie Sądu I instancji z chwilą prawomocnego orzeczenia separacji ustała przymusowa wspólność najmu między małżonkami i stał się możliwy podział majątku wspólnego małżonków obejmującego prawo najmu przedmiotowego lokalu, lecz go nie przeprowadzono, a Nadleśnictwo P. w Ż. dokonało wypowiedzenia najmu wyłącznie w stosunku do A. J. (1).

Tym niemniej w ocenie Sądu Rejonowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na skuteczne podniesienie przez pozwaną zarzutu ze stosunku obligacyjnego – umowy najmu przedmiotowego lokalu zawartej z jego dysponentem. Sąd I instancji przeanalizował także przesłanki wskazane w art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266 ze zm.) i doszedł do wniosku, że również z braku przesłanek do rozwiązania umowy z pozwaną wskazanych w tym przepisie, powództwo powoda podlega oddaleniu. Sąd I instancji rozstrzygnął przy tym o kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego oraz kosztach kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu w myśl art. 98 § 1 i 3 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód. Zarzucił mu naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 690 kc, 19 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2005r., nr 31 poz. 266 ze zm.) w zw. z art. 222 kc oraz poprzez błędne uznanie, że pozwanej przysługuje skuteczne wobec powoda uprawnienie do wkładania spornym lokalem, a w szczególności, że uprawnienie to wynika z umowy najmu z dnia 28.06.2010r. zawartej pomiędzy pozwaną a Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo P.. Powód twierdził, że względem niego umowa zawarta pomiędzy pozwaną a wynajmującym jest nieskuteczna względem niego, a tym

samym to właśnie jemu przysługuje prawo do władania całym spornym lokalem. Tym samym powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie jego powództwa w całości wraz z pozytywnym dla niego rozstrzygnięciem o kosztach postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji w razie konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna nie zasługiwała na uwzględnienie. Przede wszystkim należy wskazać, że ustalenia Sądu I instancji i wysnute na ich podstawie wnioski końcowe sformułowane w wyroku były prawidłowe. Stwierdzić bowiem należy, iż Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował art. 690 kc, 19 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2005r., nr 31 poz. 266 ze zm.) w zw. z art. 222 kc. Zgodnie z treścią art. 222 kc, 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.

Strona pozwana w procesie windykacyjnym może zatem w pierwszym rzędzie bronić się zarzutem, że „przysługuje jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”. Słusznie podkreślał Sąd I instancji, że skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania jego rzeczą może wynikać: ze stosunku prawnorzecowego, ze stosunku obligacyjnego (w tym najmu), ze stosunku prawnorodzinnego, czy też przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania.

W okolicznościach niniejszej sprawy pozwana zgłosiła zarzut zawarcia umowy najmu na sporny lokal z Wynajmującym w dniu 28.06.2010r., poprzedzonej umową najmu z dnia 30.06.2007r. Fakt, że Wynajmujący nie powinien wynająć spornego lokalu przed skutecznym wypowiedzeniem umowy najmu wobec powoda (czego w okolicznościach niniejszej sprawy nie uczynił) nie może rodzić negatywnych skutków wobec pozwanej. W ocenie Sądu Okręgowego jej zarzut w zakresie przysługującego jej prawa do zajmowania tegoż lokalu był dopuszczalny, a przy tym uzasadnił oddalenie powództwa zgłoszonego przez powoda. Słusznie przy tym Sąd I instancji przeanalizował problematykę legitymacji procesowej czynnej powoda w sprawie i wyciągnął z tej analizy prawidłowe wnioski uznając, że powód jest stroną procesu legitymowaną czynnie i że wobec niego nie wypowiedziano umowy najmu spornego lokalu, bowiem skutek ten nastąpił jedynie w odniesieniu do A. J. (1).

Uzasadnione stanowisko powoda, że działanie Wynajmującego w zakresie zawarcia umowy najmu z pozwaną bez uprzedniego wypowiedzenia stosunku prawnego łączącego go z powodem było nieprawidłowe uprawnia go do kierowania roszczeń do Wynajmującego, a nie do pozwanej w trybie art. 222 kc, bowiem ona również posiada tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu.

Marginalnie należy stwierdzić, że roszczenia powoda wobec pozwanej w tej sytuacji prawnej opierać się mogą wyłącznie na treści art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2005r., nr 31 poz. 266 ze zm.), których analizę Sąd I instancji przeprowadził niejako z urzędu, mimo że nie musiał tego czynić przez wzgląd na treść podstawy prawnej żądania powoda wskazanej w pozwie.

Niemniej jednak ustalenia poczynione w uzasadnieniu wydanego orzeczenia oraz ich ocena prawna były słuszne, a Sąd Okręgowy podziela je w całości i przyjmuje je za własne. Stąd też apelacja powoda podlegała oddaleniu w całości na podstawie art. 385 kpc (pkt I sentencji wyroku).

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 kpc w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu (pkt II sentencji wyroku). To właśnie od powoda jako od przegranego w postępowaniu odwoławczym należało zasądzić na rzecz pozwanej kwotę 60,00 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego (§ 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców

prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349).

Zarządzenie:

Dnia 11 maja 2013r.

- 1) a/a;
- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.

SSR Katarzyna Babiarz – Mikulska