

**Sygn. akt II Ca 103/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Karina Marczak
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest del. SR Katarzyna Longa (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska - Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 września 2013 roku w S.

sprawy z powództwa Gmina (...)

przeciwko Z. S., B. S.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 31 października 2012 r. w sprawie I C 1245/11

**oddala apelację.**

Sygn. akt II Ca 103/13

## UZASADNIENIE

Powód Gmina (...) skierował przeciwko B. S., Z. S., K. S. i F. S. pozew o nakazanie pozwanym opuszczenia i wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na jego rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że powyższy lokal stanowi jego własność, zaś pozwani B. S. i Z. S. zajęli ten lokal w 1971 r. samowolnie i w chwili obecnej zamieszkują w nim razem z dziećmi F. i K..

W odpowiedź na pozew pozwany Z. S. wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, że spełnia wszystkie kryteria by przyznać mu prawo najmu lokalu.

Pismem z dnia 05 stycznia 2012 r. powód cofnął pozew i zrzekł się roszczenia wobec pozwanych K. S. i F. S., z uwagi na okoliczność ich niezamieszkiwania w lokalu, wnosząc jednocześnie o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanych T. K. i F. K., wskazując że z czynności terenowych – wizji lokalnej wynika, że osoby te zamieszkują w lokalu położonym w S. przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wezwał do udziału w sprawie pozwanych T. K. i małoletniego F. K. – reprezentowanego przez ojca T. K..

Postanowieniem z dnia 24 marca 2012 r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do pozwanych K. S. i F. S..

T. K. na rozprawie w dniu 19 października 2012 r., działając w imieniu własnym i syna F., wniósł o oddalenie powództwa. Takie samo stanowisko zajął Z. S., działając w imieniu własnym oraz żony B. S..

Wyrokiem z dnia 31 października 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie oddalił powództwo.

Sąd rozstrzygnięcie wydał na podstawie następujących ustaleń: pozwani B. S. i Z. S. w 1972 r. zajęli samowolnie lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...). W lokalu zostali zameldowani w dniu 29 marca 1972 r. W dacie zajęcia lokalu jego najemcą była I. P., która na stałe przebywała w Szwecji, zaś lokal zajmował jej syn H. P.. Wspólnie pozwani zamieszkiwali z nim przez okres 2 lat. Po pobycie w zakładzie karnym H. P. nie wrócił do lokalu. Pomimo braku umowy pozwani lokal zajmowali nieprzerwanie od 1972 r. i zamieszkiwały z nimi dzieci K. i F.. Sąd wskazał również, że w dniu 07 kwietnia 1988 r. Urząd Miejski w S. wydał decyzję odmowną o przydziale lokalu na rzecz pozwanych.

Dalej zostało ustalone, że w dniu 21 czerwca 1996 r. Gmina (...) wytoczyła przeciwko pozwanym pozew o eksmisję w lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Szczecinie pod sygn. I C 944/96 powództwo zostało oddalone wyrokiem z dnia 28 stycznia 1998 r., z uwagi na ustalenie przez Sąd, że żądanie eksmisji jest sprzeczne z art. 5 k.c.

Sąd ustalił, że w latach 2004 – 2005 lokal opuścili dzieci pozwanych K. i F., którzy na stałe zamieszkali w Republice Federalnej Niemiec.

Gmina (...) w dniu 11 kwietnia 2011 r. odmówiła zawarcia z pozwanymi umowy najmu lokalu, wskazując, że pozwani swoje potrzeby lokalowe zaspokajają poza spornym lokalem, nadto że udostępniają lokal innym osobom.

W toku postępowania – w dniu 02 stycznia 2012 r. pracownicy powoda ustalili, że w lokalu zamieszkuje T. K. wraz z synem F..

Pozwani przeprowadzili remont spornego lokalu, po uprzednim zaopiniowaniu dokumentacji przez powoda.

Sąd ustalił również, że pozwany Z. S. od kilku lat podejmuje dorywcze prace na terenie Niemiec i zdarza się, że nie ma go w Polsce przez okres 3 – 4 miesięcy. Podobnie wyglądała sytuacja B. S. do grudnia 2010 r., kiedy uległa wypadkowi i od tego momentu nie pracuje, utrzymując się z zasiłku w wysokości 270 euro miesięcznie. Sporadycznie przebywa w Polsce; ostatnio w sierpniu 2011 r. i w okresie wakacji 2012 r. Pozwany Z. S. ma działkę na terenie ogródków działkowych zlokalizowanych w dzielnicy K.. W odniesieniu do T. K. i jego syna F., Sąd ustalił, że opiekuje się on mieszkaniem w okresie, gdy pozwany Z. S. wyjeżdża do Niemiec.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał powództwo oparte na art. 222 § 1 k.c. za nieuzasadnione. Sąd wskazał, że w powództwie windykacyjnym o wydanie rzeczy podmiotem legitymowanym czynnie jest właściciel rzeczy, zaś podmiotem legitymowanym biernie jest osoba która włada rzeczą i której nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Odnoszą się do zarzutu powagi rzeczy osądzonej, na który powoływał się Z. S., Sąd wskazał, że stosownie do przepisu art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. sąd odrzuca pozew ustalając, że pomiędzy stronami sprawa została prawomocnie osądzona. Sąd podkreślił, że co do zasady występuje w obecnie prowadzonym postępowaniu, tożsamość stron oraz przedmiotu postępowania, jednakże oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. nie wyklucza możliwości wytoczenia powództwa w przyszłości, jako że okoliczności faktyczne mogą ulec zmianie po wydaniu wyroku. W konsekwencji Sąd uznał, że nie zaistniała podstawa do odrzucenia pozwu, w oparciu o art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.

Sąd podkreślił również, że okolicznością niesporną był fakt, że powódka jest właścicielem lokalu i tym samym jest legitymowana do wystąpienia z powództwem windykacyjnym.

Sąd oddalił powództwo ustalając, że pozwanym B. S. i Z. S. przysługuje skuteczne względem prawa własności uprawnienie do władania rzeczą w postaci prawa najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...). Sąd wskazał, że na dzień zamknięcia rozprawy, pozwani władali spornym lokalem i lokal ten zajmowali bez tytułu prawnego, nawet pomimo tego, że pozwana B. S. od około 2004 r. przebywa w Polsce sporadycznie.

Sąd swoje rozstrzygnięcie oparł na przepisie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w myśl którego osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Sąd podkreślił, że ustawa weszła w życie z dniem 10 lipca 2001 r. a pozwani w dniu wejścia jej w życie byli osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat i wstąpili z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Sąd podkreślił, że pozwani zajmowali lokal nieprzerwanie od 1972 r., a zatem znacznie dłużej aniżeli wynika to z art. 30 ust. 1 ustawy oraz że z dniem 10 lipca 2002 r. z mocy prawa wstąpili w stosunek najmu lokalu, gdyż Gmina (...), nie wniosła w tym okresie powództwa o nakazanie pozwanym opróżnienia lokalu a także powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Sąd podkreślił, że fakt zamieszkiwania pozwanej od 2003 lub 2004 r. na terenie Niemiec nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż wstąpienie w stosunek najmu nastąpiło z mocy samego prawa z dniem 10 lipca 2002 r. Zaznaczone zostało również, że po wstąpieniu w stosunek najmu nie wystąpiły żadne okoliczności, które powodowałyby, że pozwani utracili to prawo.

Oddalenie powództwa w stosunku do T. K. i F. K. było konsekwencją uznania, że pozwani nie zamieszkują na dzień orzekania w spornym lokalu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł powód Gmina (...), zaskarżając wyrok w całości, w stosunku do pozwanych B. S. i Z. S.. Wyrokowi zarzucono naruszenie przepisu art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez ustalenie, że pozwani B. S. i Z. S. wstąpili z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w odniesieniu do pozwanych B. S. i Z. S. i nakazanie im opróżnienia i wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy, nadto zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, za obie instancje. Z ostrożności procesowej został sformułowany wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji zarzucono Sądowi, że błędnie zinterpretował przepis art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, co doprowadziło do ustalenia że pozwani wstąpili z mocy prawa w stosunek najmu.

Apelant wskazał, że przytoczony przepis przewiduje dwa terminy, których upływ warunkuje nabycie prawa najmu z mocy prawa, a mianowicie termin 12 miesięczny oraz termin 10 letni. W tym zakresie powód wskazał, że nie ma żadnych wątpliwości co do tego, że termin 12 miesięczny liczony od dnia wejścia w życie ustawy upłynął i w tym okresie nie zostało wytoczone przeciwko pozwanym żadne powództwo.

Natomiast, co podkreślił powód, kwestia nie jest tak oczywista w odniesieniu do terminu 10 – letniego. W tym zakresie powód powołał się na uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 06 stycznia 2005 r. w sprawie III CZP 67/04, wskazując za nią, że w piśmiennictwie wyrażono pogląd, że do biegu terminu niezbędnego do nabycia prawa najmu lokalu należy stosować w drodze analogii przepisy o biegu terminu zasiedzenia, a w konsekwencji - ze względu na art. 175 k.c. - przepisy o biegu przedawnienia.

Powód wskazał, że w przedmiotowej sprawie w okresie 10 lat przed wejściem w życie ustawy zostało przeciwko pozwanym wszczęte postępowanie o nakazanie opróżnienia lokalu, stąd mając na uwadze treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. oraz treść art. 124 § 2 k.c. należało przyjąć, że bieg terminu został przerwany i od uprawomocnienia się wyroku zaczął biec na nowo. W efekcie, w ocenie powoda, w chwili wejścia w życie ustawy termin ten nie upłynął, a tym samym nie została spełniona przesłanka wstąpienia w stosunek najmu.

W odpowiedzi na apelację pozwani Z. S. i B. S. wnieśli o jej oddalenie.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powoda okazała się niezasadna i podlegała oddaleniu.

Ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny sprawy nie był kwestionowany, a poza tym znajduje oparcie w zebranych w sprawie materiale, dlatego ustalenia Sądu I instancji Sąd Okręgowy przyjmuje – za własne i za podstawę dalszych rozważań, bez ich ponownego przytaczania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07 kwietnia 2000 r. IV CKN 1/00).

Sąd Okręgowy podzielił ocenę prawą dokonaną przez Sąd Rejonowy, że pozwani podnieśli skuteczny zarzut hamujący roszczenie windykacyjne, wynikający z faktu, że z dniem 10 lipca 2002 r. wstąpili w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Odnosząc się do zarzutu apelacji, Sąd Odwoławczy wskazuje, że nie doszło w sprawie do naruszenia przepisu art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., poz. 266). W zasadzie stwierdzić należy, że spór w przedmiotowej sprawie dotyczył wyłącznie powołanego przepisu.

Trafnie powód wskazał, że wymienia on dwa terminy, których upływ warunkuje nabycie najmu z mocy prawa tj. termin 12 miesięczny liczony od dnia wejścia w życie ustawy oraz termin 10 – letni wymagany do zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Dla stwierdzenia wstąpienia w stosunek najmu na mocy tego przepisu koniecznym jest zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego przez okres co najmniej 10 – letni oraz brak wytoczenia przez właściciela w okresie od 10 lipca 2001 r. do 10 lipca 2002 r. powództwa o opróżnienie lokalu lub ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Brak upływu któregokolwiek z tych terminów niweczy prawo osoby zajmującej lokal, do uzyskania tytułu najemcy.

O ile w sprawie bezspornym było, że powód nie zrealizował w okresie roku od dnia wejścia w życie ustawy uprawnienia przewidzianego w art. 30 ust. 1 ustawy i nie wytoczył żadnego z wymienionych w nim powództw, o tyle spornym było, czy pozwani legitymują się okresem 10 – letnim zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

W ocenie powoda w odniesieniu do pozwanych przesłanka ta nie została spełniona. W tym zakresie powód swoje rozważania oparł na stanowisku zajęтым przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 stycznia 2005 r. wydanej w sprawie III CZP 67/04, w myśl której istnienie prawomocnego wyroku nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu, wydanego w okresie biegu dziesięcioletniego terminu przewidzianego w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), uniemożliwia osobie zajmującej ten lokal bez tytułu prawnego, wstąpienie w stosunek najmu na podstawie wymienionego przepisu.

Sąd Okręgowy wskazuje, że powołana uchwała nie dość że zapadła w odmiennym stanie faktycznym, aniżeli występującym w sprawie, będącej przedmiotem oceny, to dodatkowo nie można wykluczyć odmiennego zapatrywania. Podkreślić należy, że stanowisko zaprezentowane przez Sąd Najwyższy, a także powoda jest konsekwencją przyjęcia i zastosowania w drodze analogii przepisów o biegu terminu zasiedzenia, w szczególności art. 175 k.c., a w konsekwencji także przepisów o biegu przedawnienia, w tym art. 123 k.c. Pogląd ten umiejscawia termin 10 – letni przewidziany powołanym przepisem w instytucji tzw. „dawności”, przemilczenia (odnoszącym się do nabycia własności) i sprowadza się do stwierdzenia, że wyrok eksmisyjny wydany w tym okresie skutkuje przerwaniem jego biegu.

Sąd Odwoławczy wskazuje, że możliwość odstąpienia od takiej wykładni jest podyktowana przede wszystkim tym, że uchwała Sądu, podobnie jak i stanowisko powoda powołują się na stanowisko doktryny, przy czym nie przytaczają żadnego źródła takiego poglądu.

Nadto Sąd Odwoławczy wskazuje, że skoro termin 10 – letni został wprowadzony ustawą o ochronie praw lokatorów wraz z warunkami zniweczenia nabycia najmu – poprzez określone czynności procesowe właściciela podjęte w okresie od 10 lipca 2001 r. do 10 lipca 2002 r. i uchybienie tym warunkom skutkuje uzyskaniem prawa najmu przez osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego. Przy takim poglądzie nawet istnienie prawomocnego i wykonalnego wyroku eksmisyjnego sprzed 10 lipca 2001 r. nie stanowi przeszkody w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu (por. Mirosław Nazar, Ochrona praw lokatorów, Cz.I. Monitor Prawniczy z 2001r., nr 19, s. 962).

R. D. w Komentarzu do wskazanej ustawy (Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów, LexisNexis 2012), podniósł, że bardziej przekonująca jest wykładnia, mająca u podstaw przepis art. 75 Konstytucji oraz prawo do stabilizacji stosunków mieszkaniowych osób, które w nich zamieszkują.

Podkreślenia wymaga, że w okolicznościach sprawy akcja zaczepna w postaci wytoczenia powództwa o wydanie lokalu w 1996 r. w sprawie I C 944/96 okazała się nieskuteczna, a zatem nie sposób uznać, że przesłanka zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez okres co najmniej 10 – letni nie została przez pozwanych spełniona.

Zauważania dodatkowo wymaga, że w prawie cywilnym, ze względu na otwartość i niezupełność regulacji, przyjmuje się generalnie, że analogia jest dopuszczalna. Wnioskowanie z podobieństwa jest przy tym jednym z najbardziej podstawowych zabiegów inferencyjnych stosowanych w praktyce prawniczej, analogia jest bowiem właśnie środkiem wypełniania luk w prawie.

Nie budzi wątpliwości, że w rozważanym stanie może powstać wątpliwość jaki charakter ma termin 10 – letni przewidziany w art. 30 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wskazana instytucja wstąpienia w prawo najmu z mocy prawa na skutek upływu czasu nie występowała dotychczas w stanie prawnym, gdyż jest ona zgoła odmienną od przewidzianej w art. 691 k.c., czy poprzednio obowiązujących ustawach z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (art. 8, a następnie 9 tej ustawy) oraz z dnia 02 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (art. 8 tej ustawy). Konieczność stosowania do obliczania tego terminu przepisów o biegu terminu zasiedzenia a w konsekwencji i przepisów o biegu przedawnienia jest wyłącznie poglądem, który jest jedynym z wyrażanym w doktrynie, stąd przy zupełnie odmiennym stanie faktycznym aniżeli w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 stycznia 2005 r. wydanej w sprawie III CZP 67/04, Sąd Odwoławczy nie był nim związany.

Z powyższych względów, Sąd Okręgowy nie podzielając argumentacji powoda, apelację po myśli przepisu art. 385 k.p.c. oddalił jako niezasadną.