

Sygn. akt I Ca 113/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2017 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) SA w Z.

przeciwko J. K. (1) i E. K.

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 20 grudnia 2016 roku, sygnatura akt I C 1071/16

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 113/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli oddalił powództwo (...) SA z siedzibą w Z. skierowane przeciwko J. K. (1) i E. K. o eksmisję.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

(...) SA w W. jest właścicielem większościowym nieruchomości położonej w Z., przy J. K. (2) 11-13.

W budynku mieszkalnym znajdują się lokale, które były wynajmowane przez poprzednika prawnego powoda Fabrykę (...) w Z. jego pracownikom.

W lokalu mieszkalnym numer (...) zamieszkiwał B. K. wraz z żoną i dwiema córkami. Przydział lokalu otrzymał jako pracownik Fabryki (...) w Z. na czas trwania stosunku pracy.

W 1990r. Fabryka (...) w Z. rozwiązała z B. K. stosunek pracy. Pomimo ustania zatrudnienia nadal mieszkał on w lokalu numer (...) aż do 1995r., kiedy za zgodą Prezesa Fabryki (...) w Z. J. i B. K. zamienili się na lokal mieszkalny z L. M..

Od czerwca 1995r. B. i J. małżonkowie K. zamieszkali w lokalu numer (...), położonego przy ulicy (...).

B. K. zmarł 03 maja 2004r., po jego śmierci nieprzerwanie w lokalu zamieszkuje J. K. (1). Po powtórным zawarciu związku małżeńskiego do lokalu numer (...) wprowadził się mąż pozwanej E. K..

Powód, ani jego poprzednik prawny nie wypowiedział pozwanej umowy najmu. J. K. (1) nie została przez powoda wezwana do zapłaty zaległego czynszu pod rygorem rozwiązania umowy najmu i nie wyznaczono jej dodatkowego terminu do zapłaty należności.

Stan faktyczny w części – niesporny między stronami, został ustalony w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy osobowy i nieosobowy materiał dowodowy. Uznano w całości za wiarygodne dokumenty prywatne oraz zeznania pozwanej wobec braku zarzutów i dowodów przeciwnych podważających ich wiarygodność.

Sąd podkreślił, iż spór w sprawie dotyczył tego, czy pozwana J. K. (1) jest najemcą lokalu mieszkalnego numer (...).

Zdaniem Sądu pozwana wykazała, iż objęcie lokalu numer (...) nastąpiło za wolą i przyzwoleniem poprzednika prawnego powoda, w sytuacji gdy mąż jej nie był już pracownikiem Fabryki (...) w Z.. Lokal numer (...) nie został mu wynajęty jako B. K. nie jako pracownikowi lecz osobie postronnej. Pozwana udowodniła, że zamiana lokali nastąpiła za wiedzą i zgodą właściwych organów-sprawujących zarząd nad administracją budynków.

Sąd wskazał, iż roszczenie powoda powinno być rozpatrzone w oparciu o art. 222 § 1 k.c., zaś całokształt sytuacji i okoliczności, ustalonych i przeanalizowanych, prowadzi do wniosku, zgodnego z życiowym doświadczeniem i nie dającego się przekonująco zakwestionować, że poprzednik prawny powoda zawarł z B. K. nową umowę najmu, gdyż zmienił się przedmiot i cel zawarcia umowy.

Zwrócono przy tym uwagę, iż w 1984r. pracodawca zawierając z B. K. umowę najmu oddawał w najem lokal mieszkalny pracownikowi. W świetle uregulowań prawnych wówczas obowiązujących najem lokalu zakładowych kończył się z chwilą upływu okresu zajmowania przez najemcę oznaczonego stanowiska lub pełnienia określonej funkcji umowa najmu wygasa. Regulacja ta dotyczyła wprawdzie tylko szczególnej kategorii mieszkań, zajmowanych przez oznaczone osoby, niemniej wyrażała ogólną tendencję, wynikającą z natury najmu mieszkania zakładowego, jako stosunku ściśle łączącego się ze stosunkiem pracy.

To właśnie, zdaniem Sądu, wzgląd na ścisły związek najmu mieszkania zakładowego ze stosunkiem pracy przemawia za przyjęciem takiego stanowiska.

W tych warunkach, w ocenie Sądu, skoro stosunek pracy uległ rozwiązaniu w 1990r., a pracodawca nie wymagał od byłego pracownika wydania lokalu pomimo, iż najem wygasł, należało przyjąć, że od 1990r. po ustaniu zatrudnienia najem ten nie dotyczył już mieszkania zakładowego i był to zwykły najem lokalu mieszkalnego.

Kolejno wskazano, iż z dniem 12 listopada 1994r. weszła w życie ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509) i równocześnie utraciło moc Prawo lokalowe z 1974 r. Nowa ustawa nie zawierała regulacji dotyczących mieszkań zakładowych, funkcyjnych lub - jak nazywano je wcześniej - służbowych (zob. ustawę z dnia 30 stycznia 1959r. - Prawo lokalowe, jedn. tekst:

Dz.U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227).

Natomiast z przepisu art. 58 ust. 1 u.n.l., wynika, że najem mieszkania zakładowego, nawiązany pod rządem Prawa lokalowego z 1974r., który również po wejściu w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r., był związany ze stosunkiem pracy, stał się najmem na czas oznaczony. W związku z tym, że w chwili wejścia w życie ustawy B. K. nie wynajmował już lokalu zakładowego lecz zwykły lokal bo nie był pracownikiem wynajmującego, umowa najmu przekształciła się w umowę zawartą na czas nieokreślony.

Sąd podkreślił także, iż w 1995r. doszło do zawarcia nowej umowy najmu w zupełnie innych warunkach, w czasie gdy B. K. był w związku małżeńskim z pozwaną J. K. (1). Zmienił się wówczas przedmiot najmu i cel oraz postanowienia umowy. Strony nie spisały wprawdzie nowej umowy ale zawarły ją ustnie. Ustawa jednak nie wymagała szczególnej formy dla zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 1 ust. 2 zastosowanie w kwestii formy umów najmu znajdowały właściwe przepisy kodeksu cywilnego, gdzie z art. 60 k.c. wynika, iż oświadczenia woli zmierzające do zawarcia umowy najmu mogą być wyrażone w dowolny sposób, również w sposób dorozumiany. Możliwość zawarcia umowy najmu bez zachowania formy pisemnej potwierdza też treść art. 660 k.c.

W ocenie Sądu zasadne jest więc przyjęcie, że w 1995r. doszło do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany, gdyż poprzednik prawny powoda wyraził zgodę na najem nowego lokalu, określi warunki płatności czynszu, traktował pozwaną i jej męża jak najemcę lokalu, przyjmował od niej czynsz oraz opłaty za media.

Sąd pierwszej instancji zwrócił także uwagę na treść art. 7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, który stanowił, że małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich. Stąd J. K. (1) stała się wraz z mężem najemcą lokalu, którego wydania i opuszczenia powód dochodzi, zaś po jego śmierci jest ona wyłącznym najemcą.

Sąd podniósł, iż konsekwencją spełnienia tego wymogu jest stosowanie do zakończenia najmu przepisów ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z 2 lipca 1994r., a obecnie ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...), gdzie wskazano, iż najem można zakończyć przez wypowiedzenie, bądź wyrok Sądu rozwiązujący najem.

Zdaniem Sądu powód nie zgłosił żądania rozwiązania stosunku prawnego.

.Nie można także przyjąć, że rozwiązanie najmu nastąpiło w drodze wypowiedzenia, gdyż takiego oświadczenia powód pozwanemu nie złożył, mylnie zakładając, że nie łączy ich żaden stosunek prawny.

Ponadto stwierdzono, iż do zakończenia najmu nie wystarcza sam fakt przyjęcia przez powoda, że pozwany zajmuje lokal bez tytułu pozwanego, gdyż konieczne jest wypowiedzenie umowy najmu, które musi spełniać wymogi formalne z art. 31, 32 ustawy o najmie lokali, a obecnie art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Dodatkowo wypowiedzenie musi być złożone na piśmie z podaniem jego przyczyny, czego jednak powód

przed wytoczeniem powództwa w ogóle nie dokonał.

Podniesiono, iż wprawdzie zarządca nieruchomości wezwał pozwaną do zapłaty zaległego czynszu za lokal, jednak nie uprzedził jej o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu.

W tych warunkach, zdaniem Sądu a quo, skoro najem trwa, najemca i jej małżonek nie mają obowiązku wydać lokalu wynajmującemu (a contrario art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c.), co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa ze względu na uchybienia formalne wypowiedzenia.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

1/ błędne ustalenie stanu faktycznego, wbrew materiałowi zgromadzonemu w sprawie oraz doświadczeniu życiowemu i logice poprzez uznanie, iż pozwana „rzekomo” wykazała

a Sąd uznał, iż w przedmiotowej sprawie miało i ma miejsce zawarcie umowy najmu lokalu zakładowego pomiędzy powodem, a B. K. i pozwaną J. K. (1), podczas gdy z ustalonego stanu faktycznego w żadnym razie nie można wywieść zawarcia umowy najmu pomiędzy stronami postępowania;

2/ błędnie ustalenie stanu faktycznego poprzez przyjęcie, iż powód „pobierał od nie niego [męża pozwanego] świadczenia czynszowe” (str. 3 uzasadnienia) podczas, gdy powód nigdy nie pobierał żadnego czynszu, a jedyne koszty ponoszone przez pracownika korzystającego z lokalu dotyczyły kosztów eksploatacyjnych, opłacanych bezpośrednio do wspólnoty i jakiegokolwiek związku dotyczyły wspólnoty (która zarządza nieruchomością) i pozwanej J. K. (1) oraz jej zmarłego męża B. K. (nie mylić z pozwanym E. K.);

3/ błędne ustalenie stanu faktycznego i ewidentną sprzeczność z ustaleniami poczynionymi przez ten sam Sąd (tylko w innym składzie osobowym) w innym postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Zduńskiej Woli, o sygn. akt I Nc 1086/16, gdzie pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, a powodem toczy się postępowanie, (o którym powód dowiedział się dopiero teraz), a w którym to zostało przyjęte, iż nie ma umowy najmu, a odpowiedzialnym za należności jest powód’

4/ naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niezgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz wbrew zgromadzonemu materiałowi dowodowemu w sprawie uznanie i dokonanie oceny, iż doszło pomiędzy poprzednikiem powoda. a pozwaną lub jej zmarłym mężem dorozumianej umowy najmu podczas, gdy nie ma podstaw do takiego przyjęcia i nie sposób przyjąć, iż strony swoją wolą obejmowały chęć zawarcia umowy najmu (brak elementarnych, istotnych postanowień umowy takich jak określenie stron, przedmiotu umowy, oznaczenia czasu na jaki została umowa zawarta, brak określenia czynszu, brak sporządzenia umowy na piśmie, i inne);

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę i uznanie w sprawie iż powód „rzekomo” pobierał świadczenia czynszowe od B. K., a gdy zmarł od pozwanej J. K. (1), co nie ma kompletnie oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym w sprawie;

- art. 230 i 229 k.p.c. poprzez ustalenie istotnych okoliczności w sprawie, pomimo opozycji ze strony powodowej i wskazaniu argumentacji faktycznej oraz prawnej w szczególności w pozwie i piśmie z 9.12.2016 roku, a następnie zupełnie pominięcie tych okoliczności i aktów w uzasadnieniu wyroku;

-art. 224 w zw. z art. 217, 227 i 233 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z zeznań strony tj. powoda na okoliczności istotne w sprawie, zwłaszcza w zakresie prawidłowego ustalenia stanu faktycznego;

5/ naruszenie istotnych przepisów prawa materialnego mających wpływ na rozstrzygnięcie tj.:

-art. 353¹ k.c. w zw. z art. 659 k.c. poprzez błędne uznanie, iż w okolicznościach przedmiotowej sprawy doszło do zawarcia umowy najmu;

- art. 56 ust. 3 ustawy z 10 kwietnia 1974r. Prawo lokalowe (Dz.U. 1987.30.165) poprzez jego niezastosowanie, który stanowi iż: „Do mieszkań zakładowych nie stosuje się przepisu art. 10 ust. 3.”, a zatem nie stosuje się wejścia w prawa najemcy współmałżonka wspólnie zajmującego lokal mieszkalny z małżonkiem, którego prawo do lokalu wynika z umowy najmu albo z ostatecznej decyzji administracyjnej o przydziale lokalu lub budynku;

- art. 10 ust. 1 i 3 ustawy z 10 kwietnia 1974r. Prawo lokalowe (Dz.U.1987.30.165) poprzez jego błędne zastosowanie pomimo, iż z treści art. 56 ust. 3 tej ustawy wyraźnie wynika, że wyłącza się jego stosowanie względem małżonki uprawnionego do lokalu, a zatem należy przyjąć, że z mocy prawa utraciła ona prawo (podstawę prawną) do zamieszkiwania w lokalu, co najmniej od momentu śmierci B. K. w 2004r.;

- art. 58 ust. 1 ustawy z 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.1998.120.787) poprzez jego błędne zastosowanie pomimo, że stanowi: „ Umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stają się z mocy prawa umowami zawartymi w rozumieniu ustawy na czas nieoznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowa staje się umową na czas oznaczony”, a zatem zastosowanie tego przepisu dotyczy wyłącznie B. K. i co najwyżej mogło mieć zastosowanie jedynie do czasu śmierci B. K. tj.: 2004r. gdzie stosunek prawny wygasł z mocy prawa;

- art. 33 ust. 1 - 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610) poprzez jego błędne zastosowanie pomimo, iż pozwani w przedmiotowej sprawie nie są lokatorami w rozumieniu przepisów tej ustawy, a ponadto dlatego, że nie żądali zawarcia umowy najmu w terminach przepisanych w ustawie, a który to termin w zw. z brzemieniem art. 30 w/w ustawy i brakiem zamieszkiwania przez okres dłuższy niż 10 lat przed wejściem w życie ustawy bez tytułu prawnego powoduje, iż pozwana nie była związana umową najmu i zajmowała lokal bez tytułu prawnego.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o:

- przeprowadzenie dowodu z dokumentów: akt postępowania prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli w sprawie o sygn. akt I Nc 1086/16, na okoliczność ustalenia okoliczności faktycznych i relacji oraz stosunków prawnych łączących powoda, pozwanych oraz Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w Z.;

- przeprowadzenie dowodu z zeznań: stron, w szczególności dowodu ze zeznać powoda, członków zarządu (...) przy ul. (...) w Z., ul. (...), (...)-(...) Z. na okoliczności ustalenia stanu faktycznego i relacji oraz stosunków prawnych łączących powoda, pozwanych, oraz Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w Z., zadłużenia pozwanych względem Wspólnoty Mieszkaniowej, charakteru tego zadłużenia oraz wzajemnych relacji stron, a także czy Wspólnota Mieszkaniowa uznaje najem pozwanych, a jeśli tak to dlaczego kieruje roszczenia względem Powoda, także na okoliczność wiedzy i potwierdzenia, kto faktycznie lokal powoda zajmuje, kto zobowiązany jest do płacenia czynszu, czy Wspólnota Mieszkaniowa występowała kiedykolwiek o zapłatę czynszu w stosunku do Pozwanych, a jeżeli nie to dlaczego, czy zarząd wspólnoty posiada wiedzę aby była jakakolwiek umowa, czy też zajmują lokal bez tytułu prawnego oraz innych istotnych okoliczności w sprawie, wskazując, iż potrzeba złożenia tych wniosków dowodowych powstała dopiero teraz, gdyż strona dopiero w dniu 22 grudnia 2016r. dowiedziała się o nakazie zapłaty i roszczeniach Wspólnoty Mieszkaniowej i we właściwym czasie wniosła sprzeciw, a zatem wymaga wyjaśnienia przyjęcie odmiennych ustaleń Sądów Rejonowych w Zduńskiej Woli, powiązań i zależności oraz stosunków prawnych pomiędzy powodem, pozwanym i wspólnotą mieszkaniową przez ten sam Sąd w dwóch różnych powiązanych ze sobą sprawach, a także wniesiono o rozważenie możliwości zawieszenia przedmiotowego postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy sygn. akt I Nc 1086/16.

Skarżący wniósł także o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa

w całości, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda złożył pismo z 19 stycznia 2017 r. zatytułowane „Uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu wraz z rygorem wypowiedzenia najmu i wezwaniem opuszczenia lokalu (pismo k 83-84) Natomiast pozwani złożyli decyzję nr (...) z 17 maja 1995 r. o przydzielającą B. K. lokal mieszkalny przy ulicy (...), który to dokument Sąd Okręgowy dopuścił jako dowód w sprawie (d. decyzja k 85)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Odwoławczy odniósł się do zarzutu wadliwej oceny dowodów, ponieważ tylko właściwie oceniony materiał procesowy mógł posłużyć Sądowi Rejonowemu do poczynienia prawidłowych ustaleń faktycznych, a w rezultacie do trafnego zastosowania norm prawa materialnego.

Należy wskazać, że w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego jednolicie prezentuje się stanowisko, zgodnie z którym skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga jednoznacznego wykazania, że oceniając dowody Sąd pierwszej instancji uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Jeżeli natomiast z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguły swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysunąć wnioski odmienne (zob.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r.,

II KKN 817/2000, LexPolonica nr 376152; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 6 listopada 2007 r., I ACa 494/2008, LexPolonica nr 2408390).

Apelujący przede wszystkim zarzucił, iż Sąd Rejonowy niezasadnie ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i uznał, że w sprawie nie doszło do zawarcia umowy najmu lokalu zakładowego pomiędzy powodem, a B. K. i pozwaną J. K. (1).

W kontekście powyższego rację ma skarżący, ale tylko w aspekcie najmu lokalu zakładowego, gdyż z materiału dowodowego wynika, jak to prawidłowo uznał Sąd pierwszej instancji, iż w sprawie nie doszło do najmu lokalu zakładowego, lecz do zwykłego najmu lokalu.

O powyższym świadczy bezsprzeczna okoliczność, iż od 1990r. B. K. nie był już pracownikiem Fabryki (...) w Z., co sprawia, że najem przedmiotowego lokalu stał się najmem na czas nieoznaczony, gdyż w świetle regulacji prawnej – art. 58 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509) - najem dotychczasowych mieszkań zakładowych stawały się z mocy prawa umowami zwartymi na czas nieoznaczony i już tylko z tego powodu sąd miał podstawy do poczynienia ustaleń, że po ustaniu zatrudnienia doszło do zawarcia umowy poprzez *facta concludentia*. Przy czym dla ważności tej umowy z uwagi na charakter lokalu nie jest wymagane ustalenie wartości czynszu, ponieważ najem lokali pozakładowych faktycznie odbywał się na takich samych zasadach jak mieszkania zakładowe, czyli w zamian za uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Pozwana opłaty te uiszczala, chociaż z pewnymi trudnościami. Sąd czyniąc ustalenia o pobieraniu czynszu przez poprzednika prawnego powoda miał na myśli wszelkie opłaty przez niego żądane, a obecnie przez zarządcę wspólnoty mieszkaniowej, do której należy powód. Przy czym fakt żądania obecnie od apelującego przez Wspólnotę Mieszkaniową zaległych opłat nie czyni ustaleń Sądu błędnymi co do trwania umowy, ponieważ pozwana jako najemca pozostaje w stosunku prawnym z powodem a nie ze Wspólnotą Mieszkaniową.

W tym miejscu należy wskazać, na co także prawidłowo zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, iż przepisy ustawy – kodeks cywilny - w dacie zawarcia przedmiotowej umowy najmu jak i obecnie obowiązujące nie wymagały i nie wymagają do zawarcia umowy najmu szczególnej formy (np. pisemnej, w formie aktu notarialnego, z datą pewną, itd.). Oznacza

to tyle, że umowa najmu, nawet zawarta w formie ustnej jest ważna, a jej ustalenia są wiążące dla stron. Kwestie te jednak straciły na znaczeniu wobec przedłożenia przez pozwaną decyzji nr (...) z dnia 17 maja 1995 roku (k.85), który to dowód został dopuszczony na etapie postępowania odwoławczego na podstawie art. 382 k.p.c.

Z powyższego dokumentu bezsprzecznie wynika, iż B. K. przydzielono przedmiotowy lokal mieszkalny, w którym miała prawo zamieszkiwać również jego ówczesna żona J. K. (1), a więc w świetle art. 7 w/wym. ustawy, również ją należało uznawać za najemcę lokalu. Oceny tej nie zmienia nazwanie w decyzji o przydziale lokalu mieszkaniem zakładowym, z uwagi na fakt niepozostawania w stosunku pracy przez B. K. z poprzednikiem prawnym powoda.

W tym miejscu należy się, odnieść do zastrzeżenia pełnomocnika powoda co do dopuszczenia tego dowodu. Przede wszystkim był to dowód z dokumentu, który sąd ujawnił przez odczytanie, a pełnomocnik powoda nie chciał się z nim zapoznać, mimo takiej możliwości. Nie było też podstaw prawnych do zobowiązania pozwanych do złożenia tego dowodu w odpisie dla strony przeciwnej, ponieważ obowiązek ten dotyczy tylko pism procesowych (art. 128 §1 k.p.c.) Wreszcie zgodnie z treścią art. 381 k.p.c.. Sąd Okręgowy może pominąć fakty i dowody jeżeli strona mogła przywołać je w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, ale jest to jego uprawnienie a nie obowiązek. Zasadniczym celem postępowania sądowego jest wydanie sprawiedliwego orzeczenia w oparciu o ustalenia faktyczne odpowiadające rzeczywistości, natomiast przepisy z art. 207 k.p.c. i 381 k.p.c. mają za zadanie dyscyplinowanie stron jako uczestników procesu, a nie pozbawianie strony prawa do rozstrzygnięcia w oparciu o dostępne dowody. Pozwani nie byli reprezentowani przez pełnomocnika, byli stroną słabszą w tym procesie, co dodatkowo uzasadniało dopuszczenie wspomnianego dowodu.

Chybione są także zarzuty naruszenia art. 230 k.p.c. , 229 k.p.c., 224, 217, 227 i 233 k.p.c. polegające na poczynieniu ustaleń sądu przy opozycji strony powodowej oraz pominięciu dowodu z zeznań powoda. Przede wszystkim Sąd oparł swe ustalenia na zeznaniach pozwanych oraz dokumentach załączonych do akt sprawy. Dowody te nie były kwestionowane przez apelującego, co więcej zasadniczo stan faktyczny nie był sporny. Nadto trudno czynić zarzut Sądowi pominięcia dowodu z zeznań strony powodowej kiedy wniosku takiego pełnomocnik powoda nie złożył. Pismo o którym mowa w apelacji z 9 grudnia 2016 r. dotyczy tylko kwestii prawnych oraz zawiera jeden dokument, który został uwzględniony jako dowód w sprawie.

Nie doszło także w ocenie Sądu drugiej instancji, do naruszenia wskazanych przez apelującego przepisów prawa materialnego, w szczególności – art. 10 ust. 1 i 3 i art. 56 ust. 3 Prawa lokalowego (Dz.U.1987.30.165), art. 58 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.1998.120.787) i art. 33 ust. 1-3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610). Wymienione przez apelującego przepisy prawa lokalowego znajdowałyby zastosowanie gdyby poprzednika prawnego powoda i zmarłego męża pozwanej łączyła umowa najmu lokalu zakładowego, czy funkcyjnego związana ze stosunkiem pracy, co w okolicznościach danej sprawy od 1990 r. nie miało miejsca. Błędny jest przy tym pogląd apelującego, że nawet przekształcenie umowy najmu zgodnie z treścią art. 58 ust. 1 u.n.l. w umowę zawartą na czas nieoznaczony spowodowało, że jej obowiązywanie zakończyło się z momentem śmierci męża pozwanej, ponieważ pozostaje to w sprzeczności z treścią art. 7 tej ustawy. Powyższe czyni także nieuzasadnione zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego cywilnego - art. 353¹ k.c. w zw. z art. 659 k.c.

Sąd Okręgowy w całości aprobuje rozważania i wnioski Sądu Rejonowego dotyczące prawa materialnego i wykładni wymienionych w uzasadnieniu przepisów szczególności art. 58 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych i ustawy o ochronie praw lokatorów, nie znajdując potrzeby ponownej wykładni tych przepisów.

Należy w całości zaaprobować stanowisko Sądu Rejonowego, że pozwana bez wątplenia dysponowała tytułem prawnym do władania przedmiotowym lokalem, a więc odpadła główna przesłanka z art. 222 § 1 k.c. uzasadniająca roszczenie strony powodowej, a powód umowy nie wypowiedział, ani nie wystąpił o jej rozwiązanie.

Na ocenę zasadności apelacji nie mogło mieć wpływu także pismo powoda złożone na rozprawie apelacyjnej dniu 19 kwietnia 2017 r. skierowane do pozwanej w dniu 19 stycznia (k. 83-83 vetre), w którym skarżący uprzedził

pozwaną że w przypadku nieuregulowania „zaległości z tytułu czynszu” w wyznaczonym terminie (co również kwestionował skarżący twierdząc, iż nie „pobierał świadczenia czynszowego od B. K.”), pismo to należy traktować jako „wypowiedzenie umowy najmu lokalu wraz z przynależnościami na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego”.

Na wstępie należy zwrócić uwagę na niekonsekwencję i sprzeczność skarżącego odnośnie podniesionych zarzutów prawa procesowego, a także materialnego zawartych w apelacji a treścią tegoż pisma.

Należy jednak zauważyć , że zgodnie z art. 321 k.p.c. Sąd jest związany nie tylko treścią żądania, ale także podstawą faktyczną żądania, a w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzać żądania ,ani występować z nowymi roszczeniami (art. 383 k.p.c.). Tymczasem pismo powoda z 19 stycznia 2017 r. wskazuje zupełnie inną podstawę faktyczną i prawną żądania, co nie jest na tym etapie postępowania dopuszczalne. Ponadto nie jest skuteczne prawnie jednoczesne wezwanie do zaległości czynszowych i wypowiedzenie umowy najmu, ponieważ jest to sprzeczne z treścią art. 11 ust. 1 i ust 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Powyższe nie oznacza oczywiście, że apelujący, jeżeli pozwani nie uiszczą zaległości we wskazanym terminie, może skutecznie wypowiedzieć umowę najmu i wezwać do opuszczenia lokalu, a następnie wystąpić z pozwem o eksmisję, ale nie w tym procesie.

Nie zasługiwał też na uwzględnienie wniosek dowodowy zawarty w apelacji, a dotyczący przesłuchania w charakterze strony przedstawiciela powoda oraz członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej na okoliczność stanu faktycznego i relacji prawnych łączących powoda, pozwanych i wspólnotę mieszkaniową, ponieważ jest to dowód nieprzydatny do rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy i spóźniony Niewątpliwie bowiem jest, że powód jest właścicielem lokalu w którym zamieszkują pozwani i co do zasady to on odpowiada względem wspólnoty na te zaległości. Natomiast fakt zalegania przez pozwanych w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu, nie miał znaczenia dla postawy faktycznej żądania powoda, który mimo stanowiska Sądu Rejonowego wyrażającego wątpliwości co do podstawy faktycznej i prawnej żądania, stanowczo stwierdzał, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania lokalu.

Wobec powyższego, jeszcze raz należy stwierdzić, że żądanie strony powodowej nie było uzasadnione na podstawie art. 222 § 1 k.c., ocena prawna dokonana przez Sąd pierwszej instancji była trafna, a apelacja jako całkowicie bezzasadna podlegała oddaleniu w całości na mocy art. 385 k.p.c.