

Sygn. akt III Ca 609/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2013r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Katarzyna Kwilosz – Babiś

Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Zofia Klisiewicz (sprawozdawca)

Protokolant: prot. sąd. Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2013r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. Ż.

przeciwko A.S.I. (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. w N.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 8 marca 2013r., sygn. akt I C 301/12

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1 200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt III Ca 609/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8.03.2013r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu w sprawie z powództwa K. Ż. przeciwko A.S.I. (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. w N. o eksmisję, nakazał pozwany opróżnienie z rzeczy i osób prawa ich reprezentujących i wydanie powodowi w terminie 1-go miesiąca od uprawomocnienia się wyroku wszystkich pomieszczeń w budynku mieszkalnym położonym w N. przy ul. (...), znajdujących się na drugiej kondygnacji oraz w piwnicach tej nieruchomości obj. Kw nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu Wydział V Ksiąg Wieczystych (pkt I sentencji), zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2 617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II sentencji).

Sąd Rejonowy ustalił, że powód jest właścicielem nieruchomości zabudowanej składającej się z dz. ewid. nr (...) położonej w N. na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy nim, a przedstawicielami spółki jawnej (...) z siedzibą w R. i M. oraz K. P., sporządzonej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej w N. w dniu

5.02.2009r. Własność powoda została ujawniona w dziale II Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu Wydział V Ksiąg Wieczystych. Wcześniej H. M., K. M., M. P. i K. P. działający imieniem własnym, a także w imieniu i na rzecz spółki pod firmą (...) spółka jawna z siedzibą w R., nabyli własność nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 2.03.2006r.

W dniu 16.02.2009r. powód zawarł z pozwanym A.S.I. (...) Sp. z o. o. w Organizacji z siedzibą w K. reprezentowaną przez A. i A. W. (1), umowę najmu lokalu użytkowego w przedmiotowym budynku na okres 1-go roku tj. do dnia 1.03.2011r., a następnie w dniu 17.02.2009r. złożył oświadczenie o wyrażeniu zgody w/w pozwanemu na podnajem lokalu użytkowego znajdującego się w przedmiotowym budynku na rzecz(...) w N., reprezentowanej także przez A. i A. W. (2), na okres do dnia 31.01.2011r. Na skutek dalszych umów najmu i aneksów do niej, powód i pozwany ad.1 oznaczyli czas trwania umowy najmu do dnia 30.09.2011r. z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej. Ponieważ pozwani nie opuścili nieruchomości po zakończeniu umowy najmu, pismem z dnia 1.12.2011r. powód wypowiedział umowę podnajmu zawartą dnia 17.02.2009r. z dniem 1.12.2011r. z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia. A. W. (1) powoływała się na umowę najmu lokalu z dnia 16.02.2006r. zawartą pomiędzy (...) Spółka Cywilna z siedzibą w N., a Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w N.: adres (...), na lokal biurowy położony w suterenie budynku na czas nieokreślony. Na podstawie umowy zawartej z A. W. (1) i A. W. (2) parter budynku (pierwsza kondygnacja) zajmowała Spółka Cywilna (...) R. K. i G. S. (1), w której prowadziła działalność gospodarczą - handlową. Spółka ta dokonywała płatności czynszu na rzecz między innymi spółki A.S.I. oraz częściowo na rzecz powoda i banku zgodnie z poleceniem złożonym przez prezesa spółki A.S.I.

Spółka cywilna (...) wypowiedziała umowę podnajmu – jak wynikało z wypowiedzenia zawartą w dniu 17.02.2009r. - z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia, z dniem 31.12.2011r. i się wyprowadziła. Aktualnie przedmiotowy budynek zajmują A.S.I. (...) i Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w N. i oni dysponują kluczami od lokali znajdujących się w tym budynku.

Pismem z dnia 25.11.2011r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego ad. 1 do zapłaty kwoty 6 400 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc październik i listopad 2011r. oraz podatku od nieruchomości za trzeci kwartał. Spółka A.S.I. (...) wpłaciła na rzecz powoda kwoty po 3 200 zł w dniach 13.12.2011r., 30.12.2011r. i 4.01.2012r.

W dniu 21.05.2012r. A. W. (1) i A. W. (2) złożyli do Sądu Okręgowego w Nowym Sączu pozew o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2.03.2006r. oraz o stwierdzenie bezskuteczności później zawartej umowy sprzedaży tej nieruchomości dokonanej pomiędzy K. Ż., a H. M., K. M., M. P. i K. P. i sprawa ta toczy się pod sygn. akt I C 585/12.

W dniu 3.01.2013r. A. W. (1) i A. W. (2) złożyli do Sądu Rejonowego w Nowym Targu pozew przeciwko pozwanemu K. Ż. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II Kw nr (...) K. Ż. i wpisanie w jego miejsce powodów na zasadach wspólności ustawowej jako właścicieli, a sprawie nadano sygn. I C 14/13.

Pismem z dnia 28.02.2012r. Komenda Miejska Policji w B. poinformowała A. i A. W. (2), że Wydział DW z Przystępczością Gospodarczą Komendy Miejskiej Policji w B. pod nadzorem Prokuratury Okręgowej w Gliwicach prowadzi aktualnie postępowanie przygotowawcze w sprawie wyłudzenia nieruchomości położonej w N. pod adresem (...) obj. Kw nr (...) na ich szkodę.

Przed Sądem Rejonowym w Nowym Targu Wydział II Karny toczy się postępowanie przeciwko A. W. (2) dotyczące przywłaszczenia mienia na szkodę K. Ż. w budynku położonym w N. (...).

W dniu 18.05.2012r. do Sądu Rejonowego w Nowym Targu został złożony wniosek przez J. P. – ojca A. W. (1) o zasiedzenie nieruchomości położonej w N. przy ul. (...) obj. Kw nr (...), a postanowieniem z dnia 22.11.2012r. Sąd wniosek oddalił i postanowienie to jest prawomocne.

W tym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powód wykazał tytuł własności do nieruchomości objętej pozwem, a pozwani nie wykazali, że przysługuje im prawo do władania jego nieruchomością i powództwo jako zasadne uwzględnił. Stwierdził Sąd, że pozwani nie obalili domniemania wynikającego z treści art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ani też nie legitymowali się tytułem najmu do zajmowania przedmiotowych lokali. W ocenie Sądu Rejonowego po wygaśnięciu umowy najmu lokalu użytkowego z dniem 30.09.2011r., najprawdopodobniej strony zamierzały zawrzeć porozumienie dotyczące ewentualnego dalszego najmu zwłaszcza, że wchodziły również w grę kwestie obciążenia nieruchomości stanowiącej własność powoda ustanowioną na tej nieruchomości hipoteką, jednakże ponad wszelką wątpliwość ostatecznie nie doszło do wyrażenia przez powoda zgody na zajmowanie przez pozwanych części budynku położonego w N. przy ul. (...), skoro powód wystąpił o eksmisję. O tym, że strony nie doszły do porozumienia, co do zawarcia nowej umowy najmu świadczy również to, że po miesiącu styczniu 2012r., pozwani zaprzestali uiszczania czynszu. Zdaniem Sądu Rejonowego ewentualne dokonanie na rzecz powoda przez A. i A. W. (1) dalszych wpłat – w tym jak podają kwoty 110 000 zł - nie mogło dotyczyć zapłaty czynszu, zwłaszcza, że jak wynika z zeznań A. W. (1) strony rozważały ewentualne odkupienie lokalu, bądź też nieruchomości.

Sąd oddalił wnioski pozwanych o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu prawomocnego zakończenia spraw I C 585/12 Sądu Okręgowego w Nowym Sączu i I C 14/13 Sądu Rejonowego w Nowym Targu, przyjmując, że nie zachodzi podstawa z art. 177 § 1 pkt 1 kpc.

W ocenie Sądu Rejonowego nie zasługiwały na uwzględnienie wnioski dowodowe zgłoszone przez pełnomocnika pozwanych na rozprawie w dniu 6.03.2013r., ponieważ dokumenty, których przedstawienia domagał się pełnomocnik pozwanych nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż powód udowodnił prawo własności oraz wygaśnięcie umowy najmu, a brak było podstaw do przyjęcia, że strony zawarły dalsze umowy. Również okoliczność ewentualnego przyjęcia przez powoda od A. i A. W. (2) kwoty 110 000 zł nie miała dla Sądu żadnego znaczenia przy rozważaniu przesłanek z art. 222 kc.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc.

Powyższy wyrok zaskarżyli pozwani apelacją, w której zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania:

a). art. 177 § 1 kpc przez jego niezastosowanie mimo, że zgromadzony dotychczas materiał dowodowy w sprawach sygn. I C 585/12 i I C 14/13 przemawiał za zawieszeniem postępowania do czasu rozstrzygnięcia w/w spraw,

b). art. 227 kpc przez dopuszczenie dowodu z akt sprawy II K 1049/12, które to postępowanie toczy się przeciwko osobie nie będącej stroną niniejszego postępowania, przez pominięcie istotnych dla sprawy dowodów, wskazujących w szczególności na to, że powód nie posiada legitymacji do wystąpienia z powództwem eksmisyjnym, przez oddalenie wniosków dowodowych z zeznań świadków A. W. (2), R. C., H. M., M. P. na okoliczności istotne dla niniejszej sprawy, czym uniemożliwiono im wykazanie bezzasadności powództwa,

c). art. 233 kpc przez;

- ustalenie, że powód nabył sporną nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży dokonanej min. z przedstawicielami (...) sp. jawna z siedzibą w R., podczas gdy w rzeczywistości po stronie sprzedających występowały osoby fizyczne, nie reprezentujące przy tej czynności w/w spółki, przez pominięcie, że w dziale III Kw (...) została wpisana wzmianka o złożonych wnioskach o toczących się postępowaniach sądowych związanych z utratą przez A. W. (1) oraz A. W. (2) prawa własności spornej nieruchomości,

- pominięcie, że w umowie sprzedaży z dnia 5.02.2009r. (na podstawie której powód nabył nieruchomość) zostały wymienione podmioty, które zajmowały ówczesnie sporną nieruchomość tj. Agencja (...) z siedzibą w G., z którym to podmiotem pozwana A.S.I. (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. zawarła umowę podnajmu na okres 10 lat (od 6.02.2006r. do

6.02.2016r.) bez możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia, tak więc powód o okoliczności zawarcia takiej umowy, jak i jej treści wiedział,

- ustalenie, że powód wypowiedział zarówno umowę najmu jak i zgodę na podnajem spornej nieruchomości, podczas gdy powód na dowód tego przedstawił jedynie pismo, bez dowodu nadania, czy też odebrania takiego pisma przez pozwanych,

- pominięcie okoliczności dotyczących przekazywania przez pozwaną A.S.I. (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. znacznych kwot pieniężnych na poczet spłaty zadłużenia rzekomego nowego właściciela spornej nieruchomości tj. powoda bez żadnej podstawy prawnej lub faktycznej,

- przyjęcie, iż zeznania powoda w zakresie otrzymania kluczy do spornej nieruchomości są prawdziwe, podczas gdy pozwani od początku temu zaprzeczali, gdyż w rzeczywistości powód nigdy nie otrzymał kluczy do spornej nieruchomości, jak również dostępu do niej, nie występował bowiem w niniejszej sprawie jako właściciel, ale jako pożyczkodawca,

- pominięcie szeregu dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie, które winien był rozważyć, z uwagi na dopuszczenie dowodów z akt sprawy I C 585/12 zawisłej przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu oraz z akt sprawy I C 14/13 Sądu Rejonowego w Nowym Targu, wskazujących na brak legitymacji czynnej po stronie powoda,

- pominięcie okoliczności, że jedynym udziałowcem podmiotu zainteresowanego w sprawie tj. pozwanego A.S.I. (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. jest A. W. (1), osoba która utraciła własność nieruchomości i obecnie stara się odzyskać własność spornej nieruchomości, tak więc w sprawie zachodzi związek ekonomiczny pomiędzy działaniem pozwanego A.S.I. , (...) sp. z o. o. z siedzibą w K., a osobą, która uważa się za prawowitego właściciela spornej nieruchomości,

d). art. 328 § 2 kpc przez brak powołania się na akta sprawy sygn. I C 585/12, oraz przez nie wyjaśnienie przyczyn, dla których jednym zeznaniom Sąd I instancji daje wiarę, a innym tej wiary odmawia,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj:

a). art. 222 § 1 kc przez uznanie powoda za właściciela spornej nieruchomości,

b).art. 674 kc przez uznanie, że między stronami nie doszło do przedłużenia najmu na czas nieokreślony,

c). art. 10 w zw. z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez przyjęcie , że jedynym istotnym dowodem w sprawie jest wpis własności w księdze wieczystej spornej nieruchomości oraz, że postępowanie w przedmiocie sprostowania treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i faktycznym jest nieistotne z uwagi na skutek ex tunc wydanego w sprawie orzeczenia, podczas gdy wpis w księdze wieczystej prawa własności ma charakter jedynie deklaratoryjny. Wskazując na powyższe zarzuty, apelujący wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, nieuwzględnienie przez Sąd I instancji większości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz braki w materiale dowodowym wynikające z oddalenia zasadnych wniosków pozwanych, nie dające się uzupełnić w postępowaniu apelacyjnym, ewentualnie jego zmianę przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Wnosili nadto o zwolnienie ich z obowiązku ponoszenia kosztów postępowania w zakresie postępowania wywołanego wniesioną apelacją oraz dalszych czynności podejmowanych w niniejszej sprawie, a także o rozpoznanie sprawy pod ich nieobecność lub ich pełnomocnika.

Powód wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy oraz wnioski prawne wyciągnięte na ich podstawie i przyjmuje je za własne.

Zarzut, iż Sąd Rejonowy błędnie ustalił, że powód nabył sporną nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży dokonanej m.in. z przedstawicielami (...) sp. jawna z siedzibą w R., podczas gdy jego zdaniem po stronie sprzedających występowały tylko osoby fizyczne, jest niezasadny. W akcie notarialnym z dnia 5.02.2009r., odnotowano, że H. M. działał imieniem własnym oraz imieniem żony K. M. i spółki pod firmą: (...) spółka jawna z siedzibą w R., aczkolwiek z dalszej części umowy sprzedaży (§ 4) wynika, że sprzedającymi były osoby fizyczne tj. H. M., K. M., M. P. i K. P.. Okoliczność ta jednak dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie nie miała żadnego znaczenia, w związku z tym bliższe odnoszenie się do tego zarzutu Sąd uznał za zbędne. Zupełnie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie było przeprowadzenie dowodu z akt II K 1049/12 Sądu Rejonowego w Nowym Targu, ale nie miało to wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Zarzut pominięcia okoliczności, iż w umowie z dnia 5.02.2009r. odnotowano, że w przedmiotowym budynku lokal usługowy w przyziemiu zajmuje firma (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G., która zawarła z pozwaną A.S.I. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. umowę podnajmu na okres 10-ciu lat tj. do 6.02.2016r. bez możliwości wcześniejszego wypowiedzenia, o czym powód wiedział - jest niezasadny.

Z treści zapisu zawartego w § 1 ust. 2 pkt 4 umowy z dnia 5.02.2009r. (k.65), wynika, że w budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...), lokal handlowy na parterze budynku wynajęty jest na podstawie umowy najmu (...) s.c. G. S. (2), R. K. z siedzibą w N., natomiast lokal usługowy w przyziemiu jest zajęty przez firmę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. na zasadzie bezumownego korzystania. Jeżeli chodzi o firmę (...), to ta po rozwiązaniu umowy najmu opuściła przedmiotowy lokal i nie jest objęta pozwem w niniejszej sprawie. Jeżeli zaś chodzi o firmę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G., to ta nie miała żadnej umowy najmu z poprzednim właścicielem, natomiast pozwany Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w N. miał zawartą umowę podnajmu z dnia 17.02.2009r. na podstawie zgody wyrażonej przez powoda (k.19). Rozwiązanie umowy z najemcą pociąga za sobą automatyczne rozwiązanie umowy podnajmu.

Kwestionowanie wycofania przez powoda zgody na podnajem oraz wypowiedzenia najmu, jest chybione. Z treści wypowiedzenia z dnia 1.12.2011r., którego odbiór potwierdził pozwany A.S.I. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. w dniu 1.12.2011r. (k.26), jednoznacznie wynika, że w tej dacie powód wycofał swoją zgodę na podnajem, ale gdyby tego nie uczynił, to też nie oznaczałoby że po zakończeniu najmu, podnajmujący ma tytuł do zajmowania lokalu. Twierdzenie, że pismo to odebrała osoba trzecia z firmy (...), jest bez znaczenia, bowiem potwierdziła ona odbiór pieczęcią A.S.I. (...) Sp. z o.o. K. ul. (...), Biuro w N., (...).

Odwoływanie się przez skarżących do „przekazywania przez pozwaną A.S.I. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. znacznych kwot pieniężnych na poczet spłaty zadłużenia rzekomego nowego właściciela spornej nieruchomości, tj. powoda”, było nieskuteczne, gdyż dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miało to znaczenia.

Okoliczność czy powód po zakupie przedmiotowej nieruchomości otrzymał klucze czy też nie, także jest bez znaczenia. Jeżeli nawet powód nie otrzymał kluczy, bowiem nieruchomość została wynajęta i podnajęta podmiotom, których reprezentowali poprzednicy sprzedających, to w żaden sposób nie odbiera mu to prawa własności. Wprawdzie powód twierdził, że klucze do nieruchomości miał, ale na skutek zmiany zamków utracił do niej dostęp, ale jak już wyżej podano okoliczność ta nie miała dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenia. Oczywiście jest, że do poszczególnych lokali powód nie mógł mieć kluczy, bowiem była w nich prowadzona działalność gospodarcza przez najemców, ale jak już wyżej podano, kwestia ta nie jest istotna. Wyciąganie przez skarżącego z tego wniosku, iż powód w niniejszej sprawie występuje jako pożyczkodawca, a nie jako właściciel, jest zupełnie nieuprawnione.

Zarzut dotyczący oddalenia wniosków dowodowych z zeznań świadków oraz innych dowodów, okazał się nieskuteczny.

Na rozprawie w dniu 6.03.2013r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek pełnomocnika pozwanych o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków H. M., R. C. i M. P., a także pominął dowód z zeznań świadka A. W. (2) (k.219) oraz oddalił wnioski o zobowiązanie powoda do przedstawienia wezwań kierowanych przez niego do pozwanych i z nagrania na okoliczność potwierdzenia przez powoda przyjęcia kwoty 110 000 zł (k.222), a pełnomocnik pozwanych nie złożył zastrzeżenia w trybie art. 162 kpc.

Zgodnie z treścią art. 162 kpc, 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 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, że nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy.

Pozwani nie uprawdopodobnili, że nie zgłosili zastrzeżenia bez swojej winy mimo, że ich zdaniem Sąd dopuścił się uchybienia przepisom postępowania, a Sąd Okręgowy nie stwierdza naruszenia przez Sąd Rejonowy takich przepisów postępowania, których naruszenie Sąd winien wziąć pod rozwagę z urzędu.

Brak zastrzeżenia w trybie art. 162 kpc, dotyczy także oddalenia wniosku o zwieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowań toczących się do sygn. akt I C 585/12 Sądu Okręgowego i I C 14/13 Sądu Rejonowego w Nowym Targu, o ile skarżący upatrują w oddaleniu wniosku o zawieszenie postępowania naruszenia art. 177 § 1 pkt 1 kpc. Niezależnie od powyższego, Sąd Okręgowy w postanowieniu z dnia 14.11.2012r., sygn. akt III Cz 762/12 (k.130-132), zmieniając postanowienie Sądu Rejonowego w przedmiocie zawieszenia postępowania i oddalając wniosek o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy I C 585/12 Sądu Okręgowego, wyraził swoje stanowisko co do braku podstaw zawieszenia z tej przyczyny i stanowisko to jest aktualne. Jeżeli zaś chodzi o sprawę I C 14/13 Sądu Rejonowego w Nowym Targu, to stwierdzić należy, iż w tamtej sprawie również nie występuje tożsamość stron ze stronami z niniejszej sprawy. W sprawie I C 14/13 jako powodowie występują A. W. (1) i A. W. (2), zaś pozwanym jest K. Ż., natomiast w niniejszej sprawie powodem jest K. Ż., a pozwanymi A.S.I. (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w N..

Uznając, iż niezasadne są zarzuty naruszenia prawa procesowego, uznał także Sąd Okręgowy, iż brak podstaw do uznania za zasadne zarzuty naruszenia prawa materialnego. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, który został dopuszczony i przeprowadzony przez Sąd Rejonowy, jednoznacznie wynika, iż powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości oraz, że pozwani bez tytułu prawnego nieruchomości tą zajmują.

Okoliczność, że domniemanie wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, może być obalone w toku postępowania o eksmisję, jest w zasadzie bezsporna, ale w tym postępowaniu pozwani domniemania tego nie obalili. Z treści apelacji wynika, że pozwani popadają w sprzeczności, ponieważ raz kwestionują prawo własności powoda, a innym razem powołują się wobec niego na umowę najmu i podnajmu.

Zarzuty w kwestii własności powoda jak i posiadania przez nich tytułu do zajmowania budynku, okazały się niezasadne, ale niezależnie od tego, nade wszystko trzeba stwierdzić, że powód domagając się eksmisji pozwanych z uwagi na wygaśnięcie umowy najmu i podnajmu, ma legitymację do wytoczenia powództwa jako wynajmujący i nie musiał się legitymować także tytułem własności. Z treści umowy najmu (k.13-18), wynika, że powód był wynajmującym nieruchomości położonej w N. przy ul. (...) oraz że najem został zawarty na czas określony tj. do dnia 1.03.2011r., a następnie w dniu 1.03.2011r. przedłużony do dnia 31.05.2011r. (k.20-23) i w dniu 1.06.2011r. przedłużony do dnia 30.09.2011r. (k.24-25). W treści tych umów zapisano, że po ustaniu umowy, najemca obowiązany jest wydać wynajmującemu przedmiot umowy w terminie 10 dni od dnia ustania umowy. Pozwani nie legitymują się kolejnymi umowami najmu, a zatem trzeba uznać, iż najem między stronami ustał. Gdyby jednak – jak chcą pozwani – doszło do przedłużenia najmu stosownie do treści art. 674 kc, to zgodnie z treścią art. 673 § 1 i 2 kc należałoby uznać, że doszło do wypowiedzenia najmu co najmniej poprzez wniesienie pozwu w niniejszej sprawie.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, że apelacja jest niezasadna i ją oddalił na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 10 pkt 3 w zw. z § 6 pkt 5 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Ref. SSR J. F.

Wyk. EK