

Sygn. akt II Ca 980/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesława Buczek - Markowska
Sędziowie:	SSO Iwona Siuta SSO Karina Marczak (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Gregorczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2017 roku w S.

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko M. S.

o wydanie lokalu

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 21 kwietnia 2016 roku, sygn. akt III C 851/15

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- a) **w pkt I. w ten sposób, że nakazuje pozwanemu M. S., aby wydał powódce Gminie M. S. lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy;**
- b) **dodaje punkt I. a. w brzmieniu : ustala, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;**
- c) **w pkt III. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 320 (trzysta dwadzieścia) złotych tytułem kosztów procesu;**

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 440 (czteryście czterdzieści) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego

SSO Iwona Siuta SSO Wiesława Buczek-Markowska SSO Karina Marczak

Sygn. akt II Ca 980/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie w sprawie z powództwa Gminy M. S. przeciwko E. S. i M. S. o wydanie lokalu, sygn. akt III C 851/15:

I. oddalił powództwo w całości wobec M. S.;

II. umorzył postępowanie w stosunku do E. S.;

III. zasądził od powoda Gminy M. S.- Zarządu (...) w S. na rzecz pozwanego M. S. kwotę 137 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach prawnych:

Lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) należy do mieszkaniowego zasobu Gminy M. S.. W imieniu Gminy nieruchomością zarządza Zarząd (...) w S..

Powódka w dniu 10 października 1963 r. zawarła umowę najmu przedmiotowego lokalu z babką pozwanego J. D.. Pozwany M. S. od urodzenia zamieszkiwał w ww. lokalu, po śmierci babki wstąpił w stosunek najmu tego mieszkania, od 2001 r. do czerwca 2015 r. zamieszkiwał w nim wraz z małżonką E. S.. Mieszkanie składa się z dwóch pokoi oraz kuchni, wyposażone jest w instalację gazową, wodociągową i kanalizacyjną.

M. S. i E. S. do dnia 3 marca 2016 r.

byli właścicielami lokalu o pow. 56 m², położonego przy ul. (...) w S.. Lokal składał się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju; po zakupie zaadaptowany został przez właścicieli na potrzeby prowadzenia biura.

Pismem z dnia 10 czerwca 2014 r., doręczonym pozwanemu w dniu 13 czerwca 2014 r., (...) w S., wskazując na treść art. 11 ust. 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o ochotnie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wypowiedział pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul (...) w S. oraz wezwał pozwanych do opróżnienia i wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy do dnia 15 sierpnia 2014 r. W uzasadnieniu wskazano, iż umowę wypowiedziano ze względu na fakt, iż pozwanym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego przy ul. (...) w S..

W odpowiedzi pozwani oświadczyli, iż w stanie na dzień złożenia oświadczenia

o wypowiedzeniu umowy nie zaistniały przesłanki do jej wypowiedzenia, gdyż co prawda przysługuje im tytuł prawny do innego lokalu położonego na terenie S., nie mniej jednak nie mogą oni używać tego lokalu co celów mieszkalnych, bowiem został on zaadaptowany na potrzeby prowadzenia biura, a następnie wynajęty. Umowa najmu zwarta została na czas określony do dnia 31 grudnia 2014 r.

Pismem z dnia 6 października 2014 r., doręczonym w dniu 16 października 2014 r., powódka uchyliła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu i wskazała, iż pozwanego w dalszym ciągu łączy z powódką umowa najmu lokalu przy ul. (...) w S..

Pismem z dnia 2 lutego 2015 r., doręczonym w dniu 5 lutego 2015 r., (...) w S. ponownie wypowiedział umowę najmu spornego lokalu mieszkalnego oraz wezwał pozwanych do jego opróżnienia i wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy do dnia 8 maja 2015 r. W uzasadnieniu wskazano, iż umowę wypowiedziano ze względu na fakt, iż osobom zamieszkującym w lokalu będącym własnością powódki, przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego przy ul. (...) w S..

W odpowiedzi na wezwanie pozwani oświadczyli, iż w stanie na dzień złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy nie zaistniały przesłanki do jej wypowiedzenia, gdyż wprawdzie ciągle przysługuje im tytuł prawny do innego lokalu położonego na terenie S., nie mniej jednak nie mogą oni używać tego lokalu co celów mieszkalnych, bowiem został on

zaadaptowany na potrzeby prowadzenia biura oraz że w dalszym ciągu jest on wynajęty. Aneksem do umowy najmu z dnia 10 września 2014 r. przedłużono bowiem czas trwania umowy do dnia 31 grudnia 2016 r.

Pismem z dnia 2 czerwca 2015 r. powódka wezwała pozwanych do opróżnienia i wydania spornego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie do dnia 9 czerwca 2015 r., zaś począwszy od dnia 10 czerwca 2015 r. rozpoczęła naliczać opłatę tytułem odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu

Pozwani na swój wniosek, za porozumieniem stron, rozwiązali umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S. ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2015 r. W zamian za wyrażenie przez najemcę zgody na rozwiązanie umowy, wynajmujący zwolnili ww. z obowiązku zapłaty czynszu najmu za lokal.

E. S. nie zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) w S. od czerwca 2015 r., nie posiada kluczy do niego, w mieszkaniu nie znajdują się jej rzeczy osobiste.

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2015 r., wydanym w postępowaniu o sygn. akt X RC 1866/15 Sąd Okręgowy w Szczecinie rozwiązał przez rozwód związek małżeński pozwanych. W dniu 3 marca 2016 r. pozwani dokonali sprzedaży lokalu przy ul. (...) za cenę 245.000 zł.

W pierwszej kolejności Sąd wskazał, iż w toku postępowania Sąd Okręgowy rozwiązał przez rozwód związek małżeński pozwanych, zaś E. S. wyprowadziła się z lokalu przy ul. (...) w S.. W związku z powyższym strona powodowa cofnęła powództwo co do pozwanej E. S..

W ocenie Sądu strona powodowa skutecznie cofnęła pozew co do pozwanej S. - S.. Pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie powództwa, a nadto w sprawie nie ujawniły się żadnej okoliczności, które by wskazywały, że cofnięcie pozwu jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Uwzględniając całokształt powyższych okoliczności Sąd Rejonowy umorzył postępowanie w sprawie o czym orzekł jak w punkcie II sentencji postanowienia.

Powództwo Gminy M. S.- Zarządu (...) w S. o nakazanie pozwanemu M. S. opróżnienia i wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy lokalu położonego przy ul. (...) w S. okazało się natomiast niezasadne.

Sąd wskazał, iż żądanie strony powodowej znalazło oparcie w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy takiego właściciela chronione są za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w art. 222 § 1 k.c.

Sąd wskazał, iż w niniejszej sprawie niespornym było, że właścicielem lokalu przy ul. (...) w S. jest Gmina M. S.. Pozwany nigdy nie kwestionował tej okoliczności. Bezspornym ponadto był fakt, że pozwanego M. S. i stronę powodową Gminę M. S. łączyła umowa najmu a także, że strona powodowa, pismem z dnia 10 czerwca 2014 r. oraz 2 lutego 2015 r. złożyła pozwanemu oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu spornego lokalu, wskazując jako przyczynę wypowiedzenia posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w S.. Pozwany zwrócił się o oddalenie powództwa z uwagi na fakt, iż w jego ocenie wypowiedzenie umowy najmu lokalu nie było skuteczne. W ocenie Sądu rozstrzygnięcie sporu wymagało zatem zbadania skuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu celem ustalenia, czy w istocie pozwanemu nie służy względem powódki tytuł prawny do spornego lokalu.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu pismem z dnia 2 lutego 2015 r. doręczonym mu w dniu 5 lutego 2015 r. (powódka uchyliła swoje pierwsze oświadczenie o wypowiedzeniu umowy pismem z dnia 6 października 2014 r.). W tym dniu lokal przy ul. (...) w S., stanowiący na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej współwłasność pozwanego, nie znajdował się w jego dyspozycji, gdyż został wynajęty M. W.. Umowę najmu przedmiotowego lokalu zawarto na czas określony od 5 maja

2014 r. do 31 grudnia 2016 r. Przedmiotowa umowa dała najmującemu prawo do korzystania z lokalu, co jednocześnie obiektywnie wyłączyło możliwość korzystania z niego przez pozwanego.

Z powyższego zdaniem Sądu wynika, iż w czasie złożenia przez stronę powodową oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu M. S. nie miał realnej możliwości do zamieszkania w lokalu, przynajmniej do dnia 31 grudnia 2016 r., gdyż lokal ten znajdował się tym czasie w posiadaniu najemcy. Na marginesie wskazano, iż także obecnie pozwany nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie S., bowiem jak zostało wykazane lokal położony przy ul. (...) został przez pozwanych po przeprowadzonym postępowaniu i orzeczeniu rozwodu sprzedany w dniu 3 marca 2016 r. i tym samym pozwany utracił do niego tytuł prawny.

Sąd odnosząc się do zarzutu sformułowanego przez stronę powodową naruszenia przez pozwanego dyspozycji art. 5 k.c. doszedł do przekonania, że nie można mówić w niniejszej sprawie, o tym by powód dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego. Sąd uznał, iż na gruncie przedmiotowej sprawy powódka nie zdołała wzruszyć domniemania wykonywania przez pozwanego praw podmiotowych w sposób zgodny ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem. Nietrafnym był argument, że pozwany zachował się nielojalnie, gdyż zajmował lokal znajdujący się w zasobach powódki, w założeniu przeznaczony dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, mając jednocześnie możliwość do zamieszkania w innym lokalu. Zakupiony przez pozwanego lokal przy ul. (...) w S., od chwili jego zakupu, służyć miał bowiem nie zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych, a przeznaczony był do prowadzenia w nim działalności gospodarczej, co potwierdzają przedłożone dokumenty postaci m.in. projektu adaptacji lokalu. Nie ma przy tym w ocenie Sądu znaczenia, że lokal ten został następnie przez pozwanego wynajęty, a środki uzyskiwane z tytułu opłaty za najem służyły spłacie zaciągniętego na zakup lokalu kredytu bankowego. Nie zaszły zatem w ocenie Sądu okoliczności, które czyniłyby zachowanie pozwanego sprzecznym z zasadami współzycia społecznego i mogły uzasadniać nakazanie opróżnienia i wydania lokalu stanowiącego własność powódki.

Wydając rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie Sąd miał ponadto na względzie, że zgodnie z brzmieniem ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, przywołana powyżej okoliczność może stanowić podstawę wypowiedzenia umowy najmu jedynie w odniesieniu do lokalu w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku (art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy), strona powodowa natomiast w toku całego postępowania nie wykazała czy lokal ten spełnia to kryterium, jaka jest jego wartość odtworzeniowa, nie wykazując tym samym zasadności zastosowania powołanej regulacji.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zaniechał badania czy w stanie na dzień dokonania wypowiedzenia umowy najmu w lutym 2016 r. lokal przy ul. (...) nadawał się do zamieszkania oraz czy spełniał on warunki przewidziane dla lokalu zamiennego i uznał oświadczenie strony powodowej o wypowiedzeniu umowy najmu za nieskuteczne. Skoro zatem umowa najmu nie została skutecznie wypowiedziana, to pozwanemu przysługuje do spornego lokalu tytuł prawny, który uprawnia go do jego zajmowania. Z uwagi zatem na fakt, że pozwany posiada skuteczny wobec właściciela tytuł do władania spornym lokalem, to powództwo o wydanie przedmiotowego lokalu Sąd uznał za niezasadne, co skutkowało musi jego oddaleniem.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Zgodnie z treścią art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Mając na względzie powyższe Sąd Rejonowy orzekł jak punkcie III sentencji wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka i zaskarżyła wyrok w części, tj. co do punktu I i III.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu że w niniejszej sprawie nie zaistniały przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust 3 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014 poz.150), w szczególności polegający na przyjęciu, że czynsz najmu dla lokalu znajdującego się przy ul. (...) w S. jest wyższy niż 3% jego wartości odtworzeniowej w skali roku, podczas gdy z całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z załączonej do

pozwu analizy opłat i punktacji dla lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. wskazującej na wysokość czynszu oraz oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, w żaden sposób nie wynika, aby wspomniany czynsz nie był niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku,

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 11 ust 3 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego (Dz.U.2014 poz. 150) poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności znajdującej się w aktach korespondencji prowadzonej przez strony oraz z całokształtu ustaleń poczynionych przez Sąd wynika, że zaistniały w niniejszej sprawie przesłanki uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu, a tym samym, że wypowiedzenie to było skuteczne, w związku z czym pozwany nie dysponuje tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...),

- naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie:

1) art. 278 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa oraz uznanie, że przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego jest niecelowe w sytuacji, gdy ustalenie faktu spełniania przez lokal mieszkalny położony przy ul. (...) warunków koniecznych do uznania go za lokal zamienny dla lokalu będącego własnością powoda wymaga posiadania specjalistycznej wiedzy, a ponadto ustalenie tego faktu jest niezbędne dla oceny skuteczności dokonanego przez powoda wypowiedzenia umowy najmu,

2) art. 292 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przeprowadzenia oględzin lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. oraz lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. oraz uznanie, że przeprowadzenie tych dowodów jest niecelowe w sytuacji, gdy dokonanie oględzin przedmiotowych lokali pozwoliłoby na ustalenie faktu spełniania przez lokal mieszkalny położony przy ul. (...) warunków koniecznych do uznania go za lokal zamienny dla lokalu będącego własnością powoda oraz pozwoliłoby na weryfikację twierdzeń pozwanych o braku istnienia w lokalu położonym przy ul. (...) urządzeń pozwalających na uznanie go za lokal nadający się do zamieszkiwania,

3) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej i niezgodnej z zasadami logiki, a nie swobodnej oceny dowodów, polegającej na:

- pominięciu w rozważaniach Sądu okoliczności, że pozwani nie kwestionowali faktu spełniania przez lokal położony przy ul. (...) przesłanki wskazanej art. 11 ust 3 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego tj. nie kwestionowali w toku postępowania, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku,

- pominięciu w rozważaniach Sądu okoliczności, że pozwana E. S. po rozwodzie z pozwanym M. S. zamieszkała w lokalu przy ul. (...), co oznacza, że lokal ten nadawał się do zamieszkania, w szczególności, że znajdują się w nim urządzenia oraz instalacje potrzebne do uznania go za lokal mieszkalny, a co za tym idzie do uznania go za lokal zamienny dla lokalu położonego przy ul. (...) w S..

4) art. 230 k.p.c. poprzez uznanie, że powód nie wykazał że lokal będący jego własnością jest lokalem, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, podczas gdy fakt ten należało uznać za niesporny z uwagi na niekwestionowanie go w toku postępowania przez pozwanych.

Mając powyższe na uwadze wniesiono o uchylenie zaskarżonego wyroku częściowo, tj. w zakresie pkt I i III tego orzeczenia oraz przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądami obu instancji, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelująca podniosła, iż w rozpatrywanej sprawie poza sporem pozostawał fakt posiadania przez pozwanych prawa własności lokalu położonego przy ul. (...). Ponadto w załączonych do pozwu dokumentach znalazły się m.in. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu w których powód wskazuje, iż lokal przy ul. (...), jest lokalem

w stosunku do którego stawka czynszu jest niższa niż 3% jego wartości odtworzeniowej. Niesporna była w sprawie także powierzchnia użytkowa spornego lokalu oraz wysokość czynszu najmu wskazana w załączonej do pozwu analizie opłat i punktacji z dnia 10.06.2015 r.

Zdaniem powódki Sąd I instancji niezasadnie uznał, iż przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego jest bezprzedmiotowe w niniejszej sprawie. Pozwani kwestionowali bowiem fakt spełniania przez będący ich własnością lokal, warunków pozwalających na uznanie tegoż lokalu za zamienny dla lokalu położonego przy ul. (...) w S.. Wbrew twierdzeniom Sądu wykazanie tej okoliczności było konieczne dla ustalenia prawidłowego stanu faktycznego w sprawie. Pozwani wskazywali, że w dacie wypowiedzenia im umowy najmu lokal przy ul. (...) nie był wyposażony w urządzenia potrzebne do zamieszkiwania w nim i mógł służyć jedynie do prowadzenia w nim biura. W toku postępowania przyznali jednak, że pozwana E. S. po rozwodzie zamieszkała w tymże lokalu. Konieczne zdaniem apelującej było zatem zbadanie, czy faktycznie w dacie złożenia przez powoda oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokal będący własnością pozwanych nie był wyposażony w urządzenia takie jak instalacja elektryczna oraz wodno-kanalizacyjna, grzewcza oraz w urządzenia sanitarne. Taką okoliczność mógłby stwierdzić biegły z zakresu budownictwa, który dzięki posiadanej przez siebie wiedzy, mógłby ustalić w jakiej dacie doszło do montażu ww. urządzeń w lokalu przy ul. (...) w S.. Pominięcie tego dowodu doprowadziło do sytuacji, w której ustalony stan faktyczny sprawy nie uwzględnia tego czy faktycznie okoliczności podnoszone przez pozwanych, a dotyczące braku w będących ich własnością lokalu mediów i urządzeń pozwalających na uznanie go za lokal zamienny dla lokalu położonego przy ul. (...) w S. były uzasadnione. W związku z powyższym, powódka stanęła na stanowisku, iż zaskarżony wyrok narusza przepisy postępowania, w szczególności podkreśliła, iż błędne było pominięcie przez Sąd dowodu z opinii biegłego zawnioskowanego przez powoda

Podniesiono także, iż niesłuszne było także, zdaniem powódki pominięcie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z oględzin obu lokali. Zdaniem powódki już samo dokonanie oględzin pozwoliło by Sądowi na ustalenie, że lokal przy ul. (...) w S. jest w pełni przystosowany do pełnienia funkcji lokalu mieszkalnego. W szczególności dokonanie oględzin umożliwiłoby ustalenie, że lokal ten już w momencie wypowiedzenia umowy najmu musiał spełniać przesłanki do uznania go za lokal zamienny w stosunku do lokalu będącego własnością powoda.

Powyższe błędy doprowadziły do tego, że materiał dowodowy sprawy był niepełny. Dodatkowo zebrany materiał został oceniony przez Sąd I instancji z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. W pierwszej kolejności Sąd I instancji pominął w rozważaniach okoliczność że pozwani nie kwestionowali faktu spełniania przez lokal położony przy ul. (...) przesłanki wskazanej art. 11 ust 3 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. nie kwestionowali w toku postępowania, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Mimo to Sąd uznał, że spełnianie tej przesłanki jest w sprawie sporne i że to na powodzie spoczywał ciężar wykazania tej okoliczności. Powódka wskazała, że Sąd I instancji dążąc do pełnego ustalenia stanu faktycznego sprawy oraz mając do dyspozycji wskazywane przez powoda dokumenty, mógł dojść do wniosku, że czynsz należny za najem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Powódka wskazała, że faktem niespornym w sprawie była powierzchnia użytkowa spornego lokalu mieszkalnego oraz wysokość czynszu należnego z tytułu najmu przedmiotowego lokalu. Stąd sięgając po obwieszenie, będące informacją publiczną Obwieszczenie Wojewody (...) w sprawie ustalenia wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) i Miasta S. z dnia 27.03.2014 r. Sąd mógł ustalić, że czynsz pobierany przez powoda z tytułu najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S. nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Ponadto Sąd I instancji pominął w swoich rozważaniach, także okoliczność, że pozwana E. S. po rozwodzie z pozwanym M. S. zamieszkała w lokalu przy ul. (...). Powyższy fakt, niekwestionowany przez strony stanowił sam w sobie wystarczający dowód przemawiający za uznaniem skuteczności oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu złożonego przez powoda. Skoro bowiem pozwana zamieszkała w lokalu położonym przy ul. (...) bez konieczności przeprowadzania w nim gruntownego remontu polegającego, w szczególności na montażu urządzeń sanitarnych

oraz przyłączaniu instalacji grzewczej, wodno-kanalizacyjnej czy elektrycznej, to zdaniem apelującej oznacza, że najprawdopodobniej przedmiotowy lokal był lokalem nadającym się do zamieszkiwania także w 2014 r. w momencie złożenia przez powoda oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu.

Wobec wskazanego powyżej niezaprzeczenia przez pozwanych okoliczności, że czynsz pobierany przez powoda z tytułu najmu lokalu położonego przy ul. (...) nr 2/4 w S. nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku Sąd I instancji dopuścił się zdaniem powódki naruszenia art. 230 k.p.c.

Zdaniem powódki w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, to jest przy ustaleniu przez Sąd I instancji, że czynsz najmu lokalu przy ul. (...) jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej tego lokalu, a także przy ustaleniu, że będący własnością pozwanych lokal przy ul. (...) spełnia warunki potrzebne dla uznania go za lokal zamienny dla lokalu będącego własnością powoda, zastosowanie znalazł by ww. przepis ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki doprowadziła do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Na wstępie wyjaśnienia wymaga, iż stosownie do dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że sąd odwoławczy przy rozpoznawaniu wniesionego środka zaskarżenia jest związany granicami apelacji, przy czym należy podkreślić, iż w polskiej procedurze cywilnej realizowana jest zasada pełnej apelacji (por. postanowienie Sąd Najwyższy z dnia 21 maja 2014 r., II CZ 8/14, LEX nr 1483949). Znamionym jest, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego; wiążą go wyłącznie zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, (...)). Obowiązkiem sądu odwoławczego jest w związku z tym nie tylko rozpoznanie zarzutów podniesionych w apelacji, lecz szerzej rozpoznanie sprawy, choć w granicach zaskarżenia. Nakłada to na sąd obowiązek dokonania własnych ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i poddanie ich ocenie prawnej przez pryzmat mających zastosowanie właściwych przepisów prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2013 r., V CSK 347/12, LEX nr 1381043).

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy zważył, iż powódka domagała się w toku tego postępowania nakazania pozwanemu, aby ten wydał jej w stanie wolnym od osób i rzeczy lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S..

W świetle tak zakreślonej podstawy faktycznej powództwa, zgodzić należało się z Sądem I instancji, iż podstawę prawną dochodzonego przez powódkę roszczenia stanowił art. 222 § 1 k.c., którym stanowi, że 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. Uregulowane w tym przepisie powództwo windykacyjne służy ochronie prawa własności i przysługuje właścicielowi w stosunku do osoby, która bez tytułu prawnego (np. w postaci umowy najmu, użyczenia, dzierżawy) jest w posiadaniu przedmiotu stanowiącego własność innej osoby. Dla uwzględnienia żądania wystarczające jest ustalenie, że powódka jest właścicielką opisanego w pozwie lokalu, pozwanemu zaś żaden tytuł do władania przedmiotem własności powódki nie przysługuje.

Okolicznością bezsporną było, że powodowa Gmina M. S. jest właścicielką położonego w S. przy ul. (...) lokalu mieszkalnego. Kwestią kluczową dla oceny zasadności zgłoszonego przez nią roszczenia opartego na art. 222 § 1 k.c. było zatem ustalenie, czy pozwanemu – który zajmuje ten lokal - przysługuje skuteczny względem powódki tytuł prawny do władania przedmiotem jej własności.

Rozważając tę kwestię mieć należało na uwadze, że bezspornie powódka zawarła umowę najmu przedmiotowego lokalu w dniu 10 października 1963 r. z J. D.- babcią pozwanego, który po jej śmierci wstąpił w stosunek najmu. Tym niemniej jednak powódka twierdziła, iż wobec zakupu przez pozwanego lokalu położonego przy ul. (...) w S. umowa najmu została pozwanemu wypowiedziana ze skutkiem na dzień 09 czerwca 2015 r. Pozwany zaprzeczał jednakże skuteczności wypowiedzenia umowy najmu w toku całego postępowania z uwagi na to, iż lokal co do którego przysługiwał mu tytuł prawny nie mógł być przez niego wykorzystany na cele mieszkalne, bowiem został zaadaptowany na potrzeby prowadzenia biura, a ponadto był przez niego wynajmowany.

W tym miejscu wskazania zatem wymaga, iż zgodnie z treścią art. 11 ust 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014 poz.150) właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Biorąc pod uwagę treść powyższego uregulowania w pierwszej kolejności wskazania wymaga, iż w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany nie kwestionował faktu, że sporny lokal mieszkalny jest lokalem, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Co więcej zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwalał na poczynienie w tym zakresie ustaleń już na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Po pierwsze powierzchnia spornego lokalu nie była kwestią sporną, a nadto wynika z załączonych do akt sprawy dokumentów, podobnie jak wysokość czynszu należnego z tytułu najmu przedmiotowego lokalu. Dodatkowo należało mieć przy tym na uwadze treść obwieszczenia wojewody (...) z dnia 27 marca 2014 roku w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) i miasta S., które ma charakter informacji publicznej. Sąd Rejonowy miał zatem możliwość ustalenia, iż czynsz pobierany przez powódkę z tytułu najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S. nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, czego jednakże nie uczynił niezasadnie przyjmując brak wykazania powyższej przesłanki w toku niniejszego postępowania.

Tym samym w analizowanej sprawie należało jeszcze rozważyć, czy ziszczyły się dwie pozostałe przesłanki warunkujące możliwość wypowiedzenia umowy najmu pozwanemu w oparciu o treść art. 11 ust 3 pkt 2 ww. ustawy, tj. koniecznym stało się ustalenie czy pozwanemu przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a ponadto, iż lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Oceniając powyższe Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że żądanie windykacyjne strony powodowej było zasadne, zaś zachowanie pozwanego (opisane poniżej) stanowiło nadużycie prawa postrzegane przez pryzmat art. 5 k.c.

Należało zauważyć, iż stosownie do dyspozycji art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Powyższe unormowanie przełamuje podstawową zasadę porządku prawnego dotyczącą bezwzględnej ochrony prawnej praw podmiotowych, zatem bezspornie na gruncie tak orzecznictwa, jak i doktryny przyjmuje się, iż przepis ten może być stosowany tylko jako szczególny wyjątek. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu - charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

W sprawie nie było sporne, iż pozwany wraz ze swoją obecnie już była żoną E. S. do dnia 03 marca 2016 roku był współwłaścicielem lokalu położonego w S. przy ul. (...). Treść analizowanego przepisu wprowadza jednak regułę, iż nie wystarczy, że danej osobie przysługuje tytuł prawny do lokalu, ale musi mieć też możliwość zamieszkania w lokalu objętym tytułem prawnym. Zakupiony przez pozwanego lokal był w chwili jego zakupu przez pozwanego lokalem mieszkalnym. Pozwany jednakże wskazywał, iż nie miał możliwości w nim zamieszkania z uwagi na poczynione w tym lokalu prace adaptacyjne, które doprowadziły do tego, iż lokal ten mógł być wykorzystywany jedynie na cele biurowe.

Okoliczności tej jednakże w żaden sposób nie wykazał. Do akt sprawy został co prawda przedłożony projekt adaptacji lokalu, jednakże sam przez się nie może być dowodem wystarczającym do wykazania, iż rzeczywiście naniesione na niego zmiany zostały w lokalu dokonane. Z załączonych zaś do akt niniejszej sprawy zdjęć wynika jedynie, iż remont w lokalu rzeczywiście był przeprowadzany. Nie stanowią one jednak wystarczającej przesłanki do uznania, że w czasie jego trwania dokonano prac, które doprowadziły do przerobienia go na lokal użytkowy, w tym by zlikwidowano wannę czy część kuchenną. Twierdzenie to jawi się tym bardziej uzasadnione, jeżeli uwzględni się okoliczność, że E. S. w trakcie rozwodu z pozwanym przez kilka miesięcy zamieszkała w lokalu przy ul. (...). W sprawie nie podnoszono przy tym okoliczności, iż po wprowadzeniu się do przedmiotowego lokalu zmuszona była ona przeprowadzać remont polegający na przywróceniu mieszkania do stanu umożliwiającego zamieszkiwanie w nim.

Pozwany negując prawidłowość dokonanego przez powódkę wypowiedzenia wskazywał też na fakt, iż lokal położony przy ul. (...) został wynajęty M. W.. Zwrócić należy jednakże uwagę na okoliczność, iż po raz pierwszy Gmina M. S. dokonała wypowiedzenia umowy najmu pismem z dnia 10 czerwca 2014 roku, jednakże z uwagi na okoliczność wynajęcia należącego do pozwanego lokalu na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2014 roku, pismem z dnia 06 października 2014 roku uchyliła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Tym samym przedłużanie umowy najmu z M. W. na podstawie aneksu do umowy najmu z dnia 10 czerwca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku należy odczytać jako nadużycie prawa przez pozwanego, skoro wiedział on już o pierwszym wystosowanym do niego wypowiedzeniu, a mimo to decydował się przedłużać umowę najmu na kolejne okresy. Ostatecznie mieszkanie to zostało sprzedane, nie zmienia to jednakże ustalenia, iż w chwili dokonywania wypowiedzenia umowy najmu przez powódkę Gminę M. S. ziszczyły się wszystkie przesłanki wskazane przez ustawodawcę w art. 11 ust 3 pkt 2 ww. ustawy, to jest pozwanemu przysługiwał tytuł prawny do innego lokalu położonego w S., który spełniał warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

W tych okolicznościach należało przyjąć, iż wbrew twierdzeniom Sądu pierwszej instancji doszło do wypowiedzenia stosunku najmu spornego lokalu mieszkalnego.

W świetle powyższego Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, że skoro niewątpliwie powódce przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), zaś pozwany aktualnie zajmuje ten lokal bez tytułu prawnego, to uznać należało, iż roszczenie powodowej Gminy M. S. o wydanie spornego lokalu mieszkalnego zasługiwało na uwzględnienie.

Mając na uwadze wszystko powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie w zakresie jego pkt I w ten sposób, iż nakazał pozwanemu, aby wydał powódce lokal mieszkalny położony przy ul (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Z powyższych względów, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., jak w pkt. 1 lit a) sentencji.

W tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, przy czym obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Ustęp 3 przepisu art. 14 ustawy określa zakres kognicji sądu i obowiązek badania z urzędu w sprawie o opróżnienie lokalu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. W ustępie 4 komentowanego artykułu ustawodawca zastrzegł przypadki, kiedy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec wymienionej w tym przepisie kategorii osób, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W celu ustalenia czy pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego Sąd Okręgowy dopuścił dowód z przesłuchania pozwanego na okoliczność jego sytuacji osobistej i majątkowej oraz dowód z informacji zawartych w piśmie z Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 13 lutego 2017 r., piśmie Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. z

dnia 17 lutego 2017 roku, informacji z Zakładu ubezpieczeń Społecznych z dnia 14 lutego 2017 roku oraz informacji Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w S. z dnia 13 lutego 2017 roku.

Analiza powyższych dowodów doprowadziła zaś do przekonania, iż w realiach niniejszej sprawy należało mieć na uwadze, że pozwany nie spełnia żadnej z przesłanek, które obligowałyby Sąd do orzeczenia względem niego o istnieniu prawa do lokalu socjalnego. Z jednej strony okoliczności materialne i rodzinne pozwanego nie uzasadniają przyjęcia na zasadach ogólnych, że zachodzą przesłanki, które uzasadniałyby przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego, z drugiej zaś będąc osobą zdrową i nie posiadającą statusu osoby bezrobotnej nie należy do kręgu osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów wobec, których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany nie spełnia również przesłanek określonych przez radę gminy w drodze uchwały (art. 14 ust. 4 pkt 6), nie spełnia bowiem kryterium dochodowego przewidzianego uchwałą Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S.. W oparciu o zeznania M. S. złożone na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2017 r. Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe i zarabia 3.900 zł netto miesięcznie oraz w 2016 roku z tytułu zleceń dodatkowych osiągnął przychód w wysokości około 15.000 zł. Razem pozwany ma do dyspozycji miesięcznie średnio 5.100 zł. Kwota ta niewątpliwie znacznie przekracza próg 150% najniższej emerytury, które to kryterium dochodowe wynika z postanowień ww. uchwały, bowiem najniższa emerytura od 1 marca 2017 r. wynosi zaś 1.000 zł. Pozwany niewątpliwie zaś uzyskuje dochód wyższy niż 150% najniższej emerytury.

Co istotne pozwany jest osobą mogącą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe poza przedmiotowym lokalem, bowiem Sąd Okręgowy pragnie zaznaczyć, że nie oznacza to zawsze tytułu prawnego do lokalu, jednakże samą nawet tylko możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w innych lokalach. W przypadku pozwanego, co wynika z akt sprawy, zwłaszcza treści jego relacji złożonych przed Sądem zarówno pierwszej, jak i drugiej instancji, taka możliwość istnieje, bowiem pozwany podejmuje pracę zarobkową, która umożliwi mu utrzymanie się.

W realiach niniejszej sprawy należało mieć zatem na uwadze, że pozwany nie spełnia żadnej z przesłanek, które obligowałyby Sąd do orzeczenia względem niego o istnieniu prawa do lokalu socjalnego, stąd też Sąd Okręgowy orzekł, w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c., jak w pkt 1. lit. b) sentencji dodając punkt I.a. w którym ustalił, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Powyzsza zmiana skutkowała jednocześnie koniecznością modyfikacji rozstrzygnięcia zawartego w pkt III sentencji wyroku odnośnie kosztów procesu, o których Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na poniesione przez stronę powodową koszty postępowania złożyła się opłata od pozwu w wysokości 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki obliczone stosownie do § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 2013 r., poz. 490) w kwocie 120 zł.

O powyższych zmianach Sąd Okręgowy orzekł, w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c., jak w pkt 1. lit. c) sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., tj. stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec uwzględnienia apelacji w całości, zasadnym było zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrot poniesionych przez tą ostatnią kosztów instancji odwoławczej. Na zasądzone koszty procesu składała się opłata od apelacji w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki, które ustalono na kwotę 240 zł. Wysokość tych kosztów ustalono na podstawie § 7 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. nr 2015 r., poz. 1804). Tak argumentując Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

SSO Iwona Siuta SSO Wiesława Buczek – Markowska SSO Karina Marczak