

Sygn. akt IX Ca 460/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SR del. Magdalena Maszlanka
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. M.

przeciwko W. G. , M. G. (1) , S. G.

o rozwiązanie umowy najmu i eksmisję

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Mrągowie z dnia 20 lutego 2015 r., sygn. akt I C 208/14,

I. oddała apelację,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 460/15

UZASADNIENIE

Powódka wniosła o rozwiązanie z pozwanymi umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...) zawartej w dniu 10 lutego 1992 roku oraz nakazanie pozwanym opróżnienia i wydania tego lokalu. W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że z ustaleń dokonanych w sprawie I C 72/11 o eksmisję pozwanych z przedmiotowego lokalu wynika, iż od ponad 12 lat przebywają oni w Niemczech i tylko sporadycznie korzystają z wynajmowanego lokalu. Według strony powodowej, pozwani z racji stałego zatrudnienia za granicą nie zaliczają się do osób ubogich, na co wskazują chociażby podejmowane przez nich starania o kupno lokalu. Postawa pozwanych sprawia, że praktycznie wolny lokal nie może być przyznany osobom naprawdę go potrzebującym, co uniemożliwia powódce wywiązanie się z jej ustawowych obowiązków. Wskazane okoliczności, zdaniem powódki, w świetle art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów są ważną przyczyną do wystąpienia z roszczeniami dochodzonymi pozwem.

Pozwani wniesli o odrzucenie pozwu ze względu na powagę rzeczy osądzonej, a jeżeli sąd uzna, że nie zachodzą przesłanki z art. 199 § 1 pkt 1 kpc do odrzucenia pozwu – o oddalenie powództwa. Pozwani wskazali, że powództwo powinno być odrzucone, ponieważ sprawa o to samo roszczenie pomiędzy tymi samymi stronami została już prawomocnie osądzona w toku postępowania, jakie toczyło się przed Sądem Rejonowym w Mrągowie w sprawie I C 72/11. Ponadto pozwani stwierdzili, że nadal mieszkają w spornym lokalu przez kilka tygodni w roku, opłacają wszelkie należności związane z jego użytkowaniem, interesują się jego stanem i możliwością jego wykupu od gminy na preferencyjnych warunkach. Mieszkanie to wyposażone jest we wszelkie niezbędne instalacje, znajdują się tam sprzęty kuchenne, meble, przybory higieniczne i inne rzeczy świadczące o tym, że mieszkają w nim. Pracują w Niemczech, lecz ich centrum życiowe znajduje się w M.. Pozwani powołali się na art. 45 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej, który obejmuje prawo do swobodnego przemieszczania się po terytorium Państw Członkowskich oraz przebywania w jednym z nich w celu podjęcia tam pracy i podnieśli, że w związku z tym nie można czynić im zarzutu podjęcia pracy w innym państwie członkowskim UE, gdyż prowadziłoby to do ich dyskryminacji w porównaniu do sytuacji osób, które znalazły zatrudnienie w kraju i mają możliwość częstszego powracania do wynajmowanych im lokali.

Wyrokiem z dnia 20 lutego 2015r. Sąd Rejonowy w Mrągowie oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu.

Sąd ten ustalił, że umową z dnia 31 grudnia 1987 roku Przedsiębiorstwo (...) w M. wynajęło pozwanemu lokal mieszkalny położony w M. przy ul. (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki o łącznej powierzchni 37,24 m². Wraz z pozwanym w lokalu tym zamieszkała jego małżonka i córka M., a z czasem także druga córka (urodzona w (...) roku). Zawarcie umowy najmu z pozwanym nastąpiło po śmierci jego matki, która wcześniej była najemcą tego lokalu.

Dalej Sąd I instancji ustalił, że pismem z dnia 17 grudnia 2009 roku Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. w M., działając w imieniu Gminy Miejskiej M., wypowiedziało pozwanym umowę najmu mieszkania, wskazując, jako przyczynę wypowiedzenia niezamieszkiwanie w tym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. W piśmie tym powódka wskazała, że umowa najmu rozwiązana zostanie z dniem 30 czerwca 2010 roku i w tym terminie należy opróżnić lokal i wydać go do dyspozycji wynajmującego. Lokal nie został opróżniony w terminie wskazanym w wypowiedzeniu, wobec czego w kwietniu 2011 roku Gmina Miejska M. wystąpiła przeciwko pozwanym z powództwem o opróżnienie lokalu mieszkalnego. Wyrokiem z dnia 21 listopada 2012 roku Sąd Rejonowy w Mrągowie uwzględnił powództwo, co do pozwanej M. G. (2) orzekając jej eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego, a co do pozostałych pozwanych powództwo oddalił. Apelację od tego wyroku w części oddalającej powództwo Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił.

Sąd I instancji również, że pozwani w 2001 roku stracili pracę w M. i wyjechali wówczas wraz z córkami do Niemiec. Zamieszkali tam w miejscowości E. i obydwój znaleźli zatrudnienie w firmie zajmującej się sprzątaniami. Pozwana podjęła pracę w domu starców i pracuje przez 5 godzin dziennie, a pozwany zatrudniony jest na cały etat. W Niemczech nie mają własnego mieszkania, lecz wynajmują mieszkanie od gminy. Od czasu wyjazdu regularnie uiszczają wszelkie opłaty związane z mieszkaniem w M.. Mieszkaniami tym zajmują się, na co dzień ich sąsiedzi i znajomi. Kilka razy do roku pozwani przyjeżdżają do mieszkania w M. i spędzają tu urlopy, święta, odwiedzają rodzinę i znajomych.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy ustalił, że pismem z dnia 20 września 2013 roku powódka zwróciła się do pozwanych z propozycją dobrowolnego rozwiązania umowy najmu lokalu, za porozumieniem stron, z dniem 31 października 2013 roku. Odpowiadając na to pismo pełnomocnik pozwanych poinformował, że zawarcie porozumienia, co do opuszczenia lokalu jest możliwe pod warunkiem przyznania pozwanym innego lokalu mieszkalnego z możliwością jego wykupienia. Pozwani odmawiają opuszczenia lokalu we wskazanym terminie bez zapewnienia innego lokalu.

Sąd I instancji także ustalił, że od czasu, kiedy toczyła się poprzednia sprawa sytuacja pozwanych nie zmieniła się. Pozwana posiada tylko polskie obywatelstwo, a pozwana ma podwójne obywatelstwo, przy czym obywatelstwo niemieckie uzyskał w 1988 roku, kiedy jeszcze na stałe przebywał w Polsce.

Mając powyższe ustalenia na uwadze Sąd Rejonowy wykluczył, aby w sprawie zachodziła powaga rzeczy osądzonej.

Dalej Sąd ten wskazał, że powołany przez powódkę, jako podstawa prawna jej roszczeń przepis art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów wymaga działań wynajmującego mającymi na celu zawarcie z najemcą porozumienia, co do warunków i terminu rozwiązania stosunku najmu. Powódka spełniła przesłanki formalne warunkujące możliwość skutecznego wytoczeniem powództwa przewidziane w powołanym przepisie.

Sąd Rejonowy podał, że merytoryczną przesłankę dochodzenia przewidzianych w nim roszczeń wskazano zaistnienie „ważnych przyczyn”.

Sąd I instancji biorąc pod uwagę zaoferowane przez strony dowody uznał, że nie zachodzą ważne przyczyny, które uzasadniałyby rozwiązanie przez powódkę z pozwanymi umowy najmu spornego lokalu.

W tym zakresie Sąd Rejonowy wskazał, że:

-po pierwsze, pozwani wyjechali do Niemiec w poszukiwaniu pracy. Uczynili to, bowiem wówczas, gdy pozwany stracił zatrudnienie w M., a podejmowana później przez niego i małżonkę działalność gospodarcza polegająca na prowadzeniu handlu na targowisku nie przynosiła rezultatów;

-po drugie, mimo kilkunastoletniego pobytu w Niemczech pozwani regularnie wnoszą wszelkie opłaty związane z najmem lokalu w M., troszczą się o to, aby był on pod opieką podczas ich nieobecności, przez cały czas posiadają w nim meble i inne sprzęty niezbędne do normalnego korzystania z mieszkania, spędzają w nim urlopy i święta. Wszystko to świadczy o tym, że nigdy definitywnie nie zrezygnowali z dalszego wynajmowania mieszkania w M., a fakt, że na co dzień nie korzystają z niego jest jedynie następstwem znalezienia zatrudnienia w Niemczech;

-po trzecie, sytuacja materialna pozwanych nie jest tak dobra, jak twierdzi powódka. Uzyskują dochody na poziomie płacy minimalnej obowiązującej w Niemczech;

-po czwarte, zgodnie z art. 45 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej w krajach należących do UE obowiązuje prawo do swobodnego przemieszczania się pracowników w celu podejmowania pracy. Trudno, więc przyjąć, by korzystanie przez pozwanych z tych uprawnień mogło prowadzić do ich dyskryminacji w porównaniu do osób, które znalazły zatrudnienie w kraju i dzięki temu, że pracują bliżej miejsca swego stałego zamieszkania mogą częściej korzystać z dotychczas zajmowanych mieszkań;

-po piąte, faktem powszechnie znanym jest, że w ciągu ostatnich kilkunastu lat około dwóch milionów obywateli naszego kraju wyjechało za granicę, z tego większość w poszukiwaniu pracy. Pozbawienie tych osób prawa do dalszego, zajmowania mieszkań z powodu świadczenia pracy za granicą byłoby jednoznaczne z pozbawieniem ich możliwości powrotu do Polski, a tym samym ze zmuszeniem do stałej emigracji z ojczystego kraju.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzeczono na podstawie art. 102 kpc mając na uwadze charakter sprawy.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka, zaskarżając orzeczenie w części oddalającej powództwo. Powódka zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

1. uchybienie przepisom prawa materialnego, a „w szczególności”:

- art. 11 ust. 10 w związku z art. 14, 18 ust. 5, art. 20 i art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, poprzez ich błędną wykładnię i ustalenie, że w sprawie nie zachodzą ważne przyczyny uzasadniające rozwiązanie istniejącego stosunku najmu w związku z nie uznaniem przez Sąd, za takie zadań publicznych powódki zakresie zapewnienia lokali komunalnych osobom w trudnej sytuacji materialnej i socjalnych eksmitowanym, z przyznaniem do nich prawem, skutkującym oddaleniem powództwa,

- art. 222 kc poprzez jego niezastosowanie, pomimo istnienia ku temu podstaw,

- art. 5 kc w związku z jego niezastosowaniem i oddaleniem powództwa w sytuacji dysponowania przez pozwanych tytułem prawnym do innego niż powódki lokalu i wystarczającymi środkami dla zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, w inny sposób niż najem taniego lokalu od gminy, gdy jednocześnie na jej terenie występują znaczne potrzeby w tym zakresie, ze strony osób w trudnej sytuacji materialnej i złych warunkach mieszkaniowych, których zaspokojenie jest zadaniem gminy,

2. naruszenie przepisów postępowania:

- art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, o znamionach dowolności i wpływie na treść rozstrzygnięcia, przejawiające się w nieuwzględnieniu całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a przez to przeprowadzenie dowodów w sposób wybiórczy, jednostronny, ukierunkowany na korzyść pozwanych a polegający na całkowitym pominięciu twierdzeń i dowodów powódki, sprzecznej z zasadami logiki ocenie wyjaśnień pozwanych, co do okoliczności ich wyjazdu i pobytu w Niemczech, sprzecznym z treścią materiału dowodowego ustaleniem, że pozwanych nie stać na wynajęcie lub kupno lokalu na wolnym rynku, pominięcie okoliczności leżących po stronie powódki znajdującej się w trudnej sytuacji mieszkaniowej,

- art. 328 § 2 kpc poprzez sporządzenie wadliwego uzasadnienia spowodowanego nie przeprowadzeniem wszechstronnej i wnikliwej analizy materiału dowodowego, co uniemożliwia pozwanie motywów rozstrzygnięcia oraz niewskazanie przyczyn pominięcia dowodów i twierdzeń powódki,

3. błędy w ustaleniach faktycznych polegających na przyjęciu, że dochody pozwanych nie pozwalają na wynajem lub kupno mieszkania, gdy w istocie ich wysokość całkowicie to umożliwia; przyczyna wystąpienia z powództwem wynika wskutek wysokich dochodów pozwanych, podczas gdy w istocie jego podstawa faktyczna, wyartykułowana w pozwie i wskazana na rozprawie wynika z nałożonych na powódkę zadań i związanej z tym potrzeby pozyskania spornego lokalu;

Mając to na uwadze powódka wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez „nakazanie pozwanym opróżnienia i wydania powódcie lokalu mieszkalnego, stanowiącego jej własność”.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd I instancji prawidłowo oraz dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe i orzekł na podstawie wszystkich zaofiarowanych przez strony dowodów, dokonując trafnej ich oceny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została przeprowadzona w granicach przysługującej Sądowi I instancji z mocy art. 233 § 1 kpc swobody osądu.

Poczynione zostały na podstawie wszechstronnej analizy dowodów, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, znajdując swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia.

Sąd I instancji wskazał również wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie, co zostało zawarte w obszernych, dokładnych i logicznych wywodach uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Wbrew stawianym zarzutom Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego oraz procesowego, ponieważ poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, na podstawie, których wyciągnął właściwe wnioski, dające podstawę do podjęcia przedmiotowego rozstrzygnięcia. Ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu owego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji /por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, OSNC 1999/3/60, wyrok Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2003r., III CKN 1217/00, niepublikowany i wyrok

Sądu Najwyższego z 27 listopada 2003r., II UK 156/03, Lex nr 390069, wyrok Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2010r., II PK 312/09, LEX nr 602700 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 9 lutego 2012r., III CSK 179/11, LEX nr 1165079/.

Sąd odwoławczy uznaje, że nie istniały podstawy do zmiany rozstrzygnięcia, wobec nie udowodnienia zasadności powództwa.

Szczegółowa analiza oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd I instancji zostanie przeprowadzona w dalszej kolejności.

W tym miejscu należy poczynić kilka uwag dotyczących istoty wytoczonego powództwa, która determinowała zakres dowodzenia w sprawie.

Powódka oparła żądanie wprost na konkretnym przepisie prawa materialnego, to jest art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...). Przepis ten stanowi, że z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel nieruchomości może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia, co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku. Zatem podstawą dochodzonego roszczenia jest wykazanie ważnych przyczyn, dla których stosunek najmu powinien zostać rozwiązany.

Strona powodowa, jako wszczynająca postępowanie cywilne, wywodząc konkretne roszczenie musi je udowodnić.

Kwestię tę reguluje w pierwszej kolejności art. 6 kc. Przepis ten stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przez fakty w rozumieniu tego przepisu należy rozumieć wszelkie okoliczności, z którymi normy prawa materialnego wiążą skutki prawne, w tym, więc powstanie i treść stosunku prawnego. To określenie kieruje myśl w stronę zdarzeń cywilnoprawnych, które - z definicji - powodują powstanie, zmianę lub ustanie stosunków cywilnoprawnych, czyli wywołują skutki w sferze prawa cywilnego, przy czym wywołują ten efekt z woli ustawodawcy.

Na gruncie procesowym reguła powyższa przejawia się w art. 3, art. 232 kpc oraz art. 227 kpc. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa, bowiem na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczeniem spoczywa na tej stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne.

Uwzględniając treść powyższych przepisów, powoda dochodzącego rozwiązania stosunku najmu przez sąd z konsekwencjami w postaci nakazania opróżnienia lokalu obciąża ciężar wykazania wszystkich faktów, z którymi właściwe przepisy materialne wiążą powstanie prawa o określonej treści. Konkretniej rzecz ujmując, to powoda obciąża wykazanie, że zachodzą takie okoliczności, które należy uznać za ważne przyczyny, dla których taki istniejący stosunek obligacyjny w postaci najmu, powinien zostać rozwiązany.

Ustawodawca nie wyjaśnił pojęcia „ważnych przyczyn”, co powoduje, że do uznania sądu pozostawione jest orzekanie w każdym poszczególnym przypadku, po uwzględnieniu - z jednej strony - zasady ochrony własności i - z drugiej strony - zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2001r., III CKN 404/00, LEX nr 52361).

Instytucja rozwiązania najmu orzeczeniem sądu ma na względzie sytuacje, gdy utrzymywanie najmu byłoby sprzeczne z godnymi ochrony interesami wynajmującego, które regulacja dotycząca wypowiedzenia chroni w ograniczonym tylko zakresie. W świetle podstawowej zasady ustawy, jaką jest ochrona trwałości tytułu prawnego do lokalu -najemcy, rozwiązanie najmu przez sąd może nastąpić tylko wtedy, jeśli zasługujący na ochronę interes wynajmującego w zakończeniu najmu przeważa nad interesem najemcy w dalszym używaniu lokalu.

W kwestii tej doktryna podkreśla, że: „ważnym powodem uzasadniającym rozwiązanie umowy może być godny ochrony interes wynajmującego, jednak powinien on mieć walor uzasadniający pozbawienie najemcy przysługującej

mu ochrony” /por. Komentarz Legis do art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, pod red. Panowicz- Lipskiej, rok 2011, wyd.2/.

Wobec tego ustalenie istnienia ważnej przyczyny rozwiązania najmu wymaga porównania i oceny sprzecznych interesów stron, co dopiero stwarza podstawę do stwierdzenia, że w konkretnym przypadku żądanie wynajmującego zasługuje na uwzględnienie. W sprawie o rozwiązanie najmu badaniu przez sąd podlega, więc nie tylko sytuacja wynajmującego, ale również najemcy.

W konfrontacji interesów stron, jakie wystąpiły w sprawie, skądinąd zasługujących na ochronę, niewątpliwie możliwe było udzielenie ochrony interesowi tylko jednej z nich. Wymagało to szczególnej staranności wyważenie interesu zarówno powódki, jak i pozwanych oraz dokonanie oceny, któremu z tych interesów należy udzielić ochrony. Trzeba było, zatem ustosunkować się do wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla wyniku dokonywanej oceny.

Sąd Rejonowy spełnił powyższe wymogi, analizując wszelkie okoliczności sprawy, wymieniając kolejno argumenty przemawiające za odmówieniem powódce ochrony prawnej, na rzecz pozwanych.

Sąd Okręgowy wywody Sądy I instancji w pełni podziela, bowiem są one przekonywujące, oparte na wszechstronnej i wnikliwej ocenie całokształtu sprawy. Nie odmawiając powódce racji, że jest zobowiązana do zapewnienia swoim mieszkańcom lokali mieszkalnych, to nie można uznać, aby jej prawo powodowało konieczność pozbawienia pozwanych możliwości utrzymania się w umowie istniejącego najmu.

Na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nasuwa się pytanie, czy wynajmujący mógłby żądać rozwiązania najmu lokalu przez sąd z powodu własnych potrzeb mieszkaniowych. Wątpliwość może wynikać stąd, że przepisy ustawy dopuszczają wypowiedzenie najmu, jeżeli w należącym do wynajmującego lokalu zamierza zamieszkać on sam albo mają zamieszkać jego bliscy (art. 11 ust. 4 i 5 ww. ustawy). Należy mieć na uwadze, że wypowiedzenie najmu lokalu z tej przyczyny doznaje pewnych ograniczeń, m.in. zależy od zachowania stosunkowo długich terminów wypowiedzenia. Biorąc to pod uwagę, można podzielić zapatrywanie, że w sytuacjach wyjątkowych, zwłaszcza ze względu na nagłe potrzeby mieszkaniowe wynajmującego, mogłoby dojść do rozwiązania najmu w trybie sądowym na podstawie art. 11 ust. 10 cytowanej ustawy /por. F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów (...), s. 167/

Mając to na uwadze należało uznać, że powódka nie wykazała, aby nagle znalazła się takiej o to sytuacji, która powoduje konieczność uzyskania mieszkania najmowanego przez pozwanych, w celu realizacji swoich potrzeb. Jak wykazano w sprawie pozwani pracują w Niemczech i tam, na co dzień przebywają od 11 lat. Powódka nie podnosiła, aby nie miała tego świadomości. Kwestie związane z próbą zakończenia istniejącego stosunku najmu podjęła dopiero w 2009r., po wykazaniu przez pozwanych chęci wykupienia zajmowanego lokalu na własność, w sytuacji, gdy powódka nie miała woli wyremontowania pewnych elementów budynku. Powódka powołując się na istniejący program gospodarowania zasobem mieszkaniowym powodowej Gminy nie wyraziła na to zgody. Jest to o tyle istotne, że skoro już w tamtym czasie powódka była w takiej sytuacji, że niezbędnym było „odzyskanie” przedmiotowego lokalu dla celów mieszkaniowych, a pozwani byli gotowi od powodowej Gminy nabyć lokal mieszkalny, to niezrozumiałe jest, dlaczego nie poczyniono starań, aby umożliwić pozwany nabycie jakiegoś lokalu. Warto zauważyć, że pozwani zgłosili chęć kupna spornego mieszkania w momencie, gdy administrator nie chciał wykonywać obowiązków związanych ze zgłoszonymi reklamacjami remontowym, które obciążają wynajmującego. Ponadto sytuacja ta nie tylko umożliwiłaby pozwany uzyskania prawa własności, ale także powódce przysporzyłaby środków finansowych, a jednocześnie pozwoliłaby odzyskać lokal, który jak teraz twierdzi jest jej niezbędny do zaspokajania celów nałożonych na nią przez ustawę. Brak podjęcia takich działań, świadczy, że zasadniczym powodem, dlaczego wynajmujący wywodzi prawa względem przedmiotowego lokalu, jest niekorzystanie przez pozwanych, na co dzień z lokalu, zarobkowanie poza granicami kraju, w czym powódka upatruje bardzo dobrej sytuacji finansowej pozwanych, wskazującej na brak podstaw do korzystania z zasobu mieszkaniowego powodowej Gminy.

W ocenie Sądu Okręgowego taka sytuacja, sama przez się nie może uzasadniać przyjęcia „ważnej” przyczyny, jako podstawy do uwzględnienia powództwa.

W tym miejscu należy podkreślić, że powódka wskazywała, iż ponosi znaczne koszty związane z wypłatą odszkodowania za roszczenia związane z niewykonywaniem obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego (art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów...), a jednocześnie przedstawiła zestawienie, że w 2013 i 2014r. z tego tytułu nie poniosła żadnych wydatków (k. 9).

Warto również wskazać ponownie, że z uwagi na to, że pojęcie „ważnych przyczyn” w rozumieniu przytoczonego przepisu art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...) jest pojęciem bliżej niesprecyzowanym, dlatego zachodzi sytuacja, że przepis ten pozostawił do uznania sądu orzekanie w każdym poszczególnym przypadku, przy uwzględnieniu - z jednej strony - zasady ochrony własności i - z drugiej strony - zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych.

Jest poza sporem, że w niniejszym przypadku nie zachodziły po stronie pozwanej przyczyny określone w ustępie 2 art. 11 powołanej ustawy, jak też, że strony nie osiągnęły porozumienia, o którym mowa w ww. normie.

Strona powodowa musiała, zatem wykazać istnienie „ważnych przyczyn”, aby powództwo jej zostało uwzględnione.

W sytuacji, gdy, pozwani związani są z Polską i ich jedynym miejscem zamieszkania (centrum życiowym) jest Polska i w sumie przedmiotowe małe mieszkanie, to okoliczność wynajmowania w miejscu obecnego wykonywania pracy i zarobkowania poza M., sama przez się nie mogła uzasadniać przyjęcia „ważnej” przyczyny, jako podstawy do uwzględnienia powództwa. Tym bardziej, gdy okoliczność ta znana była od dawna powodowej apelującej Gminie, a „nagłośniona” zastała przez nią dopiero, gdy pozwani zaczęli czynić starania o wykup spornego lokalu w M. (ale na skutek wcześniej powołanych okoliczności) /por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 21 listopada 2012r., I A Ca 926/12, Lex nr 1289472/.

W tym kontekście, sugerowanie, aby pozwani zaspokajali swoje potrzeby mieszkaniowe jedynie w Niemczech, stanowiłoby dążenie do wykluczenia ich z miejscowej wspólnoty samorządowej, nie może spotkać się ze społeczną aprobatą, szczególnie w obecnej sytuacji demograficznej i socjalno-politycznej.

Z powyższych względów nie można przyjąć, że zachodziły przesłanki z powołanego wyżej art. 11 ust. 10 ww. ustawy i tym samym wyrok oddalający powództwo jest zgodny z prawem.

W kontekście emigracji zarobkowej pozwanych, roszczenie powódki stanowi dążenie do wykluczenia pozwanych ze wspólnoty samorządowej oraz możliwości powrotu do kraju, także nie może spotkać się z aprobatą.

Wnioski w zakresie dyskryminowania pozwanych z uwagi na pracę poza terytorium RP, jakie podniósł Sąd Rejonowy są słuszne i nie wymagają powielania. Kontestacja stanowiska skarżącej w tym zakresie przedstawiona w apelacji ma cechy „zaściankowości”, zaś uwagi o zmianie nazwiska pozwanego należy pozostawić bez komentarza, jako niestosowne, tym bardziej, że obywatelstwo niemieckie pozwany otrzymał w 1988r.

Argumentację Sądu I instancji należy jedynie uzupełnić o stanowisko wskazujące, że swoboda przemieszczania się osób jest jedną z fundamentalnych wolności przysługujących obywatelom Unii Europejskiej. Swoboda migracji stanowi jedną z podstawowych swobód rynku wewnętrznego, który obejmuje przestrzeń bez wewnętrznych granic. Jednym z elementów swobody przemieszczania się osób wewnątrz Unii jest swobodny przepływ pracowników. Potwierdza to art. 45 traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, który w ustępie 2 precyzuje, że swoboda ta obejmuje zniesienie wszelkiej dyskryminacji ze względu na przynależność państwową między pracownikami Państw Członkowskich w zakresie zatrudnienia, wynagrodzenia i innych warunków pracy. Co więcej, w ustępie trzecim swoboda ta została ukształtowana, jako prawo do ubiegania się o rzeczywiste oferowane miejsce pracy, przebywanie w państwie członkowskim. Przepis ten z jednej strony wprowadza zakaz dyskryminacji ze względu na obywatelstwo, z drugiej natomiast przyznaje pracownikom migrującym liczne uprawnienia. Przepis ten nie wymaga od władz

krajowych wprowadzenia szczególnych środków, które ułatwiałyby obywatelom unijnym integrację w kraju pobytu lub polepszały ich sytuację na rynku pracy.

Adresatami zakazu dyskryminacji wynikającego z art. 45 ww. regulacji są wszystkie podmioty stanowiące i stosujące prawo.

W konsekwencji zakazuje się stosowanie i wprowadzanie takich rozwiązań krajowych, które bezpośrednio różnicują status pracowników własnych i migrujących.

Mając to na uwadze należy uznać, że wywodzone przez powódkę stanowisko o sytuacji majątkowej i osobistej pozwanych z uwagi na znalezienie pracy poza granicami kraju, stanowi naruszenie normy z art. 45 powołanego Traktatu. Nie można, bowiem pozwany ograniczać prawa do korzystania z lokalu przez nich najmowanego, utrzymywanego zgodnie z obowiązującymi regułami i przepisami, tylko dlatego, że posiadają miejsce pracy w innym kraju członkowskim. Byłaby to oczywista dyskryminacja pozwanych z powodu ich miejsca zatrudnienia, które powodowane było utratą przez pozwanych pracy i obecną sytuacją na rynku pracy w kraju.

Odnosząc się do dalszego zarzutu apelacji należy wskazać, że ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Rejonowy nie naruszyła żadnym regułom procesowym, zaś zarzut z art. 233 § 1 kpc pod względem formalnym urąga procesowym wymogom określonym w dyspozycji tej normy. Ani zarzut, ani uzasadnienie apelacji nie wskazuje na konkretne dowody, które zostały pominięte lub niewłaściwie ocenione. Tutaj należy pominąć wskazane w innej części tego uzasadnienia uwagi, co do przedstawionego przez stronę powodową „dowodów”, bo zasadniczo takich formalnie nie ma, a są jedynie kserokopie dokumentów, bo przedstawione „dokumenty” nie odpowiadają wymogom art. 244-245 w zw. z art. 129 § 2 kpc i art. 6 ust. 3 ustawy o radcach prawnych.

Przechodząc do dalszej analizy tego zarzutu apelacyjnego należy wskazać, że ocena dowodów przedstawiona przez Sąd I instancji dokonana została z uwzględnieniem zasad wynikających z art. 233 § 1 kpc, który stanowi, iż ocena sądu ma być oparta na wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału. Taka ocena obejmuje kolejno jego uporządkowanie, odniesienie się do wszystkich przeprowadzonych dowodów i każdego z osobna i w konsekwencji wskazanie, które z faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy zaistniały, bądź nie zaistniały. Istotą oceny dowodów jest wybranie tych, które weszły w skład podstawy rozstrzygnięcia i odrzucenie tych, którym sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Moc dowodowa to przekonanie sądu, jakie uzyskał po przeprowadzeniu dowodu o istnieniu lub nieistnieniu określonego faktu, którego dowód dotyczył.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji przeprowadził skrupulatną analizę każdego z przedłożonych dowodów, dokonując konfrontacji ich treści oraz zwracając przy tym uwagę na niezwykle istotną dla podjęcia prawidłowego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie kwestię zakresu praw każdej ze stron sporu, które co do zasady wymagają ochrony. Przyznanie pozwany prawa nad uprawnieniami pozwanych nie przesądza o błędnych ustaleniach w zakresie istnienia ważnych dowodów. Są to, bowiem okoliczności, których stwierdzenie uzależnione jest od okoliczności konkretnego wypadku, poddanego ocenie przez Sąd. Jeżeli taka ocena dokonana jest zgodnie z regułami wynikającymi z art. 233 § 1 kpc, to nie zachodzi błąd w ustaleniach faktycznych.

W sprawie istotne, bowiem było wyważenie uzasadnionych interesów obu stron postępowania. W sytuacji migracji obywateli Polskich do innego kraju w celu zatrudnienia, przy podtrzymywaniu przez nich relacji łączących z krajem, w tym czynienie starań w kierunku ochrony mieszkania, w tym przypadku przedmiotu najmu, niezasadnym będzie pozbawianie ich prawa do lokalu.

Dalej należy podkreślić, że nie istnieje sytuacja, którą należy uznać za naruszenie art. 233 § 1 kpc wyrażającym się w odmówieniu słuszności twierdzeń powódki o możliwości pozwanych do zakupu bądź najmu innego lokalu niż dotychczas zajmowany. W tym zakresie nie doszło także do błędnych ustaleń faktycznych.

Sama eliminacja pewnych dowodów poprzez uznanie, że pozbawione są one wiarygodności albo, że nie są istotne i oparcie rozstrzygnięcia na innych dowodach wynika z prawa sądu do swobodnej oceny dowodów. Przy zróżnicowanym

i sprzecznym, co do treści materiale dowodowym, o treści ustaleń faktycznych decyduje ostatecznie przekonanie sądu. Jeżeli sąd w zakresie dokonanych wyborów uzasadni to w sposób zgodny z intencją art. 233 § 1 kpc, to nie dopuszcza się błędnych ustaleń, czy naruszenia przedmiotowego przepisu.

Należy również zwrócić uwagę, że powódka upatrując w zarobkowaniu przez pozwanych poza granicami kraju zasadności przyjęcia wniosku o możliwości wynajęcia bądź zakupie innej nieruchomości, tych twierdzeń nie udowodniła. Na kwestię tę zwracał już uwagę Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

W tej sytuacji, stanowisko powódki we wskazanym zakresie jest gołosłowne. Powódka nie zaoferowała Sądowi I instancji żadnego materiału dowodowego wskazującego na stawki najmu, czy też koszty nabycia lokalu na preferencyjnych warunkach, jakie pozwani byłiby w stanie ponieść, biorąc pod uwagę okoliczności, które zdaniem powódki świadczyły o zasadności powództwa.

W tej mierze, na etapie także postępowania apelacyjnego nie podjęto nawet próby dowodzenia. Stąd nie może być mowy o naruszeniu zasad wynikających z art. 233 § 1 kpc, czy błędnych ustaleń we wskazanym wyżej zakresie.

Należy ponadto zauważyć, że dokumenty przedstawione w pozwie, stanowią jedynie kserokopie. Dla uznania kserokopii za dokument w rozumieniu procedury cywilnej wymagane jest choćby poświadczenie dokumentu za zgodność z oryginałem przez występującego profesjonalnego pełnomocnika (art. 129 § 2 kpc). W przypadku radcy prawnego niezbędne jest by owo poświadczenie zawierało podpis radcy prawnego, datę, oznaczenie miejsca sporządzenia i inne (art. 6 ust. 3 ustawy o radcach prawnych).

Klauzule poświadczeniowe na pismach znajdujących się w atakach sprawy od kart 4-9 nie zawierają daty, wobec czego nie wywołują skutków określonych w art. 129 kpc.

Na marginesie należy przypomnieć, że kserokopie – nie są dokumentami ani urzędowymi, ani prywatnymi w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego, a przez to nie mają wartości dowodowej. Kserokopie nie są nawet dowodami, o których mowa w art. 308 kpc (dowód z filmu, telewizji, fotokopii, fotografii, planów, rysunków oraz płyt lub taśm dźwiękowych i innych przyrządów utrwalających albo przenoszących obrazy lub dźwięki).

Niepoświadczona kserokopia nie jest dokumentem. Jeżeli zaś pismo nie może być uznane za dokument, nie może być ono też podstawą do prowadzenia dowodu w trybie art. 308 kpc. Odmiennie ujęcie tego zagadnienia prowadziłyby do obejścia przepisów o dowodzie z dokumentu. Poza tym, jak trafnie podkreślono w doktrynie, wymienione w art. 308 kpc środki dowodowe ustawodawca zaliczył do „przyrządów utrwalających albo przenoszących obrazy lub dźwięki”. Oznacza to, że środki te, w tym także fotokopie, mają przedstawiać rzeczywistość poprzez zawarte w nich obrazy lub dźwięki, a nie przez opisy wyrażane pismem /por. wyrok Sądu Najwyższego z 14 lutego 2007r., II CSK 401/06, LEX nr 453727 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2009r., II CSK 49/09, LEX nr 578039/.

Przechodząc do innej kwestii, Sąd Okręgowy nie może także zgodzić się ze stanowiskiem, że niezasadnym było wyciągnięcie przez Sąd Rejonowy wniosków, iż to sytuacja materialna pozwanych stanowiła przyczynę wytoczenia powództwa.

Odnosząc się do dalszego zarzutu apelacji należy podkreślić, że skoro powódka nie wykazała ważnych przyczyn leżących ponad prawem obywateli naszego kraju do zamieszkania na jego terytorium, to w okolicznościach całej sprawy, słusznym był wniosek, iż to w sytuacji majątkowej pozwanych powódka upatruje zasadności powództwa.

Pozwani otrzymują minimalne wynagrodzenie w Niemczech i tam ponoszą koszty utrzymania, które są nieporównywalnie większe niż w Polsce, dlatego arytmetyczne przeliczanie otrzymywanego wynagrodzenia przez pozwanych, nie może stanowić podstawy do przyjęcia wniosku, tak jak chce powódka, o dobrym lub bardzo dobrym statusie finansowym pozwanych.

Przechodząc do innej kwestii, to nawet przyjmując, że sytuacja prawna powódki wymaga od niej dochodzenie od pozwanych zwrotu mieszkania i rozwiązania umowy najmu, to należy wskazać, iż przepis art. 5 kc nie może stanowić samodzielnej podstawy powództwa, w konsekwencji, czego bezpośrednio na jego podstawie nie można oprzeć żądań.

Ponadto zarówno piśmiennictwo jak i judykatura jednoznacznie stwierdzają, że na podstawie art. 5 kc nie można oprzeć żadnego roszczenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 23 maja 2013 r., I ACa 40/13 LEX nr 1331060, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 1 lutego 2006 r., VI ACa 879/05 LEX nr 1120300, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2000 r., V CKN 126/00, LEX nr 511992, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 1999 r., II UKN 669/98, LEX nr 577278, Kodeks cywilny z Komentarzem red. Osajda 2015 wyd. 12 / A. Zbiegień-Turzańska, Kodeks cywilny z Komentarzem T. I red. Pietrzykowski 2015 wyd. 8 / K. Pietrzykowski, System Prawa Prywatnego, T. 1, red. Safjan 2012 wyd. 2, autor: M. Pyziak-Szafnicka, publikowane w Legalis, Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza, część ogólna pod red. S. Dmowskiego i S. Rudnickiego, wyd. 10, LexisNexis, s. 39 i następane).

A wręcz stwierdzono w orzecznictwie, że: „artykuł 5 kc może stanowić środek obronny, a nie podstawę powództwa. Nie może być natomiast samodzielną podstawą powstania, nabycia, bądź utraty praw podmiotowych” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2002 r., I CKN 934/00, LEX nr 54371).

Warto zauważyć, że podstawę taką stanowią inne przepisy prawne, których przesłanki zostały spełnione w związku z zaistnieniem nadużycia prawa. Poza tym przepis ten jest przepisem ogólnym, będąc klauzulą generalną, ale nie jest normą nadrzędną w stosunku do pozostałych przepisów.

Wobec tego strona powodowa nie jest uprawniona do opierania powództwa na normie art. 5 kc, który stanowi obronę przez nadużyciem prawa podmiotowego, najczęściej roszczeniom skierowanym na drodze sądowej.

Poza tym, że nie można mówić o jego naruszeniu przez Sąd Rejonowy, bowiem jego zastosowanie możliwe jest jedynie na zarzut, a takowy nie został zgłoszony przez żadną ze stron postępowania.

W tych warunkach, należało uznać, że powódka nie udowodniła występowania ważnych przyczyn dla rozwiązania umowy najmu, bowiem formalnie i procesowo nie wykazała, że jej prawo stoi ponad tym, jakie przysługuje na podstawie istniejącej umowy najmu pozwanym. Ustalenia w tym zakresie oparte zostały na wszechstronnej ocenie materiału dowodowego, popartej analizą przepisów prawa materialnego, oraz oceną całokształtu sprawy. Tym samym Sąd Rejonowy nie naruszył regułom wynikającym z art. 233 § 1 kpc.

Nie sposób także uznać, aby naruszono art. 328 § 2 kpc, co obligowałoby Sąd II Instancji do zmiany zaskarżonego orzeczenia. Co do zasady wadliwe uzasadnienie wyroku nie jest uchybieniem procesowym mogącym mieć wpływ na treść tego wyroku, gdyż do uchybienia dochodzi już po jego wydaniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 4 marca 2010r., I CSK 439/09, LEX nr 577681; wyrok Sądu Najwyższego z 25 stycznia 2010r., UK 244/09, LEX nr 577821).

Naruszenie przepisu określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku może być ocenione, jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej.

W sprawie taka sytuacja nie zachodzi. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia mimo, że może niedostateczne z punktu widzenia oczekiwań apelującej są jednak obszerne i przekonująco przedstawione, aby w postępowaniu apelacyjnym dokonać kontroli wyrażonego w nim poglądu prawnego, objętego także krytyką obecnych zarzutów apelacyjnych.

W tym miejscu, na marginesie należy zauważyć, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty

dotyczące naruszenia prawa procesowego /por. uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55, Lex nr 341125/.

Przy ocenie całokształtu sprawy Sąd odwoławczy dochodzi do wniosku o zastosowaniu konkretnych przepisów prawa materialnego, bądź nie znalezieniu ku temu podstaw.

Podsumowując, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji trafnie dokonał subsumcji ustalonego stanu faktycznego pod określone przepisy prawne, i w tym zakresie argumentacja Sądu Rejonowego jest pełna, wyczerpująca i zasługuje w całości na uwzględnienie.

Na marginesie należy wskazać, że powódka w apelacji zmieniła swoje żądanie, ponieważ we wniosku wskazała, iż wnosi zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez „nakazanie pozwanym opróżnienia i wydania powódce lokalu mieszkalnego, stanowiącego jej własność”, co ze względów nie jest dopuszczalne (art. 383 kpc), bo zmienia podstawę żądania, a po drugiej jest sprzeczne z argumentacją zawartą w treści apelacji, gdzie zasadniczą argumentacją było żądanie rozwiązanie umowy najmu, a nie tylko eksmisja.

Mając powyższe na uwadze uznać należy, że zarzuty apelacji nie są trafne, apelacja, jako niezasadna podlegała oddaleniu na mocy art. 385 kpc. O kosztach procesu za instancję odwoławczą Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc, mając na uwadze wynik postępowania apelacyjnego.