

Sygn. akt III Ca 1445/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SO Barbara Braziewicz

SR del. Marcin Rak (spr.)

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko A. S. (1), W. S., M. B., A. B. (1) i A. B. (2)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oraz z powództwa wzajemnego A. S. (1) i W. S.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych A. S. (1) i W. S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 3 września 2012 r., sygn. akt I C 700/11

oraz na skutek apelacji pozwanych M. B., A. B. (1) i A. B. (2)

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 15 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 700/11

1. **oddala obie apelacje;**

2. **zasądza od pozwanych A. S. (1), W. S. i M. B. solidarnie na rzecz powódki kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;**

3. **nie obciąża pozwanych A. B. (1) i A. B. (2) kosztami postępowania odwoławczego.**

SSR del. Marcin Rak SSO Leszek Dąbek SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt **III Ca 1445/13**

UZASADNIENIE

Gmina G. domagała się nakazania pozwanym A. S. (1) i W. S., aby wydali jej lokal mieszkalny znajdujący się w budynku przy ulicy (...) w G.. W uzasadnieniu podniosła, że pozwani zajmowali tenże lokal na podstawie umowy najmu, jednak nie zamieszkiwali w nim. Zachowaniem takim wypełnili dyspozycję art. 11 ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku, nr 31, poz. 266 ze zm. – dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów). Pismem z dnia 1 marca 2010 roku powódka wypowiedziała pozwanym stosunek najmu ze względu na niezamieszkiwanie w lokalu, zaś pismem z dnia 11 października 2010 roku powódka wezwała ich do opuszczenia lokalu. Pozwani nie zastosowali się do wezwania.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, nadto w pozwie wzajemnym domagali się ustalenia nieważności wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na sprzeczność z art. 11 ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) oraz zasadami współżycia społecznego. Zarzucali, że zamieszkują w spornym lokalu czego powódka nigdy rzetelnie nie sprawdziła.

Powódka wniosła o oddalenie pozwu wzajemnego. Zarzuciła, że pozwani – powodowie wzajemni nie wykazali faktu zamieszkiwania w spornym lokalu. Wskazała, że nie zawarli umów o dostawę mediów, a zużycie energii elektrycznej jest znikome (prognoza wskazująca na zużycie łącznie w ciągu roku energii elektrycznej wystarczającej na zasilenie jednej żarówki 60W przez 100 godzin). Ponadto zwróciła uwagę na niewykazanie przez powodów wzajemnych nierzetelności przeprowadzonych przez powódkę wizji lokalnych.

Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2011 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych M. B., małoletnią A. B. (1), małoletnią A. B. (2), które zgodnie z twierdzeniami powódki również miały zajmować sporny lokal.

Wyrokiem z dnia 3 września 2012 roku, zaocznym w stosunku do pozwanych M. B., A. B. (1) i A. B. (2), Sąd Rejonowy w Gliwicach uwzględnił powództwo o wydanie, nie przyznał pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, obciążył pozwanych kosztami procesu i nieuiszczonymi kosztami sądowymi, oddalił powództwo wzajemne i obciążył pozwanych - powodów wzajemnych kosztami powództwa wzajemnego.

Po rozpoznaniu sprzeciwu pozwanych M. B., A. B. (1) i A. B. (2) Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 15 stycznia 2013 roku utrzymał w całości wyrok zaoczny.

Rozstrzygnięcia te zapadły po ustaleniu, że pierwotnie najemcami lokalu położonego w G. przy ulicy (...) byli A. B. (3) i A. B. (4). Od 15 maja 1991 roku, kiedy zmarł A. B. (5) do 15 lipca 1992 roku, pozwani W. i A. S. (1) opiekowali się wdową A. B. (4). Od 17 lipca 1992 roku zajęli parterową część budynku. Po śmierci A. B. (4) w 1995 roku pozwani zajęli cały lokal łącznie z garażem.

Ustalił też Sąd Rejonowy, że w dniu 3 lipca 2002 roku pozwani A. S. (1) i W. S. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) uiszczając jednocześnie kaucję. W lokalu tym zameldowana jest na pobyt stały córka pozwanych M. B. i jej małoletnia córka A. B. (1). W. S. zameldowany jest w G., a w spornym lokalu był zameldowany w okresie od 31 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku.

Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego lokal przy ul. (...) stanowi dom w zabudowie szeregowej przylega ścianą do budynku przy ulicy (...) stanowiącego współwłasność pozwanej A. S. (1). Jest zaniedbany. Pozwani – powodowie wzajemni nie pomalowali okiennic, nie myli na bieżąco okien. Dbali natomiast o trawnik. Nie podpisali umowy o dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków. W 2008 roku wybudowano licznik wody z tego lokalu ze stanem zero. Rozdzielnia Gazu w G. nigdy nie była związana z pozwanymi umową o dostawę gazu pod adres spornego lokalu. W dniu 30 lipca 2004 roku zdemontowano gazomierz. Pozwani nie zawarli również umowy o dostawę energii elektrycznej do lokalu położonego w G. przy ulicy (...). Należność z tytułu zużycia energii elektrycznej za okres od 15 listopada 2009 roku do 14 listopada 2010 roku na nazwisko B. wynosiła 130,32 zł a za okres od 15 listopada 2010 roku do 14 maja 2011 roku wynosiła 72,93 zł. W lokalu jest elektryczny system ogrzewania. W dniach od 24 do 26 lutego 2010 roku oraz 1 marca 2010 roku pracownicy powódki Gminy G. przeprowadzili w spornym lokalu wizje lokalne. W lokalu nikogo nie

zastano. Wizje lokalne były również przeprowadzane w dniach 26 września 2011 roku około godziny 18.50 i w dniu 23 września 2011 roku o godzinie 11.50 przez W. W. (2) i U. T.. W trakcie tych wizji w lokalu nikogo nie zastano.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani od 1995 roku starali się o nabycie na własność od powódki nieruchomości przy ulicy (...). W związku z toczącą się procedurą o wykup lokalu pozwani uiścili zaliczkę na poczet wyceny lokalu. W czerwcu 2007 roku pozwani złożyli ponowny wniosek. Postępowanie dotyczące nabycia lokalu nie zostało zakończone, a pozwany składał skargi na jego przebieg.

Zgodnie z poczynionymi przez Sąd Rejonowy ustaleniami pozwani nie mieszkają w spornym lokalu od 2004 roku. Centrum życiowe pozwanych stanowi lokal przy ul. (...) gdzie pozwani zamieszkują. Pozwany korzysta z garażu przy ulicy (...). Natomiast przebywając w lokalu pod tym adresem nie przygotowuje sobie ciepłych posiłków. Korzysta z czajnika i spożywa kanapki. Nie malował wnętrza tego lokalu. Czasem przyjmował w nim znajomych celem omówienia spraw zawodowych. Czynsz za sporny lokal regulowany jest na bieżąco podobnie jak podatek. W lokalu przy ulicy (...) nie stwierdzono nielegalnego poboru energii elektrycznej, wody i gazu.

Sąd Rejonowy ustalił też że pismem z dnia 28 stycznia 2008 roku pozwani zostali wezwani do zamieszkania w spornym lokalu w terminie do 18 lutego 2008 roku pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Następnie, pismem z dnia 1 marca 2010 roku, które pozwani odebrali w dniu 5 marca 2010 roku, powódka wypowiedziała im stosunek najmu lokalu położonego w G. przy ulicy (...) ze skutkiem na dzień 30 września 2010 roku. Podstawą wypowiedzenia był art. 11 ust 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, upoważniający właściciela do wypowiedzenia stosunku najmu z zachowaniem, sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Pozwani A. S. (1) i W. S. byli następnie wezwani do wydania lokalu pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową w celu odzyskania lokalu

Pozwani nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne. Nie korzystają również z pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej w G.

Sąd Rejonowy w toku ustaleń faktycznych nie uwzględnił dokumentów załączonych do pozwu wzajemnego albowiem nie zostały właściwie uwierzytelnione. Nie uwzględnił też, jako nieistotnych dla rozstrzygnięcia, notatek służbowych za okres po wypowiedzeniu umowy najmu. Za nieprzydatne uznał zeznania świadków P. W. i J. W. .

Sąd Rejonowy podkreślił, że pomimo złożenia sprzeciwu od wyroku zaocznego pozwana M. B. nie złożyła żadnych nowych wniosków dowodowych, a nadto nie stawiała się celem przesłuchania jej w charakterze strony.

Mając na względzie poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy zważył, że w sprawie nie było sporne, iż powódka jest właścicielem lokalu przy ulicy (...), którego wydania domagała się od pozwanych. Zatem podstawą żądania był art. 222§1 k.c. Zgodnie z jego treścią roszczenie o wydanie nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osoba, w której władztwie rzecz się znajduje, dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą.

Tytuł prawny pozwanych W. S. i A. S. (1) do władania lokalem wynikać mógł z umowy najmu. Z kolei w zakresie ich córki - pozwanej M. B. i jej małoletnich dzieci, uprawnienie wynikało z umowy użyczenia i związane było z tytułem głównych najemców. Wygasło zatem z dniem wygaśnięcia umowy najmu.

Sąd Rejonowy wskazał, że zebrany w sprawie materiał dowodowy dawał podstawy do ustalenia, że pozwani nie mieszkali w spornym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Stałe zamieszkiwanie w lokalu należy odróżnić od miejsca zamieszkania w rozumieniu art. 25-28 k.c jako miejscowości, w której osoba fizyczna przebywa z zamiarem stałego pobytu. Przepis art.11 ust 3 pkt 1, stanowiący w tym przypadku podstawę wypowiedzenia umowy najmu, odnosi się do zamieszkiwania w znaczeniu stałego przebywania w lokalu stanowiącym centrum życiowe określonych osób. Oznacza to, że te osoby w lokalu mają swoje rzeczy, nocują w nim, gotują. Generuje to zużycie energii elektrycznej, wody i gazu. Bez znaczenia pozostaje przy tym miejsce zameldowania jako kategoria administracyjnoprawna. Ustalenie, że lokal stanowi centrum życiowej nie jest wyłączone w sytuacji gdy w związku z aktywnością życiową lokator często przebywa w innych miejscach. Pozwani co prawda regulowali należny czynsz lecz nie zamieszkiwali

opisanego w pozwie lokalu. Za niemożliwe uznał Sąd Rejonowy zamieszkiwanie w tym lokalu przez pozwaną M. B. z dwójką małych dzieci, sytuacji gdy lokal pozbawiony był bieżącej wody i gazu. Zainstalowane tam ogrzewanie elektryczne, gdy zważyło się nikłe zużycie energii elektrycznej, w ogóle nie było bowiem załączane. Podobnie, w lokalu nie mógł zamieszkiwać W. S., który sam przyznał, że potrzeby jego żony zaspokajane były w lokalu przy ulicy (...).

Sąd Rejonowy podkreślił, że osoby kontrolujące legalność poboru energii elektrycznej stwierdziły w toku postępowania przygotowawczego, że w lokalu brak było zwykłych śladów zamieszkiwania. Rurka jaka pozwany miał doprowadzać wodę z sąsiedniego lokalu została według jego oświadczenia zlikwidowana.

Dalej wskazał Sąd Rejonowy, że fakt zajmowania się ogródkiem czy korzystania z garażu nie był tożsame z wykorzystywaniem spornego lokalu do zamieszkiwania, a w takim właśnie celu lokal przy ulicy (...) został wynajęty przez Gminę G., która ma ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli gospodarując swoim mieniem.

Zatem przesłanka niezamieszkiwania w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy została spełniona, co pozwalało na uznanie wypowiedzenia umowy najmu za ważne i skuteczne. W konsekwencji pozwanym A. i W. S. nie przysługiwał tytuł prawny do zajmowania lokalu przy ulicy (...), co obligowało ich do wydania tego lokalu powódce. Wobec tytułu prawnego przez najemców wygasło też prawo do zajmowania – na zasadzie użyczenia – tego lokalu przez córkę najemców M. B. i jej małoletnie dzieci.

Wobec tego Sąd Rejonowy, na podstawie art. 222§1 k.c., nakazał pozwanym A. S. (1), W. S., M. B. i jej małoletnim dzieciom aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...). Pozwani wprawdzie nie mieszkali w tym lokalu jednak zajmowali go pozostawiając w nim swoje rzeczy i dysponując kluczami.

Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do ustalenia prawa pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego w trybie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. Ich potrzeby mieszkaniowe były bowiem zaspokojone w lokalu przy ulicy (...) w G., którego powierzchnia użytkowa wynosiła 100 m².

Powołując się na tożsame okoliczności i art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd Rejonowy oddalił powództwo wzajemne uznając wypowiedzenie umowy najmu za ważne i skuteczne. Za niezasadny uznał zarzut naruszenia art. 5 k.c. Wskazał, że wobec wystąpienia przesłanek z cytowanego przepisu ustawy o ochronie praw lokatorów powódka mogła wypowiedzieć umowę. Wskazał, że postępowanie administracyjne dotyczące nabycia lokalu było uzależnione od istnienia ważnej umowy najmu.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy powołał art. 98 k.p.c. oraz przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, nr 163, poz. 1348). Z kolei o nieuiszczonych kosztach sądowych orzekł na podstawie art. 83 ust 2 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w związku z art. 98 k.p.c.

Wreszcie, jako podstawę utrzymania w mocy wyroku zaocznego względem M. B., A. B. (1) i A. B. (2), wskazał art. 347 k.p.c.

Apelację od wyroku z dnia 3 września 2012 roku wnieśli pozwani A. S. (1) i W. S.. Zarzucili naruszenie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów i art. 222 k.c. poprzez przyjęcie, że wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne w sytuacji gdy ustalenia w tym zakresie opierały się na ocenie oderwanej od łączącego strony stosunku prawnego wynikającego z niezakończonego postępowania o wykup lokalu. Wywodzili, że złożona im przez powódkę oferta wykupu spornego lokalu nie przestała wiązać a zatem pozwani nie podejmowali kroków „na rzecz widocznych sposobów wykorzystania mieszkania i stałego w nim przebywania”. Nadto wskazywali, że ustalenie w toku postępowania administracyjnego, iż pozwany nie zamieszkuje w lokalu, zostało dokonane zaocznie, bez udziału stron.

Formułując te zarzuty domagali się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa o wydanie oraz obciążenia powódki kosztami.

Apelację od wyroku z dnia 15 stycznia 2013 roku (utrzymującego mocy wyrok zaoczny) wniosła M. B. imieniem własnym i małoletnich pozwanych A. i A. B. (2) zarzucając:

- prowadzenie postępowania przez nieuprawnioną osobę,
- naruszenie art. 379 pkt 5 k.p.c.,
- naruszenie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę wyrokowania.

W uzasadnieniu wskazała, że nigdy nie była stroną toczącego się procesu a została objęta wyrokiem eksmisyjnym. Zarzuciła, że w spornym lokalu wraz z pozwanymi zamieszkuje nadto jej siostra J. S. (1), co do której Sąd nie wypowiedział się w orzeczeniu. Oznacza to, że J. S. (1) może pozostać w spornym lokalu, zaś pozostali członkowie rodziny muszą go opuścić. Sytuacja taka będzie zatem generować konflikty rodzinne, co nie zasługuje na akceptację. Wywodziła nadto, że z uwagi na treść art. 14 ust 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów jej i dzieciom przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, o którym sąd nie orzekł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności konieczne było odniesienie się do zarzutów apelacji pozwanej M. B. wskazujących na nieważność postępowania.

Jeden z nich dotyczył rozpoznania sprawy przez osobę nieuprawnioną. Zarzut ten należało oceniać w świetle regulacji art. 379 pkt 4 k.p.c. stanowiącego, że nieważność postępowania zachodzi gdy skład sądu orzekającego był sprzeczny z przepisami prawa albo jeżeli w rozpoznaniu sprawy brał udział sędzia wyłączony z mocy ustawy.

Niewątpliwie skład sądu był zgodny z art. 47 k.p.c. a czynności w sprawie wykonywał uprawniony do orzekania sędzia Sądu Rejonowego w Gliwicach. Żadna z okoliczności nie wskazywała przy tym aby podlegał on wyłączeniu od jej rozpoznania na zasadzie art. 48 k.p.c. lub 49 k.p.c. Także w apelacji M. B. nie wskazano jakie okoliczności miały świadczyć o podstawach ewentualnego wyłączenia sędziego, względnie z czego skarżąca wywodzi brak jego uprawnień do prowadzenia postępowania.

Świadczyło to o oczywistej bezzasadności opisanego zarzutu.

Podobnie ocenić należało zarzut pozbawienia możliwości obrony w toku procesu praw przez pozwanej M. B. i reprezentowanych przez nią małoletnich A. i A. B. (2). Osoby te zostały wezwane do udziału w sprawie postanowieniem z dnia 20 grudnia 2011 roku (k. 209), przez co zgodnie z art. 198§1 k.p.c. stały się pozwanymi. Następnie pozwanej M. B. działającej w imieniu własnym i małoletnich pozwanych doręczono odpis pozwu zobowiązując do złożenia odpowiedzi na pozew (k. 222). Pozwana potwierdziła jego otrzymanie i wniosła o odroczenie pierwszej rozprawy jak miała się odbyć po doręczeniu tegoż odpisu (pismo k. 226). Następnie w toku postępowania była informowana o terminach rozprawy, doręczano jej wszelką przeznaczoną dla niej korespondencję, w tym odpis wyroku zaocznego od którego wniosła sprzeciw. Przeczyło to tezie o pozbawieniu możliwości obrony praw.

Tym samym zaskarżone orzeczenia nie mogły być wzruszone ze względu na nieważność postępowania, co umożliwiło i czyniło koniecznym dokonanie oceny pozostałych zarzutów apelacji.

Przechodząc zatem do zarzutu sprzeczności ustaleń faktycznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym wskazać trzeba, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. wymaga nie polemiki, lecz wskazania, że sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to

bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Tymczasem apelacje pozwanych w istocie nie podważają prawidłowości rozumowania Sądu Rejonowego i nie wskazują z jakich przyczyn ustalenia Sądu Rejonowego miałyby być niezgodne z zasadami stanowiącymi o ocenie materiału dowodowego. Apelacja pozwanych W. S. i A. S. (1) nie stawia w tym zakresie Sądowi Rejonowemu żadnych zarzutów, podobnie jak apelacja pozwanej M. B., która jedynie polemizuje z tymi ustaleniami poprzez stawianie niepopartej szerszą argumentacją tezy, że pozwani zamieszkują w spornym lokalu.

Zatem brak było podstaw do kwestionowania prawidłowości dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń. Były one bowiem prawidłowe, a ocena zebranego materiału dowodowego przeprowadzona została zgodnie z art. 233§1 k.p.c. Przy dokonywaniu ustaleń nie zostały przekroczone granice swobodnej oceny dowodów albowiem na podstawie dowodów, których moc opisano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd Rejonowy wyprowadził prawidłowe wnioski zgodne z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy ogólnej.

Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne bez potrzeby ich ponownego przytaczania.

Wymagają one jednak uzupełnienia albowiem Sąd Rejonowy w toku ustaleń pominął dwie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia.

Pierwsza nich, istotna z uwagi na treść art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów, to powoływana w sprzeczności od wyroku zaocznej i ponowiona w apelacji pozwanej M. B., kwestia zajmowania lokalu przez J. S. (2).

W tym aspekcie wskazać trzeba, że okoliczności sprawy nie wskazywały aby także i ta osoba powinna być objęta orzeczeniem. Już bowiem w pozwie wzajemnym pozwani A. i W. S. wskazywali tylko na M. B. i jej dzieci jako osoby zamieszkujące przy ul. (...) (k.54v). Także świadek S. B. słuchany na wniosek pozwanego zeznał, że widywał w spornym lokalu jedynie żonę pozwanego i jego starszą córkę (k. 352). Z treści umowy najmu (k. 18v) wynika natomiast, że starszą córką pozwanych jest M. B. (w dacie zawarcia umowy S.). Wreszcie, z samej treści pisma J. S. (1) (k. 457v) wynikało, że powoływanie się na fakt zamieszkiwania w spornym lokalu jest niewiarygodne. Wszak J. S. (1) wskazywała, że o sprawie sądowej dotyczącej wydania lokalu dowiedziała się w październiku 2012 roku, kiedy to miała przebywać u siostry M. B.. Stwierdzenie to jest nielogiczne i dowodzi jego sporządzenia tylko na potrzeby toczącego się procesu. Niezrozumiałym bowiem jest jak J. S. (1) mogła dowiedzieć się o postępowaniu sądowym dopiero w październiku 2012 roku i to „przebywając u siostry”, z którą przecież według dalszych twierdzeń pisma miała stale zamieszkiwać od 10 lat.

Okoliczności te przeczyły aby J. S. (1) zajmowała sporny lokal. Zatem nie objęcie tej osoby rozstrzygnięciem nie stanowiło o naruszeniu art. 15 ustawy o ochronie praw lokatorów. Niewyekspozowanie tego faktu w uzasadnieniu zaskarżonych wyroków nie świadczyło zatem o wadliwości zaskarżonych orzeczeń.

Druga z istotnych okoliczności pominiętych przez Sąd Rejonowy dotyczyła wysokości czynszu za sporny lokal. Zgodnie bowiem z przepisem, który powódka uczyniła podstawą swojego żądania a Sąd Rejonowy, jedną z podstaw rozstrzygnięcia, to jest. art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, wypowiedzenie najmu lokalu z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, może nastąpić tylko gdy czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Wobec tego, w trybie art. 230 k.p.c., na podstawie niekwestionowanego oświadczenia W. S. złożonego na rozprawie odwoławczej Sąd Okręgowy ustalił, że wartość opłat za lokal, stanowiących równowartość czynszu wynosi obecnie 640 złotych, a w poprzednich latach była nieznacznie niższa.

Mając na względzie tą okoliczność oraz fakt, że powierzchnia użytkowa spornego lokalu wynosiła 94,16 m² (co wynikało wprost z treści umowy najmu), Sąd Okręgowy stwierdził, że czynsz za lokal przy ulicy (...) w G., nie przekraczał 3% jego wartości odtworzeniowej w skali roku zarówno w dacie doręczenia pozwanym A. i W. S. wypowiedzenia umowy najmu (to jest w marcu 2010 roku) jak i w całym okresie biegu terminu wypowiedzenia umowy (to jest w II i III kwartale 2010 roku). Istotne było tu, że w marcu 2010 roku wskaźnik przeliczeniowy odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosił 3.323 złote (obwieszczenie z dnia 24 września 2009

roku, Dz. U. Woj. Śl. z 2009 roku, Nr 176 poz. 3244). Natomiast w II i III kwartale 2010 roku (kiedy biegł termin wypowiedzenia) wynosił 3.326 złotych (obwieszczenie z dnia 30 marca 2010 roku, Dz. U. Woj. Śl. z 2010 roku, Nr 59 poz. 995). Wobec tego wartość odtworzeniowa spornego lokalu w skali roku wynosiła 312.893,69 złotych w I kwartale 2010 roku oraz 313.176,16 złotych w II i III kwartale 2010 roku. Odpowiednio maksymalna roczna kwota czynszu, której przekroczenie uniemożliwiało wypowiedzenie umowy najmu z powodu niezamieszkiwania najemcy wynosiła 9.386,81 złotych w I kwartale 2010 roku i 9.395,29 złotych w II i III kwartale 2010 roku. Niewątpliwie zatem była to kwota wyższa niż roczna suma czynszu za lokal w dacie doręczenia wypowiedzenia umowy jak i upływu terminu jej wypowiedzenia. Wszak maksymalną wartość czynsz za lokal uzyskał obecnie i wynosił 640 złotych miesięcznie, zaś w poprzednich latach był niższy.

Reasumując, powódka była uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu ze względu na niezamieszkiwanie w nim najemców przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, a wobec upływu 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia z art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, ustał stosunek najmu lokalu przy ulicy (...) w G., łączący powódkę i pozwanych A. S. (1) i W. S.. Dodać tu wypada, że wykładnia znaczenia pojęcia „zamieszkiwanie” na gruncie tegoż przepisu została prawidłowo dokonana przez Sąd Rejonowy. Okoliczności sprawy wskazywały niezbicie, że lokal przy ulicy (...) nie był centrum życiowym pozwanych i nie mógł się nim stać z tej racji, że pozwani przechowywali tam swoje rzeczy, pozwany dbał o ogród, korzystał z garażu, czy okazjonalnie przyjmował w tym lokalu kontrahentów lub znajomych, z którymi omawiał sprawy zawodowe. Opisany zeznaniami świadków stan lokalu, brak w nim bieżącej wody i gazu, a także zużycie energii na znikomym poziomie wskazywały, że od 2004 roku lokal ten nie jest wykorzystywany jako lokal mieszkalny.

Powoływany w apelacji pozwanych W. S. i A. S. (2) zarzut dotyczący braku cofnięcia przez powódkę oferty sprzedaży lokalu, także nie mógł świadczyć o istnieniu po stronie pozwanych skutecznego względem powódki uprawnienia do władania przedmiotem sporu. Rzecz bowiem w tym, że okoliczności sprawy nie wskazywały, aby pozwana Gmina zobowiązała się wobec pozwanych do sprzedaży spornego lokalu. Wynika z nich natomiast, że to pozwani wystąpili do powódki z propozycją nabycia lokalu, a nie powódka do pozwanych z ofertą sprzedaży.

Materiał dowodowy sprawy nie pozwalał na ustalenie aby strony związane były ofertą w rozumieniu art. 66 k.c., to jest aby jedna z nich skierowała do drugiej oświadczenie zawierające istotne postanowienia przysłej umowy sprzedaży nieruchomości i aby oświadczenie takie zostało przyjęte. Nie budziło też wątpliwości, że strony nie były związane umową przedwstępną w rozumieniu art. 389 k.c. O istnieniu umowy przedwstępnej lub związaniu stron ofertą nie mógł w szczególności świadczyć fakt wpłacenia powódce przez pozwanych zaliczki na wycenę lokalu.

Nie mogło zatem budzić wątpliwości, że żadna stanowcza wola zbycia spornego lokalu nie została wyrażona przez umocowane do tego organy Gminy G. i skierowana do pozwanych.

Istotnym było nadto, że to ustalenia postępowania sądowego miały podstawowe znaczenie dla postępowania o wykup lokalu, skoro powódka dopuszczalność jego zbycia uzależniała od istnienia ważnej umowy najmu. Niewątpliwie natomiast wiążące ustalenie istnienia lub nieistnienia najmu lokalu należy do postępowania cywilnego.

Wobec tego zarzuty apelacji pozwanych A. S. (1) i W. S. nie zasługiwały na uwzględnienie. Wobec skutecznego wypowiedzenia umowy najmu wygasło ich prawo do zajmowania spornego lokalu, konsekwencją czego było wygaśnięcie wynikającego z relacji rodzinnych, prawa pozwanych M. B., A. B. (1) i A. B. (2).

W konsekwencji rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, który nakazał pozwanym wydanie lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) było prawidłowe.

Zasługującym na aprobatę było także rozstrzygnięcie ustalające brak uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 4 in fine ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd nie jest zobowiązany do przyznania lokalu socjalnego jeżeli osoba, której rozstrzygnięcie dotyczy ma możliwość zamieszkania w innym lokalu. Prawidłowe w tym zakresie ustalenie Sądu Rejonowego wskazują, że pozwani mają możliwość i faktycznie zamieszkują

w innym lokalu niż objęty pozwem. Zatem brak było podstaw do obciążania Gminy G. obowiązkiem zapewniania im lokalu socjalnego.

Jakkolwiek wyrok w części oddalającej powództwo wzajemne nie został zaskarżony, a zatem nie podlegał kontroli instancyjnej, to wskazać trzeba, że oddalenie powództwa wzajemnego nie było tylko i wyłącznie konsekwencją uwzględnienia powództwa głównego. Sąd Rejonowy rozpoznając powództwo wzajemne w istocie nie powinien był dokonywać oceny prawidłowości wypowiedzenia umowy najmu. Powództwo wzajemne podlegało bowiem oddaleniu ze względu na brak interesu prawnego. Jak się przyjmuje w orzecznictwie brak jest interesu prawnego w ustaleniu stosunku najmu gdy toczy się sprawa o świadczenie (tj. eksmisję) przeciwko powodom sprawy o ustalenie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 roku, III CZP 115/96, OSNC 1997/4/35, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1998 roku, III CKN 56/98, Lex nr 35754).

Reasumując, zaskarżony wyrok znajdował oparcie w przepisach prawa, co skutkowało musiło oddaleniem apelacji pozwanych jako niezasadnych, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego obciążających pełnoletnich pozwanych Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Zasądzoną na rzecz powódki kwota obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej zgodnej z §9 pkt 1 w zw. z §12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz 490).

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd Okręgowy nie obciążył małoletnich pozwanych A. i A. B. (2) kosztami postępowania odwoławczego. Okoliczności sprawy nie wskazywały bowiem aby posiadały one jakikolwiek majątek, nadto nie powinny ponosić odpowiedzialności za działania przedstawicielki ustawowej, która odmawiała dobrowolnego wydania przedmiotu sporu.

SSR del. Marcin Rak SSO Leszek Dąbek SSO Barbara Braziewicz