

Sygn. akt IV Ca 283/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Katowicach IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

<i>Przewodniczący</i>	<i>SSO Marta Szczocarz-Krysiak (spr.)</i>
<i>Sędzia</i>	<i>SO Jacek Sobczyński</i>
<i>Sędzia</i>	<i>SR del. Piotr Semper</i>
Protokolant	st. sekr. sąd. Ewa Polok

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko B. P. (P.), M. P.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego Katowice - Wschód w Katowicach

z dnia 16 stycznia 2014 r.

sygn. akt I C 1209/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) ustala, że nie istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) pomiędzy powódką J. B. a pozwanymi B. P. i M. P.;

b) zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 234 zł (dwieście trzydzieści cztery złote) tytułem kosztów postępowania;

2. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 127 zł (sto dwadzieścia siedem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódka J. B. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanym B. P. i M. P. wniosła o ustalenie, że nie istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) pomiędzy nią a pozwanymi.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwani zawarli z nią umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego, jednak powódka wypowiedziała ją na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów stąd stosunek najmu wygasł 31 sierpnia 2006 r. Sąd uznał to wypowiedzenie za skuteczne i prawomocnym wyrokiem z 13 października 2011 r. nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie lokalu orzekając też, że nie przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego. Pozew uzasadnia też okoliczność, że powódka w przyszłości chce swobodnie dysponować nieruchomością, w której znajduje się sporny lokal a zatem ma interes prawny w ustaleniu, że lokal ten nie jest obciążony najmem i może stanowić przedmiot obrotu.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa. Wskazali, że powódka dokonała bezprawnej egzekucji komorniczej. Wskazali, że należne im jest mieszkanie zamienne i przeprowadzka na koszt powódki, która zobowiązana jest też do wykonania remontu w czasie nie dłuższym niż rok. Pozwani podali też, że będą czynić starania o odzyskanie lokalu przy ul. (...) z powodu nieuczciwej i wprowadzającej ich w błąd umowy zamiany na lokal przy ul. (...) zawartej z K. B. (1).

Wyrokiem z 16 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach oddalił powództwo.

Sąd ustalił, że powódka jest właścicielką nieruchomości przy ul. (...) w K.. Pozwani zawarli z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w tej nieruchomości – na czas nieoznaczony począwszy od 26 sierpnia 2003 r. Pismem z 24 lipca 2006 r. powódka w trybie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów wypowiedziała pozwanym umowę najmu, pozwani lokalu nie opuścili dobrowolnie, więc powódka wystąpiła z powództwem o eksmisję. Prawomocnym wyrokiem z 13 października 2011 r. Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach (sygn. akt I C 599/11) uwzględnił powództwo zaznaczając w sentencji wyroku, że nakazanie eksmisji następuje z mocy art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Pozwani nie opuścili lokalu dobrowolnie, stąd powódka wystąpiła do komornika o wszczęcie egzekucji w zakresie eksmisji pozwanych. Pozwana zaproponowała pozwanym przeniesienie się na czas remontu nieruchomości przy ul. (...) do lokalu zamiennego położonego w K. przy ul. (...). W grudniu 2012 r. powódka podjęła czynności zmierzające do opróżnienia lokalu zajmowanego przez pozwanych, jednak nie wyrazili oni zgody na jego dobrowolne opuszczenie. Ostatecznie eksmisja pozwanych z lokalu przy ul. (...) została przeprowadzona, jednak pozwani nie przenieśli się do lokalu zaoferowanego przez powódkę, lecz do innego, który zajmują bez tytułu prawnego. Powódka do dziś nie wykonała remontu nieruchomości – w grudniu 2013 r. rozpoczęła remont instalacji wodno – kanalizacyjnej. Po przeprowadzeniu remontu i przystosowaniu budynku jako jednorodzinny, powódka zamierza w nim sama zamieszkać. Pozwani chcą ponownie zamieszkać w lokalu przy ul. (...) w K..

Omawiając podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd przytoczył art. 189 k.p.c. i omówił pojęcie interesu prawnego. Sąd uznał, że powódka nie wykazała istnienia interesu prawnego. Przytaczając treść art. 11 ust. 2 pkt 4 oraz art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd stwierdził, że powódka wprawdzie zasadnie podaje, że stosunek prawny umowy najmu wygasł z datą wypowiedzenia, ale pozwani nie utracili ostatecznie praw do lokalu przy ul. (...), bowiem obowiązkiem powódki po opróżnieniu lokalu było przeprowadzenie jego remontu a następnie ponowne udostępnienie tego lokalu pozwanym w ramach wcześniej istniejącego stosunku najmu. Tym samym powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa, a nadto nie wykazała, że stosunek najmu nie istnieje, tym bardziej, że pozwani deklarują chęć ponownego zamieszkania w spornym lokalu. W ocenie Sądu uwzględnienie powództwa byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i stanowiłoby sankcjonowanie działań mających na celu obejście prawa, bowiem z zeznań świadka K. B. wynika, że powódka w istocie domaga się uwzględnienia powództwa by mieć pewność, że po przeprowadzeniu kosztownego remontu sama będzie mogła w tej nieruchomości zamieszkać.

Przeciwko powyższemu wyrokowi apelację wniosła powódka zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu za obie instancje.

Skarżąca podniosła szereg zarzutów a w szczególności:

1. naruszenia prawa materialnego:

- przez błędną wykładnię art. 11 ust. 2 pkt 4 w zw. z art. 10 ust. 4 oraz art. 11 ust. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów polegającą na przyjęciu, że zwrot „z zastrzeżeniem”, którym ustawodawca posłużył się w art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy jest tożsamy ze zwrotem „stosuje się odpowiednio”, co nie jest właściwe, bowiem prawidłowa wykładnia przepisu nakazuje przyjąć, że zwrot ten jest tożsamy ze zwrotem „za wyjątkiem”;
- przez błędną wykładnię art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez przyjęcie, że wypowiedzenie dokonane na podstawie tej normy nie powoduje ustania stosunku prawnego, podczas gdy prawidłowa wykładnia nakazuje przyjęcie, że skuteczne wypowiedzenie na jej podstawie prowadzi do ustania stosunku prawnego;
- przez niezastosowanie art. 11 ust. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez pominięcie, że ta norma prawna znajduje zastosowanie w przypadku wypowiedzenia dokonanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, a nie norma art. 10 ust. 4, jak przyjął to Sąd pierwszej instancji;
- art. 5 k.c. przez nieustalenie treści zasady współzycia społecznego mimo przyjęcia, że zachowanie powódki godzi w te zasady, niezrelatywizowanie zachowania obu stron oraz pominięcie stanu nadużycia po stronie pozwanych;

2. naruszenie prawa procesowego tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na pominięciu, że pozwani nie przyjęli zapewnionego przez powódkę lokalu zamiennego, wobec czego powódka nie ma obowiązku zapewnienia pozwanym innego lokalu;
- art. 328 k.p.c. poprzez wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia (jednoczesne przyjęcie, że stosunek prawny między stronami wygasł i trwa nadal) oraz poprzez nieustalenie i niewyjaśnienie w uzasadnieniu treści zasady współzycia społecznego, w którą miało godzić zachowanie powódki;
- art. 189 k.p.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że powódka nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu powództwa albowiem jej interes prawny jest sprzeczny z zasadami współzycia społecznego i zmierza do obejścia prawa, podczas gdy powódka posiada uzasadniony interes prawny przejawiający się w konieczności ustabilizowania sytuacji prawnej nieruchomości i jest to interes zgodny z zasadami współzycia społecznego i stanowi wyraz realizacji prawa;
- art. 108 § 1 k.p.c. poprzez nieorzeczenie o kosztach postępowania;

Pozwani w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie, domagając się ponadto rekompensaty za poniesione koszty przeprowadzki oraz za usunięcie i wywóz rupieci po poprzednich lokatorach. Wnieśli także o powołanie świadków, podkreślając, że wyrządzono im krzywdę materialną i moralną, bowiem zostali wyrzuceni na bruk. Zdaniem pozwanych zaoferowane im przez powódkę mieszkanie zamienne przy ul (...) nie spełnia wymaganych standardów, więc nie chcą tam mieszkać lecz pragną powrócić do lokalu przy ul. (...).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest uzasadniona, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są trafne.

Nie jest w ocenie Sądu Okręgowego uzasadnionym zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 328 § 2 k.p.c., gdyż uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera mankamentów, które uniemożliwiałyby dokonanie jego kontroli instancyjnej. Należy podkreślić, że uzasadnienie wyroku wyjaśnia przyczyny, dla jakich orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po jego ogłoszeniu, a zatem wynik sprawy z reguły nie zależy od tego, jak napisane zostało uzasadnienie i czy zawiera ono wszystkie wymagane elementy. Trzeba też pamiętać, że powołany przepis

określa jedynie wymagania konstrukcyjne uzasadnienia orzeczenia – a zatem nie stanowi właściwej płaszczyzny do krytyki trafności przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych, ani ich oceny prawnej. Z natury rzeczy sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia nie ma zatem wpływu na wynik sprawy, ponieważ uzasadnienie wyraża jedynie motywacje wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Z tego względu zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć zastosowanie jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia. Żadna z tych okoliczności w niniejszej sprawie nie zachodzi – sporządzone uzasadnienie odzwierciedla tok procesu myślowego i decyzyjnego, którego wynikiem jest treść wyroku i dostatecznie jasno wynika z niego, jakimi przesłankami kierował się Sąd przy ferowaniu wyroku, a tym samym umożliwia dokonanie kontroli instancyjnej. Odmianą zupełnie kwestią jest, że powódka nie akceptuje merytorycznej zawartości motywów, w żadnym jednak wypadku nie oznacza to ich formalnej wadliwości.

Za nieuzasadniony uznaje Sąd Okręgowy także zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Wszechstronne rozważenie zebranego materiału, w kontekście unormowania art. 233 § 1 k.p.c., oznacza uwzględnienie i rozważenie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności. W ujęciu apelacji taki aspekt oceny dowodów nie występuje. Wskazując na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. skarżąca nie nawiązuje do wyników postępowania dowodowego, ani samej oceny dowodów, według określonych w nich kryteriów, podnosi natomiast pominięcie przez Sąd Rejonowy faktu, który w jej zdaniem ma dla znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. W tym stanie rzeczy zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może odnieść skutku.

Sąd Okręgowy stwierdza jednocześnie, że fakty mające rzeczywiste znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zostały przez Sąd pierwszej instancji ustalone prawidłowo. Wymaga podkreślenia, że znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miały – wbrew przekonaniu skarżącej i pozwanych – ani okoliczności w jakich doszło do opuszczenia przez pozwanych lokalu przy ul. (...) ani to, czy powódka zaoferowała pozwanym lokal zamienny spełniający przewidziane prawem wymagania, ani też to, czy pozwani ofertę tę przyjęli. Z tego też powodu Sąd Okręgowy oddalił zgłoszone w odpowiedzi na apelację wnioski dowodowe pozwanych, bowiem zmierzały one do wykazania faktów nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Istotne znaczenie mają jedynie: fakt, że doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanym umowy najmu lokalu przy ul. (...) na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz.U.2014.150; dalej powoływanej jako u.o.p.l.) oraz fakt, że pozwani tego lokalu już nie zajmują. Te zaś fakty pozostawały w sprawie całkowicie bezsporne i niewątpliwe. W szczególności to, że przyczyną wypowiedzenia najmu lokalu przy ul. (...) w K. były okoliczności wymienione w art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. oraz, że wypowiedzenie to było skuteczne (tj. doprowadziło do ustania stosunku najmu) wynika z treści prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach z 13 października 2011 r. (sygn. akt I C 599/11).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. na wstępie wskazać należy, że oczywistym błędem pozostaje ulokowanie go na płaszczyźnie naruszenia przepisów prawa procesowego. Przepis art. 189 k.p.c., aczkolwiek zamieszczony w ustawie procesowej, to w zakresie wyznaczenia przesłanek legitymacji powoda w sprawie o ustalenie z odwołaniem się do interesu prawnego, którego istnienie decyduje o legitymacji czynnej w sprawie, ma charakter materialnoprawny tj. traktowany jest jako przepis prawa materialnego (patrz wyroki Sądu Najwyższego: z 9 lipca 2009 r., III CSK 182/09; z 17 listopada 2000 r., V CKN 221/00; z 14 lipca 1999 r., II CKN 422/98; z 11 maja 1999 r., I CKN 1151/97; z 6 kwietnia 1998 r., I CKN 601/97). Skoro art. 189 k.p.c. ustanawia materialnoprawne przesłanki powództwa o ustalenie, jego naruszenie (np. poprzez wadliwą ocenę legitymacji powoda w konkretnej sprawie o ustalenie z uwagi na błędną ocenę, że nie ma on interesu prawnego w dochodzeniu roszczenia) nie może stanowić obrazy prawa procesowego, lecz materialnego (patrz wyroki Sądu Najwyższego: z 20 maja 2011 r., II PK 295/10, OSNP 2012/13-14/169; z 4 marca 2011 r., I CSK 39/11; z 27 czerwca 2001 r., II CKN 898/00; z 19 kwietnia 2001 r., IV CKN 326/00; z 13 października 2000 r., II CKN 297/00; z 5 października 2000 r., II CKN 750/99).

Uwzględniając powyższe, stwierdzić jednak należy, że co do zasady zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. jest uzasadniony, gdyż wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji nie sposób odmówić powódce interesu prawnego w ustaleniu, że

nie istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. pomiędzy nią a pozwanymi. Występujące w art. 189 k.p.c. jako przesłanka materialnoprawna powództwa o ustalenie istnienia stosunku prawnego lub prawa pojęcie „interesu prawnego” oznacza potrzebę wprowadzenia jasności co do istnienia określonego stosunku prawnego lub prawa, w celu ochrony powoda przed groźącym naruszeniem sfery jego uprawnień. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w przypadku praw czy stosunków prawnych, występuje z reguły wówczas, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego, zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych, tj. gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji a jednocześnie wynik postępowania doprowadzi do usunięcia tej niejasności i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, definitywnie kończąc trwający spór albo prewencyjnie zapobiegając powstaniu takiego sporu w przyszłości. Konsekwencją takiego poglądu jest również dalszy, utrwalony w orzecznictwie pogląd, że nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych a zasada ta opiera się na założeniach, że, po pierwsze, wydanie wyroku zasądającego możliwe jest jeżeli także ustalona zostanie legitymacja czynna powoda oraz po drugie, że wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasądających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej. Powództwo na podstawie art. 189 k.p.c. ma zatem zasadniczo charakter prewencyjny i tym samym nie wchodzi ono w rachubę, jeżeli istnieje możliwość wytoczenia powództwa o świadczenie.

Przytoczone zaś na wstępie okoliczności faktyczne niniejszej sprawy jasno wskazują, że pomiędzy stronami co do istnienia stosunku najmu spornego lokalu niewątpliwie istnieje niepewność (a wręcz spór): powódka utrzymuje, że najem wygasł, natomiast pozwani są przekonani o jego istnieniu i wyraźnie artykułują żądanie udostępnienia im tego lokalu. Taka sytuacja niewątpliwie stwarza wątpliwość co do istnienia lub realnej możliwości realizacji uprawnień polegających na korzystaniu z lokalu a przysługujących powodce jako właścicielce nieruchomości. Jednocześnie w sytuacji, gdy pozwani spornego lokalu już nie zajmują, powódka nie może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych (np. odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego) lub niepieniężnych (np. eksmisji). Stąd w ocenie Sądu Okręgowego mamy w niniejszej sprawie do czynienia z sytuacją, że pozwani domagając się udostępnienia im spornego lokalu, przynajmniej potencjalnie, stwarzają zagrożenie dla prawnie chronionych interesów powódki, a jednocześnie sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodce ochronę jej praw przez definitywne zakończenie istniejącego między stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania.

Podsumowując, Sąd Okręgowy stwierdza, że powódka wykazała istnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia stosunku prawnego, co stwarza konieczność zbadania twierdzeń powódki o nieistnieniu konkretnego stosunku prawnego.

W tym zaś zakresie spór sprowadza się w istocie do trafnie wyartykułowanej w apelacji kwestii wzajemnego stosunku przepisów art. 10 ust. 4, art. 11 ust. 2 pkt 4 i art. 11 ust. 9 u.o.p.l. a mianowicie tego, czy w razie skutecznego wypowiedzenia najmu z przyczyn wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. zastosowanie znajduje przepis art. 10 ust. 4 u.o.p.l. czy też przepis art. 11 ust. 9 u.o.p.l.

Odpowiedź na tak postawione pytanie w istocie nie następuje trudności, bowiem wynika wprost z art. 11 ust. 9 u.o.p.l., który stanowi, że „W wypadku określonym w ust. 2 pkt 4 lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku (...)”. W wypadku zatem, gdy doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego z przyczyn wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. właściciel zgodnie z art. 11 ust. 9 u.o.p.l. ma obowiązek dostarczyć lokatorowi lokal zamienny (tj. spełniający wymagania określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 u.o.p.l.) oraz pokryć koszty przeprowadzki. Z przytoczonych unormowań nie wynika natomiast, by lokatorowi w takiej sytuacji przysługiwało uprawnienie powrotu do poprzednio zajmowanego lokalu. Jest to oczywiste, gdy zważyć, że źródłem prawa do korzystania z tego lokalu był stosunek najmu, ten zaś wygasa gdy nastąpi jego skuteczne wypowiedzenie z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. Wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, w razie skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu z przyczyn

wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. nie może mieć już zastosowania norma art. 10 ust. 4 zdanie drugie u.o.p.l. – skoro stanowi ona, że właściciel ma obowiązek udostępnić lokatorowi naprawiony lokal **w ramach istniejącego stosunku prawnego**.

Koniecznym jest rozróżnienie sytuacji gdy wynajmowany lokal lub budynek w którym się ten lokal znajduje wymaga koniecznych napraw obciążających właściciela (art. 6a ust. 3 pkt 2 i 3 u.o.p.l.), a naprawy te są tego rodzaju, że nie da się ich przeprowadzić w obecności lokatorów (art. 10 ust. 4 zdanie pierwsze u.o.p.l.) od sytuacji gdy lokal wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l.).

W pierwszej z wymienionych sytuacji nie dochodzi do ustania stosunku najmu – lokator ma obowiązek opróżnić lokal jedynie tymczasowo (aby umożliwić przeprowadzenie koniecznych napraw) i to na czas nie dłuższy niż rok. W tym czasie lokator mieszka w lokalu zamiennym, który obowiązanym jest mu dostarczyć właściciel, zaś po zakończeniu napraw właściciel ma obowiązek udostępnić lokatorowi naprawiony lokal w ramach cały czas istniejącego stosunku prawnego (art. 10 ust. 4 u.o.p.l.).

Natomiast w drugiej sytuacji poprzez wypowiedzenie na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. dotychczasowy stosunek najmu ustaje definitywnie a lokatorowi przysługuje jedynie prawo do lokalu zamiennego i żądania pokrycia kosztów przeprowadzki (art. 11 ust. 9 u.o.p.l.).

Użyte w art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. sformułowanie „z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4” oznacza, że wypowiedzenie najmu lokalu wymagającego opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku jest niedopuszczalne, gdy zachodzi sytuacja opisana w przepisie art. 10 ust. 4 u.o.p.l. A zatem nie można wypowiedzieć najmu wówczas, gdy dla przeprowadzenia remontu wystarczającym jest aby lokator czasowo opróżnił lokal, ponieważ zakres i rodzaj napraw jest taki, że dla ich wykonania wystarczy okres jednego roku. Zbadanie tych okoliczności winno mieć miejsce w postępowaniu, w którym ocenie podlega skuteczność wypowiedzenia najmu.

Zbędne jest badanie w niniejszym postępowaniu czy zamierzony przez powódkę remont budynku przy ul. (...) obejmował tylko naprawy, które można było przeprowadzić w ciągu roku (art. 10 ust. 4 u.o.p.l.) czy też wymagał prac o znacznie większym zakresie (art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l.). Kwestię tę bowiem rozstrzygnął jednoznacznie Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach wyrokiem z 13 października 2011 r. w sprawie o sygnaturze akt I C 599/11. W sentencji tego wyroku nakazano pozwanym opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K. wyraźnie powołując też przepis art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. jako przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie stosunku najmu (zostało to zresztą wyartykułowane także w uzasadnieniu tegoż wyroku, gdzie wskazano, że „w niniejszej sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu w oparciu o treść art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, a tym samym łączący strony stosunek prawny wygasł wraz z datą wskazaną w treści pisma o odstąpieniu od umowy, a to wraz z dniem 31 sierpnia 2006 r.”). Wyrok z 13 października 2011 r. jest prawomocny i przez to wiążący nie tylko dla stron i sądu, który go wydał, ale także dla innych sądów w tym również dla sądu orzekającego w niniejszej sprawie (art. 365 § 1 k.p.c.). Sąd orzekający w niniejszej sprawie jest zatem związany sentencją wyroku (w której – jak już wyżej wskazano – wyraźnie powołano art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l.) a także wskazanymi w jego uzasadnieniu ustaleniami mającymi wpływ na końcowe rozstrzygnięcie, w szczególności ustaleniami prejudycjalnymi, których skutkiem było wydanie określonego wyroku lub postanowienia orzekającego co do istoty sprawy (w sprawie I C 599/11 takim prejudycjalnym ustaleniem było stwierdzenie, że zachodziły przyczyny wypowiedzenia wymienione w art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. oraz, że wypowiedzenie to zostało skutecznie dokonane przez co stosunek najmu lokalu przy ul. (...) w K. wygasł).

Powyższe zaś przesądza o zasadności żądania pozwu w niniejszej sprawie, nie może bowiem w tym przypadku budzić wątpliwości, że stosunek najmu spornego lokalu wygasł wobec jego skutecznego wypowiedzenia a zatem stosunek ten między stronami nie istnieje.

Jednocześnie Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska Sądu pierwszej instancji, jakoby działanie powódki polegające na wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu nakierowane było „na obejście prawa”. Taki pogląd jest bowiem konsekwencją wadliwego przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że powódka po zakończeniu remontu budynku

ma obowiązek udostępnić pozwanym naprawiony lokal zgodnie z art. 10 ust. 4 u.o.p.l. Tymczasem, jak już wyżej wskazano, taki obowiązek na powódce nie spoczywa – zakres jej obowiązków ogranicza się – zgodnie z art. 11 ust. 9 u.o.p.l. – do konieczności dostarczenia pozwanym lokalu zamiennego i pokrycia kosztów ich przeprowadzki.

Wymaga też podkreślenia, że konieczność wytoczenia powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu spornego lokalu powstała w związku z brakiem innej możliwości usunięcia niepewności co do tego, czy powódka może swobodnie realizować uprawnienia płynące z prawa własności przysługującego jej wobec nieruchomości, której część składową lokal ten stanowi. Zakres tychże uprawnień obejmuje w szczególności prawo do korzystania z przedmiotu własności zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa (art. 140 k.c.). W sytuacji zatem, gdy pozwanym niewątpliwie (wobec skutecznego wypowiedzenia najmu) nie przysługuje żadne uprawnienie do korzystania ze spornego lokalu, nie sposób oceniać negatywnie tego, że powódka „po przeprowadzeniu kosztownego remontu” zamierza sama w nieruchomości zamieszkać. Nie ma w ocenie Sądu Okręgowego podstaw dla uznania, że realizacja tychże zamierzeń pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. W konsekwencji zaś nie sposób też zakwestionować zgodności z prawem i zasadami współżycia społecznego istniejącego po stronie powódki interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia stosunku najmu spornego lokalu. W tym zakresie, wbrew przekonaniu pozwanej a także i samej skarżącej, bezprzedmiotowe pozostają okoliczności odnoszące się do tego w jaki sposób pozwani korzystali ze spornego lokalu, jak doszło do wykonania orzeczonego wobec nich prawomocnym wyrokiem obowiązku jego opróżnienia i czy zaoferowany im przez powódkę lokal spełnia wymogi dla lokalu zamiennego zastrzeżone przez ustawodawcę w art. 2 ust. 1 pkt 6 u.o.p.l. Bez względu na to, czy we wskazanym zakresie prawdziwe są twierdzenia pozwanych, czy też powódki, pozwani nie mogą żądać ponownego udostępnienia im lokalu przy ul. (...) w K.. Ich prawo do zajmowania tego lokalu wygasło definitywnie wskutek wypowiedzenia, co znalazło potwierdzenie w prawomocnym wyroku z 13 października 2011 r. W związku z tym oddalenie powództwa w niniejszej sprawie z powołaniem na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego skutkowałoby jedynie pozbawieniem powódki ochrony, zaś dla pozwanych i tak nie mogłoby rodzić żadnych uprawnień wobec spornego lokalu.

Należy też podkreślić, że wykracza poza przedmiot niniejszego postępowania rozstrzyganie czy lokal zaoferowany pozwanym przez powódkę jako zamienny spełniał wymogi z art. 2 ust. 1 pkt 6 u.o.p.l., kwestii tej zatem Sąd Okręgowy nie bada i nie przesądza. Podobnie też nie jest możliwym w ramach niniejszego postępowania rozstrzygnięcie o zasadności roszczeń pieniężnych zgłoszonych przez pozwanych w odpowiedzi na apelację.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy orzekając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok poprzez uwzględnienie powództwa tj. poprzez ustalenie, że nie istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) pomiędzy powódką J. B. a pozwanymi B. P. i M. P..

Uzasadnionym jest także – w świetle przepisów art. 98 § 1 i 3 k.p.c. - wniosek skarżącej o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania przed sądem pierwszej instancji. Skoro bowiem jej żądanie zostało uwzględnione w całości, to pozwani, jako strona przegrywająca winni zwrócić powódce całość poniesionych przez nią kosztów postępowania przed sądem pierwszej instancji a zatem łącznie kwotę 234 zł (na którą składają się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 180 zł tj. w stawce minimalnej ustalonej stosownie do wartości przedmiotu sporu zgodnie z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie... oraz opłata od pozwu – 37 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł).

W tym miejscu wskazać także należy, że oczywiście chybnym pozostaje podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 108 § 1 k.p.c. poprzez nieorzeczenie o kosztach postępowania. Wbrew stanowisku skarżącej zaskarżony wyrok zawiera rozstrzygnięcie jej wniosku o zasądzenie kosztów postępowania. Wyrokiem tym bowiem powództwo oddalono w całości – co jest równoznaczne z orzeczeniem (negatywnym) o wszystkich żądaniach powoda: zarówno głównym (o zapłatę oznaczonej sumy pieniężnej) jak i o charakterze ubocznym a taki właśnie charakter ma żądanie zasądzenia kosztów procesu. Przyjętym powszechnie i od dziesięcioleci w praktyce orzeczniczej jest, że w przypadku oddalenia powództwa w całości, sąd w sentencji wyroku nie wskazuje już osobno, że oddala także inne wnioski powoda – mające jedynie charakter akcesoryjny (np. o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności czy też o zasądzenie

kosztów procesu). Rozstrzygnięcie w przedmiocie tego rodzaju wniosków zawarte jest w sformułowaniu „oddala powództwo” i osobne wyrzekanie w tym względzie jest zbędne.

Analogicznie przedstawia się rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego. Poniesionymi przez powódkę kosztami (opłata od apelacji w kwocie 37 zł oraz wynagrodzenie jej pełnomocnika w wysokości 90 zł tj. w stawce minimalnej ustalonej stosownie do wartości przedmiotu zaskarżenia zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie...) obciążono pozwanych – przy czym podstawę rozstrzygnięcia w tym przedmiocie stanowią przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zgłoszony na rozprawie odwoławczej wniosek pozwanych o „przyznanie im utraconego zarobku w związku ze stawiennictwem na dzisiejszą rozprawę”, bowiem jak wyżej wskazano, pozwani są w niniejszej sprawie stroną przegrywającą, więc nie przysługuje im żądanie zwrotu kosztów procesu.