

Sygnatura akt II Ca 1473/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Renata Stępińska
Sędziowie:	SO Grzegorz Buła (sprawozdawca) SR (del.) Krystyna Darmoń
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa C. A. P.

przy interwencji ubocznej Gminy (...)K.

przeciwko J. R. i J. W.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego J. R.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie

z dnia 19 kwietnia 2013 r., sygnatura akt I C 2170/12/S

1. oddała apelację;

2. przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie na rzecz radcy prawnego M. S. kwotę 73,80 zł (siedemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy) brutto tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanemu z urzędu w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 stycznia 2014 roku

Wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w punkcie I nakazał pozwanemu J. R., aby opuścił i opróżnił z rzeczy oraz wydał powodowi C.A.P.lokal mieszkalny oznaczony numerem (...)w budynku przy ul. (...)w K.; w punkcie II nakazał pozwanej J. W.opróźnienie z rzeczy, a następnie wydanie powodowi tego samego lokalu; w pozostałym zakresie oddalił w powództwo (pkt III). Nadto Sąd Rejonowy ustalił, że pozwanemu przysługuje prawo

do lokalu socjalnego, którego obowiązek dostarczenia spoczywa na Gminie (...)K.(pkt IV); wstrzymał w punkcie V wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwaniem przez Gminę (...)K.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego; ustalił, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (pkt VI); zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt VII); oraz przyznał pełnomocnikowi pozwanego radcy prawnemu M. S.od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie kwotę 147,60 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

W niniejszej sprawie powód (przyp. błędnie określany przez Sąd Rejonowy jako powódka) C. A. P. domagał się nakazania pozwanym J. R. i J. W., aby opuścili lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w K., opróżnili go z rzeczy i wydali go powodowi. Powód wskazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w K.. Pozwany zajmuje w nieruchomości lokal mieszkalny nr (...) wywodząc swój tytuł prawny z umowy najmu. Od dnia 20 stycznia 2006 roku pozwany oddał część lokalu bez pisemnej zgody współwłaścicieli do bezpłatnego użytkowania J. W., w związku z tym na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów współwłaściciele wypowiedzieli pozwanemu stosunek najmu. Pozwani nadal zajmują ów lokal.

Pozwany J. R.pierwotnie domagał się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów postępowania (k.45), wskazując że pozwana J. W.nie mieszka i nigdy nie mieszkała w zajmowanym przez niego lokalu, a jedynie była w nim zameldowana, zaś na zameldowanie pozwany uzyskał zgodę poprzedniego właściciela Gminę (...)K.. W toku procesu złożył oświadczenie o uznaniu powództwa, przy czym wniósł o przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego, a także cofnął wniosek o przyznanie mu pełnomocnika procesowego z urzędu (k.66). Jeszcze podczas tej samej rozprawy w dniu 21 stycznia 2013 roku pozwany oświadczył, że Podniósł, że zmienia swoje stanowisko i chce jednak skorzystać z pomocy fachowego pełnomocnika. Na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2013 roku pełnomocnik ustanowiony dla pozwanego z urzędu oświadczył, że podtrzymuje dotychczasowe stanowisko, wnosząc o orzeczenie eksmisji za przyznaniem pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Wreszcie składając oświadczenie przed zamknięciem rozprawy pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa, a na wypadek orzeczenia eksmisji przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

W toku postępowania pozwana J. W. uznała żądanie pozwu i domagała się przyznania jej prawa do lokalu socjalnego.

Interwenient uboczny po stronie powoda Gmina (...)K.domagała się oddalenia powództwa, zaś kwestię przyznania lokalu socjalnego pozostawił do oceny Sądu.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji wynikało, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...)w K.. Decyzją z dnia 1 kwietnia 1987 roku przydzielono pozwanemu J. R.lokal mieszkalny nr (...)w przedmiotowej nieruchomości. Decyzja nie określała innych osób współuprawnionych do zamieszkiwania wspólnie z pozwanym w przedmiotowym lokalu. W dniu 20 grudnia 2004 roku Gmina (...)K.zawarła z pozwanym umowę najmu spornego lokalu. W umowie nie wskazano osób uprawnionych do współzamieszkiwania z pozwanym. Pozwany w dalszym ciągu zajmuje sporny lokal. Na przestrzeni lat 2005/2006 do 2012 roku wraz z pozwanym w spornym lokalu zamieszkiwała jego konkubina, pozwana J. W.. Aktualnie pozwana już tam nie mieszka. Zamieszkuje u swojej koleżanki. Pozwana nie opróżniła z rzeczy lokalu nr (...)w budynku przy ul. (...)w K.. W piśmie z dnia 11 września 2012 roku, a doręczonym pozwanemu w dniu 18 września 2012 roku powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wskazując jako przyczynę oddanie bez pisemnej zgody współwłaścicieli części zajmowanego lokalu do bezpłatnego używania osobie nieuprawnionej. Wypowiedzenia dokonano na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, ze skutkiem na dzień 31 października 2012 roku. W piśmie z dnia 20 września 2012 roku pozwany wskazał, że uzyskał zgodę (...)na zameldowanie pozwanej J. W.w spornym lokalu oraz podał, iż nie przyjmuje do wiadomości wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Nadto Sąd Rejonowy ustalił, że Zarząd (...) nie udzielał pozwanemu zgody na wynajęcie, podnajęcie czy oddanie w bezpłatne używanie spornego lokalu. Na początku stycznia 2013 roku pozwany zwracał się do MOPS o skierowanie

go do Domu Pomocy Społecznej. Pozwany J. R. ma 78 lat. Osiąga dochód w wysokości około 1600 zł z tytułu emerytury oraz zasiłek pielęgnacyjny w kwocie 195,67 zł. Miesięczne wydatki pozwanego kształtują się na poziomie około 1000 zł. Innego majątku pozwany nie ma. Pozwany jest schorowany. Od 1991 roku wymaga stałej kontroli i leczenia ambulatoryjnego. Legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności II stopnia o charakterze trwałym. Wymaga opieki. Pozwany ma syna i dwoje wnucząt. Syn mieszka w Z.. Jest tam właścicielem pensjonatu. Jeden wnuk mieszka w Kanadzie, wnuczka w USA, Jest studentką i pobiera stypendium. Od 1986 roku pozwany nie ma kontaktu z synem i nie otrzymuje od niego pomocy finansowej. Z kolei pozwana J. W., jak ustalił Sąd, ma 71 lat i utrzymuje się z renty w kwocie 930 zł miesięcznie. Innych dochodów ani majątku nie ma. Poprzednio pozwana zamieszkiwała w Z., woj. (...), gdzie pracowała jako pielęgniarka. Wynajmowała tam mieszkanie od ZOZ. Potem przez okres około 10 lat przebywała w Grecji. Pozwana nadal opiekuje się pozwanym. Pozwana ma dwójkę dzieci. Syn ma własne mieszkanie, za które spona kredyty. Córka pozwanej mieszka w tej samej kamienicy co pozwana i poszukuje obecnie innego lokalu. Mieszkanie to ma powierzchnię 60m2. Pozwana nie może sprowadzić się do córki, bo ta zajmuje lokal wraz z mężem i córką.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powództwo oparte o podstawę z art. 222 § 1 k.c. zasługiwało na uwzględnienie. Pozwany wywodził swój tytuł prawny do przedmiotowego lokalu z decyzji o przydziale z dnia 1 kwietnia 1987 roku i umowy najmu z dnia 20 kwietnia 2004 roku, aneksowanej w dniu 11 lutego 2008 roku. Z kolei pozwana J. W. nie posiadała jakiegokolwiek tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i korzystała z niego w okresie 2005/2006 do 2012 roku bez zgody wynajmującego. Na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd Rejonowy stwierdził, że skoro pozwany nie uzyskał zgody wynajmującego na wspólne zamieszkiwanie w wynajętym lokalu wraz z pozwaną J. W., to należało przyjąć, że wypowiedzenie pozwanemu umowy najmu odniosło skutek. Upływ terminu wypowiedzenia obligował zaś pozwanego do opuszczenia przedmiotowego lokalu najpóźniej do dnia 31 października 2010 roku. W związku z tym, że pozwany przebywa w nim od 1 listopada 2012 roku, nie mając do tego tytułu prawnego, zasadnym było domaganie się nakazania mu opuszczenia i opróżnienia tego lokalu. Za uzasadnione uznał też Sąd Rejonowy roszczenie powoda względem pozwanej J. W., która nigdy nie dysponowała tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu.

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd pierwszej instancji badał sytuację materialną i osobistą pozwanych pod kątem orzeczenia o lokalu socjalnym. W konkluzji Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że pozwanemu J. R. należy przyznać prawo do lokalu socjalnego z uwagi na wiek, dochody i stan zdrowia. Natomiast względem pozwanej J. W. takiego uprawnienia nie przyznał, wskazując w uzasadnieniu na treść art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów i konstatując, że pozwana nie posiadała wcześniej tytułu prawnego do lokalu ani nie była uprawnioną do współzamieszkiwania w nim wraz z pozwanym, wreszcie, że w dacie orzekania lokalu tego już nie zajmowała. W punkcie VI Sąd Rejonowy wstrzymał na podstawie art. 14 ust. 6 w/w ustawy wykonanie opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanego do czasu złożenia mu przez Gminę (...)K.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. O kosztach orzekł na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.

W apelacji od punktów I, II, IV, V, VI, VII i VIII pozwany J. R. zarzucił:

- sprzeczność ustaleń Sądu pierwszej instancji z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym poprzez przyjęcie, że pozwany nie uzyskał zgody wynajmującego na zamieszkanie J. W. w spornym lokalu,
- naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zachodziły podstawy do wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu i brak wszechstronnego rozważenia całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym wybiórczą ocenę dokumentu w postaci pisma z dnia 27 września 2005 roku,
- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez błędną wykładnię o konieczności dysponowania pisemną zgodą wynajmującego,

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 222 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie pomimo przysługiwania pozwanemu tytułu prawnego do lokalu;
- naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 k.c. poprzez brak zastosowania pomimo istnienia podstaw do oddalenia powództwa z uwagi na nadużycie prawa podmiotowego.

Wskazując na powyższe apelujący domagał się zmiany wyroku w zaskarżonej części i oddalenia powództwa, zasądzenia od powoda kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych oraz przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu za obie instancje według norm przepisanych.

W uzasadnieniu środka odwoławczego pozwany zarzucił, że w materiale dowodowym brak pisma zawierającego oświadczenie (...) o niewyrażeniu zgody na zamieszkiwanie J. W., natomiast jest tylko pismo z dnia 6 marca 2013 roku, w którym (...) wskazał jedynie, iż nie udzielał mu pisemnej zgody na wynajęcie, podnajęcie czy oddanie do bezpłatnego używania lokalu osobom trzecim. Skarżący podniósł nadto, że w aktach znajduje się jego pismo z dnia 27 września 2005 roku, które złożył ówczesnej administracji nieruchomości, w którym jako zamieszkujących w lokalu podał siebie i J. W., a Zarząd (...) stan ten akceptował przez wiele lat. Zarzucił też, że wymóg formy pisemnej w art. 11 ust. 2 pkt 3 z dnia 21 czerwca 2001 roku jest zastrzeżony tylko pod rygorem utrudnień dowodowych. Wreszcie powołał się na art. 5 k.c. wskazując, że zajmował przedmiotowy lokal przez 25 lat i chciał dożyć w nim swoich ostatnich dni.

Powód wniósł o oddalenie apelacji, nie wnosząc o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, uznając je za prawidłowe i czyniąc je podstawą faktyczną rozstrzygnięcia apelacyjnego.

Wstęp do rozważań należy poprzedzić stwierdzeniem odnośnie kwestii pominiętej przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oraz nie podnoszonej w apelacji, a dotyczącej oświadczenia obojga pozwanych o uznaniu żądania pozwu i domagania się jedynie przyznania prawa do lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy stwierdził, że powyższe oświadczenie złożyła wyłącznie pozwana, niemniej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku powyższej kwestii nie rozwinął, a dodać należy, że złożonym przez pozwaną oświadczeniem w tym zakresie Sąd był związany, jak również nie było podstaw do przyjęcia, że takie oświadczenie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub zmierzało do obejścia prawa (art. 213 §2 k.p.c.). Zauważyć jednak trzeba, że na rozprawie w dniu 21 stycznia 2013 roku podobne oświadczenie złożył także pozwany J. R. (k.66). Odnosząc się to tego oświadczenia, nie sposób nie zauważyć chwiejnego stanowiska procesowego tego pozwanego, podlegającego ustawicznym zmianom w toku całego przewodu sądowego. Pierwotnie bowiem pozwany domagał się oddalenia powództwa i zaprzeczał, żeby kiedykolwiek pozwana J. W. mieszkała w lokalu nr (...) przy ul. (...) w K.. Utrzymywał jedynie, że była w nim zameldowana i tylko przypadkowo pozwany wpisał ją jako osobę zamieszkujejącą i na okoliczność udowodnienia powyższej tezy pozwany w odpowiedzi na pozew powołał dowód z zeznań trzech świadków (k. 46). Jak wspomniano powyżej, na pierwszej rozprawie, która odbyła się jeszcze przed ustanowieniem na rzecz pozwanego pełnomocnika z urzędu, pozwany złożył oświadczenie, że uznaje żądanie pozwu i wnosi o przyznanie mu lokalu socjalnego oraz cofa wnioski o ustanowienie dla niego pełnomocnika z urzędu. Prowadzone więc przez Sąd Rejonowy postępowanie dowodowe koncentrowało się w tej sytuacji wokół zbadania sytuacji materialnej i życiowej pozwanych pod kątem ustalenia istnienia (lub braku) ich uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego. Na tę więc okoliczność Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z przesłuchania pozwanych. Znamiennym pozostaje, że po tym przesłuchaniu, pozwany zmienił swoje stanowisko procesowe, co zostało odnotowane w protokole i domagał się ustanowienia na jego rzecz pełnomocnika z urzędu (k. 68). Jakkolwiek nie wynika to wprost z protokołu rozprawy z dnia 21 stycznia 2013 roku to zapis o zmianie stanowiska pozwanego należy odnosić jedynie do kwestii domagania się ustanowienia pełnomocnika z urzędu, a nie cofnięcia oświadczenia o uznaniu powództwa. Taki wniosek wynika chociażby z przebiegu następnej

rozprawy, podczas której pełnomocnik ustanowiony dla pozwanego, podtrzymał dotychczasowe stanowisko, wnosząc o orzeczenie eksmisji za przyznaniem pozwanemu prawa do lokalu socjalnego (k. 82). W tej sytuacji wątpliwości budzi stanowisko pozwanego zawarte w końcowym oświadczeniu jego pełnomocnika, w którym domagał się oddalenia powództwa. Podsumowując dotychczasowe rozważania wskazać należy, że prezentowane w toku postępowania stanowiska procesowe pozwanego były sprzeczne, tym niemniej odnotować należy, że w toku całego postępowania nie zostało wyraźnie odwołane oświadczenie pozwanego o uznaniu powództwa i domaganie się jedynie przyznania mu lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy kwestię tę pominął, niemniej wyraźnego podkreślenia wymaga, że jeśli pozwany uznał powództwo to Sąd Rejonowy był związany oświadczeniem pozwanego, a twierdzenia o sprzeczności tego oświadczenia z zasadami współżycia społecznego albo dążeniu do obejścia prawa są niezasadne. Zatem biorąc pod uwagę powyższe oświadczenia pozwanego prawidłowość zaskarżonego wyroku w zakresie uwzględniającym powództwo nie może budzić wątpliwości.

Podnieść też trzeba, że pozwany w swojej apelacji nie wskazuje jaki interes prawny (gravamen) skłania go do zaskarżenia wyroku w zakresie w jakim dotyczy on pozwanej J. W., w szczególności w zakresie w jakim ona sama uznała powództwo. Powyższe także przemawia za bezzasadnością apelacji w części w jakiej odnosi się ona do rozstrzygnięć dotyczących bezpośrednio pozwanej.

Przechodząc do oceny zarzutów zgłoszonych w apelacji należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy ich nie podziela.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, pozwany nietrafnie zarzuca, iż Sąd pierwszej instancji dokonał błędnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Po pierwsze wskazać należy (o czym wspomniano już wyżej), że pozwany prezentował skrajnie odmienne stanowiska w toku całego postępowania, raz przecząc, że pozwana J. W. zamieszkiwała z nim w spornym lokalu (na co zgłaszał wnioski dowodowe i twierdził, że jedynie omyłkowo wpisał ją do kwestionariusza określającego ilość osób zamieszkujących w lokalu), innym razem z kolei wskazując (tak jak w apelacji) na zgodę Gminy (...)K. na oddanie jej części lokalu do bezpłatnego używania. Już takie sprzeczne twierdzenia pozwanego nie pozwalają na nadanie im w tej części waloru wiarygodności. Podnieść też trzeba, że biorąc pod uwagę ciężar dowodu wynikający z art. 6 k.c., to pozwanego obciążał obowiązek udowodnienia istnienia zgody wynajmującego na zamieszkanie w lokalu pozwanej J. W.. Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczności takiej pozwany nie wykazał. W tym zakresie przedstawiciel Gminy K. nie składał żadnych oświadczeń, a jedyny dokument w oparciu o który pozwany chciał wykazać powyższą okoliczność jest dokumentem prywatnym, a zatem w świetle art. 245 k.p.c. stanowi jedynie dowód na to, iż osoba, która go podpisała (a więc sam pozwany) złożyła oświadczenie, że w lokalu nr (...)przy ul. (...)w K. mieszka pozwany wraz ze swoją konkubiną - pozwaną J. W.. Znamiennym pozostaje, iż z zaoferowanego przez pozwanego materiału dowodowego nie sposób wyprowadzić wniosku, że wynajmujący wyraził zgodę na zamieszkiwanie pozwanej w przedmiotowym lokalu. Takie stanowisko nie zostało zaprezentowane przez przedstawiciela gminy, co więcej przeciwne oświadczenie zawarte jest w piśmie jednostki organizacyjnej Gminy z 2013 roku, w oparciu o który to dokument Sąd pierwszej instancji poczynił istotne w sprawie ustalenia. W piśmie tym Zarząd (...)stwierdził, że nie wyrażał najemcy przedmiotowego lokalu pisemnej zgody na najem, podnajem lub oddanie do bezpłatnego używania tego lokalu osobie trzeciej. Pozwany nie zaoferował jakiegokolwiek dowodu celem wykazania, że zgoda taka (nawet w innej formie) została wyrażona. Z powyższych względów nie można uznać, aby słusznym był zarzut błędnych ustaleń faktycznych, a także naruszenia art. 233 §1 k.p.c.

W konsekwencji za chybiony należy także uznać zarzut naruszenia art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) – u.o.p.l.. Przepis ten w pierwotnym brzmieniu był koherentny z art. 688² k.c., w którym zawarty był wymóg zgody wynajmującego na wynajęcie, podnajęcie lub oddanie do bezpłatnego używania przez najemcę lokalu (lub jego części) osobie trzeciej. Z dniem 1 stycznia 2005 roku do u.o.p.l. wprowadzono zmianę, na mocy której w art. 11 ust. 2 pkt 3 wynajmujący uzyskał prawo wypowiedzenia stosunku najmu w przypadku, gdy najemca dokonał powyższych czynności bez jego pisemnej zgody. Pierwotna wersja tego przepisu nie stawiała tego wymogu poprzestając na określeniu „braku zgody wynajmującego”, które to rozwiązanie korespondowało z art. 688² k.c. Odnosząc powyższe uwagi do realiów niniejszej sprawy należy zauważyć, że skoro pozwany J. R. nie dysponował

pisemną zgodą właściciela na zamieszkiwanie w lokalu pozwanej J. W., będącej wówczas w nieformalnym związku z pozwanym, i co istotne pozwany wprowadził swoją konkubinę do lokalu już po wejściu w życie znowelizowanego przepisu, bo jak sam określił w kwestionariuszu najmu lokalu z dnia 25 maja 2012 roku w lokalu oprócz niego mieszka od dnia 20 stycznia 2006 roku p. J. W. (k. 34v), to nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, iż dokonana przez Sąd Rejonowy interpretacja przepisu jest trafna. W konsekwencji zarzut błędnej wykładni art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy jest chybiony. Wynajmujący skorzystał jedynie z przysługujących mu uprawnień, zaś Sąd pierwszej instancji w sposób właściwy zinterpretował brak pisemnej zgody wynajmującego na zamieszkiwanie wraz z głównym najemcą osoby, na zamieszkiwanie której poprzedni właściciel nie wyraził nigdy zgody. Wskazać należy, że przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego są przepisami szczególnymi w stosunku do regulacji dotyczącej prawa najmu, zawartej w kodeksie cywilnym, i jako takie znajdują zastosowanie w pierwszej kolejności. Jeśli więc w art. 688² k.c. nie określono formy w jakiej zgoda wynajmującego ma zostać wyrażona, zaś w art. 11 ust. 2 pkt 3 u.o.p.l. stwierdzono, że brak pisemnej zgody wynajmującego stanowi jedną z podstaw wypowiedzenia stosunku najmu, to uznać należy, że ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku w stosunku do lokali zdefiniowanych w art. 2 ust.1 pkt 4 tej ustawy (w tym zwłaszcza lokali mieszkalnych) od dnia 1 stycznia 2005 roku wprowadziła wymóg pisemnej zgody wynajmującego na wynajęcie, podnajęcie, lub oddanie do bezpłatnego używania przez najemcę lokalu osobie trzeciej, zaś co do innych lokali (nie objętych w/w ustawą) zgoda może być wyrażona w jakiegokolwiek formie.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że słusznie Sąd Rejonowy uznał że powód w sposób skuteczny wypowiedział stosunek najmu pozwanemu, co doprowadziło z kolei do utraty przez niego z dniem 31 października 2012 roku tytułu prawnego do zajmowania tego lokalu. W rezultacie stwierdzić należy, iż wbrew zarzutom apelacji nie doszło do naruszenia art. 222 § 1 k.c., albowiem skoro wynajmujący wypowiedział pozwanemu skutecznie stosunek najmu, to z dniem 1 listopada 2012 roku pozwany nie posiadał tytułu prawnego do zajmowanego dotychczas lokalu mieszkalnego, a skoro w dalszym ciągu w nim przebywa, to czyni to w sposób nieuprawniony, co rodzi po stronie wynajmującego powoda roszczenie o wydanie mu lokalu. Roszczenie takie (w zakresie nakazania opróżnienia lokalu z rzeczy) przysługuje mu także wobec pozwanej J. W., która nigdy nie legitymowała się tytułem prawnym skutecznym wobec powoda.

Kończąc rozważania Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że także ostatni z podniesionych zarzutów dotyczący naruszenia art. 5 k.c. nie jest trafny, ponieważ dokonanego przez wynajmującego wypowiedzenia stosunku najmu nie można w świetle obowiązujących przepisów uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Należy mieć na uwadze, że pozwanemu zostało przyznane prawo do lokalu socjalnego, a zatem uwzględnienie powództwa domagającego się opuszczenia przez niego zajmowanego lokalu mieszkalnego, nie powoduje nagłej utraty miejsca zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Obowiązkiem Sądu orzekającego było bowiem wstrzymanie wykonania tego obowiązku do czasu zaoferowania pozwanemu możliwości zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Dopóki to nie nastąpi pozwany może dalej korzystać z dotychczasowego lokalu, przy czym wysokość świadczeń pieniężnych z tego tytułu reguluje art. 18 ust.3 u.o.p.l., gwarantujący pozwanemu, iż ich wysokość nie będzie wyższa, niż ta, którą musiałby uiścić jako najemca tego lokalu. Z kolei zaoferowanie pozwanemu przez Gminę (...)K.umowy najmu lokalu socjalnego zabezpieczy mu realizację koniecznych potrzeb mieszkaniowych w przyszłości. Nie można w tej sytuacji uznać, aby domaganie się przez powoda ochrony własności należącej do niego nieruchomości naruszało zasady współżycia społecznego. Prawo najmu nie daje najemcy trwałego uprawnienia do zajmowanego lokalu i musi się on liczyć z możliwością jego utraty w sytuacjach określonych w art. 11 u.o.p.l.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1 sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. W punkcie 2 orzeczono o kosztach postępowania odwoławczego na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 22³ ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o radcach prawnych (j.t. Dz. U. z 2010 r., Nr 10, poz. 65 z późn. zm.) w wysokości ustalonej na podstawie § 9 pkt. 1 w związku z § 3 ust. 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).