

Sygnatura akt II Ca 457/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Liliana Kaltenbek
Sędziowie:	SO Joanna Ćwik - Bielińska (sprawozdawca) SO Krzysztof Wąsik

Protokolant: starszy protokolant sądowy K. Z.

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2016 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. (1)

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie

z dnia 6 października 2015 roku, sygnatura akt I C 2295/14/N

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Krzysztof Wąsik SSO Lilianna Kaltenbek SSO Joanna Ćwik - Bielińska

Sygn. akt II Ca 457/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 29 kwietnia 2015 r.

Powódka A. K. (1) w pozwie skierowanym przeciwko Gminie Miejskiej K. wniosła o ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) na os. (...) w K., jest bezskuteczne oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że przedmiotowy lokal zajmuje na podstawie umowy najmu z dnia (...)r. zawartej ze stroną pozwaną. Ze względu na swoją sytuację osobistą i prawną, oraz z uwagi na fakt, że wprawdzie jest współwłaścicielką innego lokalu mieszkalnego, to nie może w nim zamieszkać, w dniu (...)r, zwróciła się do Rady Miasta K. o umożliwienie jej wykupu wynajmowanego lokalu i udzielenia w tym celu bonifikaty. W odpowiedzi na jej pismo strona pozwana wypowiedziała jej przedmiotowy najem, powołując się na treść art.11 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego, w oparciu o fakt, że przysługuje jej tytuł prawny do innego lokalu. Powódka wskazała, że faktycznie jest współwłaścicielką lokalu nr (...) położonego na os. (...) w K., lecz nie może w nim zamieszkiwać, ponieważ mieszka w nim jej córka wraz z zięciem i wnuczką oraz bratanica, a łączna powierzchnia pokoi wynosi (...)m⁽⁽²⁾⁾ a zatem lokal nie spełnia warunków lokalu zamiennego.

A. K. (1) wskazała również, że jej interes w ustaleniu bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu wynika z faktu, że strona pozwana pismem z dnia (...)

(...) r. wezwała powódkę do wydania lokalu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości

i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Strona pozwana podniosła, że przedmiotowy najem wypowiedziała powódce pismem z dnia (...) roku, a przyczyną wypowiedzenia było posiadanie przez powódkę tytułu prawnego do innego lokalu w postaci współwłasności. Nadto wskazała, iż uzyskała informację, że córka powódki wraz z mężem i córką nie mieszka w lokalu znajdującym się na os. (...) w K., lecz mieszka w Anglii. Lokal na os. (...) zajmuje powódka, natomiast mieszkanie na os. (...) jest wynajmowane.

Wyrokiem z dnia 6 października 2015 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa Nowej – Huty w Krakowie oddalił powództwo w całości oraz zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Jako bezsporne Sąd Rejonowy uznał, że pomiędzy stronami postępowania została zawarta w dniu (...)roku umowa najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się w K. na os. (...). Powódka zwróciła się do Rady Miasta K. z prośbą o podjęcie indywidualnej uchwały wyrażającej zgodę na wykup powyższego lokalu z bonifikatą. W dniu (...)r. brat powódki A. K. (2) darował jej udział wynoszący(...) części w lokalu mieszkalnym położonym na os. (...) w K., a w dniu (...)roku powódce został darowany przez brata T. K. udział wynoszący (...) części w powyższym lokalu. Pismem z dnia (...)roku został powódce wypowiedziany najem lokalu mieszkalnego na os. (...) w K.. W odpowiedzi na wypowiedzenie powódka pismem z dnia (...)roku poinformowała (...) w K. o bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu. Przyznała, że jest współwłaścicielką innego lokalu mieszkalnego, lecz nie może w nim zamieszkać, ponieważ mieszka w nim jej córka z mężem i wnuczką, a także współwłaścicielka, bratanica powódki S. T. i ze względu na dużą ilość zamieszkujących w lokalu osób, powierzchnia mieszkania nie pozwala na przyjęcie, że na członka rodziny przypada 10 m⁽⁽²⁾⁾ zgodnie z dyspozycją art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Zarząd (...) w K. podtrzymał swoje stanowisko i poinformował powódkę, że po upływie terminu określonego w wypowiedzeniu umowy najmu zostanie obciążona odszkodowaniem z tytułu bezumownego użytkowania lokalu. Pismem z dnia (...)roku powódka została wezwana do wydania lokalu.

Następnie Sąd Rejonowy ustalił, że współwłaścicielami lokalu mieszkalnego znajdującego się w K. na os. (...), w chwili wypowiedzenia umowy najmu była powódka A. K. (1) w (...) częściach, S. T. w (...) części i M. K. w (...)części. Lokal ten składa się z 3 izb, tj. 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, toalety i łazienki o powierzchni (...)m⁽⁽²⁾⁾, w tym o powierzchni pokoi (...) m⁽⁽²⁾⁾. Mieszkanie na os. (...) jest niezamieszkałe, ponieważ mieszkająca w nim wcześniej córka powódki R. M., wraz z mężem Z. M. i ich córką N. M. mieszkają w Anglii, w miejscowości H.. Mieszkanie nie jest także wynajmowane. W mieszkaniu tym córka powódki i jej rodzina zostawiła zwierzęta i kwiaty, nad którymi opiekę sprawuje powódka.

Córka powódki wyjechała do Anglii jako pierwsza, następnie dojechał do niej jej mąż, a wnuczka powódki wyjechała do Anglii po skończeniu gimnazjum. Podczas nieobecności rodziców, N. M. zajmowała się powódka, która mieszkała z wnuczką w mieszkaniu na os. (...).

Córka powódki wyjechała do Anglii wraz z rodziną, aby zarobić na spłatę kuzynów – bratanków powódki i planuje wrócić za parę lat. Bratankowie powódki domagali się od niej spłaty po (...)zł.

W toku niniejszego postępowania powódka przeniosła swoje udziały we współwłasności lokalu na osiedlu (...) na córkę R. M..

Jak następnie wyjaśnił Sąd I instancji, powyższych ustaleń dokonał w oparciu o dokumenty prywatne, których autentyczność i moc dowodowa nie była kwestionowana a także o zeznania świadków oraz samej powódki, które były spójne i logiczne. W szczególności, Sąd Rejonowy podkreślił, że w całości dał wiarę zeznaniom świadków oraz samej powódki, co do faktu zamieszkiwania powódki w mieszkaniu na os. (...) wraz z wnuczką, w czasie gdy jej rodzice przebywali w Anglii oraz faktu niezamieszkiwania przez nikogo w tym mieszkaniu od momentu wyjazdu córki powódki wraz z rodziną do Anglii.

W tak ustalonym stanie faktycznym zważył Sąd Rejonowy, że żądanie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie, wskazując, że zgodnie z treścią art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2014. 150), dalej u.o.p.l., właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Lokalem zamiennym jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni (art. 2 ust. 1 pkt 6 u.o.p.l.). Zgodnie z przyjętą w ustawie o ochronie praw lokatorów zasadą, wypowiedzenie umowy powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie oraz musi ono określać przyczynę wypowiedzenia.

Następnie stwierdził, że wypowiedzenie umowy lokalu powódce było dokonane w sposób prawidłowy, wskazywało podstawę prawną wypowiedzenia, jej przyczynę i termin wypowiedzenia. Jak słusznie wskazała strona pozwana, wypowiedzenie powódce umowy najmu było zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, ponieważ lokale wchodzące w skład tego zasobu są przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób, które ze względu na trudną sytuację materialną, rodzinną lub z innych względów społecznych nie są w stanie zaspokoić tych potrzeb we własnym zakresie. W związku z tym, że w dniu wypowiedzenia powódce umowy najmu stanowiącego własność strony pozwanej, była ona właścicielką większości udziałów w nieruchomości położonej na terenie Gminy Miejskiej K., wypowiedzenie umowy najmu było uzasadnione. Twierdzenia powódki o braku możliwości zamieszkania w należącym do niej lokalu z powodu zamieszkiwaniu w nim jej córki wraz z mężem i córką oraz innej osoby trzeciej, nie znalazły potwierdzenia w zebranych materiałach dowodowych. Zarówno zeznania świadków jak i powódki wskazują na to, że w okresie kiedy doszło do wypowiedzenia umowy najmu należącego do Gminy Miejskiej K. lokalu mieszkalnego, powódka zamieszkiwała sama w lokalu stanowiącym jej współwłasność. Lokal ten ma powierzchnię (...)m², a więc jest znacznie większy od lokalu, który powódka wynajmowała od Gminy Miejskiej K. (tamten ma powierzchnię (...) m²), a co za tym idzie spełnia warunki określone przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów. Świadczy o tym, że zgodnie z twierdzeniami powódki mieli zamieszkiwać w lokalu nr (...) na os. (...) w K. nie potwierdzili tej informacji. Wskazali natomiast, że nie mieszkają w Polsce od 3 lat, gdyż przebywają w Anglii, gdzie pracują zawodowo, a ich córka kontynuuje tam naukę. Twierdzenia powódki o braku możliwości zamieszkania w należącym do niej lokalu nie znajdują potwierdzenia, a zatem podana przez stronę pozwaną przyczyna wypowiedzenia umowy najmu była zasadna i mogła skutkować rozwiązaniem umowy łączącej strony niniejszego postępowania. Fakt zbycia przez powódkę udziałów w lokalu w trakcie trwania niniejszego postępowania nie miało

wpływu na wynik sprawy, albowiem Sąd orzekając o zasadności wypowiedzenia umowy najmu rozpatruje kwestię czy w dacie jej wypowiedzenia istniały przesłanki do złożenia przez stronę pozwaną oświadczenia tej treści.

O kosztach postępowania Sąd I instancji rozstrzygnął zgodnie z odpowiedzialnością za wynik postępowania na podstawie art. 98 K.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, która zaskarżyła go w całości. Przeciwno temu orzeczeniu sformułowała zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 § 1 K.p.c. poprzez:

- przyjęcie, że w dacie wypowiedzenia umowy najmu przez pozwaną istniała przyczyna określona w art. 11 ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 2 pkt 6 u.o.p.l.,

- przyjęcie, że wskazanie jako uzasadnienie wypowiedzenia okoliczności, że powódka jest współwłaścicielem nieruchomości, jest wystarczające dla skutecznego i zgodnego z rzeczywistością wypowiedzenia umowy najmu,

- przyjęcie, że wskazanie przez pozwaną w uzasadnieniu wypowiedzenia umowy najmu, że jego przyczyną jest status bycia współwłaścicielem nieruchomości przez Powódkę, a następnie wskazanie w odpowiedzi na pozew, że przyczyną była anonimowa informacja wskazująca na fakt, że od wielu lat R. M., Z. M. oraz ich córka nie mieszkają w lokalu na Osiedlu (...), a powódka wynajmuje lokal mieszkalny nr (...) na os. (...), oznacza, że w pozwana wskazała rzeczywistą przyczynę wypowiedzenia,

- dokonanie nielogicznej i sprzecznej z doświadczeniem życiowym oceny dowodów i przyjęcie, że powódka może używać lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) i lokal ten spełnia warunki dla lokalu zamiennego, mimo iż w dacie wypowiedzenia umowy najmu lokal mieszkalny na osiedlu (...) zajmowany był przez troję osób,

- dopuszczenie dowodu z anonimowego pisma- donosu i przyjęcie, że anonimowy donos jest dokumentem prywatnym oraz dokonanie ustaleń faktycznych w oparciu o jego treść, mimo iż żadna ze stron nie złożyła wniosku o przeprowadzenie dowodu z ww. pisma.

Nadto skarżący zarzucił naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku w sposób uniemożliwiający ocenę, na jakich dowodach Sąd I instancji się opierał ustalając fakty istotne dla sprawy, a także naruszenie przepisu prawa materialnego - art. 11 ust. 3 pkt 2 u.o.p.l. poprzez przyjęcie, że fakt bycia współwłaścicielem nieruchomości jest równoznaczny z możliwością używania lokalu w celach mieszkaniowych.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) na os. (...) w K. było bezskuteczne oraz o zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu apelacji powódka podniosła, że Sąd I instancji błędnie ustalił, iż na dzień wypowiedzenia umowy najmu, tj. (...)r. powódka mieszkała w lokalu stanowiącym jej własność, gdy tymczasem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika jednak, aby w tej dacie powódka mogła samodzielnie używać lokalu mieszkalnego nr (...) na o. (...) w K., a tym bardziej a sama zamieszkiwała w tym lokalu. W rzeczywistości powódka we wskazanym okresie opiekowała się wnuczką N. M.. Jej pobyt w lokalu był ograniczony jedynie do sprawowania opieki i kontroli nad małoletnią wnuczką i warunkowany był faktem, że w lokalu tym czasowo nie przebywali rodzice dziecka. Z uwagi na stan zdrowia, powódka, która cierpi m.in. na duszności oraz zaburzenia oddychania i snu, nasilające się nocą, nie może dzielić pomieszczenia sypialni z osobami trzecimi.

Następnie powódka podniosła, że łączna powierzchnia pokoi w lokalu mieszkalnym na os. (...) wynosi jedynie (...)m², a zatem uwzględniając, że w dacie wypowiedzenia członkami gospodarstwa domowego byli także córka i zięć powódki, to przedmiotowy lokal nie spełniał wymagania 10 m² na członka gospodarstwa domowego, od którego uzależnione było uznanie go za lokal zamienny w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów.

Dalej podkreślono, że Sąd I instancji błędnie ocenił zeznania świadków oraz powódki, bowiem wynikało z nich wprost, że swoje centrum życiowej córka powódki- R. M. a także jej mąż Z. M. oraz ich córka wiążą z lokalem mieszkalnym na os. (...) i zarówno w dacie wypowiedzenia umowy przez stronę pozwaną, jak i obecnie lokal ten zajmują. Z zeznań świadków wynika, że w Wielkiej Brytanii jedynie wynajmują mieszkanie, natomiast w mieszkaniu na os. (...) pozostawili większość swoich rzeczy, a nawet zwierzątko hodowlane.

Skarżąca dalej podniosła, że zachodzą rozbieżności między przyczyną wskazaną w uzasadnieniu wypowiedzenia, a odpowiedzią na pozew, w której dodatkowo, oprócz faktu posiadania przez powódkę tytułu prawnego do innego lokalu, jako podstawa wypowiedzenia wskazano anonimową informację z dnia (...)r. o tym, że córka, zięć i wnuczka powódki mieszkają od kilku lat w Anglii, a w lokalu na os. (...) zamieszkuje powódka, która z kolei wynajmuje lokal na os. (...). Wskazując na bezpodstawność twierdzenia, że we wskazanej w piśmie dacie wnuczka powódki wyjechała do Wielkiej Brytanii, podniosła następnie, że Sąd I instancji błędnie dopuścił dowód ze wskazanego pisma oraz uznał je za wiarygodne, co powódka wywodzi z faktu, iż w uzasadnieniu nie zostało stwierdzone odmienna ocena tego dowodu, przy równoczesnym wskazaniu, uznania wiarygodności dowodów z dokumentów prywatnych. Pismo anonimowe nie stanowi tymczasem dokumentu prywatnego.

Powódka podniosła również, że Sąd I instancji błędnie wskazał, że z faktu iż powódka była właścicielką większości udziałów w nieruchomości, wypowiedzenie umowy najmu było zasadne. Sam fakt bycia właścicielem lub współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nie oznacza, że można z niego korzystać na własne potrzeby mieszkaniowe. Właściciel bowiem chcąc z niego skorzystać musi wypowiedzieć umowę najmu lokatorom, z zachowaniem odpowiedniego okresu wypowiedzenia. Z tej przyczyny przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów przewidują, że z powodu bycia właścicielem innego lokalu mieszkalnego, można wypowiedzieć umowę najmu jedynie w przypadku stwierdzenia, że właściciel może używać lokalu, którego jest właścicielem na cele mieszkaniowe oraz, że lokal ten spełnia warunki jak dla lokalu zamiennego. Zdaniem powódki w niniejszej sprawie została spełniona jedynie pierwsza przesłanka.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd I instancji, wbrew postawionemu przez skarżącą zarzutowi, dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w oparciu o który poczynił właściwe ustalenia okoliczności faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia sprawy, które Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje jako własne. Trafna również jest ocena prawna tych okoliczności, przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Nadto Sąd Okręgowy wskazuje, że bezsporną okolicznością jest, że czynsz w zajmowanym przez powódkę lokalu w chwili wypowiedzenia najmu był niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, iż Sąd Rejonowy prawidłowo wyjaśnił, iż bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje fakt przeniesienia przez powódkę własności udziałów w lokalu położonym na os. (...) w K. na rzecz swojej córki Romy M., co miało miejsce już po złożeniu przez stronę pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego na os. (...) w K. z dnia (...) r. Przedmiotem niniejszego postępowania jest roszczenie o ustalenie bezskuteczności tego wypowiedzenia, a skoro tak to punktem wyjścia do oceny jego zasadności jest stan faktyczny istniejący w chwili złożenia tego oświadczenia powódce. Okoliczności istniejące na moment dojścia do powódki treści pisma z dnia (...)r. dają natomiast w pełni podstawę do stwierdzenia, iż wskazana w jego uzasadnieniu przyczyna wypowiedzenia rzeczywiście istniała i spełnione zostały wszystkie przesłanki, od których uzależniona była jego prawna doniosłość, oceniona w świetle treści art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z treścią tego przepisu właściciel lokalu, lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na

koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. W niniejszej sprawie poza sporem znajdowała się okoliczność, iż powódka w chwili złożenia jej kwestionowanego wypowiedzenia była współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) na os. (...) w K. z udziałem wynoszącym (...) części. Wbrew argumentacji podniesionej w apelacji, powódka z lokalu tego mogła również używać i co więcej jak, prawidłowo ustalił Sąd I instancji na podstawie przeprowadzonych w sprawie dowodów, faktycznie z lokalu tego korzystała. Odnosząc się jednak do drugiej ze wskazanych w cytowanym przepisie przesłanek skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, należy wyjaśnić, iż wymaganą przez ustawodawcę możliwość używania przez lokatora stanowiącego jego własność nieruchomości dla celów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy oceniać według kryteriów obiektywnych, nie zaś subiektywnych związanych z ewentualnymi planami lokatora co do sposobu wykorzystania nieruchomości, stanowiącej jego własność, czy też innych okoliczności postrzeganych przez niego jako przeszkody w zamieszkaniu w takim lokalu, które jednak za usprawiedliwione nie mogą zostać uznane. W okolicznościach niniejszej sprawy można zatem w szczególności wyjaśnić, iż bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawały plany powódki przeniesienia własności lokalu na os. (...) na rzecz jej córki, które powódka zrealizowała już po wypowiedzeniu jej umowy przez stronę pozwaną.

Obiektywna ocena stanu faktycznego z chwili doręczenia powódce oświadczenia o wypowiedzeniu prowadzi do wniosku, iż nie zachodziły przeszkody, aby powódka w lokalu tym faktycznie zamieszkała. O ile powódka nie dysponowała wszystkimi udziałami we własności wskazanego lokalu, to jednak pozostali współwłaściciele, dysponujący łącznie udziałami mniejszymi niż powódka, bo jedynie po (...) części, nie sprzeciwiali się, aby lokalem tym samodzielnie dysponowała powódka, oczekując jedynie, że z czasem dojdzie do spłaty ich udziałów, a więc współwłasność tej nieruchomości zostanie zniesiona poprzez przyznanie jej na wyłączność powódce. Ponadto, prawo do korzystania z tego lokalu przez powódkę jako współwłaścicielkę znajduje bezpośrednie umocowanie w przepisach prawa. Zgodnie bowiem z treścią art. 206 K.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Skarżąca trafnie podnosi w apelacji, że właściciel nie zawsze będzie miał możliwość zamieszkania w stanowiącym jego własność lokalu i taka sytuacja w szczególności zachodzi wówczas, gdy osobie trzeciej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do korzystania ze stanowiącego jego własność lokalu, przy czym dodać należy, że jedynie wówczas gdy nie będzie on miał mocą własnym działaniem doprowadzić do zmiany tego stanu, w szczególności poprzez rozwiązanie umowy na podstawie której osoba trzecia korzysta z lokalu. W niniejszej sprawie okoliczność taka nie zachodziła. Powódka na żadnym etapie postępowania nie twierdziła, aby kiedykolwiek podpisała umowę najmu przedmiotowego lokalu ze swoją córką bądź jej mężem, której to sugestii istnienia została zawarta dopiero w treści apelacji. Jest o tyle znamienne, że w świetle zasad doświadczenia niewiarygodnym zupełnie wydaje się, aby umożliwienie zamieszkania na przedmiotowej nieruchomości córce powódki i jej rodzinie miało swoją podstawę w odpłatnej umowie. Co najwyżej, możliwym było przyjęcie, iż podstawę stanowiła zawarta w formie ustnej umowa użyczenia. Zgodnie jednak z art. 716 K.c. oddający w użyczenie może żądać zwrotu stanowiącej jego własność rzeczy m.in. wówczas, gdy rzecz ta stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy i możliwość dotyczy ta również umowy zawartej na czas oznaczony. Przepisy o ustawy o ochronie praw lokatorów regulują jedynie kwestię wypowiedzenia umów najmu lokalu mieszkalnego. Wypowiedzenie zaś lokatorowi, który oddał swój lokal w użyczenie, umowy najmu lokalu, w którym dotychczas zaspokajał swoje potrzeby mieszkaniowe niewątpliwie wypełnia wskazaną przesłankę art. 716 K.c. Na gruncie niniejszej sprawy, należy jednak stwierdzić, iż powódka w chwili, w której strona powodowa złożyła jej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, faktycznie zamieszkiwała już w przedmiotowym lokalu, podczas gdy nie korzystała już z niego córka powódki oraz jej mąż, którzy jak wynika z treści niebudzących wątpliwości Sąd I instancji zeznań, wyjechali już wówczas do Wielkiej Brytanii. W ocenie Sądu Okręgowego, nie można podzielić argumentacji apelacji, w której skarżąca stara się wyeksponować, iż fakt pobytu powódki w tym mieszkaniu nie stanowił jej „zamieszkiwania” w przedmiotowym lokalu lecz był jedynie elementem opieki sprawowanej przez powódkę na swoją wnuczką, która w lokalu tym pozostała po wyjeździe swoich rodziców za granicę. Należy zauważyć, że wyjazd ten nie miał charakteru krótkotrwałego i do

chwili obecnej, pomimo kilku lat córka powódki i jej mąż nie powrócili do kraju, co oczywiście nie przeczy temu, że w przyszłości mają taki zamiar. Rodzice będąc za granicą nie mogli sprawować stałej pieczy nad córką, którą powierzyli powódce. Jest niepodobnym przyjąć, aby powódka tylko sporadycznie miała doglądać wnuczki, będącej wówczas osobą małoletnią, która nie mogła pozostać sama bez opiekuna choćby właśnie z powodu swojej niepełnoletności. Z treści zresztą zeznań tak świadków jak i samej powódki nie wynika, aby przebywanie jej w lokalu na os. (...) miało taki ograniczony zakres. Okoliczność zaś, że powódka ostatecznie po powrocie córki oraz jej męża do kraju miała zamiar zwolnić ponownie im lokal, nie przeczy temu iż w chwili doręczenia jej przedmiotowego oświadczenia gminy zamieszkiwała w tym lokalu. Podobnie nie przeczy temu fakt pozostawienia w tym lokalu pewnych przedmiotów stanowiących ich własność. Oczywistym jest, że powódka mogła przyjąć na przechowanie rzeczy należące do jej córki, zięcia a następnie wnuczki. W tym zakresie należy, także podkreślić, iż przepis art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawie o ochronie praw lokatorów nie wymaga, aby lokator miał prawo do samodzielnego zamieszkania w stanowiącym jego własność innego lokalu. Wobec tych okoliczności należy stwierdzić, że i ta przesłanka została spełniona.

Oczywiście niezasadnym są ponadto twierdzenia skarżącej, starającej przekonać, iż wypowiedzenie strony powodowej było bezpodstawne z tej przyczyn, że lokal na os. (...) spełniał warunku do uznania go, w myśl art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, za lokal zamienny w stosunku do tego będącego przedmiotem łączącej jej ze stroną powodową umową najmu. Stosownie do treści wskazanego przepisu lokalem zamiennym jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni. Warunki te lokal stanowiący własność powódki spełnia, w szczególności także w zakresie jakim odnoszą się powierzchni pokoi, co kwestionuje apelacja. Posiada on bowiem powierzchnię pokoi (...) m², a więc powierzchnię większą niż lokal wynajmowany od strony powodowej, która wynosi (...). W takiej sytuacji bez znaczenia pozostaje kwestia wielkości powierzchni przypadającą na jednego członka gospodarstwa domowego, która ma znaczenie jedynie wówczas, w sytuacji, nie zostaje spełniona podstawowa przesłanka w zakresie powierzchni pokoi. Z tej przyczyny brak było podstaw do uwzględnienia zarzutów skierowanych również i przeciwko ustaleniu przez Sąd I instancji spełnienia i tej przesłanki skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Wreszcie należy odnieść się do zarzutów związanych z przedstawionym w odpowiedzi na pozew anonimowym pismem, które miało wpłynąć do strony powodowej a obejmującym informację, że powódka samodzielnie mieszka w lokalu stanowiącym jej własność, jej córka wraz z rodziną wyjechali do Wielkiej Brytanii, zaś wynajmowany od strony pozwanej lokal został oddany w podnajem. O ile rzeczywiście Sąd I instancji dopuścił dowód ze wskazanego pisma to jednak wbrew twierdzeniom skarżącej nie poczynił na jego podstawie żadnych ustaleń. Okoliczności kiedy i który z członków rodziny wyjechał za granicę Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o zeznania świadków oraz powódki, które były w tym zakresie spójne. Bynajmniej nie zostało stwierdzone, jako fakt stanowiący podstawę rozstrzygnięcia, aby w chwili wypowiedzenia umowy najmu powódka w lokalu miała mieszkać już samodzielnie. W żadnym również razie Sąd I instancji nie przyjął, iż podstawę wypowiedzenia miała stanowić okoliczność oddania w podnajem lokalu na os. (...), co ani nie było przedmiotem ustaleń faktycznych ani też rozważań prawnych przedstawionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Motywy rozstrzygnięcia, w tym także w zakresie oceny dowodów wynikają w sposób jasny z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, które wbrew zarzutom apelacji zostało sporządzone z zgodnością z wymaganiami stawianymi w art. 328 § 2 K.p.c. Tym samym także wskazane zarzuty apelacji okazały się bezpodstawne.

Wskazując na wyżej poczynione wyjaśnienia należy także wyjaśnić, iż brak było podstaw do przeprowadzenia w toku postępowania apelacyjnego zawnioskowanych przez skarżącą dowodów, skoro zmierzały one do podważenia okoliczności, które w rzeczywistości nie były przedmiotem ustaleń Sądu I instancji ani tym bardziej nie stanowiły podstawy zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację powódki, jako bezzasadną, działając w tym zakresie na podstawie art. 385 K.p.c.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 K.p.c. w zw. z art. 391 § 1 K.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę jest obowiązana na żądanie strony przeciwnej zwrócić jej koszty niezbędne do celowego dochodzenia jej praw lub celowej obrony, obejmujące m.in. koszty wynagrodzenia pełnomocnika reprezentującego stronę. Zasądzona od powódki na rzecz strony pozwanej kwota (...) zł stanowi wydatki na wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone w stawce minimalnej, zgodnie z treścią § 12 ust. 1 pkt 3 w zw. z § 6 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. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 490 z późn. zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804).

SSO JOANNA ĆWIK-BIELIŃSKA SSO LILIANA KALTENBEK SSO KRZYSZTOF WĄSIK