

Sygn. akt II Ca 100/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski

Sędzia Sądu Rejonowego Joanna Misztal-Konecka

(delegowana)

Protokolant Protokół sądowy Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2016 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa R. K., E. O. i M. P.

przeciwko M. K. (1)

o nakazanie opróżnienia i wydanie nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą numer (...)

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 6 października 2015 roku, w sprawie I C 593/13

I. oddała apelację;

II. zasądza od M. K. (1) na rzecz R. K., E. O. i M. P. kwoty po 100 zł (sto złotych) na rzecz każdego z nich tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 100/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 lipca 2013 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie w dniu 23 sierpnia 2013 roku, powodowie – R. K., E. O. i M. P., reprezentowani przez pełnomocnika, wnieśli o nakazanie pozwanemu – M. K. (1) opróżnienia lokalu użytkowego i mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym w L. przy ul. (...) wraz z rzeczami do niego należącymi i wydania tego lokalu powodom, orzeczenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego (k. 2-5).

*

Postanowieniem z dnia 3 września 2013 roku Gmina L. została zawiadomiona o toczącym się postępowaniu celem umożliwienia jej wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (k. 32).

*

W odpowiedzi na pozew M. K. (1), reprezentowany przez pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm prawem przepisanych (k. 37-39).

*

Na rozprawie w dniu 1 października 2015 roku pełnomocnik powodów złożył pismo procesowe, w którym ostatecznie domagał się nakazania pozwanemu opróżnienia nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w L. i znajdujących się na niej budynków oraz wydania tej nieruchomości powodom (k. 218).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa (k. 223v).

*

Wyrokiem z dnia 6 października 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie orzekł, że:

I. nakazuje M. K. (1) opróżnienie nieruchomości, w tym znajdujących się na niej budynków, położonej w L. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...) i wydanie tej nieruchomości R. K., E. O. oraz M. P.;

II. zasądza od M. K. (1) na rzecz R. K. kwotę 132,34 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. zasądza od M. K. (1) na rzecz E. O. oraz M. P. kwoty po 132,33 zł na rzecz każdej z nich tytułem zwrotu kosztów procesu (k. 227).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość położona w L. przy ul. przy ul. (...) stanowiła własność R. i M. małżonków K. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. Nieruchomość ta, o kształcie trójkąta, zabudowana jest dwoma budynkami ułożonymi w kształcie podkowy. Pierwszy z nich, położony od ul. (...), zawsze był przeznaczony na działalność gospodarczą. Prowadzą do niego dwa wejścia – od ul. (...) (bezpośrednio z chodnika) i od podwórka. W drugim, mniejszym budynku znajdują się trzy pomieszczenia – jedno z nich stanowi komórka, a kolejne pojedyncze pomieszczenia były dawniej wynajmowane w celach mieszkalnych, mimo braku doprowadzonych mediów. Do każdego z tych pomieszczeń prowadzi oddzielne wejście.

Sąd ustalił, że M. K. (2) zmarła w dniu 13 maja 2009 roku, zaś spadek po niej nabyli R. K., M. P. oraz E. O. po 1/3 części każdy z nich. W związku z powyższym R. K. stał się współwłaścicielem wymienionej wyżej nieruchomości w 4/6 części, zaś M. P. i E. O. po 1/6 części.

Sąd ustalił, że w dniu 31 stycznia 2009 roku R. K., jako wynajmujący, zawarł z M. K. (1), jako najemcą, umowę najmu lokalu położonego w L. przy ul. (...), róg ul. (...) wraz z odbiornikiem energii elektrycznej oraz instalacją wodno-kanalizacyjną, na czas nieokreślony, z zaznaczeniem, iż umowa ta może być wypowiedziana na sześć miesięcy naprzód na koniec roku kalendarzowego, z tym jednak zastrzeżeniem, że przez pierwsze trzy lata od jej zawarcia, z uwagi na poniesione koszty adaptacji lokalu umowa nie może być rozwiązana. Umowa ta została zawarta w formie pisemnej, z zastrzeżeniem, że wszystkie jej zmiany winny być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W jej treści strony ustaliły, że lokal będzie używany przez M. K. (1) dla celów prowadzonej przez niego działalności gospodarczej o charakterze restauracyjnym, zaś najemca będzie płacił wynajmującemu czynsz w wysokości 400 zł do dwudziestego dnia każdego miesiąca oraz regulował rachunki za zużytą energię, dostarczoną wodę, odprowadzane ścieki i wywóz nieczystości odpowiednim instytucjom na podstawie faktur VAT.

Sąd Rejonowy ustalił, że pomimo tak zawartej umowy pisemnej, pozwany M. K. (1) wszedł w posiadanie całej nieruchomości położonej przy ul. (...), róg ul. (...) i korzystał z niej z wyłączeniem właścicieli. Posiadał i posiada klucze do wszystkich pomieszczeń i furty od ul. (...). Stopniowo remontował znajdujące się na działce budynki. Od sierpnia 2009 roku płacił powodowi R. K. czynsz w wysokości 1000 zł, a następnie w wysokości 1300 zł miesięcznie, albowiem powód oświadczył mu, że w przeciwnym razie będzie musiał opuścić lokal. Strony nie dokonały żadnych pisemnych zmian zwartej uprzednio umowy najmu.

Sąd ustalił, że pismem z dnia 27 grudnia 2012 roku R. K. wypowiedział M. K. (1) umowę najmu lokalu zawartą w dniu 31 stycznia 2009 roku w L., wskazując, iż zobowiązuje go do opuszczenia wynajmowanego lokalu oraz uiszczenia wszystkich zobowiązań do dnia 30 czerwca 2013 roku. Pismo to zostało podpisane zarówno przez R. K., jak i przez M. K. (1).

Sąd ustalił, że po otrzymaniu wymienionego wyżej pisma M. K. (1) od stycznia 2013 roku zaprzestał regulowania należności za czynsz oraz opłat z tytułu dostarczanej do lokalu energii elektrycznej, w związku z czym R. K. został zmuszony do uregulowania zaległości z tytułu opłat za energię elektryczną we własnym zakresie.

Sąd ustalił, że pismem z dnia 20 marca 2013 roku, w odpowiedzi na wypowiedzenie umowy najmu, M. K. (1) wezwał R. K. do zwrotu nadpłaconego czynszu w okresie od marca 2010 roku do 31 grudnia 2012 roku w łącznej wysokości 21100 zł. Z kolei pismem z dnia 22 maja 2013 roku pełnomocnik R. K. wezwał M. K. (1) do zapłaty zaległego czynszu za okres od stycznia do maja 2013 roku, z tytułu ustnej umowy najmu lokalu, zawartej na czas nieokreślony w dniu 31 stycznia 2009 roku, dotyczącej części mieszkalnej znajdującej się w budynku przy ul. (...) w L., który obecnie wynosi 3000 zł. W piśmie tym wskazano jednocześnie, że na podstawie art. 687 k.c., w związku z tym, iż zwłoka w zapłacie czynszu wynosi 5 miesięcy, uprzedza się, iż jeśli w ciągu jednego miesiąca od otrzymania niniejszego pisma M. K. (1) nie uiszczy zaległej kwoty z tytułu czynszu, to umowa najmu zostanie wypowiedziana w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia. Pismo to M. K. (1) otrzymał w dniu 28 maja 2013 roku.

Sąd ustalił, że w piśmie z dnia 1 lipca 2013 roku pełnomocnik R. K. złożył M. K. (1) oświadczenie, iż wypowiada umowę najmu zawartą ustnie w dniu 31 stycznia 2009 roku, dotyczącą lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (...) w L., ze skutkiem natychmiastowym. Pismo to M. K. (1) otrzymał w dniu 5 lipca 2013 roku.

Sąd ustalił, że łącząca strony umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 31 grudnia 2013 roku. Pomimo to M. K. (1) do dnia dzisiejszego nie opuścił zajmowanej przez niego nieruchomości położonej w L., przy ul. (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że M. K. (1) utrzymuje się z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej i nie figuruje w ewidencji Miejskiego Urzędu Pracy w L. jako osoba bezrobotna, nie korzysta również z pomocy społecznej Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w L.. Jest zameldowany na stałe pod adresem: P., ul. (...), w mieszkaniu należącym do jego matki.

Sąd wskazał dowody, na podstawie których dokonał ustaleń faktycznych oraz przedstawił swoje stanowisko w zakresie oceny tych dowodów.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisu art. 222 § 1 k.c. i wskazał, że powodowie są współwłaścicielami nieruchomości objętej żądaniem, a jednocześnie brak jest jakiegokolwiek stosunku prawnorzeczowego, czy też obligacyjnego między stronami, który usprawiedliwałby władanie nieruchomością przez pozwanego. Nieruchomość ta znajduje się w wyłącznym posiadaniu pozwanego, który to zajmuje ją od 31 stycznia 2009 roku, aktualnie w całości bez tytułu prawnego, bowiem obowiązująca go umowa najmu lokalu, w którym była prowadzona działalność gospodarcza, skutecznie wygasła na skutek wypowiedzenia jej przez stronę powodową. Umowa ta nie zawierała w swojej treści określenia, której części budynku (czy też innych budynków) położonego przy ul. (...) dotyczy, tym bardziej nie zawierała w swojej treści rozróżnienia co do charakteru lokalu, czy jest to lokal użytkowy (usługowy), czy też być może mieszkalny.

Sąd ustalił, że pismem z dnia 27 grudnia 2012 roku R. K., działając za zgodą i wiedzą pozostałych współwłaścicieli, wypowiedział M. K. (1) umowę najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, co należy uznać za czynność zachowawczą współwłaściciela. Umowa uległa rozwiązaniu dopiero z dniem 31 grudnia 2013 roku, a nie jak zostało to wskazane w wypowiedzeniu z dniem 30 czerwca 2013 roku.

Sąd wskazał, że zawarta na piśmie umowa najmu wprost wskazywała, iż najem dotyczy wyłącznie lokalu przy ul. (...), róg ul. (...). W ocenie Sądu zajmowany przez pozwanego lokal nie był lokalem mieszkalnym, nawet jeśli pozwany

faktycznie w nim nocował. Jak zeznał bowiem sam pozwany, w części budynku uważanej przez powoda za mieszkalny nie ma podłączonej wody oraz nie spełnia on warunków socjalnych.

Sąd zaznaczył, że z treści umowy najmu z dnia 31 stycznia 2009 roku wynika, że lokal przy ul. (...) został najęty pozwanemu jedynie na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, nie zaś celem zamieszkania, tym bardziej, że pozwany w toku postępowania konsekwentnie twierdził, iż nie zawierał z powodem ustnej umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisu art. 688 k.c. i wyjaśnił, że przepis ten zawiera normę semiimperatywną, która wyłącza możliwość skrócenia przewidzianego w nim trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Sąd wskazał, że jeżeli chodzi o zajmowanie przez pozwanego pozostałej części nieruchomości, poza wskazanym powyżej lokalem, to brak jest dowodów potwierdzających, aby strony łączyła jakakolwiek umowa, w tym „dodatkowa” umowa najmu. Odnośnie tej części nieruchomości powodowie nie stawiali takich twierdzeń, a z drugiej strony pozwany potwierdził, że zawierał tylko jedną pisemną umowę najmu i nie udowodnił, aby obejmowała ona obszar poza budynkiem, w którym była prowadzona działalność gospodarcza, jednocześnie przyznając, że jest w posiadaniu całej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

Sąd uznał, że podnoszona przez pozwanego okoliczność nadpłaty czynszu nie miała żadnego znaczenia dla niniejszej sprawy, z uwagi na to, iż pozwany nie zgłosił zarzutu zatrzymania.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

*

Od wyroku z dnia 6 października 2015 roku apelację wniósł R. K., reprezentowany przez pełnomocnika, zaskarżając wyrok w całości.

Pozwany zarzucił:

„- nieważność postępowania, o której mowa w art. 379 pkt 5 kpc wobec faktu, że strona była pozbawiona możliwości obrony swoich praw, a w szczególności wobec faktu, że na rozprawie końcowej przed wydaniem wyroku, sąd z jednej strony uwzględnił wniosek o zmianę powództwa w drodze wyrażenia zgody na wycofanie żądania eksmisji z lokalu użytkowego i odrębnie z lokalu mieszkalnego i jednocześnie przyjęcie bez zastrzeżeń nowego żądania pełnomocnika powoda w zakresie eksmisji z nieruchomości (złożonego na piśmie w dniu tej rozprawy), odmawiając stronie pozwanej prawa do odroczenia rozprawy na nowy termin, celem umożliwienia stronie pozwanej ustosunkowania się do zmiany tego powództwa, mając na uwadze całkowicie inny stan prawny leżący u podstaw eksmisji z lokalu tak użytkowego jak też mieszkalnego, między innymi w świetle ustawy z dnia 21.06.2005 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 ze zm.), przyjmując do rozstrzygnięcia całkowicie inny stan prawny, który wynika z postanowień wyłącznie kodeksu cywilnego przy czym, fakt żądania strony pozwanej o odroczenie rozprawy z uwagi na zmianę powództwa został skrzętnie pominięty przez sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku,

- rażące naruszenie postanowień art. 199 kc w związku z art. 58 § 1 kc nawiasem mówiąc cytowanego przez sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, przez całkowicie bezpodstawne przyjęcie, że "rzekomo" w dniu dokonania wypowiedzenia umowy najmu tj. w dniu 27 grudnia 2012 r. powód R. K. miał zgodę pozostałych współwłaścicieli na wypowiedzenie umowy najmu, wtedy gdy jednoznacznie z treści wypowiedzenia wynika, że działa on samodzielnie, nie wspominając w żadnym miejscu, że działa także w imieniu pozostałych współwłaścicieli, podobnie jak przy wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego, co powoduje, że wypowiedzenie to było bezspornie bezskuteczne i bezprawne, przy czym bez znaczenia są zeznania pozostałych współwłaścicieli złożone przed

sądem po dokonanych wypowiedzeniu, w sytuacji, gdy powód nie wykazał, że w momencie wypowiedzenia uzyskał zgodę współwłaścicieli lub właściwego sądu,

- rażąco naruszenie postanowień art. 316 § 1 kpc, w szczególności sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego a w szczególności przyjęcie, że pozwany z jednej strony był w zwłoce w zakresie zapłaty czynszu, przyjmując jednocześnie z drugiej strony, że między stronami istniała jedna umowa najmu ze stawką czynszu 400 zł, co wobec wykazania, że w sprawie tej istniała nadpłata czynszu na dzień wypowiedzenia umowy w dniu 27 grudnia 2012 r., co wyklucza podstawę prawną do uznania, że wypowiedzenie to mogło być z tego powodu skuteczne tak w dniu 27 grudnia 2012 r. jak też w dniu 1 lipca 2013 r., wobec faktu, że pozwany miał nadpłatę w rozliczeniu czynszu, przy czym w tym przypadku sąd pierwszej instancji całkowicie bezpodstawnie przyjął, że,

- z prawomocnego orzeczenia wydanego w sprawie VIII C 4396/13 wynika, że pozwany posiadał "rzekomo" zaległą należność związaną z zapłatą czynszu po 31.12.2012 r., w sytuacji, gdy tak sąd pierwszej instancji jak też i drugiej instancji w tej sprawie przyjął, że pozwany był zobowiązany do zapłaty jedynie kwoty 400 zł miesięcznie, a fakt nieuwzględnienia w orzeczeniach wydanych w tej sprawie powyższej nadpłaty, wynikł jedynie z zarzutu, że pozwany nie zgłosił faktu potrącenia w terminie, przy czym właśnie w trakcie toczącej się niniejszej sprawy, pozwany skutecznie złożył oświadczenie przed sądem o dokonanych potrąceniu, co sąd powinien uwzględnić, mając na uwadze art. 316 § 1 kpc. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że powód złożył apelację domagając się czynszu w wysokości 1.000 zł – która to apelacja została prawomocnie oddalona), natomiast fakt nadpłaty obecnie został potwierdzony w odrębnym orzeczeniu sądowym wydanym w dniu 27.12.2015 r.,

- rażąco naruszenie art. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. póź. 1892) w związku z art. 316 kc z jednoczesną dowolną interpretacją bez ustaleń dokonanych przez biegłego sądowego, że "rzekomo" żadne z pomieszczeń zajmowanych przez pozwanego nie spełniało wymogów przewidzianych dla "lokalu mieszkalnego" a w związku z tym, pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego lub też pomieszczenia zastępczego, w sytuacji, gdy bezspornym jest, że pozwany za zgodą powoda wykorzystywał wynajęty lokal dla celów mieszkaniowych, przy czym w tym przypadku,

- sąd rozstrzygając w tej sprawie autorytatywnie rozstrzygnął ostatecznie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do w/w lokalu socjalnego, co oznacza, że sąd pierwszej instancji doprowadził do naruszenia art. 11 ust. 1 ust. 3 i ust. 4 w/w ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., odbierając bezpodstawnie pozwanemu prawo do w/w lokali w związku z zamiarem eksmisji, przy czym w sprawie tej sąd całkowicie zmienił stanowisko mimo, że wydał wcześniej postanowienie o wezwaniu Gminy L. do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego mając na uwadze art. 15 ust. 2 w/w ustawy z 24.06.1994 r. to naruszenie jednocześnie jedno z podstawowych praw człowieka. Natomiast bez znaczenia dla sprawy jest fakt, że pozwany zamieszkiwał poprzednio w P., skoro przez blisko 5 lat mieszkał w wynajętym lokalu i to za pełną zgodą powoda, co nie daje podstaw do uznania, że,

- pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego lub pomieszczenia zastępczego”.

Pozwany wniósł o:

„- zmianę orzeczenia w drodze oddalenia powództwa z jednoczesnym zasądzeniem od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie, z ostrożności procesowej,

- uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do rozpatrzenia przez sąd pierwszej instancji, pozostawiając temu sądowi rozliczenie kosztów niniejszego postępowania” (k. 259-265).

*

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanego popierał apelację i wnosił o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pełnomocnik powodów wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 283v).

*

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz dokonana przez ten Sąd ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że nie jest uzasadniony zarzut nieważności postępowania i oparty na nim wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. W rozpoznawanej sprawie nie doszło do pozbawienia pozwanego możliwości obrony jego praw.

Analiza treści pierwotnego żądania zawartego w pozwie i żądania zawartego w piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 5 października 2015 roku wskazuje, że zmiana powództwa, która nastąpiła w tym ostatnim piśmie, dotyczyła wyłącznie żądania pozwu, a nie jego podstawy faktycznej, i miała wyłącznie charakter ilościowy – powodowie rozszerzyli żądanie o dodatkową powierzchnię nieruchomości. Domagali się wydania przez pozwanego nie tylko zajmowanych przez niego budynków, ale także gruntu, z którego korzysta pozwany.

Pozwanemu doręczony został odpis pisma procesowego zawierającego zmianę powództwa, a kwestia zakresu posiadania przez pozwanego nieruchomości stanowiącej własność powodów była już przedmiotem posiadania wyjaśniającego i dowodowego zanim jeszcze powodowie rozszerzyli żądanie.

W związku z powyższym nie zachodziły jakiegokolwiek podstawy faktyczne, które uzasadniałyby odroczenie rozprawy. Znamienne jest, że sam pozwany w swoich zeznaniach przyznał, że jest w posiadaniu całej nieruchomości i korzysta z niej (k. 221).

Wniosek pozwanego o odroczenie w dniu 1 października 2015 roku rozprawy zmierzał zatem jedynie do przedłużenia postępowania, a więc także dlatego nie mógł zostać uwzględniony.

÷

Oczywiście bezzasadny jest zarzut naruszenia przepisów art. 199 k.c. w związku z art. 58 § 1 k.c. Zarzut ten został przy tym sformułowany w sposób jurydycznie niepoprawny. Pozwany zarzuca bowiem naruszenie przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego, podnosząc, że naruszenie to miałyby nastąpić przez nieprawidłowe ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji dotyczące zgody współwłaścicieli nieruchomości na złożenie przez R. K. M. K. (1) oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Naruszenie prawa materialnego może natomiast nastąpić bądź przez jego błędną wykładnię, bądź przez jego niewłaściwe zastosowanie, nie zaś przez błędne ustalenia faktyczne¹.

Zarzut naruszenia prawa materialnego ma rację bytu wówczas, gdy sąd dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, a tylko nie zastosował odpowiednich przepisów prawa materialnego, niewłaściwie je zastosował lub też dokonał błędnej ich wykładni. W takich wypadkach naruszenie prawa materialnego ma charakter pierwotny i może stanowić podstawę zarzutu apelacyjnego.

Jeżeli natomiast sąd pierwszej instancji dokona nieprawidłowych ustaleń faktycznych i stosownie do tych ustaleń stosuje lub nie określone przepisy prawa materialnego, to naruszenie prawa materialnego ma charakter wtórny, gdyż jest pochodną nieprawidłowych ustaleń faktycznych. W takim przypadku nie następuje naruszenie prawa materialnego w znaczeniu ścisłym, a podnoszenie wówczas takiego zarzutu jest bezprzedmiotowe.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił okoliczności faktyczne dotyczące istnienia zgody współwłaścicieli nieruchomości na wypowiedzenie pozwanemu umowy najmu przez R. K.. Należy jednak podkreślić, że okoliczności te nie miały w rozpoznawanej sprawie istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Umowa najmu lokalu użytkowego została zawarta przez R. K., jako wynajmującego, i M. K. (1), jako najemcę, w dniu 31 stycznia 2009 roku. Wynajmującym był jedynie R. K., chociaż nieruchomość przy ul. (...) w L. stanowiła wówczas współwłasność R. K. i jego żony – M. K. (2) i była objęta wspólnością majątkową małżeńską (k. 18).

W związku z powyższym śmierć żony R. K. nie miała żadnego znaczenia z punktu widzenia istnienia najmu lokalu przy ul. (...) w L. oraz z punktu widzenia stron stosunku najmu. Wynajmującym pozostawał w dalszym ciągu jedynie R. K., co wynikało ze zobowiązaniowego charakteru umowy najmu, i mógł w związku z tym samodzielnie złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, bez potrzeby uzyskiwania zgody spadkobierców M. K. (2).

÷

Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia przepisu art. 316 § 1 k.p.c. Powołany przepis stanowi, że po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy.

Z naruszeniem tego przepisu mielibyśmy do czynienia wówczas, gdyby sąd pierwszej instancji uznał, że za podstawę wyroku należy przyjąć stan rzeczy (faktyczny i prawny) istniejący w innej chwili niż chwila zamknięcia rozprawy. Taka sytuacja w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi i nawet nie jest przedmiotem zarzutu pozwanego.

Sąd Rejonowy powołał przepis art. 316 § 1 k.p.c. w kontekście ustalenia, że na chwilę orzekania pozwany korzysta z całej nieruchomości objętej ostatecznie określonym żądaniem, a nie tylko z budynków znajdujących się na tej nieruchomości.

÷

Nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia zarzuty pozwanego dotyczące zagadnienia zaległości w płatności czynszu najmu przez pozwanego od stycznia 2013 roku. Podstawą wypowiedzenia najmu lokalu użytkowego nie były bowiem zaległości w płatności czynszu. Powód dokonał wypowiedzenia najmu w wykonaniu uprawnienia wynikającego z Kodeksu cywilnego i z umowy najmu, niezależnego od faktu płacenia czynszu najmu.

÷

Zarzuty apelacji odnoszące się do zagadnienia istnienia po stronie pozwanego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego są bezprzedmiotowe, gdyż wyrok Sądu pierwszej instancji nie zawiera rozstrzygnięcia w przedmiocie takiego uprawnienia, ani pozytywnego, ani negatywnego, a żadna ze stron, w szczególności pozwany, nie wniosła o uzupełnienie wyroku z dnia 6 października 2015 roku o takie rozstrzygnięcie.

Rozważania Sądu pierwszej instancji na temat prawa pozwanego do lokalu socjalnego miały przy tym charakter hipotetyczny i odnosiły się do sytuacji, w której można by przyjąć, że między stronami istniała odrębna umowa najmu, która dotyczyła lokalu mieszkalnego podlegającego przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd Rejonowy wskazuje jednak, że taka sytuacja nie miała miejsca w rozpoznawanej sprawie, a przedmiotem umowy najmu był lokal użytkowy obejmujący w istocie wszystkie budynki znajdujące się na tej nieruchomości. Takie twierdzenia przytaczał także pozwany w toku całego postępowania przed Sądem pierwszej instancji, nawet jeszcze podczas przesłuchania poprzedzającego zamknięcie rozprawy. Zmiana stanowiska przez pozwanego w apelacji wynikała z faktu przegrania sprawy w pierwszej instancji. Przy założeniu, że w odniesieniu do najmu części pomieszczeń mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, miałyby wówczas zastosowanie także te przepisy, które bardziej rygorystycznie w stosunku do przepisów Kodeksu cywilnego

określają przesłanki wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego, jak również istniałaby możliwość orzekania o lokalu socjalnym. Ewentualne orzeczenie o takim uprawnieniu spowodowałoby, że opróżnienie części wynajmowanych pomieszczeń odsunęłoby się w czasie, biorąc pod uwagę trudności Gminy L. w zapewnieniu lokali socjalnych osobom uprawnionym. Pozwany byłby tym niewątpliwie zainteresowany.

Stanowisko pozwanego wyrażone w apelacji ma więc wyłącznie charakter koniunkturalny i nie jest wyrazem poczucia obowiązku dawania wyjaśnień co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek (art. 3 k.p.c.).

÷

Nie są uzasadnione zarzuty pozwanego odnoszące się do skuteczności wypowiedzenia umowy najmu przez R. K..

Postanowienia zawarte w § 6 i 7 umowy miały następujące brzmienie:

„§ 6 Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony. Umowa może być wypowiedziana na 6 miesięcy naprzód na koniec roku kalendarzowego.

§ 7 W związku z poniesionymi kosztami adaptacji lokalu umowa nie może być rozwiązana w okresie krótszym niż 3 lata” (k. 24).

Przytoczone postanowienia umowne dotyczyły niewątpliwie jedynie możliwości rozwiązania umowy w drodze wypowiedzenia, gdyż rozwiązanie umowy na podstawie zgodnych oświadczeń oby stron było możliwe zawsze na ogólnych zasadach.

Z postanowień zawartych w § 6 i 7 umowy najmu wynikało, że umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony. Strony ustaliły, że umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron na sześć miesięcy naprzód na koniec roku kalendarzowego, przy czym z uwagi na to, że pozwany poniósł lub miał ponieść koszty adaptacji lokalu do celów prowadzenia działalności gospodarczej, możliwość rozwiązania umowy na skutek wypowiedzenia dokonanego przez wynajmującego została ograniczona w czasie. Nie było możliwe rozwiązanie umowy w okresie trzech lat od jej zawarcia. Należy przyjąć, że celem takiego uzgodnienia było to, aby pozwanemu zwróciły się co najmniej nakłady na adaptację lokalu.

Skoro umowa najmu została zawarta w dniu 31 stycznia 2009 roku, to oświadczenie o wypowiedzeniu umowy doręczone pozwanemu w dniu 27 grudnia 2012 roku wywołało skutek ustania stosunku najmu z dniem 31 grudnia 2013 roku, zgodnie z postanowieniem zawartym w § 6 umowy najmu. Bez znaczenia dla ważności, czy też skuteczności oświadczenia o wypowiedzeniu najmu jest okoliczność, że w treści pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu R. K. wskazał, że zobowiązuje najemcę do opuszczenia lokalu do dnia 30 czerwca 2013 roku. Skutek prawny w postaci ustania stosunku najmu w wyniku wypowiedzenia dokonanego przez wynajmującego lub najemcę następuje z chwilą, która jest określana obiektywnie na podstawie przepisów prawa lub postanowień umowy najmu, i która nie jest zależna od stanowiska wypowiadającego zawartego w oświadczeniu o wypowiedzeniu.

*

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od M. K. (1) na rzecz R. K., E. O. i M. P. kwoty po 100 zł na rzecz każdego z nich tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

W związku z tym, że apelacja pozwanego została oddalona w całości, pozwany jest stroną przegrywającą sprawę w całości w postępowaniu odwoławczym. Powinien zatem zwrócić powodowi poniesione w tym postępowaniu koszty. Koszty te obejmują wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powodów, ustalone według stawki minimalnej na podstawie § 9 pkt 3 w zw. z § 6 pkt 3 i 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 (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490 – tekst

jednolity ze zmianami) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804).

Zwrot kosztów został zasądzony na rzecz powodów w sposób podzielny, w równych częściach na rzecz każdego z powodów, gdyż brak jest podstawy prawnej do przyjęcia solidarnego uprawnienia powodów do tych kosztów.

*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Andrzej Mikołajewski Dariusz Iskra Joanna Misztal-Konecka

1 Por.: postanowienie SN z dnia 28 maja 1999 roku, I CKN 276/99, Prokuratura i Prawo 1999, nr 11-12, poz. 34; wyrok SN z dnia 19 stycznia 1998 roku, I CKN 424/97, OSN C 1998, z. 9, poz. 36; uzasadnienie postanowienia z dnia 28 marca 2003 roku, IV CKN 1961/00, Lex nr 80241.