

Sygn. akt **XXVII Ca 1520/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Staszewska
Sędziowie:	SO Adrianna Szewczyk-Kubat (spr.) SR del. Wiesława Śmich
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Ślebzak

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko (...) Młyny S.A. w W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 6 maja 2015 r., sygn. akt II C 2414/13

1. oddała apelację;
2. przyznaje ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowego dla m.st. Warszawy na rzecz radcy prawnego P. T. wynagrodzenie w wysokości 300 (trzysta) złotych wraz z należnym podatkiem VAT z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej Z. K. z urzędu.

SSR Wiesława Śmich SSO Joanna Staszewska SSO Adrianna Szewczyk - Kubat

**Sygn. akt XXVII Ca 1520/16**

## UZASADNIENIE

Z. K. w dniu 10 lipca 2013 roku wniosła pozew przeciwko (...) Młynom spółce akcyjnej z siedzibą w W. o nakazanie pozwanemu „wznowienia umowy najmu lokalu mieszkalnego” położonego w W. przy ulicy (...) wypowiedzianej pismem z dnia 22 listopada 2006 roku. Wskazała, że w dniu 25 maja 1966 roku zawarła z poprzednikiem prawnym pozwanego umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. W dniu 22 listopada 2006 roku pozwany wypowiedział jej umowę najmu z powodu zaległości czynszowych w kwocie 1.137,68 zł. Powódka wskazała, że zaległa

sumę uiściła niezwłocznie po otrzymaniu wypowiedzenia i co miesiąc regularnie opłaca wszystkie koszty związane z lokalem.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 czerwca 2014 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazał, że żądanie pozwu nie zostało sprecyzowane, w związku z tym nie ma możliwości ustosunkowania się do roszczenia powódki. Podał, iż w przypadku uznania, że jest to pozew o ustalenie - zasługuje na oddalenie ze względu na brak wykazania interesu prawnego przez powódkę. Poprzednik prawny pozwanego ( Zakłady (...) w W.) wypowiedział powódce umowę najmu z powodu zaległości w opłatach za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. działając zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005, nr 31, poz. 266 ze zm.). Pozwany wielokrotnie wzywał powódkę do uregulowania należności z tytułu opłat za lokal, jednak nie dokonała ona zapłaty w wyznaczonych terminach. Po wypowiedzeniu umowy najmu pozwany pobiera od powódki opłaty za zajmowany lokal z tytułu bezumownego korzystania z lokalu zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ww. ustawy.

Pismem z dnia 29 września 2014 roku powódka podtrzymała stanowisko wyrażone w pozwie, iż wypowiedzenie stosunku najmu było bezskuteczne ze względu na uregulowanie zaległych należności oraz sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, ponieważ było próbą jej pogrzebienia.

Podczas rozprawy w dniu 21 listopada 2014 roku powódka oświadczyła, że wnosi o ustalenie prawa do najmu lokalu, w którym mieszka, a jej interes prawny polega na tym, że wnosi o prawa do swojego mieszkania. Ostatecznie w piśmie z dnia 02 lutego 2015 roku pełnomocnik powódki ustanowiony z urzędu sprecyzował powództwo wskazując, że powódka wnosi o ustalenie, na podstawie art. 189 k.p.c., że pomiędzy nią a stroną pozwaną istnieje ważny stosunek najmu dotyczący lokalu położonego w W. przy ul. (...).

Pozwany podtrzymał stanowisko w sprawie wskazując, iż wypowiedział umowę najmu 30 listopada 2006 roku.

***Wyrokiem z dnia 6 maja 2015 roku w sprawie II C 2414/13 Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie oddalił powództwo, zasądził od powódki Z. K. na rzecz (...) Młynów S.A. z siedzibą w W. kwotę 300 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu, nie obciążając powódki kosztami procesu w pozostałym zakresie oraz przyznał r. pr. P. T. od Skarbu Państwa - Sądowi Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie kwotę 600 zł wraz z podatkiem VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji.***

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny i przeprowadził rozważania prawne:

(...) Młyny S.A. z siedzibą w W. (dawniej: Zakłady (...) w W.) jest współużytkownikiem wieczystym w udziale (...) części- do dnia 05 grudnia 2009 r. zabudowanej nieruchomości położonej w W., dzielnicy O., przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o obszarze 478 m<sup>2</sup>. Własność działki gruntu wpisana jest na rzecz Skarbu Państwa. Dla nieruchomości gruntowej i budynkowej Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...). (...) Młyny S.A. jest natomiast właścicielem wszystkich niewyodrębnionych nieruchomości, w tym także lokalu oznaczonego nr (...) (odpis zwykły księgi wieczystej (...) stan na dzień 30. 04.2014 r.).

W dniu 25 maja 1966 roku pomiędzy Z. K. jako pracownikiem a Zakładami (...) w W., (tj. poprzednikiem prawnym pozwanego) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., obejmującego 3 izby o powierzchni użytkowej 37,5 m<sup>2</sup>, w tym 24,2 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej. Lokal wyposażony jest w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, gazową, elektryczną, łazienkę i centralne ogrzewanie. Umowa została zawarta na czas trwania stosunku pracy. Pracownik był obowiązany opłacać należności miesięczne z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 10 każdego miesiąca. Po zakończeniu stosunku najmu pracownik zobowiązany był zwrócić lokal zakładowi pracy w stanie niepogorszonym.

Z. K. zaprzestała wnoszenia opłat za w/w lokal mieszkalny z powodu wprowadzonych podwyżek do czasu rozstrzygnięcia ich zasadności w toczącym się wówczas postępowaniu sądowym w tym przedmiocie.

(...) Młyny S. A. z siedzibą w W. pismami z 21 czerwca 2006 roku oraz 13 października 2006 roku odebranymi kolejno przez Z. K. w dniach 26 czerwca 2006 r. oraz 18 października 2006 roku wezwała do zapłaty zaległych oraz bieżących należności w terminie 30 dni wskazując, że nieuregulowanie należności za zajmowany lokal mieszkalny w wyznaczonym terminie spowoduje wypowiedzenie umowy najmu. Zaległości przy pierwszym wezwaniu dotyczyły należności miesięcznych za okres od 02 lutego 2006 roku do 13 maja 2006 roku, zaś przy drugim wezwaniu do zapłaty za okres do 25 września 2006 roku.

Pismem z dnia 22 listopada 2006 roku, odebrany przez Z. K. w dniu 30 listopada 2006 roku, (...) Młyny S. A. z siedzibą w W. wypowiedziała umowę najmu w/w lokalu z powodu nieuregulowania należności z tytułu czynszu ze wskazaniem, że umowa rozwiązuje się z dniem 31 grudnia 2006 roku.

(...) Młyny S. A. z siedzibą w W. poinformowały Z. K., iż miesięczne opłaty za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) położony w W. będą naliczane z tytułu odszkodowania oraz zaliczek na świadczenia tj. CO, woda, ścieki, wywóz nieczystości.

Pismem z dnia 21 stycznia 2013 roku Z. K. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego odwołanie od wypowiedzenia umowy najmu z dnia 22 listopada 2006 r. Postanowieniem z dnia 04 marca 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze zwróciło pismo z dnia 21 stycznia 2013 roku Z. K. wskazując, że właściwy w sprawie jest sąd powszechny.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że Z. K. zamieszkiwała w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) położonym w W. od 1966 roku do chwili wyrokowania.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów w postaci dokumentów, niekwestionowanych przez drugą stronę. Sąd ustalając stan faktyczny oparł się również na zeznaniach złożonych przez powódkę Z. K. podczas rozprawy w dniu 24 kwietnia 2015 roku, które uznał za wiarygodne, spójne i logiczne, a także za korespondujące z treścią dokumentów złożonych w niniejszej sprawie. Sąd Rejonowy podkreślił, że dokonał więc powyższych ustaleń faktycznych w sprawie na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c.

Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 189 k.p.c. konieczną przesłanką powództwa o ustalenie jest istnienie interesu prawnego po stronie powodowej. Wedle rozpowszechnionego poglądu interes prawny w ustaleniu ma powód w sytuacji, gdy jego sfera prawna np. uprawnienie do mieszkania, jest zagrożona, przy czym wymaga się, ażeby zagrożenie to istniało nie tylko w wyobrażeniu i odczuciu powoda, lecz obiektywnie. W niniejszym postępowaniu Z. K. podniosła, iż wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez (...) Młyny S.A. z siedzibą w W. było bezskuteczne, albowiem uiściła należności z tytułu zaległości w płaceniu opłat za lokal mieszkalny i w związku z tym zażądała przywrócenia jej tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego przy ul. (...) W W.. Pozwany (...) Młyny S.A. utrzymywał jednak, iż wypowiedzenie umowy najmu wobec powódki zostało dokonane zgodnie z ustawowymi przesłankami, wobec czego stosunek najmu ustał i od tego czasu pobierał należności od powódki tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego., tj. bez tytułu prawnego.

W związku z tym, iż strona powodowa wystąpiła z powództwem o ustalenie, w pierwszej kolejności rozważenia wymagało zagadnienie interesu prawnego strony powodowej. Interes prawny jest bowiem przesłanką powództwa o ustalenie, która w sposób niezależny od innych, wymaganych przez prawo materialne okoliczności, warunkuje określony skutek tego powództwa. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05). Powołany przepis określa materialno-prawne przesłanki zasadności powództwa, w którym powód domaga się sądowego ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego

lub prawa. Powództwo będzie oddalone przede wszystkim, jeżeli powód nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale także, jeżeli interes taki istnieje, ale twierdzenie powoda o istnieniu lub nieistnieniu stosunku prawnego okaże się bezzasadne.

W świetle powyższych rozważań odnośnie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., w ocenie Sądu Rejonowego, interes prawny Z. K. w żądaniu ustalenia istnienia stosunku najmu był oczywisty i wyrażał się w usunięciu niepewności dotyczącej istnienia i treści stosunku prawnego łączącego powódkę z pozwaną.

Wobec powyższego wskazać należało na treść art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którą przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz. Stosownie do art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014r., poz. 150) wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego, na podstawie którego lokator jest uprawniony do używania lokalu, może nastąpić tylko z przyczyn wskazanych w tym przepisie i pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Obowiązek wskazania przyczyny wypowiedzenia umowy najmu wynikający z art. 11 ust. 1 zd. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów ma nie tylko formalny charakter, ale związany jest z oceną zasadności dokonanego wypowiedzenia. Obowiązek wynajmującego sprowadza się więc do podania przyczyny wypowiedzenia w piśmie zawierającym jego oświadczenie w taki sposób, by jego adresat poznał motyw leżący u podstaw takiej decyzji. Sprostanie wymaganiami określonym w art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów polega zatem na wskazaniu przyczyny w sposób jasny, zrozumiały i dostatecznie konkretne. Skuteczność wypowiedzenia zależy jednak nie tylko od spełnienia formalnego wymogu wskazania przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie, lecz również od tego, czy przyczyna ta jest prawdziwa, rzeczywista i uzasadniona w rozumieniu art. 11 ust. 2, 3, 4 lub 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. W konsekwencji, jeżeli wskazana w wypowiedzeniu przyczyna nie istnieje, lub w przypadku podania kilku przyczyn, nie istnieje żadna z nich, to wypowiedzenie jest bezzasadne, co czyni je bezskutecznym. Jak wynika z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów przyczyną, dla której może nastąpić wypowiedzenie umowy najmu jest m.in. pozostawanie w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Pozwany wskazał w piśmie z dnia 22 listopada 2006 roku, że przyczyną wypowiedzenia stosunku najmu lokalu były zaległości z tytułu czynszu najmu. Zaległości dotyczyły należności miesięcznych za okres od 02 lutego 2006 roku do 25 września 2006 roku, a więc przewyższający wymagane trzy pełne okresy płatności. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy stwierdził, że bezspornym było, iż rzeczywiście powódka odmawiała zapłaty opłat w podwyższonej wysokości do czasu rozstrzygnięcia zasadności tejże podwyżki przez Sąd w toczącym się wówczas postępowaniu sądowym w tym przedmiocie, z których powstały zaległości za okres ponad 3 miesiące tj. pełnych okresów płatności. Wobec tego powódka została wezwana przez pozwanego dwukrotnie: pismem z dnia 26 czerwca 2006 r. oraz z dnia 18 października 2006 roku z jednocześnie wyznaczonym 30-dniowym termin od otrzymania niniejszego wezwania do zapłaty z zastrzeżeniem, iż nieuregulowanie w tym terminie spowoduje wypowiedzenie umowy najmu. W tym miejscu podkreślić należało, iż żaden dowód, w szczególności w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy nie wskazywał, jak również z zeznań powódki nie wynikało, aby powódka uregulowała zaległy czynsz w określonym terminie. Co więcej pozwany w odpowiedzi na pozew kategorycznie zakwestionował okoliczność, jakoby powódka miała niezwłocznie po wypowiedzeniu umowy uregulować zaległy czynsz. Wręcz przeciwnie, pozwany przedłożył do akt wydruk należności według stanu na dzień 13 października 2006 r., z którego wynikało, iż powódka zgodnie z twierdzeniami pozwanego nie płaciła regularnie należności za czynsz, w tym popadła w opóźnienie w płatności za okres powyżej trzech miesięcy. W związku z tym pozwany był uprawniony do wypowiedzenia umowy po upływie dodatkowo wyznaczonego miesięcznego terminu na dokonanie płatności liczonego od dnia doręczenia powódce tegoż wezwania, czyli od dnia 18 października 2006 r., co też uczyniła pismem z dnia 22 listopada 2006 r. wypowiadając umowę powódce ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2006 r.

Mając na względzie powyższe, w ocenie Sądu Rejonowego zostały należycie wypełnione przez pozwanego (...) Młyny S.A. przesłanki wynikające z treści z art. 11 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w konsekwencji czego stosunek najmu ustał, zaś powódka Z. K. utraciła status najemcy. Z tego też względu pozwana spółka pobiera od powódki nie czynsz z tytułu najmu, ale odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z zajmowanego lokalu, co zresztą wynika z treści pism z dnia 05 lutego 2013 roku oraz 05 sierpnia 2013 roku.

Sąd Rejonowy wskazał także, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu spoczywa na tym, kto z danego faktu wywodzi skutki prawne. W myśl zaś art. 232 k.p.c. strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Jeśli zaś strona nie przedstawia dowodów, to uznać należy, iż dany fakt nie został wykazany (udowodniony) (wyrok SN z dnia 11 lipca 2001 roku, V CKN 406/00). Zatem przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy uznać należało, iż ciężar wykazania istnienia stosunku najmu poprzez w tym przypadku udowodnienie, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu spoczywał na powódce. W ocenie Sądu Rejonowego powódka nie udźwignęła tego ciężaru, a wobec tego nie było podstaw do wydania pozytywnego dla niej rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Jeżeli natomiast chodzi o twierdzenie powódki o tym, iż okoliczności wypowiedzenia umowy należało uznać za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, gdyż zmierzały do jej pognębienia to Sąd I instancji uznał, iż tego typu faktów nie sposób było wywieść z dowodów przedstawionych w niniejszej sprawie. W myśl art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Jednakże strona, która usiłuje wywieść skutki prawne wynikające z treści art. 5 k.c., zgodnie ze spoczywającym na niej ciężarem dowodu, powinna wskazać, jaką przyjętą w społeczeństwie zasadę współzycia społecznego naruszył przeciwnik swym postępowaniem (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 06 listopada 2013 r., sygn. akt. I ACa 472/13, LEX nr 1400217), przy czym stosowanie klauzuli generalnej wyrażonej w art. 5 k.c. może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych. Nie może być ono wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo (wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 24 października 2013 r., sygn. akt I ACa 541/13).

W świetle powyższych rozważań prawnych, w ocenie Sądu Rejonowego, powódka nie wskazała, na czym miałyby polegać nadużycie prawa podmiotowego przez pozwanego, który z racji przysługującego mu prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego mógł nim rozporządzać co do zasady wedle własnego uznania. Nadto, jak wyżej wykazano, okoliczności towarzyszące wypowiedzeniu umowy stanowiły realizację przesłanek zawartych w treści z art. 11 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a zatem było to działanie zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Orzekając o kosztach procesu, Sąd Rejonowy wziął pod uwagę trudną sytuację życiową i finansową powódki. Dlatego też pomimo, iż powódka przegrała sprawę w całości, Sąd I instancji postanowił na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zasądzić od powódki Z. K. na rzecz pozwanych (...) Młynów S.A. w W. kwotę wysokości 300 zł tytułem zwrotu połowy kosztów zastępstwa procesowego, nie obciążając powódki kosztami procesu w pozostałym zakresie.

Apelację od wyroku złożyła powódka, która zaskarżyła orzeczenie w całości zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego to jest przede wszystkim art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie niniejszej pomimo, że specyfika stanu faktycznego sprawy, zwłaszcza fakt sporu powódki i pozwanej dotyczącego statusu lokalu powoduje, że zastosowanie wskazanego przepisu jest w stanie sprawy celowe, wręcz konieczne;
2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, to jest naruszenie w szczególności art. 233 k.p.c. poprzez niedostatecznie wszechstronne zebranie oraz rozważenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i będące jego oczywistą konsekwencją pochopne, sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, bezzasadne uznanie, że w stanie faktycznym sprawy materializacja przesłanki wskazanej w art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy

o ochronie praw lokatorów implikuje w sposób konieczny, bez stosownego wzięcia pod uwagę treści art. 5 k.c., ustanie stosunku najmu między powódką a pozwaną.

Z uwagi na powyższe powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, a na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku - o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego jej rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów postępowania za wszystkie instancje, w tym ewentualnych kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podzielił ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji i przyjął je w całości za własne czyniąc podstawą rozstrzygnięcia.

Podkreślić również należało, że argumentacja prawna szeroko przeprowadzona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia również zasługiwała w całej rozciągłości na akceptację, co czyniło zbędnym obszerne jej powtarzanie w tym miejscu.

Przechodząc do rozpoznania zarzutów apelacyjnych należało zważyć, że całkowicie niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Zarzut ten sprowadzał się do twierdzenia apelującej, iż dla Sądu I instancji wypełnienie przez pozwanego przy dokonywanym wypowiedzeniu przesłanek art. 11 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oznaczało wykluczenie możliwości zastosowania art. 5 k.c. Tymczasem takie twierdzenia powódki nie znalazły absolutnie odzwierciedlenia w uzasadnieniu sporządzonym przez Sąd I instancji.

Sąd ten prawidłowo ustalił, iż wypowiedzenie było skuteczne, albowiem oparto je na rzeczywiście istniejącej podstawie wynikającej z przepisów i aktualnej na datę jego dokonania, zostało poprzedzone wezwaniem do zapłaty z udzielonym miesięcznym terminem na spłatę istniejących zaległości, dokonano go na piśmie i podawało przyczyny wypowiedzenia. Żadnego z tych ustaleń Sądu Rejonowego apelująca w złożonej apelacji zresztą nie kwestionowała.

Natomiast Sąd I instancji w dalszej części swoich rozważań przeprowadził ocenę okoliczności wykazanych w postępowaniu pod kątem możliwości zastosowania art. 5 k.c. i uznał, że samo wypowiedzenie umowy oparte o obowiązujące przepisy prawa nie mogło stanowić nadużycia prawa właściciela nieruchomości lokalowej. Z tym wnioskowaniem Sądu Rejonowego Sąd II instancji całkowicie się zgodził. Natomiast w ocenie Sądu Rejonowego zastosowanie art. 5 k.c. nie było możliwe, gdyż powódka nie wykazała wystąpienia szczególnych okoliczności, które o takim nadużyciu mogłyby świadczyć, ani też nie wskazała, jaką konkretną zasadę współżycia społecznego pozwany miałby naruszyć swoim postępowaniem.

Sąd Okręgowy podzielił argumentację Sądu Rejonowego również w tym zakresie nie uznając za zasadny zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Na pewno zastosowania tego przepisu nie uzasadniało wskazane w apelacji „moralne prawo” do korzystania przez powódkę z lokalu jako właściciel lub jako najemca wywodzone z faktu przyznania tego lokalu wiele lat temu powódce jako lokal zakładowy, o który powódka miała dbać. Takie przekonanie było bowiem niczym nieuzasadnione. Zawarcie umowy najmu lokalu zakładowego nie zwalniało nigdy najemcy od konieczności uiszczenia czynszu za ten lokal, a powódka bezspornie przez pewien okres tego czynszu nie uiszczała. Taka umowa najmu, jak słusznie Sąd I instancji wskazał, nie mogła też skutecznie pozbawić ochrony ani możliwości wykonywania prawa silniejszego, jakim jest prawo własności. Wreszcie w momencie przydziału lokalu na rzecz powódki funkcjonująca konstrukcja „lokalu zakładowego” oznaczała możliwość użytkowania lokalu jedynie na czas wykonywania określonego zajęcia, pracy, a niewątpliwie powódka nie wykonuje już czynności, dla których ten lokal otrzymała.

Przed wszystkim jednak, co umknęło uwadze Sądu Rejonowego przy rozpoznawaniu możliwości zastosowania art. 5 k.c., co do zasady art. 5 k.c. nie mógł mieć zastosowania w niniejszej sprawie, albowiem powoływała się nań

strona powodowa i to w sprawie, w której chodziło o ustalenie istnienia po jej stronie prawa najmu. Tymczasem zasady współżycia społecznego oraz sprawiedliwości społecznej nie mogą przemawiać za uwzględnieniem powództwa jako samodzielne podstawy prawne w sytuacji, gdy brak było materialnych podstaw ku temu. Norma art. 5 k.c. nie może bowiem prowadzić do nabycia prawa, ma ona bowiem jedynie charakter tamujący, nie zaś prawnokształtujący (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 16 września 2015 r., I ACa 703/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 czerwca 2016 r. V ACa 892/15), a ochrona nią objęta winna mieć charakter tymczasowy, a nie trwały i nie może prowadzić do nabycia praw. Z tych względów powódka powołując się na normę art. 5 k.c. nie mogła uzyskać ustalenia prawa najmu lokalu przez siebie zajmowanego.

Mając powyższe na uwadze w oparciu o art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację oraz przyznał stosowne wynagrodzenie pełnomocnikowi powódki działającemu z urzędu.