

Sygn. akt II Ca 1626/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Alina Szymanowska

Sędziowie SSO Marcin Miczke

SSR del. Małgorzata Rozmiarek-Brzezińska (spr.)

Protokolant p.o. stażysty Magdalena Górecka

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2019 r., w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P. (1) i I. P.

przeciwko W. K. i M. K.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 18 czerwca 2018 r.

sygn. akt I C 906/16

1. oddala apelację;
2. zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Marcin Miczke Alina Szymanowska Małgorzata Rozmiarek-Brzezińska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 04 kwietnia 2016 r. powodowie M. P. (1) oraz I. P. wniesli o nakazanie pozwanym W. K. oraz M. K., aby opróżnili, opuścili i wydali na rzecz powodów lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w P. w stanie wolnym od rzeczy i praw pozwanych, a także o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wskazywali w uzasadnieniu żądania pozwu na następujące okoliczności faktyczne: na mocy postanowienia Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie o sygn. akt II Co 3875/13 przysądzona została na ich rzecz własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. W budynku tym znajduje się lokal mieszkalny nr (...), a zamieszkały przez pozwanych na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 20 października 1980 r. o przydziale pomieszczenia zastępczego. Z chwilą objęcia własności przedmiotowej nieruchomości czynsz najmu spornego lokalu wynosił 594,89 zł, przy czym zapłaty kwoty w tej wysokości domagali się również poprzedni

współwłaściciele nieruchomości. Pozwani natomiast od chwili objęcia przez powodów własności nieruchomości ani razu nie uregulowali należności czynszowych za zajmowany lokal. Z tego też względu pismem z dnia 16 listopada 2015 r. wezwano pozwanych do zapłaty zaległości za okres od marca 2015 r. do października 2015 r. w łącznej kwocie 4.279,44 zł, wyznaczając jednocześnie dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych należności, a także informując o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu. Termin płatności upłynął w dniu 20 grudnia 2015 r., a pozwani nie uregulowali należności w żadnej części. W związku z brakiem zapłaty powstałych zaległości czynszowych, pismem z dnia 15 stycznia 2016 r. wypowiedziano pozwanym umowę najmu, za przyczynę podając zadłużenie za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Reasumując powodowie wskazali, że pozwani w ogóle nie płacą czynszu, a ich zadłużenie począwszy od marca 2015 r. do lutego 2016 r. wynosi 6.958.80 zł, na którą to kwotę składają się: suma 1.604,79 zł tytułem czynszu za okres od marca 2015 r. do maja 2015 r. w wysokości po 534,93 zł miesięcznie oraz suma 5.354,01 zł tytułem czynszu za okres od czerwca 2015 r. do lutego 2016 r. w wysokości po 594,89 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 07 lutego 2017 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości, podnosząc jednocześnie, że regularnie dokonywali oraz w dalszym ciągu dokonują płatności stosownych opłat tytułem należności czynszowych na rzecz powodów, którzy to nie poinformowali nawet pozwanych o zmianie wysokości czynszu z tytułu przedmiotowego stosunku najmu. Dalej zakwestionowali również wysokość dochodzonego roszczenia oraz stan faktyczny wskazany w pozwie. Podali, że w powód M. P. (1) zaproponował pozwanym opuszczenie spornego lokalu na czas remontu, a więc od kwietnia 2015 r., na co pozwani przystali i przeprowadzili się do lokalu zamiennego, za który dokonywali regularnych opłat. Ponieważ zapowiadany remont nie doszedł do skutku, w grudniu 2015 r. pozwani wrócili do spornego lokalu i od tamtej pory regulowali należne opłaty, o czym również właściciel został stosownie poinformowany. Reasumując pozwani wskazali, że wezwanie do zapłaty dotyczy okresu, w którym nie przebywali w przedmiotowym lokalu, oboje są natomiast osobami starszymi z orzeczonym stopniem niepełnosprawności.

Miasto P. pismem procesowym z dnia 16 lutego 2017 r. przystąpiło do sprawy charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej, wnosząc o oddalenie powództwa, orzeczenie braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego w przypadku uwzględnienia przedmiotowego powództwa i wydania przez Sąd wyroku nakazującego pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie nr (...) położonego przy ul. (...) w P., a także wnosząc o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pismem procesowym z dnia 10 marca 2017 r. powodowie zaprzeczyli, ażeby prosili pozwanych o wyprowadzenie się ze spornego lokalu na czas remontu budynku począwszy od kwietnia 2015 r., a jeśli rzeczywiście miało to miejsce, to z wyłącznej inicjatywy pozwanych, którzy na wiele miesięcy przed powyższym terminem znaleźli nowe mieszkanie, do którego się przeprowadzili i podtrzymali dotychczasowe stanowisko.

Pismem procesowym z dnia 11 lipca 2017 r. pozwani tym razem reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wnieśli o oddalenie powództwa, przyznanie pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwani wskazali, że w kwietniu 2015 r. wyprowadzili się z zajmowanej nieruchomości po uzgodnieniach z powodami poczynionymi już na etapie przysądzenia powodom własności przedmiotowej nieruchomości, a jeszcze przed dokonaniem wpisu do treści księgi wieczystej. W okresie, w którym pozwani nie przebywali na nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., przebywali oni na działce położonej w obrębie Rodzinnych Ogródków (...) położonych przy ul. (...). W tym czasie uiszczali również stosowne opłaty związane z eksploatacją lokalu stanowiącego własność powodów, przy czym rachunki wskazywały na zerowe zużycie, stąd też pozwani regulowali jedynie stałe opłaty eksploatacyjne związane z istnieniem przyłącza prądu i gazu.

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2018 r. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanych kwotę 497 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Za podstawę rozstrzygnięcia Sąd I instancji przyjął następujący stan faktyczny:

W dniu 20 października 1980 r., w sprawie oznaczonej nr (...), Urząd Miejski (...), Wydział Gospodarki Komunalnej (...)w P. wydał decyzję o przydziale na rzecz pozwanych M. K. i W. K. pomieszczenia zastępczego w postaci lokalu

mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P., składającego się z dwóch pokoi oraz kuchni o łącznej powierzchni mieszkalnej 29,28 m⁽²⁾ oraz użytkowej 38,31 m⁽²⁾. Przydział ten nastąpił do czasu otrzymania przez pozwanych lokalu spółdzielczego.

Wobec powyższego, również tego samego dnia w sprawie oznaczonej nr (...)Urząd Miejski, (...), Wydział Gospodarki Komunalnej (...)w P. wydał postanowienie, mocą którego powód M. K. za uzyskanie przydziału przedmiotowego lokalu został zobowiązany do zapłacenia kaucji w wysokości 7.279,00 zł (kwota sprzed denominacji), której to płatność rozłożono na 12 równych rat po 607,00 zł każda.

W dniu 02 grudnia 2013 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu P. Ś. dokonał opisu i oszacowania nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., w ramach którego ustalono wartość znajdujących się w przedmiotowym budynku lokali mieszkalnych, przy czym Sąd szczegółowo określił wartość poszczególnych lokali. W dniu 09 grudnia 2014. Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie o sygn. akt II Co 3875/13 wydał postanowienie, w którym przysądził własność nieruchomości gruntowej, działka nr (...), o powierzchni 440 m⁽²⁾, położonej w P. przy ul. (...), zagospodarowanej i zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym dwupiętrowym z dziesięcioma lokalami mieszkalnymi, które nie posiadają zaświadczeń o samodzielności lokali, dla której to Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. (...)prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), należącej w części do dłużnika A. Z. oraz w części do dłużnika Ł. M. na rzecz nabywców licytacyjnych: M. P. (1) i jego żony I. P. do ich majątku wspólnego za cenę 593.713,33 zł uiszczoną w gotówce do kasy Skarbu Państwa. Obecnie przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność powodów M. P. (1) oraz I. P. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej.

W lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w P. zamieszkują pozwani W. K. i M. K., którzy zobowiązani są na rzecz powodów uiszczać czynsz w kwocie 534,93 zł oraz opłatę eksploatacyjną za wodę w kwocie 59,96 zł. Opłaty w tej wysokości naliczali również poprzedni współwłaściciele nieruchomości.

W grudniu 2014 r. miało miejsce spotkanie, w którym uczestniczyli powód M. P. (1) oraz pozwani W. K. i M. K. wraz z innymi lokatorami zamieszkującymi budynek położony przy ul. (...) w P.. Podczas tego spotkania powód poinformował mieszkańców kamienicy o zamiarze przystąpienia do prac remontowych na nieruchomości celem podniesienia jej standardu, a także konieczności opuszczenia przez dotychczasowych lokatorów zajmowanych lokali na czas remontu wraz ze znajdującym się w nich wyposażeniem. Powód jednak nie wskazał ani żadnych lokali zastępczych, do których mieszkańcy kamienicy mogliby się tymczasowo przenieść, ani też nie zaoferował pomocy w zakresie ewentualnego przeniesienia posiadanego wyposażenia do nowo obranych lokali.

W spornym okresie powód M. P. (1) nie wykonał planowanych prac remontowych, ponieważ mimo zgromadzonej na ten cel niezbędnej dokumentacji nie otrzymał pozwolenia na budowę instalacji centralnego ogrzewania gazowego. Do budynku została jednak doprowadzona bieżąca woda. Pozwani w tym czasie zamieszkiwali na działce nr (...) położonej w obrębie Rodziny Ogródków (...) przy ul. (...) w L..

Pismem z dnia 01 kwietnia 2015 r., na podstawie prawomocnego przysądzenia własności budynku położonego przy ul. (...) w P., powód podał do wiadomości pozwanych rachunek bankowy, na który zobowiązani są dokonywać wpłat należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) od miesiąca marca 2015 r. włącznie, z tym zastrzeżeniem, że brak wpłaty skutkować będzie wszczęciem postępowania eksmisyjnego.

Pismem z dnia 03 października 2015 r. pozwani oświadczyli, że w grudniu 2015 r. zamierzają ponownie zająć lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w P., który opuścili na czas planowanych prac remontowych, a których realizacja uległa opóźnieniu. Tym samym nie posiadają możliwości finansowych, ażeby jednocześnie uiszczać należności czynszowe na wskazany powyżej lokal oraz zajmowany tymczasowo lokal zamienny. Powódka I. P. przyjęła oświadczenie do wiadomości, opatrując jego egzemplarz własnoręcznym podpisem. Pismem z dnia 16 listopada 2015 r., doręczonym w dniu 20 listopada 2015 r., powód M. P. (1) wezwał pozwanych M. K. i W. K. do zapłaty kwoty 4.279,44 zł z tytułu zaległości czynszowych za najem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P. za

okres od marca 2015 r. do października 2015 r., informując jednocześnie, że miesięczna wartość najmu lokalu wynosi 534,93 zł i wynika ona z metrażu 40,8 m oraz stawki 13,11 zł za m², przy czym suma ta nie obejmuje ryczałtowego zużycia wody, a to wszystko w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 grudnia 2015 r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Równocześnie z uwagi na fakt, iż zaległości czynszowe pozwanych przekraczają trzy pełne okresy płatności, powodowie uprzedzili wyżej wymienionych o zamiarze wypowiedzenia przedmiotowego stosunku najmu.

W dniu 23 listopada 2015 r. pozwana W. K. zgłosiła w Biurze Spraw Lokalowych Urzędu Miasta P. problem z dojściem do porozumienia z właścicielem budynku, w którym zamieszkuje, a który pomimo opuszczenia przez nią budynku na okres planowanych prac remontowych żąda za ten okres zapłaty należności czynszowych. Pozwanej polecono, aby wraz z dokumentami udała się na spotkanie celem uzyskania porady prawnej. Jego termin ustalono na dzień 27 listopada 2015 r.

Pismem z dnia 30 listopada 2015 r. skierowanym do powoda M. P. (1), a doręczonym w dniu 01 grudnia 2015 r. pozwani M. K. i W. K. wskazali, że w grudniu 2014 r. odbyło się zebranie, w którym uczestniczyli powód oraz mieszkańcy lokali położonych w budynku przy ul. (...) w P., a na którym powód oświadczył, że od kwietnia 2015 r. rozpoczną się prace remontowe w przedmiotowym budynku. Wobec powyższego powód wyraził prośbę o opuszczenie wszystkich lokali przez dotychczasowych lokatorów wraz z umeblowaniem na czas przeprowadzonych prac. Pozwani podnieśli, że na własny koszt zorganizowali transport mebli do innego lokalu, podczas gdy to właściciel winien ponieść koszty powstałe po stronie pozwanych, o czym dowiedzieli się dopiero podczas konsultacji prawnej. Ponadto kilkakrotnie dochodziło do spotkań pomiędzy właścicielami nieruchomości i pozwanymi, a także skierowano pismo do powodów, w którym wyrażono wolę ponownego zamieszkania przez pozwanych w spornym lokalu, do czego są upoważnieni na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez Urząd Miejski w 1980 r.

Pismem z dnia 08 grudnia 2015 r., doręczonym w dniu 11 grudnia 2015 r., pozwani zakwestionowali przyjętą przez powodów stawkę czynszową w wysokości 13,11 zł za m², wskazując na liczne niedogodności w zakresie stanu techniczno-użytkowego zarówno zajmowanego przez nich lokalu, jak również całego budynku.

Pismem z dnia 15 stycznia 2016 r., doręczonym w dniu 21 stycznia 2016 r., powodowie M. P. (1) oraz I. P. wypowiedzieli pozwanym M. K. i W. K. najem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P. ze skutkiem na dzień 29 lutego 2016 r., za przyczynę podając zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, które na dzień sporządzenia niniejszego pisma wynosiły 4.814,37 zł. Zaznaczono również, że lokal winien być opróżniony ze wszystkich rzeczy i osób i przekazany właścicielom nieruchomości, a w przypadku nieprzekazania lokalu w wyznaczonym terminie, bez dodatkowego wezwania do opuszczenia i opróżnienia lokalu sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego wraz z pozwem o eksmisję z zajmowanego lokalu.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 04 lutego 2016 r. pozwani zakwestionowali zasadność wypowiedzenia stosunku najmu, ponieważ po ich stronie nie istnieją ani też w przeszłości nie zaistniały żadne zaległości z tytułu opłat czynszowych, a z chwilą opuszczenia lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P. na czas remontu spoczywał na pozwanych jedynie obowiązek regularnego dokonywania opłat na poczet zajmowanego lokalu zamiennego.

Pozwany M. K., lat 62, jest zatrudniony w firmie (...)Sp. J. w P. od dnia 25 sierpnia 2016 r. na czas określony w charakterze zaopatrzeniowca, gdzie uzyskuje wynagrodzenie w kwocie ok. 2.030,47 zł (brutto). W dniu 06 maja 1971 r. Obwodowa Komisja Lekarska ds. Inwalidztwa i Zatrudnienia, z uwagi na fakt, iż nie posiada on palców I, II, III i IV, zakwalifikowała pozwanego do trzeciej grupy inwalidzkiej. Pozwany nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych i poszukujących pracy, jak również w rejestrach(...)Centrum Świadczeń jako wnioskodawca i świadczeniobiorca dodatku mieszkaniowego, zryczałtowanego dodatku energetycznego, świadczeń rodzinnych, zasiłku dla opiekuna, świadczeń pomocy osobom uprawnionym do alimentów, świadczeń pomocy materialnej dla uczniów o charakterze socjalnym oraz świadczenia wychowawczego.

Pozwana W. K., lat 61, jest zatrudniona w firmie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. od dnia 26 września 2016 r. na czas określony do dnia 31 sierpnia 2019 r. na stanowisku pracownika sprzątającego, gdzie uzyskuje wynagrodzenie w wysokości 1.754,52 zł (brutto). W dniu 09 stycznia 2017 r. Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w P. wydał orzeczenie, w którym osobę pozwanej W. K. zaliczono do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności. Pozwana nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych i poszukujących pracy. W okresie od dnia 01 września 2004 r. do dnia 31 sierpnia 2005 r. pozwana korzystała z pomocy (...) Centrum Świadczeń w formie zasiłku celowego wraz z dodatkami na rzecz K. K., natomiast w okresie od 01 sierpnia 2013 r. do 31 stycznia 2014 r. pobierała dodatek mieszkaniowy w kwocie 271,90 zł w wymiarze miesięcznym.

Ostatniej pomocy pieniężnej z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie pozwanym W. K. oraz M. K. udzielono w kwietniu 2014 r. w wysokości 200,00 zł w formie zasiłku celowego na zakup żywności. Na chwilę obecną nie korzystają oni z pomocy tego ośrodka.

Pozwani regularnie dokonywali bieżących opłat z tytułu zajmowania lokalu (czynsz + prąd + gaz) mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P. i w dalszym ciągu czynią zadość temu obowiązkowi, jednakże nie uwzględniają przy tym opłat za wodę i wywóz śmieci. Jedynie w okresie, w którym nie zamieszkiwali przedmiotowego lokalu, nie uiszczali na rzecz powodów należności z tytułu najmu, za wyjątkiem stałych opłat eksploatacyjnych związanych z istnieniem przyłącza prądu i gazu.

Następnie Sąd Rejonowy w tak ustalonym stanie faktycznym zważył, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i poczynił następujące rozważania prawne.

W rozpoznawanej sprawie nie budzi żadnych wątpliwości, że w dniu 20 października 1980 r., w sprawie oznaczonej nr (...), Urząd Miejski, (...) Wydział Gospodarki Komunalnej (...) w P. wydał decyzję o przydziale na rzecz pozwanych M. K. i W. K. pomieszczenia zastępczego w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P., natomiast sam przydział nastąpił do czasu otrzymania przez pozwanych lokalu spółdzielczego. W powyższym okresie kwestię tę regulował przepis art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz.U. 1974 nr 14 poz. 84), którą to następnie zastąpiono ustawą z dnia 02 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 1994 nr 105 poz. 509). Zgodnie z art. 54 ust 1 przywołanej ustawy, najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu jest, w rozumieniu ustawy, najmem umownym zawartym na czas nieoznaczony.

Z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z treścią przepisu art. 39 utraciła moc ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, z wyłączeniem Rozdziału 6 obejmującego kwestię dodatków mieszkaniowych. Wobec powyższego należało uznać, rozpoznając o istocie niniejszej sprawy, że strony postępowania co do zasady łączy umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P. zawarta na czas nieokreślony. Tym samym zastosowanie znajdują zarówno przepisy prawa cywilnego, jak również te wynikające z ustawy z o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150). Strony postępowania łączy stosunek najmu, unormowany w treści art. 659§1 k.c., który to stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Do cech przedmiotowo istotnych takiego stosunku cywilnoprawnego należy przede wszystkim oddanie rzeczy do używania oraz uiszczanie czynszu przez najemcę, zatem stosunek ten ma charakter odpłatny, choć kwestia wysokości umówionego czynszu pozostawiona jest woli stron, za wyjątkiem sytuacji, w których obowiązuje czynsz regulowany bądź przedmiotem najmu jest lokal socjalny {por. H. Ciepła w: Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania.-pod red. G. Bieńka - Wyd. Pr. 1999- t. II, s. 186, t. 11, 12}.

Powodowie wywodzili zgłoszone w pozwie żądanie opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego przez pozwanych z prawa własności, przysługującego im względem spornego lokalu, a zatem podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 222§1 k.c. Zgodnie z dyspozycją art. 222 §1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która

faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przedmiotowe roszczenie właściciela względem osoby władającej jego rzeczą określa się mianem roszczenia windykacyjnego. Uprawnienie niebędące właścicielem do władania rzeczą, skuteczne względem właściciela rzeczy, może wynikać chociażby ze stosunku najmu. Co istotne, pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Stosownie do treści przepisu art. 5 ust. 1 wspomnianej ustawy, umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Jak wskazano wyżej, w przedmiotowym stanie faktycznym strony postępowania łączy umowa zawarta na czas nieoznaczony.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że w grudniu 2014 r. miało miejsce spotkanie, w którym uczestniczyli powód oraz pozwani wraz z innymi lokatorami zamieszkującymi budynek położony przy ul. (...) w P., podczas którego powód poinformował o zamiarze przystąpienia do prac remontowych na nieruchomości celem podniesienia jej standardu, a także konieczności opuszczenia przez dotychczasowych lokatorów zajmowanych lokali na czas remontu wraz ze znajdującym się w nich wyposażeniem.

Do powyższego zastosowali się praktycznie wszyscy mieszkańcy kamienicy, choć czynili to w różnym terminie, jak również z innych przyczyn, chociażby przez wzgląd na wydane w innych postępowaniach wyroki eksmisyjne. Nie budzi jednak wątpliwości Sądu, że od stycznia do listopada 2015 r. pozwani nie dokonywali żadnych bieżących opłat tytułem należności czynszowych, natomiast w spornym okresie przebywali na stanowiącej ich własność działce nr (...) położonej w obrębie Rodzinnych Ogródków (...) przy ul. (...) w L..

Powodowie w tej sytuacji, ani nie wskazali żadnych lokali zastępczych, do których mieszkańcy kamienicy mogliby się tymczasowo przenieść, ani też nie zaoferowali pomocy w zakresie ewentualnego przeniesienia posiadanego przez nich wyposażenia do nowo obranych lokali. Dotyczy to zwłaszcza pozwanych, którzy od początku wyrażali wolę powrotu do zajmowanego przez nich lokalu, a którzy na czas planowanych prac zdecydowali się ten lokal opuścić.

Zgodnie bowiem z art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

Co jednak istotne, lokalem zamiennym w rozumieniu ustawy (art. 2 ust. 1 pkt 6) 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. W wyżej przywołanym przepisie chodzi o więc naprawę, w trakcie której zwykle korzystanie z lokalu jest niemożliwe. W przypadku, gdy właściciel nie uczyni zadość obowiązkowi dostarczenia lokalu zamiennego, które może polegać bądź na niedostarczeniu lokalu w ogóle, bądź zaproponowaniu lokalu o niższym standardzie od opuszczonego, to lokator może na drodze sądowej domagać się upoważnienia do zastępczego wykonania tej czynności na koszt właściciela (art. 480§ 1 k.c.), a w sytuacjach nagłych wynajmując taki lokal bez wcześniejszego upoważnienia (art. 480§ 3 k.c.).

Konieczność poniesienia w tym względzie kosztów przez właściciela oznacza zwrot lokatorowi różnicy między czynszem najmu dotychczas zajmowanego lokalu a czynszem najmu lokalu zamiennego. W przedmiotowym stanie faktycznym niewątpliwym pozostaje, że właściciele nie tylko nie zapewnili pozwanym lokalu zamiennego, w którym mogliby przebywać przez okres wykonywanych prac remontowych na stanowiącej ich własność nieruchomości, ale również to, że zażądali za ten okres zapłaty bieżących należności czynszowych, podczas gdy pozwani z przedmiotowego lokalu w ogóle nie korzystali. Należy mieć również na względzie, że pozwani celem realizacji potrzeb mieszkaniowych zmuszeni byli dostosować warunki dotychczas panujące na działce należącej do Rodzinnych Ogródków (...), zwłaszcza biorąc pod uwagę, że przeniesienie się tam wraz z niezbędnym wyposażeniem nastąpiło w porze zimowej. Oczywistym jest przy tym, że tego rodzaju działki po pierwsze nie mogą być zamieszkiwane z zamiarem stałego pobytu oraz w

celu realizacji potrzeb wyżej opisanych, bowiem sytuacje tego rodzaju sankcjonuje sam ustawodawca, a po drugie często działki te nie oznaczają się cechami użytkowymi, które umożliwiałyby korzystanie z ich dobrodziejstw na takich właśnie warunkach.

Ponadto w lokalu mieszkalnym nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w P. pozwani zamieszkiwali praktycznie przez całe swoje życie, wywiązywali się z nałożonych obowiązków, a więc dbali o lokal, porządek domowy, a także regularnie dokonywali opłat tytułem należności czynszowych i pozostałych opłat eksploatacyjnych (gaz + prąd). Przemawia za tym również fakt, iż po ustaleniu przez nich, że do planowanych prac remontowych nie doszło, niezwłocznie do niego wrócili, uiszczając jednocześnie sumę czynszu na rzecz powoda za miesiąc, w którym to nastąpiło. Zgodnie z treścią art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W ocenie Sądu zachowanie powodów w niniejszej sprawie można uznać za nadużycie prawa, które pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Z jednej strony bowiem nie dostarczają lokalu zamiennego w którym pozwani mogliby zamieszkać z drugiej strony komunikują jednocześnie, że oczekują opuszczenia lokalu z uwagi na planowany remont. Dodatkowo uznają, że brak uiszczenia należności za czas - w którym pozwani nie korzystali faktycznie z wynajmowanego lokalu - zamieszkując w tym czasie na nieprzystosowanym do stałego zamieszkiwania stałego rodzinnym ogrodzie działkowym pozwala na skorzystanie z procedury wypowiedzenia umowy najmu w ocenie sądu narusza zasadę zaufania w obrocie prawnym.

Co oczywiste, powodowie jako właściciele nieruchomości przy ul. (...) w P. dysponują pełnym prawem, ażeby egzekwować należne im uprawnienia właścicielskie względem przedmiotowej nieruchomości, jednakże w niniejszej sprawie orzeczenie eksmisji wobec pozwanych nie stanowi, w ocenie Sądu, korzystania z tych praw z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego, wynikających z powołanego wyżej przepisu. Sąd miał na względzie, że powodowie z początku wezwali pozwanych do zapłaty powstałej zaległości, a na skutek niewykonania nałożonego zobowiązania w przewidzianym ustawą terminie dokonali wypowiedzenia przedmiotowego stosunku najmu.

Do powyższego odnosi się treść art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Natomiast w brzmieniu art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwole z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Należy jednak podkreślić, że przez cały okres obowiązywania stosunku najmu pozwani w należyty sposób wywiązywali się obowiązków lokatorskich, w tym również nie doprowadzali do sytuacji, w których względem właścicieli powstałoby jakiegokolwiek zadłużenie. Po rzeczonym spotkaniu, w którym właściciel wyraził zamiar przeprowadzenia prac remontowych na nieruchomości, powodowie przed terminem rozpoczęcia planowanych robót przeprowadzili się na działkę rodzinną, wobec czego nie płacili należności tytułem zajmowanego uprzednio lokalu, bowiem w ogóle z niego nie korzystali. Trudno przyjąć za akceptowalną postawę powodów, którzy oczekiwali samodzielnego opuszczenia kamienicy przez wszystkich jej mieszkańców, bez poniesienia w związku z tym żadnych kosztów celem zwrotu środków przeznaczonych przez lokatorów na ewentualną zmianę miejsca zamieszkania, a następnie niezależnie od opuszczenia przez nich nieruchomości w dalszym ciągu naliczali oni opłaty wynikające ze stosunku najmu. Nie ma tutaj znaczenia, że opłaty te ograniczały się do stawek czynszowych bez pozostałych opłat eksploatacyjnych, bowiem, jak sam przyznał powód, nieruchomość właściwie nie miała dostępu do bieżącej wody, a panujący w niej standard należało ocenić jako niegodziwy. Należy zaznaczyć również, że pozwani nie dysponują środkami, które czyniłyby możliwym wynajęcie lokalu na wolnym rynku, gdzie ceny wynajmu kształtują się w sposób znacznie odbiegający od sum. które uiszczają

na rzecz powodów. Oboje mają także orzeczony lekki oraz umiarkowany stopień niepełnosprawności, który ma charakter stały. Oznacza to, że stan zdrowia powodów nigdy nie ulegnie poprawie na tyle, ażeby uzyskać pełną sprawność fizyczną. Mimo tego korzystają z oferowanych im form zatrudnienia, samodzielnie zaspokajając potrzeby mieszkaniowe oraz życiowe, bez korzystania ze świadczeń socjalnych, jakie oferuje państwo. Znamiennym pozostaje również, że pozwani opuścili sporny lokal na życzenie powodów w związku z planowanymi pracami remontowymi, które ostatecznie nie doszły do skutku. W ocenie Sądu I instancji naliczanie opłat z tytułu najmu w momencie, gdy pozwani nieruchomości nie przebywali, zwłaszcza na prośbę jej właścicieli, stanowi naruszenie podstawowych zasady porządku społecznego i takiemu postępowaniu nie sposób udzielić jakiegokolwiek ochrony prawnej.

W świetle powyższego, wypowiedzenie stosunku najmu należało uznać za bezskuteczne. Mając zatem na względzie fakt, iż pozwani nie zajmują lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P. bez tytułu prawnego, roszczenie o nakazanie pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania na rzecz powodów tego lokalu w stanie wolnym od rzeczy i praw pozwanych jawiło się jako niezasadne, wobec czego powództwo należało oddalić, o czym Sąd orzekł w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 i §3 k.p.c., obciążając nimi powodów jako stronę przegrywającą proces w całości. Na koszty poniesione przez stronę pozwaną wynoszące łącznie 497,00 zł złożyły się: koszty zastępstwa procesowego pozwanej w wysokości 480 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł, przy czym wysokość wynagrodzenia pełnomocnika procesowego pozwanej określono na podstawie §7 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), obowiązującego w dacie wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, a o czym w całości orzeczono w punkcie 2 sentencji wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie zaskarżając powyższy wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili obrazę przepisów prawa procesowego, która miała istotny wpływ na treść orzeczenia tj. art. 233 kpc poprzez:

a) naruszającą zasadę swobodnej oceny dowodów, wybiórczą i sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę zeznań powoda, polegającą na uznaniu, że powód poinformował pozwanych o konieczności opuszczenia zajmowanego lokalu na czas remontu, w sytuacji, gdy z zeznań powoda wynika, że zaznaczył on jedynie iż wygodnym dla niego rozwiązaniem byłoby gdyby lokatorzy wyprowadzili się na czas remontu, znał on jednak uprawnienia lokatorów, chciał je respektować i nie zamierzał robić niczego niezgodnego z prawem, co świadczy o tym, że prawidłowa ocena tego dowodu winna prowadzić do ustalenia, że powód nie nakazał pozwanym wyprowadzenia się, a przedstawienie przez powoda chęci wyremontowania nieruchomości nie należy utożsamiać z obowiązkiem obligatoryjnej wyprowadzki pozwanych,

b) wybiórczą ocenę materiału dowodowego w postaci zeznań świadków: T. O., który zeznał że właściciel planował remont na lato, nie mówił konkretnego terminu, była to rozmowa o planach (strona 1 i 2 protokołu rozprawy z 14 lipca 2017 roku), oraz M. P. (2), która zeznała że na spotkaniu z właścicielem nie była wskazana konkretna data, kiedy lokatorzy mają się wyprowadzić (strona 2 protokołu rozprawy z 8 maja 2018 roku). Gdyby Sąd wnikliwie ocenił zeznania świadków to doszedłby do przekonania, że remont był tylko w planach powoda a nie miał rozpocząć się w najbliższym czasie oraz że nie wskazywał lokatorom żadnego konkretnego terminu w którym mieliby się wyprowadzić,

c) dowolną i nie wystarczająco wnikliwą ocenę dowodu w postaci zeznań powoda prowadzącą do błędnego ustalenia przez Sąd, że opuszczenie lokalu [...] czyniono na podstawie dość konkretnych ustaleń (strona 10 uzasadnienia) w sytuacji gdy, z zeznań powoda wynika, że nie rozmawiał on z pozwanymi o ich wyprowadzce, nie mówili o datach, o przekazaniu kluczy, opróżnieniu mieszkania (strona 5 protokołu rozprawy z 8 maja 2018 roku), nie było żadnych pytań ze strony pozwanych do kiedy będzie trwał remont i od kiedy mogą wrócić, powód nie miał także dokładnych informacji kiedy pozwani wrócili na ul. (...) (strona 4 protokołu rozprawy z 8 maja 2018 roku), co świadczy o tym, że prawidłowa ocena tego dowodu winna prowadzić do ustalenia, że pozwani wyprowadzili się z własnej inicjatywy, a nie na skutek żądania powoda,

d) dowolną i nie wystarczająco wnikliwą ocenę zeznań pozwanych w zakresie, w którym zeznawali oni o terminie wyprowadzki z lokalu wskazując, że miała miejsce w lutym 2015 roku, a święta Bożego Narodzenia 2014 roku również spędzili już na działce (strona 6 protokołu rozprawy z 8 maja 2018 roku) w sytuacji gdy z dowodów przedłożonych przez pozwanych - pisma z dnia 3 października 2015 roku, protokołu z Urzędu Miasta P. z dnia 23 listopada 2015 roku, załączonych do odpowiedzi na pozew wynika, że pozwani wyprowadzili się w kwietniu 2015 roku, co świadczy o tym że pozwani w swoich zeznaniach o terminie wyprowadzki są niewiarygodni i sami nie są w stanie określić kiedy de facto wyprowadzili się, więc tym bardziej nie można uznać że to powód narzucił pozwany jakikolwiek termin wyprowadzki,

Nadto apelujący wskazali, że te powyższe uchybienia doprowadziły do naruszenia prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (dalej jako Ochr.pr.lok.), poprzez jego błędne zastosowanie, pomimo że w toku postępowania strona pozwana nie wykazała w ogóle czy, a jeśli tak, to jakie konieczne naprawy nieruchomości miały zostać przeprowadzone, które uzasadniałyby konieczność opróżnienia lokalu, a tym samym powodowałby obowiązek po stronie powoda zapewnienia lokalu zamiennego.

- art. 5 kc poprzez jego błędne zastosowanie polegające na uznaniu, że wypowiedzenie umowy najmu przez powodów naruszyło zasadę zaufania w obrocie prawnym i zasady współżycia społecznego.

Mając na uwadze powyższe, skarżący wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji,
2. zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego zarówno za I jak i II instancję, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była niezasadna.

Na wstępie należy wskazać, iż Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Ustalenia te - na podstawie art. 382 k.p.c. - Sąd II instancji przyjmuje jako własne.

W pierwszej kolejności odnieść się należało do postawionego przez skarżącego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zaznaczenia wymaga, że zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Przepis ten daje wyraz obowiązującej w procesie cywilnym zasadzie swobodnej oceny dowodów, która to ocena jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego.

Swobodna ocena dowodów nie jest całkowicie dowolna. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przez stronę odwołującą się do niego, że dokonana przez Sąd ocena konkretnych, zindywidualizowanych dowodów nie da się pogodzić z zasadami doświadczenia życiowego, regułami logicznego rozumowania albo też dowiedzenia, iż ocena ta jest nieprawidłowa dlatego, że nie bierze pod rozwagę treści zgromadzonego materiału procesowego w jego całokształcie. Nie jest przy tym wystarczającym dla uznania go za trafny, aby polemika z tą oceną dokonaną przez Sąd, a co za tym idzie kwestionowanie poprawności opartych na niej

ustaleń faktycznych sprowadziła się do przeciwstawiania jej własnej, odmiennej, zdaniem strony, poprawnej wersji zdarzeń doniosłych dla rozstrzygnięcia.

Swobodna ocena dowodów jest jednym z zasadniczych atrybutów jurysdykcyjnej kompetencji Sądu wobec czego omawiany zarzut nie jest usprawiedliwiony nawet wówczas, gdy na podstawie dowodów zgromadzonych w sprawie da się skonstruować także taki ciąg faktów, który strona uznaje za prawidłowy, a jest on przy tym odmienny od tego, który Sąd przyjął jako podstawę faktyczną rozstrzygnięcia o ile tylko formułując ją Sąd nie wykroczył poza ramy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. IV CKN 970/00 oraz z 6 lipca 2005 r., sygn. III CK 3/05, obydwa powołane za zbiorem Lex nr 52753 i nr 180925).

Dodania także wymaga, że w niektórych przypadkach ustawodawca "narzuca" określoną moc dowodową danego środka (np. art. 11, 246, 247 k.p.c.). Przyjmuje się, że moc dowodowa oznacza siłę przekonania o istnieniu lub nieistnieniu weryfikowanego w postępowaniu dowodowym faktu, uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych. Z kolei wiarygodność danego dowodu wynika z jego indywidualnych cech i obiektywnych okoliczności, za względu na które zasługuje on w ocenie sądu na wiarę lub nie (tak Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 października 2018 r w sprawie I A Ca 67/18 za J. Klich-Rump, Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia sądowego w procesie cywilnym, Warszawa 1977, s. 132 i n.).

Przenosząc powyższe rozważania na stan sprawy, wskazać należy, że nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny dowodów i prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, zrobił to w sposób konkretny w odniesieniu do całego materiału dowodowego. Na podstawie tak ocenionego materiału dowodowego właściwie przyjął, że wyprowadzenie się pozwanych nastąpiło po spotkaniu z powodem i po zasygnalizowaniu przez powoda chęci remontu nabytej kamienicy i to na czas tego remontu. Skarżący w apelacji zarzucają, że sąd dokonał błędnej oceny dowodów i w znikomym stopniu oparł się na wiarygodnych zeznaniach powoda. Jednakże apelacja niejako pomija fakt, że dowód z zeznań strony – zainteresowanej wynikiem postępowania – ma o wiele słabszą moc dowodową niż zeznania bezstronnych świadków. W przedmiotowej sprawie przesłuchani świadkowie – lokatorzy (po części byli) tej kamienicy wyraźnie wskazywali, że wyprowadzenie się miało być związane z remontem. Okoliczność tę potwierdziła świadek M. P. (2) (k. 254) T. O. i P. O. (k. 157 – 159). Świadkowie ci nawiązywali w zeznaniach do spotkania z właścicielem i prezentowania przez niego swoich planów co do nowo nabytej kamienicy. Zeznania te korespondują bezpośrednio z zeznaniami pozwanych. Sam powód w swoich zeznaniach również potwierdził fakt odbycia spotkania z lokatorami i informowania ich o planowanym remoncie. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny dowodów również w świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki. Ocenę tę można uzupełnić jedynie o stwierdzenie, że zachowanie pozwanych było konsekwentne, albowiem wyprowadzili się na czas planowanego remontu upatrując w tym remoncie korzyść dla siebie w postaci dostarczenia wody do ich lokalu, remontu dachu czy klatki schodowej. Czynności tej dokonali pierwszy raz od czasu zajęcia lokalu tj. od 1980 r., w związku z tą konkretną obietnicą powoda przeprowadzenia remontu. W świetle zasad doświadczenia życiowego trudno znaleźć jakąś inną przyczynę opuszczenia lokalu przez pozwanych zważywszy na to, że są oni osobami starszymi, niezbyt zamożnymi, niepełnosprawnymi, którzy jako lokatorzy dotychczas w terminie regulowali należności czynszowe za ten lokal. Z perspektywy czasu można było uznać, że czynność ta była pochojna, skoro nowy właściciel nawet nie dysponował stosownymi pozwoleniami budowlanymi – jednakże była podjęta w określonych realiach i komunikatach kierowanych do pozwanych, z których wynikało, że będzie remont i lokatorzy na ten czas mają się wyprowadzić. Z perspektywy czasu ocenić można też za niewłaściwe zachowanie pozwanych, którzy nie zawarli z powodami pisemnego porozumienia co do zasad opuszczenia lokalu, w sytuacji gdy powód faktycznie nie zapewniał lokalu zamiennego i nie podjął się czynności faktycznych towarzyszących zapewnieniu lokalu zamiennego zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

W konsekwencji Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy i prawidłowo ocenił materiał dowodowy.

Niedoszło również do naruszenia prawa materialnego w postaci art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. W myśl przywołanego wyżej przepisu, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do

lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

Biorąc pod uwagę okoliczności faktyczne sprawy realia, w których doszło do wyprowadzenia się pozwanych z zajmowanego lokalu w kontekście oczekiwania na remont, to w ocenie Sądu Okręgowego, wypowiedzenie umowy najmu było bezskuteczne.

Podzielając zdanie Sądu Rejonowego, stwierdzić należy, że w analizowanej sytuacji do powodów należało zapewnienie pozwanym lokalu zamiennego na ich koszt na czas niezbędny do przeprowadzenia remontu. Niewywiązanie się z dostarczenia lokalu zamiennego przez powodów, a następnie wypowiedzenie umowy najmu jest rażącym naruszeniem obowiązków właścicielskich. Z wyżej powołanego przepisu art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów jednoznacznie wynika, że na czas remontu najemca jest obowiązany płacić czynsz najmu za lokal zamienny, który notabene nie może być wyższy niż czynsz płacony za lokal dotychczasowy. Z tego przepisu a contrario wynika, że na czas remontu najemca nie jest obowiązany płacić czynsz za lokal dotychczasowy, skoro winien go płacić za lokal zamienny. Wykładnia celowościowa tego przepisu winna być taka, że skoro strony łączy stosunek najmu dotyczący lokalu, który wymaga remontu, to na czas tego remontu najemca winien bez sprzeciwu przeprowadzić się do lokalu zamiennego nie dłużej niż na rok i płacić czynsz za lokal zamienny, a przez ten czas właściwy stosunek najmu jest kontynuowany z tą modyfikacją, że najemca nie korzysta z lokalu dotychczasowego w trakcie remontu i nie płaci czynszu za ten lokal, tylko znosi remont w lokalu zamiennym płacąc czynsz za lokal zamienny.

W przedmiotowy stanie faktycznym, gdyby teoretycznie doszło do sytuacji, że powodowie dysponowaliby pozwoleniami na budowę i środkami do przeprowadzenia remontu na dużą skalę, w sposób prawidłowy i sformalizowany zakomunikowaliby pozwanym o chęci przeprowadzenia remontu zgodnie z wymaganiami art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów i na mocy porozumienia między stronami pozwani, zgodziliby się zamieszkiwać na czas remontu na swojej działce, zwalniając tym samym powodów z konieczności zapewnienia lokalu zamiennego o określonych ustawą przymiotach (art. art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów), czy też zwalniając ich z ponoszenia kosztów przeprowadzki byłaby to sytuacja korzystniejsza dla powodów nawet przy założeniu że na czas remontu najemca nie jest zobligowany do płacenia czynszu za lokal dotychczasowy.

Dokonane przez powodów wypowiedzenie umowy najmu nie było skuteczne. Na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. W analizowanej sprawie lokatorzy nie byli zobligowani do płacenia czynszu za lokal dotychczasowy podczas remontu, co wyłącza możliwość uznania wypowiedzenia opartego na podstawie z art. 11 ust 2 za skuteczne.

Omówienie naruszenia przez Sąd I instancji art. 5 kc, w istocie stało się zbędne, albowiem jak wynika z powyższej argumentacji wypowiedzenie umowy najmu było prawnie bezskuteczne, a co jest wystarczające do uznania, że apelacja jest bezzasadna.

O kosztach postępowania przed sądem II Instancji orzeczono na podstawie art. 98 kpc. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 7 punkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r., w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) w kwocie 120 zł.

Marcin Miczke Alina Szymanowska Małgorzata Rozmiarek – Brzezińska