

Sygn. akt II Ca 561/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 5 grudnia 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Wojciech Vogt (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSO Henryk Haak</b> <b>SSO Marian Raszewski</b>
<b>Protokolant:</b>	st. sekr. sąd. Jolanta Bąk

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2013 r. w Kaliszu

**na rozprawie**

sprawy z powództwa P. B.

przeciwko Miastu K.

o ustalenie istnienia stosunku najmu

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 16 września 2013r. sygn. akt I C 354/13

**oddala apelację.**

Sygn. akt II Ca 561/13

## UZASADNIENIE

Powód P. B. wytoczył powództwo przeciwko Miastu K.

o przyznanie mu prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w K.. Na rozprawie w dniu 12 czerwca 2013 r. sprecyzował swoje żądanie i wniósł o ustalenie istnienia pomiędzy nim a pozwanym stosunku najmu przedmiotowego lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 16 września 2013 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział

I Cywilny ustalił, że pomiędzy stronami istnieje stosunek najmu lokalu. Nadto rozstrzygnął o kosztach procesu nakazując pobrać od pozwanego kwotę 45,00 zł na rzecz Skarbu Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Odwoławczy podziela i uznaje za własne.

Powód wstąpił w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. po zmarłej matce K. B.. Pismem z 24 października 2012 r. pozwany wypowiedział powodowi umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2012 r. w związku z faktem, iż powód posiadał tytuł prawny do budynku mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...).

W lutym 2013 r. P. B. ponownie zwrócił się do pozwanego z wnioskiem o wstąpienie w stosunek najmu. Pozwany negatywnie ustosunkował się do tej kwestii.

Powód jest żonaty od 1977 r, przy czym od 1984 r. jest w separacji faktycznej ze swoją żoną. Małżonkowie w 1983 r. zakupili dom przy ul. (...), przy czym pieniądze na jego zakup pochodziły przede wszystkim od teściowej powoda. Z tej nieruchomości powód wyprowadził się po rozstaniu z małżonką.

Od tego czasu P. B. zamieszkiwał w lokalu nr (...) przy ul. (...) w K.. Dzieci powoda pozostały z małżonką na nieruchomości przy ul. (...). Małżonkowie zawarli z sobą nieformalne porozumienie, zgodnie z którym żona miała nie dochodzić od powoda pieniędzy na alimenty wobec dzieci, zaś powód miał nie występować z roszczeniami do nieruchomości przy ul. (...).

Małżeństwo nigdy nie zostało rozwiązane przez rozwód. Po rozstaniu powód i jego żona żyli osobno, prowadzili osobne niezależne życie.

W październiku 2012 r. doszło do sprzedaży wspólnej nieruchomości małżonków. Powód był stroną umowy, ale wszystkie pieniądze zostały w całości przekazane jego żonie.

Czynsz najmu lokalu, co do którego ustalenia istnienia stosunku najmu domaga się powód, wynosił 242,21 zł i był niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Powyższy stan faktyczny sąd meriti ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów oraz zeznań powoda.

Wobec dokonanych ustaleń Sąd I instancji uznał, że wypowiedzenie umowy najmu nie było skuteczne w świetle uregulowań art. 11 ust 3 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2005 nr 31 poz. 266 ze zm., w dalszej części uzasadnienia będzie ona określana jako ustawa o ochronie praw lokatorów) gdyż powód nie mógł używać innego lokalu, niż ten w którym zamieszkiwał.

Orzekając o kosztach sąd meriti zastosował przepisy art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany. Zaskarżył orzeczenie w całości i zarzucił mu:

1) naruszenie prawa materialnego w postaci niewłaściwej wykładni przepisu art. 11 ust 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, polegającej na przyjęciu rozszerzającej tezy, że użytego przez ustawodawcę sformułowanie „lokator może używać lokalu” oznacza używanie lokalu, podczas gdy wykładania gramatyczna, systemowa i celowościowa uprawnia do stwierdzenia, że należy stosować wykładnię w kierunku jedynie możliwości skorzystania, z której powód w okolicznościach faktycznych nie skorzystał i nie miał zamiaru skorzystać (treść identyczna jak w apelacji),

2) obrazę przepisów postępowania, w szczególności art. 316 § 1, art. 233 i art. 328 § 1 kpc poprzez całkowite pominięcie okoliczności, że powód miał możliwość zamieszkania w lokalu przy ul. (...).

Oprócz powyższego w środку odwoławczym skarżący podniósł zarzut naruszenia art. 5 kc, gdyż uznanie, że pomiędzy stronami istnieje stosunek najmu miałoby stać w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie, że nie istnieje stosunek najmu lokalu pomiędzy powodem a pozwanym, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpatrzenia ze wskazaniem konieczności ponownego przeanalizowania dowodów. Nadto skarżący wniósł o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego wedle norm przypisanych.

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

Wywiedziona przez pozwanego apelacja, niezależnie od uchybień w sposobie jej konstruowania (brak wyraźnie wydzielonej części uzasadnienia zarzutów, umieszczenie zarzutu naruszenia art. 5 kc w ramach omówienia zarzutów naruszenia prawa procesowego, błędne sformułowania wniosku apelacyjnego) nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do podniesionych przez skarżącego zarzutów naruszenia prawa procesowego.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym skuteczne podniesienie naruszenia art. 233 kpc wymaga wykazania iż sąd rozstrzygający sprawę uchybił regułom oceny dowodów wyrażonym w tym przepisie. Nie jest wystarczającym jedynie wskazanie przez skarżącego własnego punktu widzenia, a więc swoista polemika ze zdaniem sądu. Koniecznym jest wykazanie określonych błędów w zastosowanym przez sąd meriti rozumowaniu. Pozwany wnosząc apelację temu wymaganiu nie sprostał.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego doprowadziła do prawidłowych ustaleń faktycznych i mieści się w ramach swobodnej oceny dowodów. Sąd miał na uwadze, że w chwili dokonanego wypowiedzenia powód dysponował tytułem prawnym do innej nieruchomości, co jednak nie pozwoliło na skuteczne wypowiedzenie mu stosunku najmu. Przyczyny, dla których wypowiedzenie nie było skuteczne należą jednak do płaszczyzny prawa materialnego.

Nie zasługuje także na uwzględnienie podniesione w apelacji twierdzenie, jakoby sąd i instancji dopuścić się miał obrazy art. 316 § 1 i art. 328 kpc. Skarżący nie uzasadnił nawet, na czym przedmiotowe uchybienie miałyby polegać i ograniczył się do gołosłownego stwierdzenia, iż sąd meriti naruszył wskazane przepisy.

Z naruszeniem art. 328 kpc, które może prowadzić do zmiany orzeczenia możemy mieć do czynienia jedynie wtedy, gdy uzasadnienie wyroku sądu I Instancji charakteryzuje się oczywistymi brakami i nie poddaje się kontroli instancyjnej. Tymczasem sporządzone przez Sąd Rejonowy uzasadnienie zawiera wszystkie wymagane prawem elementy i pozwala w pełni odczytać tok przeprowadzonego rozumowania.

Nie został także naruszony przez sąd meriti art. 316 § 1 kpc. Sąd bowiem wziął pod uwagę zgromadzony w sprawie materiał dowodowy na czas zamknięcia rozprawy.

W sposób prawidłowy Sąd Rejonowy dokonał w niniejszej sprawie wykładni praw materialnego, a to z następujących względów.

Zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

R. legis tego przepisu polega na przyznaniu właścicielowi prawa wypowiedzenia stosunku najmu osobie płacącej stosunkowo niski czynsz przy uwzględnieniu wartości wynajmowanego lokalu, gdy lokator dysponuje możliwością zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych w innym sposób. Rację ma skarżący, wskazując że przepis ten spełnia szczególną funkcję w sytuacji gdy wiele niemających osób ma znaczne problemy ze znalezieniem dla siebie miejsca zamieszkania.

Jednocześnie ustawodawca wymaga dla skuteczności wypowiedzenia, aby lokator nie tylko dysponował tytułem prawnym do innego lokalu, ale również by w danych okolicznościach mógł go używać. Konieczne jest więc spełnienie obu przesłanek.

W okolicznościach niniejszej sprawy – czego zresztą skarżący nie kwestionował w postępowaniu przed sądem meriti – pomiędzy powodem a jego żoną zawarte zostało blisko 30 lat temu porozumienie na mocy którego powód wyprowadził się z domu na ul. (...), przeprowadził się do lokalu na ul. (...) i zobowiązał się w stosunku do swojej małżonki nie podnosić żadnych roszczeń w stosunku do wspólnej nieruchomości. Powód dotrzymał obietnicy. Małżonkowie żyli w faktycznej separacji od 1984 roku i każde z nich prowadziło osobne, niezależne życie.

Tym samym trudne do przyjęcia jest, aby powód – mimo formalnie przysługującego mu tytułu prawnego do nieruchomości – mógł na powrót zamieszkać ze swoją żoną.

Wobec powyższego Sąd I Instancji właściwie przyjął, że w przedmiotowej sprawie nie zaistniały przesłanki pozwalające na skuteczne wypowiedzenie stosunku najmu.

Dochodzenie przez powoda ustalenie istnienia stosunku najmu nie pozostaje też w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 kc. Przepis ten może być stosowany jedynie wyjątkowo. W realiach niniejszej sprawy powód ma pełne prawo dalej zamieszkiwać w lokalu, w którym wcześniej mieszkał nieprzerwanie od blisko 30 lat i nie jest zasadnym wymaganiem od niego, by przeprowadził się na powrót do swojej małżonki.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności apelacja podlega oddaleniu na zasadzie art. 385 kpc.