

Sygn. akt III Ca 206/17

Dnia 5 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś SSO Mieczysław H. Kamiński - sprawozdawca SSR del. Rafał Obrzud
Protokolant:	Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2017 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko Gminie Ł.

o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 25 stycznia 2017 r., sygn. akt I C 923/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt III Ca 206/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu oddalił powództwo B. K. przeciwko Gminie Ł., którym ostatecznie domagała się ustalenia, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w N. dokonane w dniu 31 marca 2016 r. było wobec niej bezskuteczne, a ponadto orzeczenia o obowiązku pozwanej Gminy zapewnienia jej lokalu zamiennego przy przyjęciu, że wskazana w wypowiedzeniu przyczyna miała charakter pozorny. Orzekając o kosztach postępowania Sąd Rejonowy zasądził od powódki na rzecz Gminy Ł. kwotę 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 3 stycznia 1994 r. zawarta została na czas nieokreślony umowa najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Ł., położonego w budynku przedszkola, później biblioteki w N. pod

numerem (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni i łazienki oraz budynku gospodarczego. Najemcą mieszkania została powódka B. K., która lokal uzyskała w związku z faktem wykonywania zawodu nauczyciela na podstawie art. 54 ustawy karta nauczyciela i zamieszkiwała w tym lokalu z rodziną od lat 70-tych.

Wedle dalszych ustaleń zajmowany lokal znajduje się w budynku drewnianym, przeszło 100-letnim, od wielu lat nieremontowanym. W związku z tym, jesienią 2015 r. wójt Gminy Ł. z powołaniem bardzo zły stan techniczny budynku zagrażający bezpieczeństwu przebywających w nim osób wystąpił do Starosty (...) z wnioskiem o wydanie decyzji wyrażającej zgodę na rozbiórkę dwóch budynków (biblioteki z mieszkaniem i budynku gospodarczego) oraz zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę, w tym samym miejscu, wielofunkcyjnego budynku użyteczności publicznej z funkcją świetlicy, biblioteki i Ochotniczej Straży Pożarnej. Planom nie oponowała na zebraniach wiejskich także sama powódka. Uzyskawszy pozytywną decyzję o rozbiórce z 2 lutego 2016 r., pismem z 7 marca 2016 r. pozwana gmina zwróciła się do powódki o wymeldowanie z przedmiotowego lokalu i rozwiązanie umowy do 30 marca 2016 r. powołując się zarazem na fakt braku zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Na co powódka nie przystała. Wobec czego pismem z dnia 31 marca 2016 r. gmina poinformowała powódkę, że w związku z niezamieszkiwaniem w przedmiotowym lokalu w N., z dniem 30 września 2016 r. rozwiązuje umowę najmu wyżej wymienionego lokalu zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W ocenie Sądu Rejonowego spór pomiędzy stronami dotyczył tego, czy w okolicznościach sprawy, fakt kilkuletniego niezamieszkiwania przez powódkę w przedmiotowym lokalu mieści się w granicach dyspozycji przepisu art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zdaniem Sądu Rejonowego prawo powódki do lokalu mieszkalnego na terenie gminy, na której położona była szkoła, w której powódka wcześniej pracowała, nie było kwestionowane. Wynikało ono z treści art. 54 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela (Dz.U. z 1982 r. Nr 3 poz. 19 ze zm.), w tym w szczególności jego ust. 4, zgodnie z którym, nauczyciel po przejściu na emeryturę (...), zachowuje prawo do zajmowania mieszkania.

Sąd Rejonowy podniósł, iż ustawa o ochronie praw lokatorów z 2001 r. formułuje zasady ochrony praw lokatorów, których nie przewidują przepisy innych ustaw. Jej postanowienia w istotny sposób ograniczają m.in. możliwości rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator używa lokalu. I tak, stanowi ona, że wypowiedzenie może nastąpić wyłącznie z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2-5 oraz w art. 2 ust. 4 i 5 tej ustawy. Dodatkowo, wypowiedzenie takie - pod rygorem uznania za nieważne - powinno być dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Tak stanowi wyraźnie art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Sąd I Instancji uznał, że oświadczenie pozwanej Gminy o wypowiedzeniu powódce stosunku najmu na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów było skuteczne. Wbrew twierdzeniom pozwu, w dacie wypowiedzenia istniała bowiem ustawowa przesłanka niezamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez okres co najmniej roku. Powódka sama wskazywała bowiem, że w chwili dokonania wypowiedzenia umowy najmu, od około sześciu lat nieprzerwanie zamieszkiwała w domu córki i zięcia, co było związane z koniecznością opieki po kolejnych operacjach. Do lokalu objętego wypowiedzeniem przychodziła co najwyżej okazjonalnie, zwłaszcza w okresie kiedy trzymała tam psa. Od dłuższego czasu nie chodzi tam, a w jego pomieszczeniach pozostały już tylko stare, zniszczone meble i wyposażenie, które nie przedstawia większej wartości. Zięć powódki przyznał, że zabrała ona ze sobą rzeczy osobiste, książki, leki i ubrania.

Sąd Rejonowy wskazał, iż twierdziła wprawdzie, że zamieszkanie z córką miało charakter tymczasowy. Stan ten zdaniem Sądu został jednak w ciągu następnego pięciu lat utrwalony do tego stopnia, że miejsce zamieszkania powódki świadkowie, którzy osobiście ją znali, kojarzyli z miejscem zamieszkania jej córki i zięcia. Jak podkreślił Sąd sama B. K. - dla potrzeb niniejszego postępowania - wskazała adres córki, jako miejsce swego zamieszkania. W trakcie przesłuchania przed sądem - nie twierdziła, by z lokalem objętym pozwem, w takim stanie w jakim się on

aktualnie znajduje, wiązała swoją przyszłość. Wszystko to w ocenie Sądu świadczyło jednoznacznie o tym, że miejscem stanowiącym centrum życiowe powódki, od dłuższego czasu, nie jest już lokal objęty żądaniem pozwu.

W tych okolicznościach Sąd uznał, że w przedmiotowym lokalu powódka przez ostatni rok faktycznie nie zamieszkiwała. Skoro zatem w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu, jako przyczynę wypowiedzenia wskazano fakt niezamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez okres przekraczający dwanaście miesięcy, a przyczyna ta była przyczyną rzeczywistą, spełnione zostały przesłanki warunkujące uznanie dokonanego wypowiedzenia za skuteczne.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła powódka. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła naruszenie przepisów art. 233 §1 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, co doprowadziło do błędnych ustaleń i przyjęcia, że rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia powódce umowy najmu stanowiło jej niezamieszkiwanie w lokalu przez czas dłuższy niż 12 miesięcy, chociaż w istocie wypowiedzenie było związane z koniecznością rozbiórki budynku, co powinno skutkować uwzględnieniem żądania pozwu

Ponadto podniesiono naruszenie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Zdaniem apelującej stronie pozwanej znany był stan techniczny lokalu położonego w budynku nadającym się do rozbiórki, a zatem powódce należało się uzyskanie lokalu zamiennego od gminy, już na podstawie przepisów wskazanej ustawy, niezależnie od postanowień wynikających z karty nauczyciela. Taki stan rzeczy wynikał z długiego okresu niewykonywania remontów budynku. Skoro zaś powódka nie jest właścicielem żadnego lokalu, to w tych okolicznościach żądanie pozwu było jej zdaniem uzasadnione.

W związku z podniesionymi zarzutami apelująca wносиła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie powództwa w całości, a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, lub ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Nowym Sączu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana domagała się jej oddalenia i zasądzenia od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważy, co następuje :

Apelacja nie jest uzasadniona.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zachodzą zarzuty wskazane w treści apelacji, jak również nie stwierdzono innych uchybień, jakie Sąd II instancji bierze pod uwagę z urzędu przy rozpoznaniu środka odwoławczego.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia dotyczące wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności. Ustalenia te znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym zebrany w sprawie, a ich ocena dokonana została właściwie i wszechstronnie. Ocena ta nie budzi zastrzeżeń Sądu Okręgowego i mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów. Sąd Okręgowy podziela wszystkie ustalenia Sądu I instancji, przyjmując je za podstawę własnych rozważań, jak również podziela wyprowadzone z tych ustaleń wnioski natury prawnej.

Bezzasadne okazały się więc zarzuty związane z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. Powołany przepis stanowi, że sąd ma obowiązek rozważyć wszystkie przeprowadzone w sprawie dowody z uwzględnieniem okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla ich mocy i wiarygodności. Swobodna ocena w tym zakresie polega na logicznym powiązaniu ujawnionych w postępowaniu faktów w całość zgodną z doświadczeniem życiowym. Strona kwestionująca prawidłowość zastosowania art. 233 § 1 k.p.c. powinna przedstawić argumenty świadczące o niezachowaniu przez sąd powyższych reguł. Zarzut ten nie może natomiast polegać na zaprezentowaniu stanu faktycznego ustalonego przez skarżącego na podstawie własnej oceny dowodów. Dla skutecznego postanowienia zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c., nie jest wystarczające przekonanie strony o innej doniosłości poszczególnych dowodów niż przyjął sąd i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie materiał dowodowy został przez

Sąd I instancji oceniony prawidłowo, a wszelkie zarzuty zmierzające do podważenia tej oceny są nieuprawnione. Nie sposób również przyjąć, by w sprawie zachodziła sprzeczność ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę wyroku. Tego rodzaju sprzeczność zachodzi jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Sprzeczność ta występuje w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika, co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub niedostatecznie potwierdzone, albo gdy sąd uznał pewne fakty za nieudowodnione, mimo że były ku temu podstawy, ponadto również gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego rozumowania, co oznacza, że sąd wyprowadza błędny logicznie wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności. W niniejszej sprawie żadna z takich sytuacji jednak nie występuje.

Powódka sama bowiem potwierdzała fakt niezamieszkiwania w lokalu objętym pozwem. Okoliczności wskazane w tym zakresie przez Sąd I instancji na uzasadnienie takiego stanowiska, są w sposób jednoznacznie przekonujące i trafne. Powódka wskazywała także, iż lokal w obecnym stanie nie nadaje się do zamieszkania. Jak podkreślał Sąd Rejonowy nie wykazała jednocześnie by na przestrzeni ostatnich lat, zgłaszała pisemnie konieczność wykonania jakichkolwiek jego napraw. Postępowanie wykazało, że dobrowolnie wyprowadziła się z lokalu i stan ten akceptowała, stąd też słusznie Sąd Rejonowy uznał, że jej zeznania w części odnoszącej się do twierdzeń o niezamieszkiwaniu w przedmiotowym lokalu tylko ze względu na stan techniczny, miały służyć wyłącznie na użytek niniejszego postępowania. Gdyby nie dokonane przez gminę wypowiedzenie, powódka dalej by w nim nie zamieszkiwała.

Brak jest uzasadnienia dla stwierdzenia, że art. 54 ustawy karta nauczyciela, mógł stanowić podstawę do uznania braku możliwości dokonania wypowiedzenia, albowiem jak trafnie przyjął Sąd I instancji, zawarta umowa najmu winna podlegać rygorom ustawy regulującej stosunki pomiędzy lokatorami, a gminami w zakresie ich zasobu mieszkaniowego. Obecnie regulacja ta wynika z ustawy o ochronie praw lokatorów z 2001 r. Stanowi ona, że wypowiedzenie może nastąpić wyłącznie z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2-5 oraz w art. 2 ust. 4 i 5 tej ustawy. Dodatkowo, wypowiedzenie takie - pod rygorom uznania za nieważne - powinno być dokonane na piśmie oraz określać przyczynę. Obowiązek wskazania przyczyny wypowiedzenia umowy najmu wynikający z powołanych przepisów ma nie tylko formalny charakter, ale przede wszystkim zakreśla granice dla oceny czy dokonane wypowiedzenie było zasadne. Z tego względu wynajmujący jest obowiązany podać przyczyny wypowiedzenia w taki sposób, by adresat poznał motywy leżące u podstaw takiej decyzji, a także mógł je zweryfikować pod kątem prawdziwości. Chodzi w tym wypadku o to, by wskazana przyczyna mogła być uznana za uzasadniającą wypowiedzenie umowy.

Przewidziane w art. 11 ust. 2 ustawy podstawy oraz terminy wypowiedzenia są mniej rygorystyczne z uwagi na szczególne okoliczności dotyczące czy to zachowania najemcy, czy też konieczności rozbioru lub remontu budynku. Jednak są pewne szczególne stosunki najmu, jak w wypadku kiedy najemca jest zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości niższej niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. W takich przypadkach rygory wypowiedzenia umowy najmu zostały jeszcze bardziej zaostrzone. Z jednej strony muszą zaistnieć pewne szczególne okoliczności, jak również wynajmujący przy dokonywaniu wypowiedzenia winien spełnić dodatkowe warunki formalne. Gdyby okoliczności te nie zaistniały to wynajmujący nie mógłby skorzystać z tej podstawy wypowiedzenia.

Z uwagi na różne podstawy przewidziane ustawą dla dokonania wypowiedzenia umowy najmu, może się zdarzyć, iż zaistnieją łącznie przesłanki do skorzystania z różnych możliwości. W takim zaś przypadku wybór drogi prowadzącej do wypowiedzenia umowy należy do wynajmującego, albowiem to on jest zobowiązany do podejmowania działań, przy czym wybór ten, w przypadku poddania sprawy rozpoznaniu sądu, winien być kontrolowany również w kontekście art. 5 k.c.

Z tej przyczyny wbrew twierdzeniom powódki, nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut jakoby wskazana w wypowiedzeniu z dnia 31 marca 2016 r. przyczyna była fikcyjna lub nieprawdziwa. Jest tak pomimo tego, że przyczyna wypowiedzenia z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie lokatorów również się ziściła, albowiem zamiarem strony pozwanej jest dokonanie rozbioru budynku. Jednak nie na tej podstawie umowa została wypowiedziana. Pozwana Gmina skorzystała z innej podstawy prawnej, ale tylko z tej przyczyny, iż powódka dała podstawy do takiego

działania nie mieszkając w lokalu przez okres ponad 12 miesięcy. Warunek określony ustawą w art. 11 ust 3 pkt.1 odnosi się do zamieszkiwania, a więc do faktycznego wykonywania uprawnień wynikających z umowy najmu lokalu mieszkalnego w ścisłym tego słowa znaczeniu. Zgodzić należy się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że przesłanka „niezamieszkiwania” winna być rozumiana jako sytuacja, w której najemca nie przebywa w lokalu, bądź przebywa w nim ale bez zamiaru stałego pobytu.

Podkreślenia wymaga bowiem, że np. przepis art. 11 ust 2 pkt.4 odnosi się do używania lokalu, co wskazuje, iż chodzi o nieco inny - szerszy sposób korzystania z niego niż zamieszkiwanie.

Spełnienie warunku braku zamieszkiwania spowodowało, że przy zachowaniu pozostałych bardziej wymagających dla dokonania skutecznego wypowiedzenia rygorów, co nastąpiło, strona pozwana była uprawniona do skorzystania z takiej drogi wypowiedzenia umowy i nie można jej czynić zarzutu z tego powodu.

Z wypowiedzeniem umowy na podstawie 11 ust 2 pkt.4 ustawy, może być powiązany obowiązek zapewnienia najemcy lokalu zamiennego (art. 32 ustawy), kiedy najemca „używa” lokalu położonego w budynku przeznaczonym do rozbiórki. Podstawa taka nie została jednak powołana przez pozwaną w wypowiedzeniu z dnia 31 marca 2016 r. Z tej przyczyny brak jest podstaw do dokonywania analizy czy powódka spełniała również kryterium używania lokalu objętego pozwem. Tym bardziej, że skoro od wielu lat z własnej woli mieszka w innym miejscu, nie zachodzą podstawy do stosowania w tym zakresie przepisu art. 5 k.c.

Mając na względzie wszystkie powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi powódkę.

(...)