

Sygn. akt II Ca 391/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Wojciech Damaszkowski/spr/

SędziowieSSO Piotr Gregier, SSO Anna Mikuliszyn

ProtokolantAgnieszka Lesicka

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy K.- (...)w K.

przeciwko A. J., M. R. (1), M. R. (2) i P. R.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze

z dnia 7 marca 2013 r., sygn. akt I C 34/12

I. apelację oddala;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej A. J. kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 391/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze w sprawie Gminy K.– (...) w K.przeciwko pozwanym A. J., M. R. (1), M. R. (2)i P. R.o nakazanie opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi, położonego w K.przy ul. (...)i wydanie tego lokalu w stanie wolnym w punkcie I powództwo oddalił w całości, przy czym w stosunku do pozwanych M. R. (2)i P. R.wyrokiem zaocznym. Nadto w punkcie II koszty postępowania pomiędzy stronami wzajemnie zniósł.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Pozwani A. J. i M. R. (1) w dniu 15 czerwca 1992 r. zawarli umowę, na podstawie której mieli wykonać adaptację części pomieszczeń niemieszkalnych położonych w K. przy ul. (...) na cele mieszkalne. W treści umowy pozwanych określono jako „najemców”, zaś stronę powodową jako „wynajmującego”. Termin zakończenia prac określono na dzień 31 października 1992 r. Po zakończeniu prac adaptacyjnych lokal miał zostać protokolarnie przekazany najemcy i po upływie 30 dni od przekazania najemca zobowiązany był do opłacania czynszu.

Pozwani rozpoczęli prowadzenie prac adaptacyjnych. W grudniu 1991 r. został sporządzony projekt adaptacji, który został zatwierdzony w dniu 22 maja 1992 r. Nie zostały one zakończone w terminie oznaczonym w umowie. Na wniosek pozwanej termin zakończenia prac był kilkakrotnie przesuwany. Na dzień 31 marca 1999 r. stwierdzono, że do wykonania pozostały roboty wykończeniowe w postaci wymiany dwóch okien, ułożenia podłóg, wykończenia ubikacji i łazienki (naprawa tynków, wyposażenie), montażu skrzydeł drzwiowych i montażu osprzętu elektrycznego. Wyniknął również problem z odprowadzeniem ścieków z uwagi na umiejscowienie pod planowaną łazienkę osadnika oraz przesunięcie inwestycji podłączenia budynku do kolektora sanitarnego. Ostateczny termin został wyznaczony na dzień 26 lipca 1999 r.

Pismem z dnia 26 marca 2001 r. strona powodowa zawiadomiła pozwaną, że w związku z niezakończeniem prac adaptacyjnych rozpoczyna naliczenia odszkodowania za zajmowane pomieszczenia w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu. Opłata taka była faktycznie naliczana przez stronę powodową i uiszczana przez pozwanych ale nieregularnie i nie w pełnej wysokości.

W ramach przygotowania lokalu do odbioru pozwany M. R. (1) w dniu 17 maja 2002 r. zawarł umowę przesyłu i sprzedaży energii elektrycznej do przedmiotowego lokalu. W dniu 26 sierpnia 2011 r. została wydana opinia kominiarska. Pismem z dnia 03 października 2012 r. pozwana A. J. wystąpiła o dokonanie odbioru termicznego. W dniu 18 lutego 2013 r. została wykonana ekspertyza techniczna po dokonanej adaptacji, stwierdzająca wykonanie prac adaptacyjnych zgodnie z projektem technicznym i możliwość użytkowania lokalu jako lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 21 października 2009 r. strona powodowa wezwała pozwaną do wydania przedmiotowego lokalu. Kolejnym pismem z dnia 22 sierpnia 2011 r. strona powodowa ponownie wezwała pozwaną do wydania spornych pomieszczeń. Pomimo wezwania pozwana A. J. nie wydała stronie powodowej przedmiotowego lokalu. Wraz z pozwaną z lokalu korzystają pozwani M. R. (1), M. R. (2) i P. R..

Biorąc za podstawę powyższe ustalenia Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa. Wskazał, że pomiędzy stronami nie doszło do nawiązania stosunku najmu lokalu mieszkalnego. Zgodnie bowiem z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zgodnie z art. 680 k.c. do najmu lokalu stosuje się powyższy przepis. W świetle treści umowy z dnia 15 czerwca 1992 r. do nawiązania stosunku najmu miało dojść dopiero po zakończeniu prac adaptacyjnych i odbiorze technicznym lokalu jako lokalu mieszkalnego. Na brak woli nawiązania stosunku najmu po stronie powodowej wskazuje również treść pisma z dnia 26 marca 2001 r., którym strona powodowa zawiadomiła pozwaną, że w związku z niezakończeniem prac adaptacyjnych rozpoczyna naliczenie odszkodowania (a nie czynszu najmu) za zajmowane pomieszczenia. W myśl art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Biorąc pod uwagę, że pozwany nie przysługiwał tytuł do władania lokalem, zobowiązani byli wydać go stronie powodowej. Nie mniej jednak Sąd przy ocenie stanu faktycznego wziął pod uwagę zasady współżycia społecznego. Obowiązek wydania przedmiotowego lokalu naruszał, w ocenie Sądu zasady współżycia społecznego, a zatem roszczenie strony powodowej winno być ocenione w świetle zaistnienia przesłanek z art. 5 k.c., który stanowi, iż nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. W tym zakresie Sąd zważył, że pozwani już do 1999 r. przeprowadzili prace adaptacyjne w znacznym zakresie i ponieśli z tego tytułu znaczne nakłady, zaś problem z zakończeniem prac wynikał również z przesunięcia inwestycji podłączeniu budynku do kolektora ściekowego. Natomiast na dzień wyrokowania adaptacja przedmiotowego lokalu została praktycznie zakończona, co zostało potwierdzone ekspertyzą techniczną. Nie sposób również nie zauważyć, iż strona powodowa dopiero w 2009 r. podjęła kroki mające na celu odzyskanie lokalu, godząc się z sytuacją użytkowania lokalu przez pozwanych od 2001 r. W związku z tym Sąd - w świetle zasad współżycia społecznego tj. dobrej woli, dobrych obyczajów, jak również zaufania pozwanego do prawidłowości działań organów samorządowych - uznał, że żądanie strony powodowej, usprawiedliwione wprawdzie co do zasady, nie podlegało ochronie prawnej, a zatem nie mogło zostać uwzględnione.

Powyższe orzeczenie w całości apelacją zaskarżyła strona powodowa, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. przepisów art. 5 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. poprzez dokonanie ich błędnej wykładni, przez przyjęcie, że w okoliczności sprawy nakazanie pozwanym wydanie lokalu mieszkalnego narusza zasady współżycia społecznego, podczas gdy stosownie klauzuli generalnej z art. 5 k.c. w odniesieniu do powództwa z art. 222 k.c. nie daje się pogodzić z konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności, w związku z czym oddalenie powództwa z powołaniem na zasady współżycia społecznego, wynikające z art. 5 k.c. było bezzasadne;
2. naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. obrazę art. 233 § 1 k.c. przez nieuzasadnione przyjęcie, że w sprawie strona powodowa od 2001 r. godziła się z sytuacją użytkowania przez pozwanych spornego lokalu, w związku z czym żądanie eksmisji nie było usprawiedliwione, podczas gdy strona powodowa wielokrotnie wzywała pozwanych do zakończenia prac adaptacyjnych pomieszczeń niemieszkalnych, żądając przedstawienia dokumentacji technicznej, potwierdzającej ich zakończenie, a ponadto naliczała pozwanym odszkodowanie za zajmowanie pomieszczeń w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu oraz wezwała ich do ich wydania, w związku z czym strona powodowa nie wyrażała zgody na korzystanie przez pozwanych z pomieszczeń;
3. naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i pominięcie okoliczności niewywiązania się przez pozwanych z postanowień umowy z dnia 15 czerwca 1992 r. oraz faktu zadłużenia pozwanych za pomieszczenia,
4. obrazę art. 328 § 2 k.p.c. przez wadliwe sporządzenie uzasadnienia przez pominięcie istotnych dla sprawy okoliczności, powołanie jako podstawy orzeczenia okoliczności przytoczonych jedynie przez stronę pozwaną i przyjęcie ich jako wiarygodnego materiału dowodowego;
5. naruszenie art. 339 k.p.c. przez bezzasadne przyjęcie, że w sprawie zaistniały podstawy do wydania wyroku zaocznego oddalającego powództwo wobec pozwanych ad. 3 i 4, podczas gdy wobec niestawiennictwa pozwanych należało przyjąć za prawdziwe twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie i pisma procesowych powoda, albowiem nie budziły one uzasadnionych wątpliwości jak również nie zostały przytoczone w celu obejścia prawa i tym samym wydania wyroku zaocznego.

Stawiając powyższe zarzuty strona skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesy w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszy rzędzie wskazać należało, że Sąd I instancji sporządzając uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie naruszył przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Zawierało ono wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa. Tymczasem naruszenie przepisu określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu (art. 328 § 2 k.p.c.), może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Taka zaś sytuacja nie zachodziła w niniejszej sprawie, albowiem sporządzone uzasadnienie umożliwiało przeprowadzenie kontroli wyroku.

Sąd meriti na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, w oparciu o które wyprowadził trafną ocenę prawną, którą Sąd Odwoławczy podzielił w całości. Dokonując przy tym oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie naruszył reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.), która pozostawała w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego i logiki.

W świetle okoliczności sprawy należało przyjąć za Sądem I instancji, że pozwani nie wywiązali się z warunków umowy z dnia 15 czerwca 1992 r., na podstawie której mieli wykonać adaptację części pomieszczeń niemieszkalnych. Jakkolwiek strona powodowa przedłużała termin oddania lokalu do użytku aż do 1999 r., do tego czasu, a nawet do dnia dzisiejszego wszystkie prace adaptacyjne nie zostały wykonane i lokal nie został oddany do użytku. Pozwani mimo tego nadal mieszkali w lokalu, zaś strona powodowa naliczała odszkodowanie za bezumowne korzystanie. W związku z tym stronie powodowej co do zasady przysługiwało żądanie wydania spornego lokalu, albowiem pozwani utracili tytuł prawny do władania nim (art. 222 § 1 k.c.). Pomędzy nimi istniał inny stosunek zobowiązaniowy aniżeli umowa najmu, ukształtowany umową z dnia 15 czerwca 1992 r., dający pozwany władztwo nad lokalem, a który strona powodowa skutecznie wypowiedziała wobec naruszenia postanowień i terminów umownych.

Nie mniej jednak jak słusznie zauważył Sąd I instancji, stan faktyczny niniejszej sprawy w kontekście zgłoszonego żądania eksmisji podlegał ocenie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.). W tym zakresie należało podzielić ocenę Sądu Rejonowego, że pozwani zasługiwali na ochronę, gdyż zaszyły wyjątkowe ku temu okoliczności. Uwzględnieniu podlegał przede wszystkim fakt, że pozwani do dnia dzisiejszego dokonali adaptacji lokalu w zasadzie prawie do końca (dowód: ekspertyza prywatna z dnia 22 lutego 2013 r. – 106-110). Istotnym z punktu widzenia zasady sprawiedliwości społecznej i dobrych obyczajów, było to, że pozwani przez okres 21 lat zamieszkiwali w spornym lokalu, niewątpliwie za przyzwoleniem powodowej gminy i z upływem lat stopniowo wykonywali prace adaptacyjne, w związku z tym, że termin na ostateczne zakończenie prac były pozwany sukcesywnie odraczany. Chociaż ostateczny termin do wykonania prac wyznaczono na dzień 26 lipca 1999 r. pozwani nadal, pomimo nieukończenia remontu, zamieszkiwali w spornym lokalu przez kolejne 12 lat, przy czym w dalszym ciągu znacznym nakładem finansowym, jeżeli uwzględnić posiadane przez nich możliwości zarobkowe, dokonywali przebudowy pomieszczeń. Trzy osoby pozwane są bezrobotne i utrzymują się z prac dorywczych, przy czym czwarta z nich, tj. pozwana A. J. utrzymuje się ze świadczeń rentowych w kwocie około 350 zł miesięcznie. Nie uszło uwagi Sądu, że prace adaptacyjne do dnia dzisiejszego nie zostały odebrane jak też pozwani dotychczas nie uregulowali zadłużenia z tytułu naliczonego przez stronę powodową odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Nie mniej jednak nie przekreślało to uprawnienia pozwanych do skorzystania z ochrony na podstawie art. 5 k.c. Oddalenie powództwa o eksmisję jakkolwiek ma charakter wyjątkowy, to nie pociąga ono za sobą trwałych skutków, w tym znaczeniu, że nie pozbawia ono właściciela ochrony prawa własności nieruchomości. Właściciel w dalszym ciągu zachowuje bowiem uprawnienie do ponownego wytoczenia powództwa o wydanie lokalu, jeżeli pozwani nie uregulują wszystkich zobowiązań związanych z lokalem, tj. nie spłacą zadłużenia, nie dokonają odbioru prac i nie zawrą umowy najmu. Zważyć zaś należy, że zgodnie z § 11 pkt c uchwały Rady Miejskiej w K. nr XXIV/128/04 z dnia 29 września 2004 r., pierwszeństwo do najmu lokalu mieszkalnego mają osoby, które wyremontowały na podstawie umowy zdewastowany lokal mieszkalny, w związku z czym całkowite ukończenie prac adaptacyjnych przez pozwanych tym bardziej rokuje, że strony dojdą do porozumienia i zawrą umowę najmu po zakończeniu wszystkich czynności proceduralnych związanych oddaniem lokalu do użytku oraz po spłacie zadłużenia. Z tego względu powództwo w chwili obecnej nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jednocześnie w kwestii zarzutu naruszenia art. 339 k.p.c. poprzez oddalenie powództwa wyrokiem zaocznym w stosunku do pozwanych M. R. (2) i P. R. wobec ich niestawiennictwa i niezłożenia odpowiedzi na pozew, wskazać należało, że niezależnie od ustalenia podstawy faktycznej sąd zawsze jest zobowiązany rozważyć, czy żądanie pozwu jest zasadne w świetle norm prawa materialnego. Z kolei negatywny wynik takiej analizy powoduje wydanie wyroku zaocznego oddalającego powództwo (por. m.in. wyrok SN z dnia 7 czerwca 1972 r., III CRN 30/72, LEX nr 7094). Orzekając wyrokiem zaocznym Sąd Rejonowy nie naruszył zatem zasad postępowania cywilnego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy z mocy art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. uwzględniając, że pozwani utrzymali się przy swoim żądaniu w całości i ponieśli koszty zastępstwa procesowego w kwocie 60 zł.