

Sygn. akt II Ca 1275/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SO Sławomir Krajewski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Anita Czyż

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 marca 2017 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **K. F., A. F., I. O., P. O., J. O., N. O., D. M.**

o opróżnienie i wydanie lokalu

na skutek apelacji pozwanych I. O., P. O., J. O., N. O. od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 24 czerwca 2016 roku, sygn. akt I C 1130/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie I. tylko o tyle, że zastrzega iż powód ma obowiązek dostarczyć pozwanym I. O., P. O., J. O. i N. O. lokal zamienny,

b. dodaje punkt I.a., o treści: ustala, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.

SSO Marzenna Ernest SSO Tomasz Szaj SSO Sławomir Krajewski

Sygn. akt II Ca 1275/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie (sygn. akt I C 1130/15): nakazał pozwanym K. F., I. O., P. O., J. O., N. O., aby opróżnili i wydali powodowi Gminie M. S. w S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy (pkt I.); w pozostałej części powództwo oddalił (pkt II.) oraz zasądził

na rzecz powoda Gminy M. S. w S. solidarnie od pozwanych K. F., I. O., P. O., J. O. kwotę 440 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt III.).

Sąd Rejonowy wydał powyższe rozstrzygnięcia w oparciu o ustalony w sposób następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) jest własnością Gminy M. S. i wchodzi w skład jej mieszkaniowego zasobu. Lokal ten składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i ubikacji. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 51,20 m².

W dniu 01 stycznia 1996 roku pomiędzy powódką, a pozwanymi I. F. (później O.), H. F. oraz A. F. została zawarta umowa najmu ww. mieszkania.

Na podstawie aneksu do umowy najmu z dnia 2 września 2015 roku I. O. została jedynym najemcą lokalu.

W latach 2003 – 2005 roku pozwani przeprowadzili gruntowny remont lokalu w ramach którego dokonali wydzielenia łazienki, wykonali centralne ogrzewanie, przebudowali wewnętrzną instalację gazową i podłączyli kocioł gazowy c.o. i c.w. Powódka wyraziła zgodę na wykonanie tych prac.

Budynek mieszkalny położonego w S. przy ul. (...) jest pod względem technicznym wyeksploatowany, jego konstrukcja jest osłabiona, wartość użytkowa budynku jest niewielka. Z tych przyczyn właściciel budynku – powódka - w 2012 roku podjęła decyzję o rozbiórce tego budynku. Oświadczeniem woli nr 316/ (...)/12 złożonym w imieniu Gminy M. S. w dniu 2 kwietnia 2012 roku wyrażono zgodę na rozbiórkę budynku mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) front obręb (...), działka (...).

Powódka pismami z dnia 31 stycznia 2012 roku, 28 września 2012 roku, 18 marca 2013 roku, 30 kwietnia 2013 roku, 27 września 2013 roku, 7 stycznia 2015 roku poinformowała pozwanych, że w związku z przeznaczeniem budynku do rozbiórki zaszła konieczność zapewnienia im lokalu zamiennego. Jednocześnie przed wypowiedzeniem umowy sześciokrotnie proponowała pozwanym przeniesienie do lokali zamiennych, składając kolejne oferty lokali zamiennych.

Pozwani nie przyjęli żadnej z ofert.

Powódka pismem z dnia 24 czerwca 2015 roku wypowiedziała najemcom umowę najmu lokalu mieszkalnego z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 lipca 2015 roku, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, ze względu na przeznaczenie budynku do rozbiórki. Jednocześnie powódka przedstawiła pozwanym ofertę zawarcia umowy najmu kolejnego lokalu.

Pełnomocnik pozwanych ustosunkowując się do wypowiedzenia umowy wezwał powódkę do wskazania powodów rozbiórki budynku. Wskazał, że gmina zobowiązana jest zapewnić pozwanym lokal mieszkalny o standardzie odpowiadającym standardowi lokalu, w którym obecnie mieszkają.

W odpowiedzi Gmina poinformowała, że konieczność rozbiórki budynku ul. (...) w S. wynika ze złego stanu technicznego tegoż budynku.

Pismem z dnia 29 września 2015 roku powódka wezwała pozwanych do opróżnienia i wydania lokalu w terminie do dnia 6 października 2015 roku, pod rygorem wytoczenia powództwa.

Pozwani wystąpili przeciwko powódce z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej tytułem zwrotu nakładów poczynionych w spornym lokalu mieszkalnym stanowiącym własność Gminy.

Aktualnie w przedmiotowym lokalu zamieszkują I. O. wraz z mężem J. O. oraz dziećmi P. O. i N. O..

Lokalem tym włada też pozwana K. F., która wyprowadziła się z tego mieszkania i obecnie mieszka ze swoim partnerem, ale w spornym lokalu znajdują się jej rzeczy i posiada do niego klucze.

Pozwana A. F. wyjechała wraz z córką D. M. za granicę. W mieszkaniu nie ma ich rzeczy. Nie posiadają one kluczy do przedmiotowego lokalu.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo oparte o art. 675 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c., za uzasadnione.

Zdaniem Sądu Rejonowego niespornym jest i znajduje pełne potwierdzenie w materiale dowodowym, iż powódkę i pozwanych I. O. i J. O. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Pozostali pozwani zamieszkiwali w tym lokalu jako domownicy najemców, posiadali zatem pochodny od najemców tytuł do zajmowania tego lokalu. Pozwana K. F. wyprowadziła, się z lokalu do mieszkania swojego partnera, jednak w lokalu pozostawiała część swoich rzecz, ponadto posiada ona klucze do tego lokalu. Sąd wskazał, że bezspornie lokal ten wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.). Do oceny stosunków stron wynikających z łączącej je umowy najmu mają zatem zastosowanie przepisy tej ustawy.

Sąd uznał, że materiał dowodowy sprawy daje podstawy do stwierdzenia, że pozwani obecnie nie mają skutecznego względem powodowej Gminy uprawnienia do władania lokalem. Umowa najmu łącząca I. i J. O. z powódką została rozwiązana z dniem 31 lipca 2015 roku, wskutek wypowiedzenia dokonanego przez powoda pismem z dnia 24 czerwca 2015 roku, w trybie art. 11 ust. 1 i 2 pkt 4 oraz 9 u.o.p.l. Sąd miał na uwadze, że oświadczeniem z dnia 2 kwietnia 2012 roku Gmina M. S. wyraziła zgodę na rozbiórkę budynku mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) z powodu złego stanu technicznego tego budynku. Powódka wypowiedziała najemcom umowę najmu lokalu z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, wskazując, że powodem wypowiedzenia jest przeznaczenie budynku do rozbiórki. Jednocześnie przedstawiła pozwanym ofertę zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego.

W tych okolicznościach Sąd przyjął, że dokonane przez powódkę wypowiedzenie najemcom umowy najmu przedmiotowego lokalu, było skuteczne i doprowadziło do rozwiązania tego stosunku prawnego, co skutkowało obowiązkiem zwrotu powódce przedmiotu jej własności (art. 675 § 2, art. 668 k.c.), czego bezopornie pozwani nie uczynili.

Ustosunkowując się do stanowiska pozwanych, że powódka nie wskazała im skutecznie żadnego lokalu zamiennego, ponieważ oferowane lokale nie spełniały wymogu lokalu zamiennego, Sąd wskazał, że okoliczność, czy zaoferowane pozwanym lokale mieszkalne spełniały wymogi lokali zamiennych nie była przedmiotem badania w tym postępowaniu. Mając na uwadze stanowisko zajęte przez Naczelną Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19 lipca 2007 r., II OSK (...), Sąd wyjaśnił, że na aktualnym etapie postępowania wypowiedzenie się, czy oferowane pozwanym lokale zamienne spełniały kryteria określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 u.o.p.l., nie mieści się w granicach rozpatrywanej sprawy, dotyczy bowiem podstaw zarzutów, które mogą być wnoszone w postępowaniu egzekucyjnym. Ponadto w razie niewykonania przez właściciela obowiązku zapewnienia lokalu zamiennego lokator na podstawie art. 189 k.p.c. może wystąpić o ustalenie prawa do lokalu zamiennego.

Wobec powyższego Sąd przyjął, że kwestia wypełniania przez powódkę obowiązku zaoferowania pozwanym lokalu zamiennego jest kwestią podlegającą kontroli w odrębnym postępowaniu.

Sąd oceniał żądanie powódki także przez pryzmat art. 5 k.c. i wskazał, że analiza okoliczności sprawy nie dała jednak podstaw do stwierdzenia, że pozostaje ono w sprzeczności z społeczno – gospodarczym przeznaczeniem jego prawa własności lokalu i związanymi z tym obowiązkami jako dysponenta mieszkaniowego zasobu Gminy, bądź z zasadami współżycia społecznego. Sąd podkreślił, że zły stan techniczny budynku, w którym mieści się przedmiotowy lokal uprawniał, jak i obligował powodową Gminę do podjęcia decyzji o jego losach, bądź to o jego rozbiórce, bądź o podjęciu odpowiednich prac konserwatorsko – remontowych, celem zapewnienia bezpieczeństwa

jego mieszkańców. Jak wynika z opinii technicznej konieczne prace remontowe byłyby bardzo kosztowne i nie gwarantujące wymagane restytucji. Stąd decyzji o rozbiórce nie można uznać za nieuzasadnioną. Zwrócił uwagę, że powódka podejmowała kilkakrotnie próby polubownego rozwiązania sporu poprzez oferowanie pozwanym lokali zamiennych. Nie uszło Sądowi Rejonowemu, że przesłankę dostarczenia lokatorowi lokalu zamiennego uważa się za spełnioną w razie złożenia lokatorowi przez właściciela propozycji zawarcia umowy w przedmiocie udostępnienia mu lokalu spełniającego kryteria lokalu zamiennego (art. 2 ust 1 pkt 6 u.o.p.l.). Sąd zważył, że bezspornie powódka wielokrotnie oferowała pozwanym lokale zamienne, jednak pozwani konsekwentnie odmawiali przyjęcia zaoferowanych lokali. Jak zeznała J. K. pozwanym złożono cztery oferty lokali, które spełniały warunki lokalu zamiennego, proponowano też inne lokale, przy czym tamte nie spełniały wszystkich warunków, bo były to lokale do remontu. Zaoferowane przez stronę powodowa lokale mieszkalne znajdowały się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy i niemal wszystkie są po remoncie. Porównywalne są także powierzchnie użytkowe i mieszkalne lokali. Odnosząc się do argumentacji pozwanych Sąd wskazał, że z materiału dowodowego sprawy wynika, iż pozwani przeprowadzili remont w latach 2003 – 2004, czyli 12 lat temu, polegający na wydzieleniu łazienki, wykonaniu centralnego ogrzewania oraz przebudowie wewnętrznej instalacji gazowej i podłączeniem kotła gazowego c.o. i c.w.u. Tymczasem wszystkie lokale oferowane pozwanym posiadały wydzielone łazienki, były wyposażone w centralne ogrzewania, wszystkie lokale w wyjątkiem jednego były lokalami po remoncie. W tej sytuacji nie można uznać, że Gmina oferowała pozwanym lokale o niższym standardzie od lokalu aktualnie przez nich zajmowanego. W ocenie Sądu nie sposób zatem przyjąć, że działanie powódki stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego, wręcz przeciwnie, jej działania zmierzające do zapewnienia pozwanym innego lokalu wskazują na głęboką troskę o ich zdrowie i bezpieczeństwo.

Powództwo skierowane wobec pozwanych A. F. oraz D. M. Sąd oddalił, albowiem nie władają one przedmiotowym lokalem. Pozwane kilka lat temu wyjechały za granicę, w mieszkaniu nie ma żadnych ich rzeczy, nie posiadają kluczy one do przedmiotowego lokalu.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie I. i II. sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na przepisach art. 98, 99, 105 § 2 k.p.c. i § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani I. O., J. O. N. O. i P. O. i zaskarżając wyrok w zakresie punktu I. i III., wnieśli o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucili:

- a) naruszenie art. 11 ust. 9 u.o.p.l., poprzez przyjęcie, iż w postępowaniu o nakazanie opróżnienia lokalu, nie musi badać czy lokal zamienny oferowany osobom, które powinny opuścić lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki, spełnia kryteria lokalu zamiennego czy też nie i czy w ogóle obowiązana Gmina wypełniła prawidłowo swój obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego;
- b) naruszenie art. 2 ust. 1 pkt 6 u.o.p.l. poprzez nie zastosowanie tego przepisu i nie rozpoznanie zarzutu pozwanych dotyczącego tego, że zaoferowane przez powódkę pozwanym lokale zamiennego nie spełniały kryteriów lokalu zamiennego;
- c) naruszenie art. 14 ust. 1, ust. 3 ust. 4 pkt 2 u.o.p.l. poprzez nie zbadanie czy któryś z pozwanych jest uprawniony do lokalu socjalnego, pomimo tego, iż sąd zobowiązany jest z urzędu ustalić czy pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, jak też nie orzeczenie uprawnienia do lokalu socjalnego, które przysługuje małoletniej N. O. oraz P. O.;

d) nie rozpoznanie istoty sprawy w związku z tym, iż Sąd nie zbadał, czy oferowane przez powódkę pozwanym lokale zamienne spełniały kryteria lokali zamiennych, jak również nie zbadanie czy pozwani uprawnienia są do otrzymania lokalu socjalnego;

e) pominięcie przez Sąd podnoszonych przez pozwanych zarzutów, iż powódka nie zaoferowała lokalu zamiennego pozwanym K. F., A. F. i małoletniej D. M..

W uzasadnieniu apelacji skarżący podnieśli, że Sąd winien był zbadać, czy lokale oferowane pozwanym spełniają kryteria lokalu zamiennego wskazane w art. 2 ust. 1 pkt 6 u.o.p.l. Wskazali, że podnosili w toku postępowania, iż oferowane im lokale nie spełniały kryteriów lokali zamiennych, m.in. w zakresie powierzchni mieszkaniowej lokali, jak również wyposażenia w urządzenia techniczne. Jeżeli oferowany lokal nie spełnia kryteriów lokalu zamiennego, pozwany nie jest zobowiązany wyprowadzić się z zajmowanego lokalu, a zatem okoliczność czy oferowane przez powódkę lokale spełniały kryteria lokali zamiennych była decydująca dla oceny zasadności żądania pozwu. Sąd pierwszej instancji tymczasem przyjął, że pozwani winni na etapie postępowania egzekucyjnego eksmisyjnego bronić się twierdząc, iż lokal nie spełnia kryteriów lokalu zamiennego, mogą też wystąpić z pozwem o ustalenie prawa do lokalu zamiennego. W ocenie pozwanych nie sposób zgodzić się z powyższym stanowiskiem, gdyż sąd zobowiązany był zbadać, w związku z zarzutami pozwanych, czy zaoferowane przez powódkę lokale spełniają kryteria lokali zamiennych, jeśli Sąd ustaliłby, że lokale tych kryteriów nie spełniają, winien oddalić powództwo w całości. Pozwani podnosili, iż oferowane przez powódkę lokale nie spełniają kryteriów lokali zamiennych, w zakresie choćby powierzchni mieszkaniowej, jak również wyposażenia w urządzenia techniczne. Sąd I instancji zarzuty te pomiął, w ogóle ich nie rozpoznał.

W przekonaniu pozwanych Sąd winien też z urzędu zbadać, czy przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego i w przypadku ustalenia, że takowe im przysługuje, orzec w wyroku o uprawnieniu do lokalu socjalnego i wstrzymać wykonania wyroku do czasu zaoferowania przez Gminę lokalu socjalnego. W ich ocenie, uprawnienie do lokalu socjalnego przysługuje N. O., z racji tego, że jest osobą małoletnią, jak też P. O. i J. O., gdyż są osobami bezrobotnymi.

Mając powyższe na uwadze pozwani stwierdzili, że Sąd nie rozpoznał zarzutów zgłoszonych przez pozwanych, w następstwie czego nie rozpoznał istoty sprawy. Wskazali też, że Sąd w ogóle nie odniósł się do zarzutu pozwanych, iż powódka nie zaoferowała lokalu zamiennego pozwanym mającym prawo zamieszkiwać w lokalu przy ul. (...), tj. pozwanej K. F., A. F., D. M.. Okoliczność, że osoby te w chwili obecnej nie zamieszkują w ww. lokalu, nie ma wpływu na uprawnienie tych osób do uzyskania lokalu zamiennego od powódki. Wskazane powyżej osoby w każdej chwili mogą wrócić do ww. lokalu i w nim zamieszkać.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych częściowo zasługiwała na uwzględnienie.

W odniesieniu do zarzutów podniesionych przez pozwanych w apelacji wskazania nade wszystko wymaga, iż stosownie do dyspozycji art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150 j.t.; dalej: u.o.p.l.), 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. Z treści cytowanego wyżej przepisu jednoznacznie wynika, że jeżeli lokal mieszkalny został oddany lokatorowi do odpłatnego używania, wypowiedzenie umowy najmu może nastąpić jedynie z jednej z przyczyn w skazanych w ustawie. Jedną z przesłanek mogących stanowić podstawę wypowiedzenia stosunku najmu stanowi wedle przepisów ustawy sytuacja, w której lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku (art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l.).

Z taką sytuacją niewątpliwie mieliśmy do czynienia w rozpatrywanej sprawie. Bezsprzeczne, bowiem w toku tego postępowania było, a nadto znajdowało to potwierdzenie w załączonych do akt sprawy dokumentów, iż strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) (vide umowa najmu z dnia 1 stycznia 1996 roku, wraz z aneksem nr (...) z dnia 2 września 2005 roku k.9-12), która pismem z dnia 24 czerwca 2015 roku została przez powódkę najemcom wypowiedziana, a jako podstawę wypowiedzenia wskazano właśnie konieczność opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w budynku przeznaczonym do rozbiórki (k. 28 verte).

W przypadku wypowiedzenia umowy z tej przyczyny ustawodawca w art. 11 ust. 9 u.o.p.l. zastrzegł, iż w wypadku określonym w ust. 2 pkt 4 lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku, z zastrzeżeniem art. 32.

W świetle brzmienia omawianego przepisu nie powinno budzić najmniejszych zastrzeżeń stwierdzenie, iż skoro powódka wypowiedziała umowę najmu powołując jako przyczynę wypowiedzenia fakt rozbiórki budynku przy ul. (...) w S., w którym położony jest lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanych, to niechybnie jest ona obowiązana do zapewnienia pozwanym lokalu zamiennego.

Rozważając kwestię tego, czy w wyroku nakazującym opóźnienie lokalu sąd obowiązany jest zawrzeć zastrzeżenie, iż powódka jest obowiązana zapewnić eksmitowanym lokatorom lokal zamienny, Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż obecne brzmienie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów nie zawiera takiego zastrzeżenia. Brak jest jakiegokolwiek przepisu w omawianej ustawie, który nakazywałby w wyroku eksmisyjnym orzeczenie o lokalu zamiennym. Ustawodawca w art. 11 ust. 9 u.o.p.l. wskazał jedynie, że właściciel budynku ma obowiązek zapewnić najemcom obowiązany do wydania lokalu znajdującego się w budynku przeznaczonym do rozbiórki lokal zamienny. Trudno jednak z brzmienia tegoż przepisu wywodzić obowiązek zawarcia z urzędu takiego zastrzeżenia w wyroku eksmisyjnym, w tym w zakresie wstrzymania wykonania orzeczenia do czasu zapewnienia pozwanym przez Gminę M. S. lokalu zamiennego. Ustawodawca takie zastrzeżenie przewidział wprawdzie na gruncie przepisu art. 14 u.o.p.l., lecz jedynie w odniesieniu do lokalu socjalnego, a nie lokalu zamiennego. Przyjęto bowiem, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (art. 14 ust. 1 u.o.p.l.) oraz że orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 u.o.p.l.). Regulacja ta wyraźnie odnosi się wyłącznie do lokalu socjalnego, dlatego też nie sposób odnosić jej, nawet przez analogię, do lokalu zamiennego.

W judykaturze zwrócono uwagę, że przesłankę dostarczenia lokatorowi lokalu zamiennego uważa się za spełnioną w razie złożenia lokatorowi przez właściciela propozycji zawarcia umowy w przedmiocie udostępnienia mu lokalu spełniającego kryteria lokalu zamiennego (vide: wyrok WSA w Warszawie z 29 listopada 2011 r., (...) SA/Wa (...)). Do momentu, gdy lokal taki nie zostanie dostarczony, obowiązek nie jest możliwy do wykonania. Brak wykonalności obowiązku podlega zaś kontroli organu egzekucyjnego (por: wyrok WSA w Warszawie z dnia 11 stycznia 2017 r., (...) SA/Wa 412/16 i wyrok NSA z dnia 19 lipca 2007 r., II OSK (...)).

Innymi słowy, skuteczność rozwiązania umowy najmu w trybie art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. nie jest tożsama z utratą prawa do zamieszkania, które zostało ściśle powiązane z uzyskaniem prawa do lokalu zamiennego. Przy czym obowiązek dostarczenia przez właściciela lokalu zamiennego nie jest przesłanką skutecznego wypowiedzenia umowy najmu z tej przyczyny, gdyż stanowi to jedynie obowiązek aktualizujący się po stronie właściciela lokalu w wypadku wypowiedzenia przez powódka umowy najmu z uwagi na konieczność opóźnienia lokalu mieszkalnego w związku z rozbiórką budynku.

Zgodzić jednak należało się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 7 lutego 1997 roku, III CZP 128/96, że rozwiązując najem i nakazując najemcy opróżnienie lokalu w związku z rozbiórką lub remontem budynku, sąd na wniosek najemcy jednocześnie orzeka o uprawnieniach najemcy do lokalu zamiennego.

Wprawdzie uchwała ta została wydana gruncie uprzednio obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 ze zm.), gdzie w jej art. 35 przewidziano, że jeżeli przyczyną wytoczenia powództwa o rozwiązanie najmu przez sąd, a w dalszej kolejności nakazania opróżnienia lokalu (art. 32 oraz art. 33 ustawy), jest konieczność przeprowadzenia rozbiórki budynku wymagający opróżnienia lokali, wynajmujący obowiązany jest zapewnić najemcy lokal zamienny oraz pokryć koszty przeprowadzki, jednakże w pełni zachowuje ona swą aktualność także w obecnie obowiązującym stanie prawnym. Obecnie bowiem w przypadku, gdy doszło do zakończenia umowy najmu wobec konieczności rozbiórki budynku - z tą tylko różnicą, że uprzednio następowało to na mocy orzeczenia sądu, a obecnie na skutek złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu - również istnieje obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego.

W uzasadnieniu powołanej wyżej uchwały Najwyższy zwrócił uwagę, że skoro w orzecznictwie przyjmuje się, że pozwany mógłby uzyskać rozstrzygnięcie o przysługującym mu prawie do lokalu zamiennego w drodze powództwa wzajemnego, wytoczonego w sprawie o eksmisję, czy powództwa o ustalenie wytoczonego odrębnie, to nie ma żadnych argumentów przeciwko tezie, że zamierzony skutek może osiągnąć przez podniesienie stosownego zarzutu procesowego. Przemawiają za tym nie tylko względy praktyczne - ekonomii procesowej oraz pewności obrotu - ale także właściwości samego prawa do lokalu zamiennego. Prawo wynajmującego do swobodnego dysponowania lokalem zostało w okolicznościach określonych hipotezą powołanego przepisu ograniczone poprzez ustanowienie obowiązku dostarczenia najemcy lokalu zamiennego. Jest to obowiązek materialnoprawny i ma charakter świadczenia wzajemnego w tym sensie, że jego spełnienie warunkuje wykonanie przez najemcę zobowiązania do opróżnienia lokalu po rozwiązaniu najmu. W tej sytuacji, zdaniem Sądu Najwyższego, orzeczenie przez sąd eksmisji bez uwzględnienia obowiązku wynajmującego zapewnienia lokalu zamiennego - obowiązku przedstawionego pod osąd przez pozwanego w drodze stosownego wniosku (zarzutu hamującego) - prowadziłoby z jednej strony do rozstrzygnięcia z przekroczeniem granic prawa podmiotowego wynajmującego, a z drugiej strony - z uszczerbkiem prawa podmiotowego najemcy.

Podzielając powyższy pogląd zaprezentowany w orzecznictwie Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, iż skoro pozwani obowiązani do wydania lokalu mieszkalnego w toku postępowania konsekwentnie podnosili kwestię obowiązku powodowej Gminy M. S. zapewnienia im lokalu zamiennego, to w świetle powyższych rozważań stwierdzić należało, że sąd winien był w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu wskazać, że strona powodowa ma obowiązek dostarczenia osobom eksmitowanym lokal zamienny.

Za takim rozstrzygnięciem przemawia także fakt, iż wśród przepisów regulujących egzekucję nie ma norm stanowiących dla organu egzekucyjnego tytuł do decydowania o prawie eksmitowanego dłużnika do lokalu zamiennego (tak też SN w uchwale z dnia 21 września 1991 r. III CZP 45/90). Tymczasem zgodnie z art. 1046 § 4 zdanie pierwsze k.p.c., wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny i w którym może zamieszkać. Skoro jedynie z treści tytułu wykonawczego komornik może wnosić o tym, czy dłużnikowi przysługuje tytuł do lokalu zamiennego czy też nie, co wpływa na sposób prowadzonej egzekucji, a jednocześnie przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie przewidują innej możliwości ustalania tej kwestii przez komornika, to w tej sytuacji oczywistym jest, że pożądanym jest, aby już w tytule egzekucyjnym, a więc w orzeczeniu wydanym w wyniku rozpoznania sprawy co do jej istoty, znalazły się wszystkie rozstrzygnięcia pozwalające na wskazanie sposobu jej wykonania, w tym np. rozstrzygnięcia o obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

Mając na uwadze wszystko powyższe i dzielając częściowo zarzuty apelujących, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie w zakresie jego punktu I. tylko o tyle, że zastrzegł, iż powódka ma obowiązek dostarczyć pozwanym lokal zamienny. Obowiązek ten zastrzeżono jednak wyłącznie wobec pozwanych I. O., P. O., J. O. oraz N. O., albowiem tylko ci pozwani zamieszkują w spornym mieszkaniu i są obowiązani do wydania powódce lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., zatem tylko wobec nich Gmina M. S. jest zobowiązana do zapewnienia lokalu zamiennego.

Wyrok został zresztą zaskarżony przez tych tylko pozwanych.

Zauważyć jednocześnie trzeba, iż wbrew zapatrywaniu pozwanych brak było podstaw ku temu, aby w zaskarżonym wyroku zawrzeć dodatkowe zastrzeżenie, że wykonanie wyroku wstrzymuje się do czasu zapewnienia tegoż lokalu zamiennego pozwanym. Jak to już wskazano powyżej obowiązek zawarcia takiego zastrzeżenia w orzeczeniu nakazującym opóźnienie lokalu dotyczy wyłącznie sytuacji, gdy w wyroku eksmisyjnym lokatorom przyznano prawo do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 u.o.p.l.). Przy tym stwierdzić trzeba, iż brak takiego zastrzeżenia w żaden sposób nie naruszy praw pozwanych, albowiem do momentu, gdy taki lokal zamienny nie zostanie pozwanym dostarczony, obowiązek opóźnienia lokalu mieszkalnego nie jest możliwy do wykonania, a w świetle art. 1046 k.p.c. brak wykonalności obowiązku podlega kontroli organu egzekucyjnego.

Dalej odnosząc się do zarzutów apelujących należą zauważyć, iż zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l., w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Nadto zgodnie z art. 14 ust. 3 u.o.p.l., sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W świetle jednoznacznego brzmienia komentowanych przepisów należy co do zasady przyznać rację apelującym, iż sąd meriti orzekając w niniejszej sprawie o obowiązku wydania spornego lokalu mieszkalnego powódce był obowiązany w sentencji wyroku rozstrzygnąć także o tym, czy pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego czy też nie.

Wbrew jednak stanowisku prezentowanemu przez skarżących, o uprawnieniu tym należało w okolicznościach faktycznych rozpatrywanej sprawy orzec w sposób negatywny.

Wprawdzie ustawodawca na kanwie art. 14 ust. 4 omawianej ustawy wymienił kategorie podmiotów, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w tym m.in. wobec małoletniego (art. 14 ust. 4 pkt 2 u.o.p.l.) czy osoby posiadającej status bezrobotnego (art. 14 ust. 4 pkt 5 u.o.p.l.), a do tych kategorii podmiotów niewątpliwie zaliczają się małoletnia pozwana N. O. i posiadający status bezrobotnego pozwani P. O. i J. O.. Tym niemniej całkowicie uszło uwadze apelujących, iż w treści ww. przepisu wprost zastrzeżono, że obowiązek przyznania osobie eksmitowanej prawa do lokalu socjalnego, nawet jeśli zalicza się do którejś z kategorii podmiotów wymienionych w punktach 1 – 6 ustępu 4 omawianego artykułu, nie dotyczy jednak sytuacji, w której, „osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany”. Innymi słowy, w sytuacji, gdy osoby eksmitowane mają możliwość zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym aniżeli ten, który mają obowiązek wydać właścicielowi, to wówczas nie istnieje po stronie gminy właściwej z uwagi na miejsce zamieszkania takich osób obowiązek dostarczenia im lokalu socjalnego (mogą one bowiem w inny sposób zabezpieczyć swe potrzeby mieszkaniowe) i w konsekwencji czego, sąd nie ma obowiązku orzec o przysługiwaniu takim osobom przedmiotowego prawa.

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę rozpatrywanej sprawy Sąd Odwoławczy zauważa, iż ostatecznie na gruncie zaskarżonego orzeczenia zastrzeżono, że Gmina M. S. ma obowiązek dostarczyć pozwanym I. O., P. O., J. O. i N. O. lokal zamienny. Skoro pomimo orzeczonej eksmisji ww. pozwani zobowiązani do wydania powódce - jako właścicielowi nieruchomości – lokalu mieszkalnego będą mieli zapewniony lokal zamienny, w którym będą mogli realizować swe potrzeby mieszkaniowe, a jego dostarczenie warunkuje wykonalność wyroku eksmisyjnego (z uwagi choćby na brzmienie art. 1046 k.p.c.), to w tej sytuacji nie powinno budzić wątpliwości, iż pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Takie przyjęcie implikuje wniosek, że wobec tych pozwanych zachodziła przewidziana w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. przesłanka wyłączająca obowiązek sądu przyznania osobom eksmitowanym, pomimo że były wśród nich osoby małoletnie i bezrobotne, prawa do lokalu socjalnego.

W konsekwencji należało zmienić zaskarżone orzeczenie poprzez dodanie punktu I.a. wyroku, w którym ustalono, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy w ww. zakresie zmienił zaskarżone orzeczenie, o czym na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku.

W pozostałym części, w jakiej nie doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku w sposób postulowany przez skarżących, apelacja pozwanych jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Godzi się zauważyć, iż pozwani w wywiedzionej przezeń apelacji domagali się zmiany kwestionowanego przez nich orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości. Przypomnieć trzeba, iż w tym postępowaniu powódka wystąpiła z roszczeniem opartym na art. 222 § 1 k.c., zgodnie którym, 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. Uregulowane w tym przepisie powództwo windykacyjne służy ochronie prawa własności i przysługuje właścicielowi w stosunku do osoby, która bez tytułu prawnego (np. w postaci umowy najmu, użyczenia, dzierżawy) jest w posiadaniu przedmiotu stanowiącego własność innej osoby. Owo roszczenie ma charakter obiektywny, dlatego też dla jego uwzględnienia wystarczające jest ustalenie, że powódka jest właścicielką opisanego w pozwie lokalu mieszkalnego, pozwanym z kolei żaden tytuł do władania przedmiotem własności powódki nie przysługiwał. Z taką zaś sytuacją na kanwie rozpatrywanej sprawy niewątpliwie mieliśmy do czynienia, gdyż bezspornie powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), a pozwani I. O., P. O., N. O. i J. O. są w posiadaniu przedmiotu własności powódki. Przy tym na obecnym etapie postępowania nie powinno budzić zastrzeżeń stwierdzenie, iż ww. pozwanym nie przysługuje żaden tytuł prawnym do władania nieruchomością Gminy M. S., albowiem powódka skutecznie wypowiedziała pozwanym umowę najmu tegoż mieszkania pismem z dnia 24 czerwca 2015 roku. Skuteczność przedmiotowego wypowiedzenia nie była przez pozwanych kwestionowana na etapie postępowania apelacyjnego, a wręcz pozwany J. O. na rozprawie apelacyjnej przyznał, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, co czyniło zasadnym żądanie powódki oparte na art. 222 § 1 k.c. Osią sporu pomiędzy stronami na tym etapie postępowania była wyłącznie kwestia zastrzeżenia po stronie powódki obowiązku dostarczenia pozwanym lokalu zamiennego, nie zaś sama skuteczność dokonanego wypowiedzenia umowy najmu.

Z tych też względów apelacja nie mogła doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia w dalszym zakresie i skutkować oddaleniem powództwa w całości, dlatego też - jako niezasadna, podlegała oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł w punkcie 2. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 3. wyroku na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. stanowiącego, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Zważywszy, iż apelacja pozwanych częściowo okazała się być zasadna, a jednocześnie strony poniosły koszty procesu w podobnej wysokości (pozwani zwolnieni zostali od opłaty od apelacji, zatem obie strony poniosły tylko koszty wynagrodzenia swych pełnomocników ustanowionych w sprawie), Sąd Okręgowy zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.

SSO Marzena Ernest SSO Tomasz Szaj SSO Sławomir Krajewski