

Sygn. akt III Ca 1660/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda

Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

Sędzia SR (del.) Łukasz Malinowski

Protokolant Agnieszka Wołoch

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2016 r. w Gliwicach na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy R.

przeciwko P. E. i S. E.

przy udziale Prokuratora Okręgowego w Gliwicach

o udostępnienie lokalu

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 3 lipca 2015 r., sygn. akt I C 1845/12

1. **oddala apelację;**

2. **nie obciąża pozwanych kosztami postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Łukasz Malinowski SSO Andrzej Dyrda SSO Marcin Rak

Sygn. akt **III Ca 1660/15**

UZASADNIENIE

Powódka Gmina R. po sprecyzowaniu żądania domagała się nakazania pozwanym P. E. i S. E. udostępnienia lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) celem wykonania bliżej określonych prac budowlanych. Wniosła też o zasądzenie kosztów procesu. Na uzasadnienie podała, że jest właścicielką wskazanego lokalu, zaś pozwani jego najemcami na podstawie umowy najmu z dnia 21 marca 1994 r., która została wypowiedziana. Konieczność wykonania w lokalu wskazanych w pozwie prac wynika z ostatecznych decyzji administracyjnych. Pozwani odmawiają udostępnienia lokalu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzucili, że nadal są najemcami lokalu, który został im przydzielony z uwagi na stan zdrowia córki, która urodziła się niewidoma, a obecnie cierpi na znaczną wadę wzroku. Dla niej przeznaczone było mocno nasłonecznione i posiadające większą liczbę okien mieszkanie, aby leczenie wady przebiegało pomyślnie. Wywodzili, że nie wyrażają zgody na zlikwidowanie otworów okiennych, gdyż standard lokalu uległby obniżeniu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej nakazał pozwanym udostępnienie powódce lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) i umożliwienie wykonania w lokalu: wymiany okna w pomieszczeniu kuchennym w ścianie zachodniej granicznej budynku, graniczącej z działką nr (...) przy ul. (...), na okno spełniające klasę odporności ogniowej E 30, przy zachowaniu istniejących wymiarów okna, zamurowania cegłą ceramiczną na pełną grubość ściany otworu okiennego w ścianie zachodniej budynku w pokoju mieszkalnym i odtworzenia zamurowanego otworu okiennego w ścianie północnej budynku, wykonania wentylacji grawitacyjnej przebudowywanych pomieszczeń; nadto obciążył pozwanych kosztami procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że pozwani zamieszkują wraz z dorosłą córką U. E. lokal mieszkalny położony w R. przy ul. (...). Lokal ten został im przydzielony decyzją z dnia 17 marca 1994r., zaś umowa najmu zawarta została w dniu 21 marca 1994r. Lokal składa się z 3 pokoi i kuchni o powierzchni mieszkalnej (...) m². Córka pozwanych z uwagi na znaczną wadę wzroku (-22 dioptrie) jest osobą niepełnosprawną. Pozwani poprzednio zamieszkiwali w lokalu, w którym okna wychodziły na wschód i północ. Lokal ten, na ich wniosek został zamieniony na mieszkania zajmowane obecnie. Znajdują się w nim trzy pokoje, w każdym jedno okno. Córka pozwanych zajmuje pokój z oknem wychodzącym na południowy zachód. Również w kuchni okno znajduje się od strony południowo-zachodniej, zaś w pozostałych pokojach okna usytuowane są od strony północnej.

Sąd Rejonowy ustalił też, że decyzją z dnia 4 marca 2010r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego ((...)) w R. nakazał powódce jako właścicielowi budynku mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) zamurowanie cegłą ceramiczną na pełną grubość ściany otworu okiennego w ścianie zachodniej w pokoju mieszkalnym lokalu nr (...), odtworzenia zamurowanego otworu okiennego w ścianie północnej budynku i wykonania wentylacji grawitacyjnej przebudowywanych pomieszczeń. Uzasadnienie decyzji wskazuje, że opisane okno stanowi samowolę budowlaną, jakkolwiek istnieje co najmniej od 1956 roku.

Decyzją z dnia 10 grudnia 2010 r. (...) w R. nakazał powódce jako właścicielowi budynku mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) wymianę okna w kuchni w lokalu nr (...) w ścianie zachodniej granicznej budynku, graniczącej z działką (...) przy ul. (...) na okno spełniające klasę odporności ogniowej E 30, przy zachowaniu istniejących otworów okiennych. Konieczność wymiany okna związana była z koniecznością zapewnienia ochrony przeciwpożarowej.

Sąd Rejonowy ustalił, że decyzje te są ostateczne i wykonalne. Nie zostały podważone zarówno przez pozwanych jak i w wyniku działań Prokuratora.

Pozwani pomimo wezwań ze strony powódki nie udostępnili lokalu celem przeprowadzenia remontu. W związku z tym, powódka pismem z 2 października 2012r. wypowiedziała im umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2012 r. Między stronami toczy się odrębne postępowanie z powództwa pozwanych o ustalenie, że stosunek najmu nie ustał.

Uwzględniając te ustalenia Sąd Rejonowy powołał art. 222 k.c. i wywiódł, że na jego podstawie właściciel może domagać się od używającego jego rzeczy na podstawie stosunku zobowiązaniowego, udostępnienia rzeczy celem przeprowadzenia odpowiednich napraw czy konserwacji zwłaszcza, gdy został do nich zobowiązany przez odpowiednie organy państwowe. Ocenił, że żądanie powoda w żaden sposób nie sprzeciwia się treści zawartej przez strony umowy najmu, co więcej znajduje uzasadnienie w treści art. 662§1 k.c. i 663 k.c. W ocenie Sądu Rejonowego prace remontowe do których wykonania zobowiązana jest powódka nie spowodują zmniejszenia powierzchni lokalu ani zmiany liczby okien, nadto umowa najmu nie zobowiązuje powódki do zapewnienia odpowiedniego nasłonecznienia mieszkania. Według Sądu Rejonowego żądanie powódki nie było sprzeczne z prawem albo zasadami współżycia społecznego, tym bardziej że podstawą jej obowiązku były ostateczne decyzje administracyjne oraz względy bezpieczeństwa przeciwpożarowego, których zachowanie leży również w interesie pozwanych. Sąd podkreślił, że jest związany treścią ostatecznych decyzji administracyjnych i nie był władny do czynienia własnych ustaleń dotyczących ich przedmiotu, gdyż kwestie dotyczące tej materii nie należą do kognicji sądów powszechnych.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach powołał art. 98 i 99 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie:

- art. 233§1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie ich w sposób dowolny, a w konsekwencji przyjęcie, że w rozpoznawanej sprawie zachodzą przesłanki do nakazania pozwanym udostępnienia lokalu, a także bezzasadne przyjęcie, że żądanie powoda nie sprzeciwia się treści zawartej przez strony umowy najmu, a nadto bezzasadne uznanie, że prace do wykonania których zobowiązana jest powódka nie spowodują zmniejszenia powierzchni lokalu, ani zmiany liczby okien, a w konsekwencji zmniejszenia stopnia nasłonecznienia lokalu,
- art. 5 k.c. poprzez uwzględnienie powództwa stanowiącego rażące nadużycie prawa podmiotowego przez powódkę.

W uzasadnieniu akcentowali, że lokal został im przyznany ze względu na znaczną wadę wzroku ich córki, a przeprowadzenie prac objętych pozwem sprawi, że zmniejszy się stopień nasłonecznienia lokalu, co będzie istotną przeszkodą w jej funkcjonowaniu i leczeniu. Twierdzili, że przedmiotem umowy najmu był lokal o określonej liczbie okien, a tym samym nasłonecznieniu zaś likwidacja choćby jednego z nich wpłynie na komfort życia najemców. Wywodzili, że nie zakończyły się postępowania prokuratorskie zmierzające do podważenia decyzji administracyjnych. Wskazywali, że względy bezpieczeństwa przeciwpożarowego nie wymagają wykonania spornych prac wobec zmiany okoliczności faktycznych – odstąpienia od realizacji na sąsiedniej działce inwestycji w postaci stacji tankowania gazu (...).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Oceniając w pierwszej kolejności zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. zasadnym było odniesienie się do jednolitych i utrwalonych poglądów orzecznictwa zgodnie z którymi, dla skuteczności tego zarzutu niezbędne jest wykazanie - przy użyciu argumentów jurydycznych - że sąd naruszył ustanowione w nim zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a więc że uchybił podstawowym regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów oraz że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża bowiem istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów. Obejmuje ona rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Strona chcąc podważyć sędziowską ocenę dowodów nie może ograniczać się do przedstawienia własnej ich oceny, ponieważ jest to zwykłą polemiką ze stanowiskiem sądu nie mogącą odnieść skutku (por. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 23 marca 1999 r. w sprawie III CZP 59/98, OSNC 1999/7-8/124, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., III CKN 1169 /99, OSNC z 2000/7 – 8/139, z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 177263, z dnia 29 września 2005 roku, II PK 34/05, Lex nr 829115, z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, Lex nr 164006, wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 stycznia 2014 roku, V ACa 655/13, LEX nr 1428104 oraz z dnia 11 czerwca 2015 roku, III AUa 1289/14 Lex nr 1771487).

W tym aspekcie nie sposób było skutecznie zarzucić Sądowi Rejonowemu aby naruszył normę art. 233§1 k.p.c. Fakty istotne dla rozstrzygnięcia ustalone zostały bowiem prawidłowo ustalone w oparciu o właściwie oceniony materiał dowodowy. W szczególności chybionym było zarzucanie w apelacji jakoby istniejący między stronami stosunek zobowiązaniowy gwarantował pozwanym akcentowane przez nich właściwości lokalu w zakresie nasłonecznienia czy też liczby okien. Uzasadnienie decyzji z 17 marca 1994 roku (k. 66) w sprawie zamiany mieszkań wskazuje jedynie na to, że obejmowany przez pozwanych lokal ma większą powierzchnię od dotychczasowego i jest przydzielany ze względu na stan zdrowia córki U. E.. Zapisy tej decyzji nie wskazują natomiast na zobowiązanie się podmiotu udostępniającego lokal do zachowania go w niezmienionym stanie czy też do zapewnienia najemcom określonego stopnia nasłonecznienia. Postanowień takich nie sposób doszukać się także w piśmie z 21 marca 1994 roku stwierdzającym przedmiot i warunki najmu (k. 7).

Chybionym było też zarzucanie jakoby nie zostały zakończone postępowania prokuratorskie zmierzające do podważania decyzji administracyjnych kwestionowanych przez pozwanych. Opisana przez Sąd Rejonowy

dokumentacja w aktach sprawy wskazywała bowiem na okoliczność przeciwną, zaś definitywnie potwierdzała to relacja Prokuratora z dnia 19 marca 2015 roku (k. 241 akt).

W konsekwencji ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy były prawidłowe, jako dokonane zgodnie z zasadami wyznaczonymi art. 227 – 234 k.p.c. Ustalenia te Sąd Okręgowy w całości uznał za własne, co czyni zbędnym ponowne ich przytaczanie.

Rozstrzygając o zasadności apelacji podstawowe znacznie miało to, że podstawę kwestionowanego przez pozwanych obowiązku powódki stanowiły decyzje administracyjne obligujące ją do dokonania określonych zmian w substancji budynku. Zasadności tych decyzji nie sposób było natomiast podważyć w niniejszym postępowaniu. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 9 października 2007 roku, III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30 (dokonując przeglądu dotychczasowego orzecznictwa), powszechnie przyjmuje się zasadę uwzględniania przez sądy powszechne skutków prawnych orzeczeń organów administracyjnych. Zasada ta ma swoje źródło w prawnym rozgraniczeniu drogi sądowej i drogi administracyjnej, czego wyrazem są przepisy art. 2 § 3 i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 16 i art. 97§1 pkt 4 k.p.a, a pod rządami Konstytucji RP z 1997 r. także w idei podziału władz (art. 10) oraz działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa (art. 7). Powyższa zasada doznaje ograniczenia jedynie w myśl koncepcji tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej. Koncepcja ta nie ma normatywnego umocowania, ale znajduje oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, które od kilkudziesięciu lat wyraża niezmienny pogląd, że decyzja administracyjna nie może być uznawana za wywołującą skutki prawne pomimo jej formalnego nieuchylenia, jeśli jest dotknięta wadami, które godzą w samą jej istotę jako aktu administracyjnego. Do takich wad zalicza się brak organu powołanego do orzekania w określonej materii oraz niezastosowanie jakiejkolwiek procedury, oczywiste naruszenie zasad postępowania administracyjnego lub brak prawa materialnego administracyjnego regulującego przedmiot decyzji. Sąd powszechny może być uprawniony do uznania decyzji administracyjnej za pozbawioną skuteczności tylko w przypadkach kwalifikujących taką decyzję jako akt nieistniejący (pozorny). Kompetencja sądu cywilnego nie obejmuje kontroli decyzji pod kątem innych wad, ponieważ ocena dokonywana przez sąd cywilny nie może utożsamiać się z czynnością instancji odwoławczej.

Zważywszy na to, że decyzje obligujące powódkę do wykonania prac były przedmiotem wielokrotnej kontroli na podstawie procedury administracyjnej, chybnym byłoby twierdzenie aby zachodziły podstawy do ich podważania w toku niniejszego postępowania. Nieuprawnione było bowiem twierdzenie jakoby decyzje te zawierały wady godzące w ich istotę jako aktu administracyjnego.

Decyzje ostatecznie kształtowały obowiązki powódki, co sąd cywilny musiał respektować. W konsekwencji, skoro powódka zobligowana była do dokonania bliżej określonych prac budowlanych w lokalu zajmowanym przez pozwanych, to podstawą zniweczenia tego obowiązku nie mógł być stan zdrowia córki pozwanych, względnie zmiana sposobu zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej. Okoliczności te z uwagi na związanie sądu powszechnego decyzjami administracyjnymi, nie podlegały bowiem badaniu w postępowaniu cywilnym. Ich badanie byłoby bowiem jednoznaczne z próbą podważenia decyzji administracyjnych nakazujących wykonanie określonych prac w nieruchomości, co z uwagi na opisane już zasady nie było dopuszczalne.

Dalej istotnym było, że materiał dowodowy sprawy nie wskazywał na to aby powódka zobowiązała się udostępnić pozwanym lokal o określonym nasłonecznieniu i nie zmieniać jego właściwości w całym czasie trwania stosunku najmu. Nawet gdyby tak było, to sytuację stron należałoby oceniać w świetle regulacji art. 662 k.c. w zw. z art. 493 k.c. lub art. 475 k.c. w zw. z art. 495 k.c. regulujących skutki następczej niemożliwości świadczenia wzajemnego w zależności od tego czy jest ona zawiniona czy nie. Wszak wówczas gmina nie mogłaby dalej świadczyć tego do czego się zobowiązała, to jest udostępnić pozwanym lokal o określonych właściwościach. Powołane przepisy nie przewidują jednak uprawnienia do domagania się przez stronę uprawnioną do świadczenia (tu pozwanych, którym powódka przekazała lokal) domagania się tego świadczenia, skoro jest ono niemożliwe do zrealizowania.

Innymi słowy to ujmując, brak jest regulacji cywilnoprawnych, które stanowiłyby podstawę nakazania powódce pozostawienia lokalu w dotychczasowym stanie. Niezależnie bowiem od tego jakich właściwości lokalu oczekują

pozwanym i niezależnie od tego czy powódka zobowiązała się do zachowania tych właściwości (a okoliczności sprawy wskazują, że zobowiązania takiego w zakresie nasłonecznienia lokalu nie przyjęła na siebie), to ze względu na treść prawomocnych, wykonalnych i wiążących sąd cywilny decyzji administracyjnych, lokal ten musi być doprowadzony do stanu innego niż był w dacie udostępnienia go pozwanym.

W konsekwencji pozwanym nie przysługiwało prawo do domagania się od powódki pozostawienia lokalu w stanie niezmiennym, a w istocie taki byłby skutek oddalenia powództwa.

Zatem także i argumentacja odnosząca się do zmniejszenia powierzchni lokalu na skutek wykonania prac jak i braku potrzeby ich wykonania z uwagi na zmianę sposobu zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, nie mogła wpłynąć na wzruszenie zaskarżonego wyroku.

Drugorzędne znaczenie w rozpoznawanej sprawie miała też okoliczność, czy wypowiedzenie umowy najmu dokonane oświadczeniem powódki było skuteczne. Kwestia tego czy pozwanym nadal przysługuje tytuł prawny do lokalu miała bowiem jedynie wpływ na podstawę prawną roszczenia, które mogło mieć swoje źródło bądź w regulacji art. 222§1 k.c. (gdyby tytuł do zajmowania lokalu wygasł) bądź (w sytuacji związania umową najmu) w art. 222§2 k.c. w zw. z art. 10 ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 ze zm.).

Nie mógł być też skuteczny zarzut naruszenia art. 5 k.c. W okolicznościach sprawy nie można było zasadnie twierdzić aby powódka nadużywała swoich uprawnień właścicielskich. Wniesie pozwu było przecież skutkiem nałożenia na nią określonych obowiązków wynikających z przepisów prawa budowlanego. Nie była to więc dowolna decyzja powódki, lecz konsekwencja powinności doprowadzenia nieruchomości do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami. Co więcej, zaniechanie temu obowiązkowi przez powódkę skutkować może nałożeniem grzywny w trybie art. 119 i nast. ustawy 17 czerwca 1966 roku o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2014 roku, poz. 1619 ze zm.) na osoby bezpośrednio odpowiedzialne u powódki za wykonanie obowiązków objętych decyzjami, względnie ich odpowiedzialnością karną za zaniechania w zakresie utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym i zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego (por. np. art. 91a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku, Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.).

Oddalenie powództwa z powołaniem na art. 5 k.c. znacznie utrudniałoby wykonanie decyzji administracyjnych, a nawet mogłoby doprowadzić do zniweczenia ich celu. Stanowiłoby to o nieuprawnionej ingerencji sądu powszechnego w materię zastrzeżoną dla trybu administracyjnego, zatem w rozpoznawanej sprawie nie było dopuszczalne.

W konsekwencji rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego było prawidłowe, a apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uwzględniając sytuację pozwanym przekonanych o zasadności roszczeń oraz ich motywację leżącą u podstaw wniesienia apelacji.

SSR del. Łukasz Malinowski SSO Andrzej Dyrda SSO Marcin Rak