

Sygn. akt III Ca 1802/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Marcin Rak

Sędzia SO Artur Żymełka

SO Roman Troll (spr.)

Protokolant Agnieszka Wołoch

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2017 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. E. i P. E.

przeciwko Gminie R.

przy udziale Prokuratora

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 21 lipca 2016 r., sygn. akt I C 1890/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

SSO Roman Troll SSO Marcin Rak SSO Artur Żymełka

Sygn. akt III Ca 1802/16

UZASADNIENIE

Pozwem z 19 października 2015 r. powodowie S. E. i P. E. wystąpili o ustalenie, że pomiędzy nimi a pozwaną Gminą R. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...), wnieśli również o zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazali, że sporny lokal został im przydzielony decyzją z 17 marca 1994 r. z uwagi na stan zdrowia ich córki, która urodziła się niewidoma, dla ich córki przeznaczone było mocno nasłonecznione i posiadające większą liczbę okien mieszkanie, aby leczenie wady przebiegało pomyślnie. Pismem z 28 sierpnia 2012 r. Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. działająca z ramienia (...) wezwała powodów do udostępnienia tego lokalu celem m.in. zamurowania ściany otworu okiennego w ścianie zachodniej w pokoju mieszkalnym. Decyzje dotyczące przeprowadzenia tych prac były zaskarżane przez powodów. Pozwana 2 października 2012 r. wypowiedziała powodom stosunek najmu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z 21 czerwca

2001 roku o ochronie praw lokatorów (...), jednak zdaniem powodów nie zostały spełnione przesłanki wynikające z tej regulacji. Wskazali także, że przedmiotem najmu był lokal o określonej liczbie okien. Poprzez likwidację chociażby jednego z nich standard lokalu ulega obniżeniu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że w sprawie o sygn. akt I C 1845/12 toczyło się postępowanie przeciwko powodom o nakazanie udostępnienia lokalu celem umożliwienia wykonania prac budowlanych i napraw poprzez: wymianę okna w pomieszczeniu kuchennym

w ścianie zachodniej granicznej budynku, graniczącej z działką nr (...) przy ul. (...), na okna spełniające klasę odporności ogniowej E 30, przy zachowaniu istniejących wymiarów otworów okiennych, zamurowanie cegłą ceramiczną na pełną grubość ściany otworu okiennego w ścianie zachodniej w pokoju mieszkalnym, odtworzeniu zamurowanego otworu okiennego w ścianie północnej budynku, wykonania wentylacji grawitacyjnej przebudowywanych pomieszczeń. Do wykonania przedmiotowych prac pozwana zobowiązana została decyzjami Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w R. z 10 grudnia 2010 r. i z 4 marca 2010 r., które są ostateczne (skarga kasacyjna powodów wniesiona do NSA została oddalona). Jej zdaniem z uwagi na nieudostępnienie przez powodów lokalu, pomimo wezwań przez pozwaną, umowa została prawidłowo wypowiedziana.

Prokurator wniósł o oddalenie powództwa /k. 181/.

Wyrokiem z 21 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej oddalił powództwo (pkt 1) oraz zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: powodowie zamieszkują wraz z dorosłą córką U. E. w lokalu mieszkalnym położonym w R. przy ul. (...), który został im przydzielony decyzją z 17 marca 1994 r., z uwagi na stan zdrowia ich córki, zaś umowa najmu zawarta została 21 marca 1994r., składa się on z 3 pokoi i kuchni o powierzchni mieszkalnej (...) m². Córka powodów, z uwagi na znaczną wadę wzroku (22 dioptrie) - 20 do chodzenia, a 22 do czytania, jest osobą niepełnosprawną. Powodowie poprzednio zamieszkiwali przy ul. (...) w dwupokojowym mieszkaniu, gdzie wszystkie okna mieli na wschód i północ. Powodowie wystąpili do Prezydenta Miasta R. o zamianę lokalu i otrzymali lokal przy ul. (...) z trzema pokojami, w każdym pokoju znajduje się jedno okno. Córka powodów zajmuje pokój, w którym okno wychodzi na południowy zachód, również w kuchni okno znajduje się od strony południowo-zachodniej, zaś w pozostałych pokojach okna skierowane są na północ. Córka powodów od początku zajmowała swój pokój, gdyż był najlepiej nasłoneczniony. Zazwyczaj przebywa w swoim pokoju albo pomaga w kuchni, nie może np. czytać czy też wykonywać innych czynności w pokojach mniej nasłonecznionych, potrafi odkurzyć swój pokój, ale już pokoju rodziców nie, gdyż nie widzi; w pozostałych dwóch pokojach i przedpokoju potrafi potknąć się o dywan, nie ma w zaleceniach od lekarza przebywania w nasłonecznionym pokoju.

Decyzją z 4 marca 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w R. nakazał pozwanej, 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. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że z odnalezionej dokumentacji budowlanej budynku wynika, że wydano w 1960 r. pozwolenia na przebudowę budynku poprzez wykonanie okna w pomieszczeniu kuchennym lokalu nr (...) w ścianie zachodniej. Brak jest natomiast dokumentacji potwierdzającej możliwość wybudowania okna w ścianie zachodniej pokoju mieszkalnego lokalu nr (...), okno to nie zostało także uwzględnione w projekcie przebudowy I i II piętra. Ustalono, że okno to nie zostało wykonane w trakcie stawiania budynku w 1928 r., gdyż brak ich w projekcie I i II piętra, załączonym do pozwolenia na przebudowę budynku z 1960 r. Okno to istniało już w 1956 r., tj. w okresie robót budowlanych związanych z zabezpieczeniem budynku przed uszkodzeniami górnymi.

Decyzją z 10 grudnia 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w R. nakazał pozwanej, 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. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że konieczność wymiany okna związana jest z zapewnieniem ochrony przeciwpożarowej.

Postanowieniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 6 września 2011 r., w sprawie o sygn. akt II OSK 1321/11, odmówiono wstrzymania wykonania powyższych decyzji, jak domagali się tego powodowie. Powyższe decyzje są ostateczne i wykonalne i nie zostały podważone ani przez powodów, ani na skutek działań Prokuratury Okręgowej w Gliwicach.

Pismem z 18 maja 2012 r. pozwana wezwała powodów do udostępnienia spornego lokalu celem wykonania prac remontowych. Pismem z 30 maja 2012 r. celem realizacji decyzji (...) w R. pozwana zwróciła się do Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R..

Powodowie pomimo wezwań pozwanej nie udostępnili lokalu celem przeprowadzenia remontu. Na poczet wykonania prac remontowych w lokalu firma, której zlecono przebudowę elewacji zakupiła okna, żądając od pozwanej zapłaty należności.

Pismem z 28 sierpnia 2012 r. pozwana, za pośrednictwem Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R., wysłała do powodów upomnienie przed wypowiedzeniem umowy najmu. W piśmie tym powodowie zostali wezwani do natychmiastowego udostępnienia lokalu celem wykonania prac, do których decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w R.

z 4 marca 2010 r. oraz z 10 grudnia 2010 r., została zobowiązana pozwana. Ponadto wskazano, że odmowa udostępnienia lokalu stanowi naruszenie obowiązku najemcy do udostępnienia lokalu celem wykonania prac naprawczych. Brak udostępnienia lokalu do 30 września 2012 r. miał skutkować wypowiedzeniem umowy najmu.

Pismem z 2 października 2012 r. pozwana, za pośrednictwem Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R., wypowiedziała powodom umowę najmu lokalu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), ze skutkiem na 30 listopada 2012 r.

Bezsporne w sprawie było, że przed Sądem Rejonowym w Rudzie Śląskiej toczyło się postępowanie z powództwa pozwanej przeciwko powodom o udostępnienie spornego lokalu, w sprawie o sygn. akt I C 1845/12. Prawomocnym wyrokiem z 3 lipca 2015 r. nakazano powodom udostępnienie pozwanej lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) i umożliwienie wykonania w lokalu:

- a) 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,
- b) 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,
- c) wykonania wentylacji grawitacyjnej przebudowywanych pomieszczeń.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego okulisty, albowiem opinia ta nie wpłynęłaby na wynik postępowania.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne. Przywołał regulacje: art. 189 k.p.c. wskazując, że wypowiedzenie umowy najmu przez pozwaną stworzyło zagrożenie eksmisją ze spornego lokalu, czyli zagrożenie sfery prawnej powodów i tylko w drodze powództwa o ustalenie mogą oni uczynić zadość potrzebie jej ochrony; a także art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) wskazując, że umowa najmu nie wiąże już stron, bo została w sposób prawidłowy wypowiedziana. Zaznaczył, że zasadnicze podstawy wypowiedzenia najmu uregulowane w art. 11 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów

(...) są związane z zawinionym - w rozumieniu tej ustawy i innych przepisów prawa - zachowaniem lokatora (pkt 1-3) lub z obiektywną koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (pkt 4).

Sąd Rejonowy zaznaczył, że pozwana jako właściciel lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) domagała się nakazania powodowi, zajmującemu lokal, udostępnienia lokalu pozwanej celem wykonania w nim prac remontowych nakazanych ostatecznymi decyzjami Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w R.. Jej żądanie nie było sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego, tym bardziej że przyczyną zamierzonych prac były względy bezpieczeństwa przeciwpożarowego, których zachowanie leży również w interesie powodów. Zgodnie z decyzjami wydanymi przez organy administracyjne istniejące otwory okienne w ścianie granicznej – zachodniej budynku mogą spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź bezpieczeństwa mienia i środowiska w czasie pożaru. Podkreślił również, że jest związany treścią ostatecznych decyzji administracyjnych i nie jest władny w zakresie objętym tymi decyzjami dokonywać własnych ustaleń, gdyż kwestie będące przedmiotem postępowania administracyjnego (tutaj budowlanego) nie należą do kognicji sądów powszechnych i wymagają wydania decyzji administracyjnych (art. 2 k.p.c., art. 1 i 28 ustawy Prawo budowlane).

W ocenie Sądu Rejonowego pozwana wielokrotnie wzywała powodów do udostępnienia lokalu celem przeprowadzenia prac, których nie była pomysłodawczynią, lecz które jej narzucono przez administracyjne organy decyzyjne. Lokator zaś winien udostępnić właścicielowi lokal – po wcześniejszym ustaleniu dokładnego terminu – w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz określenia zakresu niezbędnych do wykonania prac łącznie z ich wykonaniem. Podkreślił także, że również na właścicieli nałożony jest obowiązek udostępnienia lokalu, w celu wykonania niezbędnych prac i w tym zakresie przywołał regulację art. 13 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Powodowie zaś utrudniali dostęp do lokalu będącego własnością pozwanej, na której ciążył obowiązek przeprowadzenia remontów gwarantujących ochronę życia lub zdrowia m.in. najemcy i jego domowników. Tym samym podstawa prawna wypowiedzenia umowy najmu jest zasadna.

Sąd Rejonowy wskazał także, że oprócz zarzutu niezasadności rozwiązania stosunku najmu z uwagi na brak podstawy prawnej powodowie nie wnosili zastrzeżeń co do przesłanek warunkujących prawidłowość samej procedury związanej z wypowiedzeniem umowy najmu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

w związku z art. 99 k.p.c., a na zasądzone koszty procesu złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości 180 zł, gdyż powodowie przegrali proces w całości, dlatego powinni zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty, tj. wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym obliczone na podstawie § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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, mając na uwadze treść § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Apelację od tego orzeczenia złożyli powodowie zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie art. 11 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a w rezultacie błędne uznanie, że w rozpoznawanej sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia przez pozwaną umowy najmu, podczas gdy powodowie: nie korzystali z lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zwłaszcza że w dacie wypowiedzenia powodowie czynili starania zmierzające do uchylecia lub zmiany decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w R., a na skutek działań Prokuratury Rejonowej w Rudzie Śląskiej w sprawie o wznowienie postępowania administracyjnego wszczęto postępowanie pod sygn. akt PA 4/14, jak również nie zaniedbali obowiązków, dopuszczając do powstania szkód oraz nie niszczyli urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców, ani nie wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Zarzucili również niedostateczne uzasadnienie i błędne ustalenia, że w rozpoznawanej sprawie sąd jest związany treścią ostatecznej decyzji administracyjnych i nie jest władny w zakresie objętym tymi decyzjami dokonywać własnych ustaleń, albowiem ze względu na brak przepisu

analogicznego do art. 11 k.p.c. sąd cywilny nie jest obowiązany uwzględnić stanu faktycznego ustalonego przez organ administracyjny zwłaszcza, że zdaniem powodów wydaną decyzję w tej sprawie należy uznać za nieistniejącą prawnie - bezwzględnie nieważną. Ponadto zarzucili naruszenie: art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie ich dowolnej oceny wbrew dyrektywie zawartej w tej normie i przyjęcie, że

w sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na utrudnianie przez powodów dostępu do lokalu będącego własnością pozwanej, na której ciążył obowiązek przeprowadzenia remontów gwarantujących ochronę życia lub zdrowia w sytuacji gdy na skutek wykonania decyzji administracyjnej - córka stron U. E. - zostanie narażona na pogorszenie wady wzroku lub jego utratę ze względu na brak odpowiedniego nasłonecznienia lokalu mieszkalnym, okoliczność ta miała zostać wykazana dowodami z opinii biegłego sądowego z zakresu okulistyki, który to dowód niesłusznie został oddalony; art. 5 k.c. poprzez oddalenie powództwa, co stanowi nadużycie prawa podmiotowego przysługującego powodom oraz naraża ich córkę na utratę zdrowia, ponadto wskazuje za nadużywanie przez pozwaną uprawnień właścicielskich; art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a to przyjęcie, że przepis ten odnosi się do przedmiotu postępowania.

Przy tak postawionych zarzutach wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że pomiędzy powodami a pozwaną istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy w B. 114/11 oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Wnieśli również o dopuszczenie dowodu z pisma z 16 sierpnia 2016 r. kierowanego do Prokuratury o interwencję sporządzonego przez powodów, a dołączonego do apelacji. Wskazali przy tym, że wcześniejsze jego przedłużenie nie było możliwe, a potrzeba podjęcia opisanych kroków w tym piśmie nie była widoczna na wcześniejszym etapie.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz zasądzenia od powodów na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego. Wniosła o przeprowadzenie dowodu z akt Sadu Okręgowego w Gliwicach (III Ca 1660/15) na okoliczność treści orzeczenia z uzasadnieniem wskazując, że wcześniej nie mógł on być powołany, a ma znaczenie dla rozpoznania sprawy.

Prokurator wniósł o uwzględnienie apelacji powodów i zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, albowiem przyczyny wypowiedzenia nie mieszczą się w regulacji art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a jednocześnie wniósł o oddalenie wniosku dowodowego zgłoszonego w apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je za własne. Jednocześnie należy zaznaczyć, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne w apelacji nie były de facto kwestionowane za wyjątkiem tego, że doszło do ustalenia, które w zasadzie jest oceną, iż Sąd Rejonowy jest związany decyzją administracyjną, która jest ostateczna. Poza tym kwestionowano oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego okulisty na okoliczność ustalenia stanu zdrowia córki powodów oraz ustalenia jaki wpływ na jej stan zdrowia będzie miało zamurowanie okien w spornym lokalu.

Sąd Rejonowy prawidłowo oddalił wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, albowiem nie miał on znaczenia dla rozpoznania sprawy. Powodowie wnosili o ustalenie, że pomiędzy stronami istnieje stosunek najmu, co prawda wywodzili, że dokonane wypowiedzenie jest nieprawidłowe wskazując na to, że ich niepełnosprawna córka nie ma możliwości funkcjonowania w mieszkaniu, którego okna zostaną przebudowane. Należy jednak podkreślić, że istotą rozpoznania tej sprawy nie jest stan zdrowia córki powodów, ale to czy pozwana w sposób prawidłowy wypowiedziała umowę najmu, a co za tym idzie, czy stosunek prawny pomiędzy stronami nadal istnieje, czy też wygasł. W tym celu ustalenie stanu zdrowia córki powodów w żaden sposób nie jest konieczne.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe stron. Dowodem w sprawie dotyczącym istotnych jej okoliczności nie może być pismo powodów z 16 sierpnia 2016 r. kierowane do Prokuratury o interwencję, albowiem ta okoliczność nie ma to istotnego znaczenia dla rozpoznania sprawy. W rozpoznanej sprawie istotą jest to, że obowiązek remontu został nałożony ostatecznymi decyzjami administracyjnymi, co spowodowało wypowiedzenie umowy najmu. Ponowne kwestionowanie przez powodów tych decyzji nie może unicestwić skutków wypowiedzenia i wykonania tych ostatecznych decyzji. W tym zakresie Sąd Okręgowy oparł się na regulacji art. 227 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Jeżeli zaś chodzi o wniosek dowodowy pozwanej o przeprowadzenie dowodu z akt prowadzonego wcześniej postępowania, to jest on spóźniony, albowiem ostateczne rozstrzygnięcie w tamtej sprawie zapadło 9 marca 2016 r., a wyrok w rozpoznawanej sprawie zapadł 21 lipca 2016 r. Była więc możliwość powołania tego dowodu przed sądem pierwszej instancji. W tym zakresie Sąd Okręgowy oparł się na regulacji art. 381 k.p.c. Należy także zauważyć, że okoliczności związane z zakończeniem postępowania w sprawie III Ca 1660/15 nie były kwestionowane, a Sąd Rejonowy w uzasadnieniu orzeczenia wskazał, że były bezsporne przywołując sygnaturę akt sądu pierwszej instancji I C 1845/12.

Niewłaściwie wskazują skarżący, że Sąd Rejonowy nie jest związany administracyjnymi decyzjami, które są ostateczne. Przywołane przez skarżącą orzecznictwo, rzeczywiście wskazuje na to, że bezwzględna nieważność decyzji administracyjnej może spowodować brak związania jej skutkami sądu powszechnego, jeżeli jest dotknięta wadami, które dotyczą samej jej istoty jako aktu administracyjnego. Należy jednak wyraźnie zaznaczyć, że w toku postępowania administracyjnego badane były wydane decyzje administracyjne także przez Naczelnego Sądu Administracyjnego, a co za tym idzie nie zachodziły podstawy do ich podważania w toku rozpoznawanej sprawy. W istocie bowiem te decyzje administracyjne istnieją, a prawidłowość ich wydania była badana w postępowaniu administracyjnym także przez sąd.

Powszechnie przyjmuje się zasadę uwzględniania przez sądy powszechne skutków prawnych orzeczeń organów administracyjnych, która ma swoje źródło w prawnym rozgraniczeniu drogi sądowej i drogi administracyjnej, czego wyrazem są przepisy art. 2 § 3 k.p.c.

i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 16 k.p.a. 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) – por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 9 października 2007 r., sygn. akt II CZP 46/07, OSNC 2008/3/30. Zasadności wydanych decyzji administracyjnych nie sposób więc było podważać w rozpoznawanej sprawie.

Powyzsza 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 kilkadziesiąt 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 jakiegokolwiek procedury, oczywiście 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 powodkę do wykonania prac były przedmiotem wielokrotnej kontroli na podstawie procedury administracyjnej, chybionym 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 powodki, co sąd cywilny musiał respektować. W konsekwencji, skoro powodka 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. Okoliczności te z

uwagi na związanie sądu powszechnego decyzjami administracyjnymi, nie podlegały bowiem badaniu w postępowaniu cywilnym. Ich badanie byłoby jednoznaczne z próbą podważenia decyzji administracyjnych nakazujących wykonanie określonych prac w nieruchomości, co z uwagi na opisane już zasady nie było dopuszczalne.

W literaturze i orzecznictwie wskazuje się, że art. 5 k.c. nie może stanowić samodzielnej podstawy roszczenia lub powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24 października 2000 r., sygn. akt V CKN 126/00, Legalis 290143, gdzie stwierdzono, że nie może on być samoistną podstawą roszczenia odszkodowawczego i wyrok Sądu Najwyższego z 14 listopada 2013 r., sygn. akt II CSK 78/13, Legalis 819328). Służy on wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych; te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego

z 28 kwietnia 2000 r., sygn. akt II CKN 258/00, Legalis 76561, wyrok Sądu Apelacyjnego

w W. z 8 października 2010 r., sygn. akt VI ACa 1047/09, Legalis 363605). Wyrok oddalający powództwo, oparty na art. 5 k.c., praktycznie nie korzysta z powagi rzeczy osądzonej – jeżeli powód twierdzi, że okoliczności te uległy zmianie możliwe jest prowadzenie kolejnego procesu pomiędzy tymi samymi stronami o to samo roszczenie, a jeżeli twierdzenie o zmianie okoliczności okaże się prawdziwe – uwzględnienie powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z 22 maja 2002 r., sygn. akt I CKN 1567/99, OSNC 2003/7–8/109). Okoliczności rozstrzygające o nadużyciu prawa są z założenia przemijające (tzn. w poszczególnych przypadkach mogą okazać się trwałe, ale nigdy nie można tego z góry przesądzić), wyraża się powszechnie tezę, że „stosowanie art. 5 k.c. nie może prowadzić do utraty prawa podmiotowego”.

Należy także podkreślić, co zrobił również Sąd Rejonowy, że pozwana musi dokonać remontu z uwagi na względy bezpieczeństwa przeciwpożarowego wynikające z decyzji administracyjnej. Otwory okienne znajdujący się w tych miejscach, w których są obecnie, mogą spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, mienia i środowiska w czasie pożaru. Trudno tego rodzaju okolicznościom, związanym z bezpieczeństwem ludzi, przeciwstawić jakiegokolwiek zasady współzycia społecznego wskazujące na to, że sposób postępowania pozwanej nie powinien być zgodny z ostateczną decyzją administracyjną. W każdym razie przeciwstawienie dobra córki powodów życiu i zdrowiu większej ilości osób, w tym także ich córki oraz samych powodów, nie może powodować przyjęcia, że zasady współzycia społecznego wskazują na to, iż pozwana nie powinna postępować zgodnie z ostatecznymi decyzjami administracyjnymi. Działanie pozwanej związane z wezwaniem powodów do udostępnienia lokalu celem wykonania nałożonego administracyjnymi decyzjami obowiązku, ich upomnieniem, a następnie wypowiedzeniem umowy najmu było więc prawidłowe.

Przedstawione przez powodów rozumienie zasad współzycia społecznego pozostaje w oczywistej sprzeczności samymi tymi zasadami. Powodowie w taki sposób przeciwstawiają swój partykularny interes życiu i zdrowiu nie tylko własnemu, ale też osób postronnych, które na skutek niewłaściwego umiejscowienia otworów okiennych w budynku, który zamieszkują mogą być narażone na ich utratę.

Należy także zaznaczyć, że zgodnie z umową najmu zawartą 21 marca 1994 r. uprawnienia i obowiązki stron regulują w szczególności postanowienia ustawy - Prawo lokalowe, przepisy w oparciu o nią wydane oraz regulamin porządku domowego. W czasie czynności związanych z upomnieniem i wypowiedzeniem umowy najmu ustawa - Prawo lokalowe już nie obowiązywała, ale w jej miejsce wprowadzono ostatecznie ustawę z 21 czerwca 2001r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm. – w brzmieniu obowiązującym na dzień upomnienia i wypowiedzenia umowy). Ta ostatnia ustawa wskazuje, że lokator używający lokalu w sposób sprzeczny z umową może spodziewać się wypowiedzenia, jeżeli pomimo upomnienia nadal używa lokalu w ten sam sposób. Przepisy tej ustawy są powszechnie obowiązujące w stosunkach najmu lokali mieszkalnych. Także więc jej regulacje muszą mieć odzwierciedlenie w zawieranych umowach najmu (por. art. 56 k.c., który stanowi, że czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współzycia społecznego i z ustalonych zwyczajów.).

Zgodnie z art. 6a ust. 3 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego to wynajmującego obciąża obowiązek napraw budynku, jego

pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego. Jednocześnie najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonych odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego; powinien dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku (art. 6b ust. 1 tej ustawy). Z tego wniosek, że najemca musi się podporządkowywać przepisom dotyczącym bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz prawa budowlanego. Z wydanych decyzji administracyjnych wynika, że doszło do samowoli budowlanej, a budynek należy doprowadzić do stanu zgodnego z przepisami szczegółowo w decyzjach administracyjnych wymienionymi. Już wyżej wskazano, że tych okoliczności – objętych decyzjami – sąd powszechny nie może ponownie badać. Lokal mieszkalny musi odpowiadać przepisom administracyjno-prawnym dotyczącym zarówno prawa budowlanego, jak i bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Doprowadzenie spornego lokalu do stanu zgodności z tymi przepisami zostało ujęte w decyzjach administracyjnych. Niezastosowanie się do tych decyzji, pomimo wezwań pozwanej, na skutek oporu najemcy, stanowić musi naruszenie przez niego obowiązku wynikającego z art. 6b ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Takie używanie lokalu, uniemożliwiające doprowadzenie go do stanu zgodnego z technicznymi wymogami, nie może być uznane za utrzymywanie lokalu we właściwym stanie technicznym, a co za tym idzie narusza ono regulację art. 6b ust. 1 tej ustawy, a więc jednocześnie stanowi używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową. Umowa bowiem odnosi się do regulacji ustawowych związanych z ustawą – Prawo lokalowe, która obecnie jest zastąpiona przez ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obowiązującą także powodów (por. także art. 56 k.c.).

W rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, gdy pomimo wezwania powodów do udostępnienia lokalu celem dokonania remontu dotyczącego okien, wynikającego z ostatecznych decyzji administracyjnych wydanych przeciwko pozwanej i zobowiązującej ją do wykonania tego remontu, nie uczynili oni zadość temu wezwaniu. Dodać należy, że art. 13 ust. 2 ustawy 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wyraźnie wskazuje, że na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwolić na wstęp do tego lokalu i przeprowadzenie niezbędnego remontu. W toku postępowania nie podnoszono, że pozwana nie jest właścicielką wynajmowanego lokalu, a w odpowiedzi na pozew pozwana wskazywała, że jest właścicielem lokalu powołując się również na to, że powodowie są jego posiadaczami zależnymi. Należy także podkreślić, że pozwana została wskazana jako właściciel budynku mieszkalnego, w którym znajduje się lokal zajmowany przez pozwanych już w decyzji administracyjnej i nie było to kwestionowane /k. 37/.

Rzeczywiście regulacja art. 13 ust. 2 ustawy 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wprost nie odnosi się do tego postępowania, ale przywołanie jej przez Sąd Rejonowy wskazuje tylko i wyłącznie na to, że właściciel zamieszkujący w lokalu ma obowiązek jego udostępnienia na żądanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Poprzez to Sąd Rejonowy chciał wskazać na okoliczność, że właściciel lokalu mieszkalnego w nim mieszkający musi udostępnić lokal mieszkalny na żądanie zarządu wspólnoty celem wykonania remontu, tym bardziej powinien to zrobić lokator, jeżeli występuje z takim zasadnym żądaniem właściciel. Tylko w tej części Sąd Rejonowy przywołał tę regulację, aby wskazać faktycznie powodom na pochodzenie ich praw od właściciela, a nie na ich właścicielskie uprawnienia. Z kolei nawet ewentualne właścicielskie uprawnienia powodów nie umożliwiłyby im odmowy wstępu do lokalu celem jego remontu z godnie z ostatecznymi decyzjami administracyjnymi.

Jeżeli właściciel lokalu, czy też budynku, w którym lokal się znajduje, jest zobowiązany do dokonania remontów w tym lokalu, to oczywiste jest, że osoba najmująca ten lokal nie może mieć praw szerszych od niego. Właściciel musi mieć możliwość wykonania remontu, do którego został zobowiązany na podstawie decyzji administracyjnych. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że w przypadku konieczności naprawy lokalu wynajmowanego, a także jego remontu, może on żądać udostępnienia lokalu przez lokatora (art. 10 ust. 1, 2 i 3 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który dotyczy jednak awarii) i wówczas może stanowić podstawę konieczności wejścia do lokalu. W rozpoznawanej sprawie nie mamy do czynienia z awarią, lecz wydanymi

- w toku trwania stosunku najmu - ostatecznymi decyzjami administracyjnymi obligującymi pozwaną do wykonania remontu. Niewątpliwie więc tego rodzaju remont pozwana powinna wykonać, a co za tym idzie lokator nie może się skutecznie temu remontowi sprzeciwić, narusza bowiem takim sprzeciwem wiążącą strony umowę. Trzeba bowiem wyraźnie podkreślić, że większe uprawnienia do lokalu posiada jego właściciel niż najemca. Należy także zaznaczyć, że zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego po wcześniejszym ustaleniu terminu lokator powinien udostępnić właścicielowi lokalu w celu doraźnego przeglądu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania. W rozpoznawanej sprawie powodowie pomimo wcześniejszych ustaleń ze strony pozwanej nie udostępniili lokalu celem dokonania niezbędnego remontu.

Pozwana uzyskała tytuł do udostępnienia lokalu mieszkalnego na czas niezbędnych napraw, natomiast jeszcze przed jego uzyskaniem wypowiedziała stosunek najmu z uwagi na nieudostępnienie lokalu celem dokonania tych prac, do których została zobowiązana ostatecznymi decyzjami administracyjnymi. Zarówno uprzedzenie o wypowiedzeniu stosunku najmu, jak i jego wypowiedzenie zostało oparte na powyższych okolicznościach, które pozwana uznawała za używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową.

W tym miejscu należy również zaznaczyć, że zgodnie z art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel (art. 354 § 2 k.c.). Pomiędzy stronami rzeczywiście został zawarty stosunek zobowiązaniowy związany z najmem lokalu mieszkalnego. Powyżej wskazana regulacja pozwala uznać, że treść umowy najmu musi uwzględniać także art. 354 k.c. (poprzez art. 56 k.c.), a więc cel społeczno-gospodarczy zobowiązania, a także zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Dla Sądu Okręgowego nie budzi żadnej wątpliwości to, że okoliczności związane z wydaniem decyzji administracyjnych dotyczących wymiany okien z uwagi na potrzebę ochrony przeciwpożarowej, odnoszą się wprost do celu społeczno-gospodarczego zobowiązania związanego z tym, aby wszystkim mieszkającym w budynku umożliwić bezpieczne korzystanie z niego także

w przypadku ewentualnej awarii związanej z pożarem, który ze swej istoty jest nagły.

Te okoliczności powodują, że nie można inaczej potraktować odmowy udostępnienia lokalu pozwanej przez powodów, jak niewłaściwego zastosowania się do umowy najmu, albowiem jest to sprzeczne z regulacją art. 354 k.c. i art. 6b ustawy z 21 czerwca 2001r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dodatkowo trzeba zaznaczyć, że pozwana od dłuższego okresu czasu próbuje wykonać nałożone na nią administracyjnie obowiązki, a wobec sprzeciwu lokatorów - mających mniejsze prawa do lokalu mieszkalnego niż jego właściciel - nie może ich spełnić, co jest niezgodne nie tylko z prawem, ale też zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 56 k.c. czynność prawna, jaką jest również umowa, wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Dlatego należy brać pod uwagę, w rozpoznawanej sprawie, również regulacje art. 6a ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz art. 6b tej ustawy. Z tych ostatnich przepisów wynika, że najemca jest obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego; ponadto powinien dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku. Także na wynajmującego są nałożone obowiązki, m.in. związane z dokonywaniem napraw budynku, jego pomieszczeń

i urządzeń służących do wspólnego użytku, a także przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy. Te regulacje ustawowe wskazują nie tylko osobę, która określonych remontów powinna dokonać, ale jednocześnie nakładają na nią obowiązek ich wykonania, a co za tym idzie - jeżeli właściciel został zobowiązany prawomocną i ostateczną decyzją administracyjną do wykonania remontu budynku, to ma obowiązek wykonania tej decyzji niezależnie od sprzeciwu najemcy. Jednocześnie sprzeciw najemcy w takiej sytuacji musi być odczytywany jako postępowanie sprzeczne z

umową najmu, a co za tym idzie działając w taki sposób najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową, a więc wypełnia dyspozycję art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego umożliwiając tym samym zasadne wypowiedzenie umowy przez wynajmującego.

Zastosowana przez Sąd Rejonowy regulacja prawna jest prawidłowa.

Dlatego też zarzuty apelacji są bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację jako bezzasadną oddalono.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., art. 105 § 2 k.p.c., § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804), § 10 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia i § 21 tego rozporządzenia, gdyż powodowie przegrali sprawę, a od 1 stycznia 2016 r. stawki minimalnego wynagrodzenia radców prawnych regulowane są w powyżej opisanym rozporządzeniu, ponieważ apelacja została złożona przed jego zmianą [por. § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości 12 października 2016r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1667) w związku z § 3 tego rozporządzenia].

SSO Roman Troll SSO Marcin Rak SSO Artur Żymelka