

Sygn. akt III Ca 347/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Sądu Okręgowego Magdalena Balion-Hajduk

Sędziowie Sądu Okręgowego: Leszek Dąbek

Marcin Rak

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2019 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko Gminie Miejskiej Z.

o ustalenie istnienia stosunku najmu

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w (...)

z dnia 11 października 2018 r., sygn. akt VIII C 852/16

1) **oddala apelację;**

2) **zasądza od powoda na rzecz pozwanej 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Marcin Rak SSO Magdalena Balion-Hajduk SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Ca 347/19

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 11 października 2018 roku Sąd Rejonowy w (...) oddalił powództwo J. B. przeciwko Gminie Miejskiej o ustalenie istnienia pomiędzy nim, a pozwaną stosunku najmu mieszkania położonego w Z. przy ulicy (...) i zasądził od powoda na rzecz pozwanego 900 złotych tytułem kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, iż powoda i pozwaną łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego w położonego w Z. przy ul. (...). Wobec istnienia zaległości czynszowych umowa została wypowiedziana, a następnie wznowiona 5 września 2012 roku. 4 kwietnia 2016 roku umowa została ponownie wypowiedziana przez pozwaną. Powód zalegał pozwanej z zapłatą 14 159,84 złotych tytułem opłat czynszowych. Powód został pozwany przez gminę o eksmisję z tego lokalu mieszkalnego, albowiem umowa najmu z 5 września 2012 roku została wypowiedziana zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Postępowanie w tej sprawie zostało zawieszono. Sąd Rejonowy ustalił również, że powód jest właścicielem wielorodzinnego budynku położonego w Z.

przy ulicy (...). Budynek składa się z 6 mieszkań i 2 lokali użytkowych. Powód wynajmował lokale użytkowe do marca 2018 roku. Mieszkania znajdujące się w budynku były wynajmowane przez lokatorów m.in. przez 2 synów powoda. Jeden z synów wyprowadził się około 3 lata temu, a w drugi na przełomie 2016 i 2017 roku. Jedno z mieszkań nadal jest wynajmowane przez lokatorkę, która nie mieszka w nim stale. Wg kontroli przeprowadzonej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego budynek nie spełnia wszystkich wymogów określonych w prawie budowlanym i decyzją z 31 lipca 2017 roku nakazano powodowi kontrolę stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku, przewodów kominowych znajdujących się w budynku, instalacji elektrycznej, w którą wyposażony jest budynek. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że ze względu na duży zakres widocznych uszkodzeń zakazano użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...), który aktualnie nie jest użytkowany. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał art. 189 k.p.c.. Uznał, iż bezsporne jest wytoczenie sprawy o eksmisję w następstwie wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Sąd Rejonowy uznał, iż nie zachodzi interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., gdyż można w drodze zarzutów podniesionych w sprawie o świadczenie osiągnąć w pełni ochronę swoich praw. Nawet gdyby uznać, że powód ma jednak interes prawny, to nie wykazał, aby wypowiedzenie przez pozwaną umowy najmu było nieskuteczne, bo nie zostały spełnione przesłanki, o których mowa w art. 11 ust. 3 pkt 2 cytowanej wyżej ustawy. Powód w wyniku ugody zawartej przed sądem w sprawie I Ns 1644/11 stał się jedynym właścicielem budynku w Z. przy ulicy (...), w chwili wypowiedzenia umowy najmu lokalu znajdującego się w Z. przy ulicy (...) był współwłaścicielem tej nieruchomości. Powód w żaden sposób nie wykazał, aby nie było żadnej możliwości zamieszkania w jednym z lokali znajdujących się w budynku, którego był współwłaścicielem, a obecnie jest właścicielem, nie wykazał, aby w chwili wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, znajdujące się w jego nieruchomości lokale nie nadawały się do zamieszkania. Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. również nie zakazuje użytkowania wszystkich lokali mieszkalnych.

Powód w apelacji zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych przez nieustalenie stanu technicznego budynku przy ulicy (...) w Z. i przyjęcie, że w budynku tym istnieją jakiegokolwiek realne możliwości zamieszkania i że nie wykazał tej okoliczności, naruszenie art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że nie przysługuje mu interes prawny w ustaleniu istnienia umowy najmu zawartej między stronami. Powód wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów b postępowania, podkreślając, że to na powodzie jako właścicielu spoczywa obowiązek utrzymywania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy pr.bud., obiekt należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Ponadto na marginesie pozwana podniosła, że powód nie uiszcza żadnych opłat za sporne mieszkanie i na koniec lutego 2019 roku zaległość wynosiła ponad 24 000 złotych.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, które znajdują w pełni swoje odzwierciedlenie w zebranych materiale dowodowym. Sąd nie podziela natomiast stanowiska Sądu pierwszej instancji co do tego, iż powód nie ma interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w niniejszej sprawie, albowiem toczy się sprawa o przeciwko niemu o eksmisję, gdzie powinien wykazywać przesłanki będące przedmiotem niniejszego postępowania. W sprawie o eksmisję powód jest stroną pozwaną, która podejmuje swoją obronę, ale nie dochodzi swoich roszczeń. W ocenie Sądu odwoławczego interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. należy rozumieć w ten sposób, że strona może dochodzić swoich uprawnień w innym postępowaniu, nie chodzi tu natomiast o sytuację odwrotną, w której strona jako pozwana podejmuje obronę swoich praw. Sąd Rejonowy przeprowadził całość postępowania dowodowego, ocenił merytoryczne przesłanki wniesionego przez powoda powództwa, ocenił czy wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego było skuteczne. Zgodnie z art. 11 ustę 3 pkt 2 ustawy

o ochronie praw lokatorów właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunku na stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Zgodnie z art. 6 k.c. to na powódzie ciąży obowiązek wykazywania dowodami swoich twierdzeń, z których wywodzi skutki prawne. Powód winien wykazać nieskuteczność wypowiedzenia, a więc okoliczność, że budynek nie spełnia wymagań dla lokalu zamiennego i nie nadaje się do zamieszkania. Wbrew zarzutom apelacji powód takiego dowodu nie wskazał. Jediną decyzją jaką przedstawił jest decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. z 31 lipca 2017 roku, w którym nakazano powodowi jako właścicielowi budynku przy ulicy (...) w Z. przeprowadzenie kontroli budynku i sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku wraz ze wskazaniem stopnia zużycia technicznego wszystkich jego elementów, zakresu robót remontowych i kolejności wykonywania ze względu na stopień pilności wynikający ze stanu zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia, sprawdzenie przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej. Powód nie przedstawił żadnych zaleceń pokontrolnych, które wyłączałyby budynek z użytkowania i stwierdzały, że nie spełnia on warunków koniecznych do zamieszkania. Takiej okoliczności nie wykazuje również przedstawiony przez powoda operat szacunku sporządzony w postępowaniu egzekucyjnym, w którym biegły stwierdza jedynie, że konieczne jest przeprowadzenie remontu głównego budynku, ale nie ma w nim mowy o tym, że budynek nie nadaje się do zamieszkania.

W tym stanie rzeczy uznać należało, iż powód nie wykazał, że wypowiedzenie umowy najmu w trybie art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów było nieskuteczne, a co ty za tym idzie jego apelacja na mocy art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

Stosownie do wyników postępowania sąd odwoławczy na mocy art. 98 k.p.c. i 108 k.p.c. obciążył powoda kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej w wysokości 450 złotych.

SSO Marcin Rak SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Leszek Dąbek