

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2017 roku w sprawie z powództw (...) Company spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. przeciwko Z. K., A. K., S. K. i J. K. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda Gminy Ł. o eksmisję oraz z powództw wzajemnych Z. K., A. K., S. K. i J. K. przeciwko (...) Company spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o ustalenie, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwa (pkt 1.), ustalił, że pozwanym Z. K., A. K., S. K., J. K. przysługuje uprawnienie do lokalu zamiennego, którego obowiązek zapewnienia oraz pokrycia kosztów przeprowadzki pozwanych spoczywa na powodzie (...) Company Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (pkt 2.), zasądził od powoda (...) Company Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz powódki A. K. kwotę 885,60 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3.) oraz nakazał zwrócić powodowi (...) Company Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. ze Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 16,98 zł tytułem niewykorzystanej części zaliczki uiszczonej przelewem w dniu 29 lipca 2016 roku i zaksięgowanej pod pozycją 2411 160827.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w części rozstrzygnięć zawartych w pkt 1, 2 oraz 3 wyroku. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, z pominięciem wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegające na pominięciu niemal wszystkich dowodów przedstawionych przez powoda odnoszących się do stanu technicznego budynku, w tym lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się przy ul. (...)

w Ł., i oparcie rozstrzygnięcia w tym zakresie jedynie na opinii biegłego, co doprowadziło do błędnego przekonania Sądu o tym, że budynek wymagał jedynie wymiany instalacji elektrycznej, ewentualnie gazowej i nie kwalifikował się do wykonania generalnego remontu w zakresie ścian konstrukcyjnych, pokrycia czy więźby dachowej oraz że termin realizacji prac koniecznych wynosił poniżej 12 miesięcy, podczas gdy w rzeczywistości budynek wymagał remontu w znacznie szerszym zakresie, który obiektywnie może trwać dłużej niż rok;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego pominięcie wniosków płynących z przedstawionych przez powoda dowodów odnoszących się do stanu technicznego budynku, w tym lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się przy ul. (...) w Ł., a w konsekwencji błędne przyjęcie, że prace remontowe w budynku mogły zostać przeprowadzone

w okresie do roku czasu, etapami, przy obecności lokatorów w budynku, podczas gdy w rzeczywistości budynek wymagał remontu w znacznie szerszym zakresie, który obiektywnie wyłącza możliwość obecności lokatorów w budynku w trakcie jego trwania;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę dowodu z opinii biegłego i niedokonanie wszechstronnej jego oceny w świetle całego materiału dowodowego, co doprowadziło do błędnego, bezkrytycznego uznania wniosków płynących z opinii biegłego za słuszne, podczas gdy wnioski te stały w oczywistej sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie;

d) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pozostające w sprzeczności ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym przyjęcie, że remont prowadzony przez powodową spółkę nie miał na celu poprawy stanu technicznego istniejących elementów budynku i instalacji, a całkowitą jego modernizację i przebudowę związaną ze zmianą powierzchni i kubatury budynku, oraz że obecny stan techniczny budynku stwierdzony przez

Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego jest efektem zamierzeń powoda odnośnie rozbudowy i generalnego remontu przedmiotowego budynku, a nie wynikiem przeprowadzenia niezbędnych i koniecznych prac remontowych zapewniających bezpieczeństwo użytkowania dotychczasowym lokatorom, podczas gdy w rzeczywistości główną przyczyną podjęcia się remontu przez powoda było stwierdzenie szeregu istotnych wad budynku, których usunięcie było konieczne dla zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania;

e) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pozostające w sprzeczności ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym przyjęcie, że powód nie liczył się z potrzebami i sytuacją dotychczasowych lokatorów budynku będącego jego własnością, podczas gdy z przedstawionych dowodów wynika, że pozwani motywowani byli do wnioskowania o dodatek mieszkaniowy, a powód oferował lokale zamienne zarówno pozwanym, jak i innym lokatorom;

f) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz pozostające w sprzeczności ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym przyjęcie, że powód celowo doprowadził budynek i lokal pozwanych do stanu wykluczającego zamieszkanie, podczas gdy oczywistym celem podjęcia się przez powoda remontu budynku było jego doprowadzenie do właściwego stanu umożliwiającego bezpieczne użytkowanie przez lokatorów;

g) art. 286 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez nierozpatrzenie przez Sąd wniosku powoda o wezwanie biegłego na rozprawę zgłoszonego w piśmie z dnia 23 grudnia 2016 roku, podczas gdy dowód ten był istotny dla sprawy i miał na celu wyjaśnienie spornych okoliczności faktycznych wynikających ze sprzeczności opinii biegłego z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie;

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 11 ust. 2 pkt. 4 w zw. z art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej jako: ustawa o ochronie praw lokatorów) poprzez ich niezastosowanie i stwierdzenie, że wypowiedzenie umowy najmu w piśmie z dnia 8 sierpnia 2015 roku, umotywowane koniecznością przeprowadzenia remontu budynku z uwagi na jego stan techniczny, jest nieskuteczne, podczas gdy zgodnie z przedstawionym przez powoda materiałem dowodowym remont ten obiektywnie nie był możliwy do wykonania w czasie nie dłuższym niż rok;

b) art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie, podczas gdy nie zachodziła ku temu podstawa z uwagi na fakt, że działanie powoda nie może zostać uznane za sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa ani z zasadami współzycia społecznego oraz wobec braku oceny działań samych pozwanych w świetle tego przepisu;

c) art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego niezastosowanie i stwierdzenie, że wypowiedzenie umowy najmu w piśmie z dnia 16 sierpnia 2016 roku było nieskuteczne, podczas gdy z okoliczności sprawy wynika, że spełnione zostały przesłanki do dokonania skutecznego wypowiedzenia pozwanym umowy najmu na podstawie powołanego przepisu.

W oparciu o wskazane zarzuty powód wniósł o uwzględnienie żądań powództwa

i w konsekwencji nakazanie pozwanym opróżnienia zamieszkiwanego lokalu nr (...)

w budynku przy ul. (...) w Ł. w związku z zakończeniem umowy najmu; ustalenie, że pozwanym Z. K., A. K., S. K. i J. K. nie przysługuje uprawnienie do lokalu zamiennego oraz że na powodzie nie spoczywa obowiązek jego zapewnienia i pokrycia kosztów przeprowadzki Pozwanych oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania zawartego w pkt. 3 wyroku poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania w pierwszej instancji według norm przepisanych. Ponadto wniósł o zasądzenie solidarni od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania za instancję odwoławczą, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych; rozpoznanie przez Sąd drugiej instancji wniosku powoda o wezwanie biegłego na rozprawę zgłoszonego w piśmie z dnia 23 grudnia 2016 roku oraz o wezwanie biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień opinii złożonej na piśmie.

W odpowiedzi na apelację pozwana A. K. wniosła o oddalenie apelacji, oddalenie wniosku o wezwanie biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień

w zakresie opinii pisemnej sporządzonej przez biegłego sądowego K. Ś. oraz przyznanie działającemu w sprawie radcy prawnemu K. W. kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu powiększonych o należny podatek VAT, jednocześnie oświadczając, że koszty te nie zostały opłacone ani w całości ani w części.

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

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego i poprawnego zastosowania odpowiednich przepisów prawa materialnego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, a w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich

w treści niniejszego uzasadnienia.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do przypisywanych Sądowi I instancji uchybień procesowych, gdyż z istoty rzeczy wnioski w tym zakresie determinują kierunek dalszych rozważań.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Uchybienia w tym zakresie strona apelująca upatrywała w pominięciu zebranego w sprawie materiału dowodowego przedstawionego przez powoda i wydanie rozstrzygnięcia jedynie w oparciu o opinię biegłego. Zdaniem apelującego przedłożone przez niego dowody, w szczególności odnoszące się do stanu technicznego budynku, wskazywały, że termin realizacji remontu będzie trwał dłużej niż 12 miesięcy, co dawało podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

Z powyższym stanowiskiem strony apelującej nie można się zgodzić. Przede wszystkim zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. może odnosić się wyłącznie do dowodów przeprowadzonych przez sąd, nie zaś pominiętych. Skuteczne podniesienie tego zarzutu wymaga przeprowadzenia wywodu jurydycznego wykazującego, że dokonana ocena dowodów nie ma przymiotu wszechstronności lub została przeprowadzona z naruszeniem zasad logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Skarżący winien zatem wskazać konkretne wadliwie ocenione dowody i wykazać wyżej przywołane uchybienia. Tymczasem przedstawiona przez apelującego argumentacja takich zarzutów nie zawiera. Apelujący, jak wynika z uzasadnienia apelacji, nie tyle kwestionuje ocenę dowodów w sprawie przeprowadzonych, co brak wyprowadzenia w oparciu o te dowody właściwych wniosków. Generalnie zarzuty skarżącego w tym zakresie sprowadzają się do forsowania własnej, korzystnej dla apelującego, oceny stanu faktycznego. W świetle zaś utrwalonych poglądów judykatury i piśmiennictwa nie jest wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez Sąd pierwszej instancji.

Wbrew stanowisku strony apelującej Sąd I instancji trafnie ustalił, wspierając się w tym zakresie treścią opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, że stan techniczny przedmiotowego budynku był dostateczny, a budynek wymagał jedynie wymiany instalacji elektrycznej, ewentualnie również gazowej, ale nie kwalifikował się do wykonania generalnego remontu w zakresie ścian konstrukcyjnych, pokrycia czy więźby dachowej. Biegły wskazał, iż pozostawiając stan istniejący przed rozpoczęciem prac rozbiórkowych wystarczyło wykonanie napraw koniecznych, których termin realizacji wynosił poniżej 12 miesięcy. Nadto jak słusznie zważył, Sąd I instancji - z opinii tej wynika także, że gdyby planowano tylko wymianę instalacji elektrycznej i gazowej, to z pewnymi trudnościami, możliwe było wykonanie tych prac poszczególnymi pomieszczeniami przy przebywaniu lokatorów w mieszkaniach. Dokumentacja przedłożona przez powoda odnosząca się do stanu technicznego budynku, nie mogła skutecznie podważyć wniosków opinii biegłego sporządzonej na wniosek powoda. Przede wszystkim załączone do akt sprawy dokumenty w postaci opinii prywatnych oraz wytycznych w zakresie niezbędnych prac na nieruchomości, nie wskazują, iż stan lokalu zajmowanego przez pozwanych oraz stan budynku, w którym ten lokal się znajduje uzasadniałby stanowisko powoda do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Z żadnej decyzji organu nadzoru budowlanego nie wynika, by w stosunku do budynku została wydana jakakolwiek decyzja o jego rozbiórze, czy też zakazie dopuszczenia go do użytkowania w odpowiednim trybie przewidzianym przez przepisy prawa budowlanego.

O ile z treści prywatnych ekspertyz wynika, iż niewątpliwie budynek wymagał remontu, to żadna z nich nie potwierdziła stanowiska powoda, iż nie nadawał się on do eksploatacji. Jednocześnie wskazać należy, że dokument prywatny wyraża stanowisko strony i tak też winien być traktowany. Taki pogląd jest również już utrwalony w orzecznictwie sądów powszechnych, poparty w wielu orzeczeniach Sądu Najwyższego. Tzw. opinia prywatna tj. sporządzona na zlecenie jednej ze stron, nie jest opinią biegłego sądowego i to nawet wówczas, gdy sporządza ją osoba, która na liście Sądu Okręgowego figuruje jako biegły sądowy (por. orzeczenie SN z dnia 29 września 1956 r. (III CR 121/56)). Tym samym należało przyjąć, że ekspertyzy prywatne, złożone przez powoda, nie mogły stanowić środka dowodowego służącego do weryfikowania opinii biegłego wyznaczonego przez Sąd Rejonowy. Przeciwnie, to właśnie opinie prywatne podlegały weryfikacji poprzez poddanie ich pod ocenę biegłego sądowego i dopiero wydana przez niego opinia podlega, na równi z innymi dowodami, ocenie Sądu orzekającego w sprawie, a działającego zgodnie z zasadą z art. 233 § 1 k.p.c. Podnieść przy tym należy, że sąd nie jest związany opinią biegłego i powinien ją ocenić, podobnie jak inne dowody zebrane w sprawie. Dowód z opinii biegłych jest przeprowadzony prawidłowo, jeżeli sądy uzyskały od biegłych wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania, a tylko brak w opinii fachowego uzasadnienia wniosków końcowych, uniemożliwia prawidłową ocenę jej mocy dowodowej (wyrok SN z 2000-06-30 II UKN 617/99 OSNAPiUS 2002/1/26).

Dokonaną przez Sąd I instancji ocenę dowodu z opinii biegłego, Sąd Okręgowy w pełni podziela i nie dostrzega w niej żadnej nieprawidłowości. Sąd I instancji słusznie uznał, że przedmiotowa opinia biegłego w całym swoim zakresie była rzetelna oraz zawierała pełne, kompleksowe, fachowe i rzeczowe ustosunkowanie się do postawionych też dowodowych. Przedstawione przez biegłego wnioski są jasne, stanowcze i logiczne i tym samym nie budzą wątpliwości również Sądu Okręgowego. Biegły w sposób wyczerpujący odniósł się również do zarzutów zgłaszanych przez strony postępowania. W pisemnej opinii uzupełniającej biegły podtrzymał ustalenia, uwagi i wnioski zawarte w opinii podstawowej, wyjaśniając zgłoszone przez strony wątpliwości, ponownie dokonując analizy akt sprawy, w szczególności przedstawionych przez powoda dokumentów oraz ustaleń z wizji lokalnej w dniu 6 października 2016 roku. Biegły w sposób wyczerpujący uzasadnił swoje stanowisko, i wbrew twierdzeniom strony apelującej, opinia ta była miarodajna do wyjaśnienia spornych okoliczności sprawy. Sama tylko polemika z opinią biegłego nie uzasadnia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (wyrok SN z 2002-01-09 II UKN 708/00). Dla obalenia twierdzeń biegłego specjalisty nie wystarcza bowiem przeświadczenie strony, iż fakty wyglądają inaczej, lecz koniecznym jest również rzeczowe wykazanie, iż wystawiona przez biegłego opinia jest niespójna bądź merytorycznie błędna. Tymczasem treść apelacji takich zarzutów nie zawiera. Stąd też opinia ta stanowiła pełnowartościowy materiał dowodowy dająca podstawę do dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych.

W związku z powyższym należało zarzut apelacyjny, sformułowany pod adresem Sądu Rejonowego, w ramach którego apelujący nie zgadzał się w zakresie rozstrzygnięcia

o oddalenia jego wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, uznać za niezasadny. Zważyć należy, że strona ma możliwość za pomocą różnych środków dowodowych dowodzić swych racji. Opinia biegłego jest jednym z nich. Nie oznacza to jednakowoż, że jeżeli biegły wydał opinię, której strona nie akceptuje, to w takiej sytuacji istnieje automatyczny obowiązek Sądu uzupełnienia tego dowodu. Żądanie ponowienia lub uzupełnienia dowodu z opinii biegłych jest bezpodstawne, jeżeli sądy uzyskały od biegłych wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania (wyrok SN z 1999-10-20 II UKN 158/99 OSNAPiUS 2001/2/51). Podkreślić należy również, iż dostateczne wyjaśnienie okoliczności spornych w sprawie nie jest równoznaczne z uzyskaniem dowodu korzystnego dla strony niezadowolonej z faktów wynikających z dowodów dotychczas przeprowadzonych (wyrok SN z 28 lutego 2001 roku, II UKN 233/00 L.). Zwraca na to także uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z 8 lipca 1999 roku, II UKN 37/99 OSNAPiUS 2000/20/741 wskazując, że sąd nie jest obowiązany do uwzględniania kolejnych wniosków dowodowych strony tak długo, aż udowodni ona korzystną dla siebie tezę i pomija je od momentu dostatecznego wyjaśnienia spornych okoliczności sprawy (art. 217 § 2 k.p.c.). W realiach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność złożonej opinii pisemnej i zgłoszonych przez strony zastrzeżeń

i wyjaśnił w uzasadnieniu, dlaczego przyjął tę opinię. W ocenie Sądu odwoławczego nie zachodziła zatem w niniejszej sprawie konieczność wezwania biegłego na rozprawę. Takie działanie procesowe sądu rozpoznawczego byłoby

nieuzasadnione, nadto niepotrzebnie wydłużałoby postępowanie wbrew zasadzie ekonomiki procesowej (art. 6 k.p.c.). Jednocześnie jak wynika z akt sprawy wniosek strony powodowej był spóźniony. Powyższe rozważania prawne czyniły bezpodstawny wniosek apelacyjny o wezwanie biegłego na rozprawę celem złożenia ustnych wyjaśnień.

W kontekście powyższego kierowane pod adresem Sądu Rejonowego zarzuty apelującego są całkowicie bezpodstawne i noszą jedynie znamiona polemiki ze stanowiskiem Sądu Rejonowego. W tym stanie rzeczy nie ma żadnych podstaw, by kwestionować postępowanie dowodowe przeprowadzone przez Sąd Rejonowy i poczynione na tej podstawie ustalenia faktyczne.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, jako niezasadny należało uznać zarzut dotyczący naruszenia art. 11 ust. 2 pkt. 4 w zw. z art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej jako: ustawa o ochronie praw lokatorów). Zarzut ten nie jest uzasadniony wobec niewątpliwego ustalenia stanu faktycznego poczynionego przez Sąd Rejonowy, a które nie zostało skutecznie zakwestionowane rozpoznawaną apelacją. Wskazany zarzut został oparty na twierdzeniach skarżącego, że zgodnie z przedstawionym przez powoda materiałem dowodowym przedmiotowy remont nie był obiektywnie możliwy do wykonania w czasie nie dłuższym niż rok. Twierdzenia te zostały jednak obalone. Materiał dowodowy przedmiotowej sprawy, w szczególności opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa dostarczyła podstawy do przyjęcia, iż zakres niezbędnych prac wymaganych w budynku mógł być wykonany w okresie do roku czasu, a nadto poszczególnymi etapami przy obecności lokatorów. Remont prowadzony przez powodową spółkę nie miał na celu poprawy stanu technicznego istniejących elementów budynku i instalacji, ale całkowitą jego modernizację i przebudowę związaną ze zmianą powierzchni i kubatury budynku, w tym demontażu całej rzeźby dachowej, wymurowaniem nowych ścian poddasza, wykonaniem nowej więźby i pokrycia dachowego, wzmocnieniem fundamentów i innymi pracami modernizacyjnymi. Dopiero w etapie II projektowym - planowano wykonać projekty instalacji, zagospodarowania nowych ośmiu mieszkań i terenu. W tym stanie rzeczy Sąd słusznie uznał, że wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez stronę powodową pismem z dnia 8 sierpnia 2015 roku było nieskuteczne. Sama polemika z taką decyzją sądu, bez wskazania argumentów, które podważałyby jej trafność i uzasadniałyby przyjęcie tezy apelującego, czyni zarzut oczywiście bezzasadnym.

Zarzut naruszenia art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego niezastosowanie również nie jest trafny. O ile bowiem pismo z dnia 11 lipca 2016 roku skierowane do Z. K. jako najemcy lokalu, stanowiło prawidłowe wezwanie do zapłaty w rozumieniu art. 11 ust. 2 pkt. 2 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów, pozwani zalegali z zapłatą należności za lokal co najmniej za trzy pełne okresy płatności i strona powodowa wyznaczyła Z. K. dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych należności oraz uprzedziła ją o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu w przypadku nie uregulowania zaległości czynszowych, to prawidłowo Sąd I instancji uznał, że mimo formalnej dopuszczalności wypowiedzenia umowy najmu, wypowiedzenie z dnia 16 sierpnia 2016 roku jest nieskuteczne, gdyż stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Jak trafnie ustalił Sąd I instancji pozwani zaprzestali płacenia czynszu w momencie, kiedy remont przeprowadzany przez powodową spółkę uniemożliwił dalsze przebywanie w lokalu – z uwagi na odcięcie instalacji gazowej i elektrycznej oraz zdjęcie poszycia dachowego, co nastąpiło w okresie zimowym. Należało zgodzić się zatem z Sądem Rejonowym, iż wobec działań powodowej spółki, która nie planowała remontu mającego na celu poprawę stanu technicznego elementów budynku i instalacji, a całkowitą modernizację i przebudowę bez liczenia się z potrzebami i sytuacją dotychczasowych lokatorów, pozwani winni dalej opłacać czyn za lokal, który utracił walor lokalu mieszkalnego. Takie działanie powoda, polegające na doprowadzeniu budynku i lokali w nim się znajdujących do stanu wykluczającego dalsze zamieszkanie nie może korzystać z ochrony prawnej. Zamierzonego skutku nie mogła odnieść podnoszona przez apelującego argumentacja, iż oferował pozwanym, jak i innym lokatorom lokale zamiennie. Jak wynika bowiem z zeznań pozwanej A. K. ówczesny prezes zarządu powodowej spółki (...) zaproponował pozwanej A. K. możliwość zapewnienia lokalu zamiennego na okres od grudnia 2015 roku do marca 2016 roku. Nie wskazał jednak konkretnej oferty lokalu, w którym pozwana miała by na ten czas zamieszkać, nie podał metrażu lokalu i jego lokalizacji. W takiej sytuacji odwołanie się przez Sąd I instancji do zasad współżycia społecznego było w pełni uzasadnione.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i zasądzone od strony powodowej na rzecz pozwanej A. K. kwotę 295,20 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.