

UZASADNIENIE

Wyrokiem zaocznym wydanym w niniejszej sprawie w dniu 13 października 2020 roku Sąd nakazał B. P. opuszczenie oraz opróżnienie lokalu stanowiącego drugi lokal na parterze po lewej stronie od wejścia do budynku posadowionego w O. przy ulicy (...). Jednocześnie Sąd nie przyznał pozwanemu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i zasądził od pozwanego na rzecz powoda koszty procesu.

Wyrokiem z dnia 16 marca 2021 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu po rozpoznaniu sprzeciwu od wyroku zaocznego pozwanego utrzymał w mocy wyrok zaoczny wydany przez Sąd Rejonowy w Zgierzu z dnia 13 października 2020 roku.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że A. S. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w O. przy ulicy kard. S. W. 45. Powód nabył przysługujące mu prawo w drodze dziedziczenia po swoim ojcu W. S..

Na nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny, a jeden ze znajdujących się tam lokali zajmuje B. P.. Obecnie miesięczny czynsz za najem lokalu zajmowanego przez pozwanego wynosi 488,00 zł.

Pozwany mieszka na nieruchomości od około 40 lat na podstawie umowy najmu lokalu zawartej jeszcze z ojcem powoda. Początkowo B. P. zajmował inny lokal, a około 8 lat temu strony zawarły umowę najmu drugiego lokalu po lewej stronie od wejścia do budynku, położonego na parterze.

Na parterze budynku znajdują się jeszcze trzy inne lokale mieszkalne, jednakże nikt nie chce ich wynająć z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo pozwanego.

Pozwany zaczął nadużywać alkoholu około 15 lat temu, ale od śmierci jego żony (tj. od roku 2015) stało się to nagminne.

Gdy pozwany jest pod wpływem alkoholu krzyczy sam do siebie, zaczepia ludzi, bywa nachalny. B. P. zachowuje się tak nie tylko w stosunku do najemców innych lokali, ale również w stosunku do klientów mieszczącego się w kamienicy salonu fryzjerskiego, skąd bywa wyrzucany. Prowadząca ten salon (...) zagroziła powodowi, że jeśli ten „nie zrobi nic z pozwanym” to ona zrezygnuje z wynajmu lokalu, bowiem boi się o utratę klientów, którzy nie chcą być zaczepiani przez B. P. pozostającego pod wpływem alkoholu. Tego samego zażądali od powoda nowi lokatorzy budynku, którzy mają małe dzieci i nie chcą, ażeby były one narażone na zaczepki pozwanego.

Na terenie nieruchomości jest jeszcze jeden wolny lokal użytkowy, który powód chciał wynająć. Pojawił się nawet potencjalny najemca, jednakże wtedy pozwany zapytał go, czy „ma dla niego 5 zł” i osoba ta zrezygnowała z zawarcia umowy z powodem.

Pozwanemu pod wpływem alkoholu „urywa się film”, a gdy już zacznie pić „to nie ma hamulca”.

Gdy B. P. – będąc pod wpływem alkoholu – nie ma siły wrócić do lokalu to zdarza się, że leży na korytarzu budynku. Bywa wówczas ubrudzony fekaliami. Z mieszkania zajmowanego przez B. P. wydobywa się brzydki zapach, który jest dokuczliwy – zwłaszcza latem. Dzieci powoda oraz wnuczki J. M. boją się pozwanego, bo ten zaczepia je będąc pod wpływem alkoholu.

Zdarzyło się, że pozwany zapomniał o wstawionym na gaz garnku lub czajniku i gdyby nie interwencja powoda – mogłoby dojść do pożaru. Obecnie nie ma już tego zagrożenia, gdyż A. S. zabrał z mieszkania pozwanego butlę gazową.

Odkąd pozwanego regularnie zaczął odwiedzać syn, incydenty alkoholowe z udziałem B. P. mają miejsce raz czy dwa razy w tygodniu. Wcześniej to była codzienność.

Opłaty za lokal reguluje w imieniu pozwanego jego syn. Gdy ten przebywał w zakładzie karnym (tj. od lutego 2019 roku do lipca 2020 roku) pojawiły się zaległości w czynszu.

Pismem z dnia 9 grudnia 2019 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 11 grudnia 2019 roku, A. S. wezwał B. P. do zapłaty kwoty 3.866,00 zł tytułem zaległego czynszu najmu za okres od czerwca 2019 roku do grudnia 2019 roku i zaległych opłat za wodę i wywóz odpadów w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Jednocześnie powód wezwał też pozwanego do natychmiastowego zaprzestania zaniedbywania obowiązków względem lokalu, jak również zaniechania wykraczania w sposób rażący oraz uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali.

M. P. – przebywając „na przepustce” w dniu 8 stycznia 2020 roku zapłacił na rzecz powoda kwotę 3.906,00 zł.

Pismem z dnia 10 lutego 2020 roku, doręczonym w dniu 15 lutego 2020 roku, A. S. wypowiedział B. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 1 lipca 2020 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległych opłat i czynszu za okres od kwietnia 2020 roku do czerwca 2020 roku w łącznej kwocie 1.464,00 zł – w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania.

Zaległość tę pozwany uregulował w dniu 6 września 2020 roku.

Pozwany B. P. ma 80 lat. Jest emerytem i otrzymuje świadczenie w kwocie 2.600,00 zł. Nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej, nie leczy się.

Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, który uznał za wiarygodny. W szczególności Sąd oparł się na zeznaniach świadka oraz przesłuchaniu powoda, którzy na co dzień obcują z pozwanym oraz nagraniach załączonych do akt sprawy.

Wskazać przy tym należy, że świadek M. P. nie mieszka od pięciu lat z ojcem, a odwiedzając go trzy razy w tygodniu nie ma pełnego obrazu sytuacji, zwłaszcza że w okresie od lutego 2019 roku do lipca 2020 roku przebywał w zakładzie karnym i wówczas w ogóle nie miał wiedzy co dzieje się na nieruchomości powoda. Podkreślenia wymaga też fakt, iż świadek – jako syn pozwanego – z oczywistych względów starał się ukazać B. P. w jak najlepszym świetle zeznając, iż „tata pod wpływem alkoholu zachowuje się normalnie”. Trudno jednak uznać za normalne zachowanie człowieka, który pod wpływem alkoholu podsypią na korytarzu ubrudzony własnymi fekaliami, zaczepia ludzi, nawet obcych i krzyczy do siebie. Co przy tym istotne – świadek zdaje się dostrzegać problem pozwanego z alkoholem wskazując, iż pojawił się on po śmierci jego mamy, a jednocześnie nie próbuje w żaden sposób nakłonić ojca do poddania się leczeniu bagatelizując sytuację i twierdząc, iż w budynku chyba nie ma osób, które wcale nie piją alkoholu.

Jednocześnie podkreślić należy, że sam pozwany nie potrafi określić jak zachowuje się pod wpływem alkoholu, bo „urywa mu się wtedy film”, a gdy już zacznie „to nie ma hamulca”. B. P. zeznał przy tym, że nie wie jak często pije, bo „to zależy od towarzystwa” i że nie umie odmówić kolegom. Nadto pozwany przyznał, iż M. W. przegania go z salonu fryzjerskiego, gdy ma klientów i że zdarza mu się spać na korytarzu, co potwierdza tylko wersję przedstawioną przez powoda i świadka.

Zdaniem Sądu Rejonowego powództwo podlegało uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która faktycznie rzeczą włada, aby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Omawiane powyżej roszczenia materializują się w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy i mają charakter obiektywny. Stanowią roszczenia przysługujące nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi lub też wynajmującemu przeciwko najemcy po rozwiązaniu stosunku najmu.

Powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w O., a zatem był on legitymowany do wystąpienia z powództwem. Zgodnie bowiem z ugruntowanym w judykaturze poglądem, który Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w całości podziela, na podstawie art. 209 k.c. każdy współwłaściciel może dochodzić od osoby trzeciej roszczenia windykacyjnego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 roku, sygn. akt III CZP 3/08, OSNC

2009/4/53, Biuletyn SN 2008/3/6). Stosownie do przywołanego przepisu każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności, jak też dochodzić wszelkich roszczeń zmierzających do zachowania wspólnego prawa. Oczywiście jest więc, iż powództwo windykacyjne jest niczym innym jak czynnością zachowawczą, a zatem do jego wytoczenia legitymowany jest każdy ze współwłaścicieli – pod warunkiem jednak, że interes wszystkich współwłaścicieli jest tożsamy.

Jak wynika z akt sprawy drugi ze współwłaścicieli nie sprzeciwił się żądaniu powoda, a wręcz zdecydowanie je poparł. Wskazać bowiem należy, iż współwłaścicielem jest J. M. – zeznająca w sprawie w charakterze świadka.

Stosownie do treści art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca – płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W niniejszej sprawie bezsporne było to, iż pozwany był najemcą lokalu na podstawie umowy ustnej zawartej z ojcem powoda 8 lat temu, a dodatkowo – co istotne – stosunek prawny łączący strony podlega też reżimowi ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. – Dz.U. z 2020 roku, poz. 611). Pozwany jest bowiem lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy, który przez lokatora rozumie najemcę lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Przepisy analizowanej ustawy, jako mające charakter szczególny, wyłączają stosowanie przepisów kodeksu cywilnego dotyczących umowy najmu lokalu, które są z nimi sprzeczne. Nadto ustawa przewiduje szczególną ochronę lokatora w przypadku wypowiedzenia umowy przez właściciela oraz wprowadza ograniczenia dotyczące przyczyn takiego wypowiedzenia. Jak stanowi art. 11 ust. 1 ustawy, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela lokalu 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.

Stosownie do ust. 2 pkt 2 omawianego przepisu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Powyższe oznacza, że warunkiem koniecznym skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego jest pisemne wezwanie najemcy do zapłaty zaległego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości i należności bieżących, przy jednoczesnym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu.

Analizując prawidłowość i skuteczność wypowiedzenia umowy najmu przez powoda wskazać należy, iż pozwany nigdy nie kwestionował faktu, że pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu za okres od czerwca 2019 roku do grudnia 2019 roku, czyli za okres 6 miesięcy. Fakt ten uprawniał powoda do wezwania pozwanego do zapłaty zaległego czynszu, co też uczynił w piśmie z dnia 9 grudnia 2019 roku, w którym to wyznaczył dodatkowy miesięczny termin spłaty zaległości oraz uprzedził pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy. Przechodząc do dalszej analizy prawidłowości działań podjętych przez powoda wskazać należy, że pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty w dniu 11 grudnia 2019 roku, zaś w dniu 8 stycznia 2020 roku spłacił swój dług. To oznacza, że powód – z uwagi na opóźnienie w zapłacie czynszu – nie był uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu, bowiem ostatecznie czynsz został uregulowany.

Nie można jednak tracić z pola widzenia, iż powód w wezwaniu z dnia 9 grudnia 2019 roku i wypowiedzeniu umowy najmu powołał się na jeszcze jedną przyczynę wypowiedzenia – zawartą w art. 11 ust. 2 pkt 2 przywołanej wyżej ustawy, zgodnie z którym nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek prawny, jeśli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową bądź niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy

urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, wykracza w sposób rażący bądź uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Jak ustalił Sąd w toku postępowania – B. P. nadużywa alkoholu, a pod jego wpływem staje się uciążliwy nie tylko dla sąsiadów, ale także dla okolicznych przechodniów czy klientów znajdującego się w budynku salonu fryzjerskiego, których zaczepia bądź też prosi o drobne kwoty pieniędzy. Zachowanie pozwanego powoduje, że wynajmująca pomieszczenie fryzjerka w obawie o utratę klientów, którzy nie życzą sobie być zaczepiani przez pozwanego, zagroziła powodowi wypowiedzeniem umowy. Zachowanie pozwanego było także przyczyną utraty przez A. S. potencjalnego najemcy drugiego z pomieszczeń użytkowych, który po kontakcie z pozwanym zrezygnował z zawarcia umowy najmu. Jest to o tyle zrozumiałe, że w obecnych czasach - przy tak dużej konkurencji na rynku - wiele o przedsiębiorcy mówi miejsce prowadzenia przez niego działalności gospodarczej, zaś każdy potencjalny klient jest zainteresowany skorzystaniem z usługi nie będąc narażonym na zaczepki osoby będącej pod wpływem alkoholu.

Co więcej – zachowanie pozwanego spowodowało, że powód nie jest w stanie wynająć innych lokali mieszkalnych położonych na parterze budynku, gdyż sąsiedztwo pozwanego jest wyjątkowo uciążliwe. Pozwany spożywa alkohol i urządza (choć obecnie już rzadziej) libacje alkoholowe. Zdarza się również, iż pod wpływem alkoholu – nie mając siły dotrzeć do swojego mieszkania – podsypia na klatce schodowej, czasem ubrudzony fekaliami. Sąsiedzi odnajdują również fekalia na klatce schodowej i choć powód nigdy nie widział osobiście, aby zabrudzeń tych dokonywał pozwany, to – jak zapewniają właściciele budynku – inni najemcy lokali nie sprawiają takich kłopotów. Pozwany zaczepia sąsiadów, w tym dzieci powoda, które obawiają się mężczyzny. Dodatkowo pozwany nie dba o mieszkanie, co sprawia, że z lokalu wydobywa się brzydki zapach, który zwłaszcza w okresie letnim jest bardziej intensywny oraz uciążliwy. I chociaż wprawdzie powód przyznał, iż obecnie incydenty z udziałem pozwanego zdarzają się już rzadziej to wciąż jest to przynajmniej raz, dwa razy w tygodniu, a zatem dość często.

W tym miejscu podkreślić należy, jak ważnym jest prawo do mieszkania przysługujące każdemu człowiekowi. Prawo to wspomniane jest w takich aktach prawa jak Międzynarodowy Pakt Praw Gospodarczych, Socjalnych i (...), Karta Praw Podstawowych, (...) Deklaracja Praw Człowieka, czy Konstytucja. Trzeba jednak pamiętać, iż prawo do mieszkania to nie tylko prawo do ochrony przed bezdomnością, ale także prawo do życia w miejscu, które jest kojarzone ze spokojem, odpoczynkiem i bezpieczeństwem. Z tego też względu Sąd musiał rozważyć nie tylko interesy pozwanego, ale również wszystkich mieszkańców budynku. Sam bowiem fakt, iż pozwany jest osobą starszą nie uzasadnia narzucania pozostałym lokatorom uciążliwego sąsiada, który zakłóca ciszę i porządek w budynku. Trzeba mieć także na uwadze, że pozwany do chwili obecnej wciąż bagatelizuje problem z alkoholem próbując wykazywać, iż wcale nie jest tak uciążliwym sąsiadem, jak zapewnia powód i świadek. Sam jednak zeznał, iż nie wie jak zachowuje się pod wpływem alkoholu, a zatem jego zapewnienia, iż nie zakłóca spokoju innym są całkowicie gołosłowne. B. P. do chwili obecnej nie podjął leczenia i wciąż bagatelizuje problem co poddaje w wątpliwość jego twierdzenie, iż będzie się starał zachowywać zgodnie z zasadami współżycia społecznego.

Oczywiste jest, że każdy chce mieć swój kąt, w którym będzie mógł odpocząć i spędzić czas z rodziną nie będąc narażonym na brzydki zapach, odgłos libacji alkoholowych czy widok śpiącego na korytarzu ubrudzonego fekaliami sąsiada. Każdy również chce ochronić swe dzieci przed obcowaniem z osobami nadużywającymi alkoholu, które dają zły przykład małoletnim i mogą budzić w nich lęk. To wszystko sprawia, że nie można ochrony pozwanego przedkładać nad prawo wszystkich pozostałych lokatorów kamienicy, którzy przez tak długi czas musieli znosić zachowanie uciążliwego sąsiada.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał, iż wypowiedzenie umowy przez powoda – jako uczynione z uwagi na wystąpienie przewidzianej prawem przyczyny i z zachowaniem ustalonej ustawą procedury – było skuteczne, zatem powód mógł domagać się eksmisji pozwanego, który utracił prawo do lokalu mieszkalnego.

Skoro jednak pozwany był lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów (...) należało też rozważyć kwestię ewentualnego prawa pozwanego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Stosownie bowiem do nakazu art. 14 ust. 1 ustawy – w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu

socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, zaś w myśl ust. 3 przywołanego przepisu – Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu i ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Podkreślić także należy, że Sąd nie miał obowiązku przyznać pozwanemu uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, gdyż zajmowany przez niego lokal nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, zaś umowa dotycząca tego konkretnego lokalu została zawarta 8 lat temu. Zgodnie zaś z art. 14 ust. 7 ustawy w takich przypadkach nie istnieje obowiązek przyznania uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Trzeba mieć przy tym na uwadze, iż nowelizacja z 2005 roku została wymuszona faktem, że w realiach polskiej rzeczywistości zaczęło się pojawiać coraz więcej umów najmu lokali nie wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i przywołana nowela miała ułatwić właścicielom prywatnych lokali ochronę ich prawa własności i łatwiejszego wydobycia lokalu w sytuacji zaistnienia przyczyn do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Co więcej – nawet gdyby uznać, iż umowa najmu została zawarta 40 lat temu (a art. 14 ust. 7 ustawy nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 roku, stosownie do art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw) to pozwany i tak nie spełniał przesłanek z art. 14 ust. 4 ustawy.

Zgodnie bowiem z przywołanym przepisem Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 roku, poz. 426) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
- 3) obłożnie chorego,
- 4) emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Pozwany nie jest osobą obłożnie chorą, czy niepełnosprawną. Wprawdzie jest emerytem, lecz jego dochody nie uzasadniają otrzymania świadczeń z pomocy społecznej.

W konsekwencji Sąd nie miał obowiązku orzec o uprawnieniu pozwanego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, lecz przyznanie takiego uprawnienia mogło być uzasadnione jego sytuacją życiową, w szczególności warunkami finansowymi i rodzinnymi. Jednocześnie zaznaczyć należy, że w sytuacji, gdy dotychczasowy sposób korzystania przez najemcę z lokalu pozostaje w sprzeczności z podstawowymi, powszechnie aprobowanymi zasadami współżycia społecznego, sąd ma podstawy do orzeczenia o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego.

Wobec powyższego, na mocy art. 347 k.p.c., Sąd po ponownym rozpoznaniu sprawy utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 13 października 2020 roku, w tym też rozstrzygnięcie o kosztach procesu, o których Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1, 1¹ i 2 k.p.c., zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 457,00 zł, na którą składa się opłata od pozwu w wysokości 200,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa, a także wynagrodzenie pełnomocnika powoda w ustalone

zgodnie z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800 z późn. zm.).

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, który zaskarżył go w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

- naruszenie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów i zasobach gminy poprzez niezastosowanie go do pozwanego mimo istnienia przesłanek do przyznania mu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przewidzianych w art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy;

-naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.: art. 222 § 1 w związku z art. 5 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że roszczenie powoda nie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, podczas, gdy pozwany jest osobą w podeszłym wieku (81 lat) i zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości ponad 40 lat, a ponadto nie wyobraża sobie przeprowadzki, co dla osoby w zaawansowanym wieku jest trudne do zorganizowania i niezrozumiałe wobec własnych ograniczeń percepcji;

2. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na ustaleniu, że B. P. nie spełnia w sprawie przesłanek, o których mowa a art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i narusza porządek domowy, który w żaden sposób nie został faktycznie sprecyzowany wewnętrznymi regulacjami obowiązującymi na posesji:

3. naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia:

- art. 209 k.c. poprzez przyjęcie, iż jeden ze współwłaścicieli posiada legitymację procesową do wystąpienia w charakterze jedyne go powoda w sytuacji, gdy to wszyscy współwłaściciele powinni być stroną powodową przedmiotowego postępowania, a pozostali współwłaściciele nie byli do sprawy wezwani w charakterze strony i nie zajęli formalnie stanowiska co do pozwu skierowanego przez A. S.;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów dokonaną wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, tj. przyjęcie, że pozwanemu mimo iż jest on osobą w podeszłym wieku i schorowaną (choćby w wyniku uzależnienia, po operacji okulistycznej) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. mające istotny wpływ na polegające na dokonaniu przez Sąd dowolnej oceny materiału dowodowego bez wszechstronnego i wnikliwego rozważenia zebranych dowodów, w oparciu o jedynie znikomą ich część, w szczególności z pominięciem wiarygodnych zeznań świadka M. P., przy jednoczesnym nieustaleniu okoliczności przemawiających za uwzględnieniem powództwa i nie przyznaniem uprawnienia do lokalu socjalnego oraz w zakresie zmniejszania się intensywności i dolegliwości i pozwanego dla sąsiadów w związku ze wzmożonym nadzorem syna nad ojcem;

Skarżący wnosił o:

1. odrzucenie pozwu i umorzenie postępowania; w przypadku nie podzielenia poglądu o braku legitymacji procesowej po stronie powodowej wnosił o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa w całości: ewentualnie

wnosił o zmianę wyroku i ustalenie uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymania wykonania orzeczenia wobec pozwanego do czasu zaoferowania mu przez Gminę umowy najmu lokalu socjalnego.

2. zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

Powód wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja pozwanego jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015 r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Co do zasady zatem, najpierw należy rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Prawidłowe zastosowanie prawa materialnego może mieć z kolei miejsce jedynie do niewadliwie poczynionych ustaleń faktycznych.

Mając powyższe na uwadze i odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów podniesionych w apelacji pozwanego, należy powiedzieć, iż nie są one uzasadnione w okolicznościach niniejszej sprawy. Wobec sformułowania przez skarżącego zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego oraz przepisów postępowania, należało odnieść się do zarzutów naruszenia przepisów procedury w pierwszej kolejności, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania, co do kolejnych zarzutów apelacyjnych. Jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania, mogą być bowiem podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia. Podniesione przez apelującego zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Ustalenia faktyczne Sądu I instancji, istotne dla rozstrzygnięcia, nie budzą żadnych wątpliwości.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem prawa sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów, według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sąd dokonuje oceny wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności (tak np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1218/00, LEX nr 80266). Ramy swobodnej oceny dowodów są zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnym poziomem świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (tak też Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach, np. w wyroku z dnia 19 czerwca 2001 roku, II UKN 423/00, OSNP rok 2003, nr 5, poz. 137).

Należy podkreślić, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., dotyczącego zasad oceny dowodów, wymaga wykazania, że ocena ta dokonana została w sposób rażąco wadliwy lub oczywiście błędny, uchybiający zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Nie może ono natomiast ograniczać się do zaprezentowania własnego przekonania o innej wadze i wiarygodności przeprowadzonych dowodów, czy też przedstawienia własnej wersji stanu faktycznego sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000

roku, sygn. akt V CKN 17/00, OSNC 2000/10/189), a ponadto jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, sygn. II CKN 817/00, Legalis nr 59468).

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji prawidłowo ustalił okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, przeprowadzając ocenę dowodów w sposób prawidłowy z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy. Sąd Rejonowy odniósł się do przeprowadzonych dowodów, w szczególności do zeznań syna pozwanego, który od pięciu lat nie mieszka z ojcem i stąd dokładnie nie wie jak często ojciec spożywa alkohol i jak ojciec zachowuje się pod wpływem alkoholu. Ponadto Sąd I instancji ustalił stan faktyczny również na podstawie zeznań samego pozwanego, z których wynika, że sam nie wie jak często pije alkohol, bo to zależy od towarzystwa i nie umie odmówić kolegom . Ponadto sam przyznał że jest przeganiany przez M. W., gdy ta ma klientów w zakładzie fryzjerskim i że zdarza mu się spać na korytarzu. Ponadto pozwany nie zaprezentował żadnych dowodów na okoliczność zaprzestania bycia uciążliwym dla sąsiadów, przechodniów, osoby prowadzącej zakład fryzjerski oraz że podjął działania zmierzające do podjęcia leczenia od uzależnienia alkoholowego. Brak jest dowodów, aby pozwany zmienił w sposób diametralny swoje zachowanie, co prawda z przeprowadzonych dowodów wynika, że gdy odwiedza go syn, incydenty alkoholowe zdarzają się nie codziennie a kilka razy w tygodniu. Jednakże negatywne zachowania pozwanego pod wpływem alkoholu nie zostały wyeliminowane i nie można o nich powiedzieć, że zdarzają się sporadycznie, zaś brak podjętego leczenia nie prognozuje dobrze na przyszłość.

Ponadto trzeba ponadto wskazać, że podniesiony przez pozwanego zarzut dotyczy w gruncie rzeczy oceny ustalonego w sprawie stanu faktycznego, której dokonanie skutkowało uznaniem, że w sprawie brak jest wystarczających przesłanek do uznania, że skarżącemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Tym samym podniesiony zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. dotyczył de facto nieprawidłowego zastosowania przepisu prawa materialnego tj. art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611). bądź jego niewłaściwej wykładni, a tego rodzaju zarzuty należy uznać za zarzuty naruszenia prawa materialnego. Uchybienie polegające na wadliwym zastosowaniu przepisów prawa materialnego polega w istocie rzeczy "na tzw. błędzie w subsumpcji, co wyraża się tym, iż stan faktyczny ustalony w sprawie błędnie uznano za odpowiadający stanowi hipotetycznemu przewidzianemu w normie prawnej albo, że ustalonego stanu faktycznego błędnie nie "podciągnięto" pod hipotezę określonej normy prawnej" (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15.10.2001 r., sygn. I CKN 102/99 publ. [w:] J. P. Tarno - "Prawo o postępowaniu ..., op. cit., str. 367).

Sąd Odwoławczy jako nie trafny ocenił natomiast zarzut naruszenia art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611)

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 i 3 powołanej ustawy przy orzekaniu o eksmisji osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. Z kolei zgodnie z treścią ust. 4 art. 14 ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w stosunku do osób wymienionych w tym przepisie. W świetle przedstawionych przesłanek wprowadzonych art. 14 ust. 3 uzasadnionym jest wniosek, że przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego jest udzieleniem ochrony ze względu na szczególne okoliczności dotyczące konkretnego pozwanego i wobec tego ma charakter wyjątkowy.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy w stosunku do pozwanego nie zachodzą szczególne okoliczności. W sytuacji, gdy dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu pozostaje w sprzeczności z podstawowymi, powszechnie aprobowanymi zasadami współżycia społecznego,

pozwany, nadużywając alkoholu nie dba o porządek i higienę, śpi na klatce schodowej w zanieczyszczeniach, urządza libacje alkoholowe, głośno się zachowuje, krzyczy, zaczepia dzieci i sąsiadów, swoim zachowaniem zniechęca klientów zakładu fryzjerskiego, czyniąc w ten sposób zamieszkiwanie z nim we wspólnym budynku szczególnie uciążliwym. Dodatkowo pozwany nie dba o mieszkanie, co sprawia, że z lokalu wydobywa się brzydki zapach, który zwłaszcza w okresie letnim jest bardziej intensywny oraz uciążliwy. Owszem ma rację skarżący, że porządek domowy nie został sprecyzowany wewnętrznymi regulacjami obowiązującymi na posesji stanowiącej współwłasność powoda, jednakże nie musi on być sprecyzowany w regulaminie i nie ma ta okoliczność znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie, bowiem bez sklasyfikowania tych regulacji, można ocenić zachowanie pozwanego jako wysoce naganne, uciążliwe i niezgodne z dobrymi obyczajami. Przestrzeganie porządku domowego, a także takie postępowanie, które nie zakłada współzamieszkiwania i korzystania z innych lokali w budynku zaliczyć należy do podstawowych obowiązków lokatorów. Od powinności przestrzegania zasad współżycia społecznego mających na celu zapewnienie bezkonfliktowych zachowań w ramach poszczególnych stosunków społecznych i prawnych nie zwalnia wiek ani okres długoletniego zamieszkiwania w lokalu.

Odnosnie uprawnienia do lokalu socjalnego Sąd I instancji prawidłowo odwołał się do treści art. 14 ust. 3, 4 i 7 powyżej powołanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wskazał, że w sprawie niniejszej lokal, którego powództwo eksmisyjne dotyczy, nie stanowi publicznego zasobu mieszkaniowego. Wobec tego Sąd I instancji prawidłowo uznał, że pozwany nie podlega ochronie przewidzianej w art. 14 ust. 4 powołanej ustawy. Zatem o jego uprawnieniu do lokalu socjalnego Sąd I instancji rozstrzygał na podstawie przesłanek z art. 14 ust. 3 ustawy.

Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 14 lutego 2008 r. II CSK 484/07, którego teza brzmi „Wyłączenie stosowania art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) w stosunku do wymienionej w art. 14 ust. 7 tej ustawy kategorii osób oznacza, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego.”

Wobec poczynionych niewadliwych ustaleń faktycznych i treści art. 14 ust. 7 wskazanej ustawy nie zachodziły bowiem przesłanki z ust. 4 tegoż artykułu, obligujące do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego.

Trafnie też Sąd I instancji uznał, że sytuacja życiowa i materialna pozwanego nie jest szczególna w rozumieniu omawianego przepisu art. 14 ust 3. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Podnoszony przez pozwanego jego wiek 81 lat, status emeryta, nie stanowi o jego szczególnej sytuacji. Pozwany posiada stały comiesięczny dochód w kwocie 2600 zł, który wystarcza na wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Ma zatem finansową możliwość samodzielnego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Ponadto pozwany nie korzysta z pomocy społecznej, nie jest chory, nie jest osobą samotną, ma oparcie w synu, zaś sytuacja, w jakiej się znalazł jest konsekwencją obranego przez niego stylu życia. Trzeba pamiętać, że uprawnienie do lokalu socjalnego jest w istocie pomocą publiczną, realizowaną w oparciu o zasób mieszkaniowy gminy. Z uwagi na ograniczoną liczbę lokali należących do tego zasobu, wskazana pomoc powinna być adresowana wyłącznie do tych osób, które rzeczywiście jej potrzebują, tj. nie mają możliwości innego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

Oceniając zarzut strony pozwanej podniesiony w apelacji dotyczący naruszenia art. 222 §1 k.c. w zw. z art. 5 k.c. w pierwszej kolejności wskazać należało, iż ochrona własności wiąże się z bezwzględny charakterem tego prawa. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenie ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich (art. 222 k.c.). W świetle powołanego przepisu właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana. Bezwzględny charakter prawa własności powoduje, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. zastosowanie art. 5 k.c. jest w zasadzie wyłączone. Jednakże wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym stanowi wykonywanie uprawnień przez właściciela, a zatem podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym

przeznaczeniem prawa. Wytoczenie powództwa windykacyjnego może zostać uznane za nadużycie prawa, gdy w danych okolicznościach można uznać za rażąco naganne z punktu widzenia powszechnie akceptowanych wartości, gdyż tylko w odniesieniu do tego rodzaju zachowań, mimo że stanowią realizację prawa podmiotowego, można przyjąć, iż są one sprzeczne z zasadami współżycia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011r.).

Sąd drugiej instancji uznał w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, że takie wyjątkowe okoliczności przemawiające za uznaniem roszczenia strony powodowej za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w niniejszej sprawie zachodzą. Pozwany jak wykazało postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie, sam owych zasad nie przestrzega czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Na skutek trwale uciążliwego zachowania pozwanego powód nie jest w stanie wynająć innych lokali mieszalnych położonych na parterze budynku, gdyż sąsiedztwo pozwanego jest wyjątkowo uciążliwe.

Niezasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 209 k.c. zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Czynności zachowawcze to według określenia ustawy takie, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa, tj. prawa własności. Chodzi zatem o wszelkie zachowania, które mają zapobiec utracie lub uszczupleniu samego prawa własności lub jego przedmiotu, tj. rzeczy. Każdy ze współwłaścicieli posiada samodzielną legitymację do wykonywania wszelkich czynności i dochodzenia wszelkich roszczeń, które zmierzają do "zachowania" wspólnego prawa. Jest to uprawnienie, które może być realizowane przez współwłaściciela bez konieczności posiadania jakiegokolwiek zgody pozostałych współwłaścicieli. Jest to też równoznaczne z posiadaniem pełnej legitymacji procesowej, choć nie można wykluczać wspólnych czynności wszystkich lub niektórych współwłaścicieli. Do czynności zachowawczych zalicza się: wytoczenie powództwa windykacyjnego zmierzającego do odzyskania przez współwłaścicieli utraconego władztwa nad rzeczą i jednocześnie zapobiegającego utracie prawa własności wskutek zasiedzenia [zob. na gruncie PrRzecz uchw. SN(7) z 15.9.1960 r., I CO 16/60, OSNCK 1961, Nr 2, poz. 31]; wystąpienie z wnioskiem o rozgraniczenie nieruchomości (zob. na gruncie PrRzecz orz. SN z 30.3.1962 r., III Cr 237/62, OSN 1963, Nr 2, poz. 48); wystąpienie z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (wyr. SN z 7.4.2006 r., III CSK 114/05, OSP 2007, Nr 4, poz. 46); wystąpienie z powództwem o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego (post. SW w Poznaniu z 17.8.1973 r., III Cr 1366/73, L.); wystąpienie z powództwem o ustalenie prawa własności; wystąpienie z wnioskiem o założenie księgi wieczystej czy wpis do księgi wieczystej prawa własności; zastosowanie obrony koniecznej lub dozwolonej samopomocy (E. Gniewek, w: System PrPryw, t. 3, 2013, s. 702; K. Górską, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 209, Nb 8); dokonanie napraw uchylających bezpośrednio zagrożenie dla substancji rzeczy wspólnej; sprzedaż rzeczy ze względu na możliwość szybkiego jej zepsucia (zob. Ignatowicz, Stefaniuk, Prawo rzeczowe, 2012, s. 133–134; T.A. Filipiak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. II, 2012, s. 105).

Należy wskazać, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w O., a zatem był on legitymowany do wystąpienia z przedmiotowym powództwem. Stosownie do przywołanego art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności, jak też dochodzić wszelkich roszczeń zmierzających do zachowania wspólnego prawa. Oczywiście jest więc, iż powództwo z którym wystąpił powód jest niczym innym jak czynnością zachowawczą, a zatem do jego wytoczenia legitymowany jest każdy ze współwłaścicieli i brak było podstaw do wzywania do sprawy pozostałych współwłaścicieli. Dlatego też powyższy zarzut apelacyjny pozwanego nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł stosownie do wyrażonej w przepisie art. 98 § 1 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik postępowania. Sąd nie znalazł dostatecznych podstaw, by od zasady tej odstąpić. Na zasądzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika powoda w postępowaniu apelacyjnym ustalone

stosownie do § 7 pkt 1 w zw. z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800 z późn. zm.).

.