

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 marca 2022 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

- 1) nakazał G. C. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr 4a przy ul. (...) w Ł. wraz z jej mieniem;
- 2) ustalił, że G. C. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 3) zasądził od G. C. na rzecz P. M. kwotę 457 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem części kosztów procesu;
- 4) nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1 w stosunku do G. C. do czasu złożenia jej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- 5) nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi na rzecz P. M. kwotę 379,21 zł tytułem niewykorzystanej części zaliczki na wynagrodzenie biegłego.

(wyrok k: 292)

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne oraz przedstawił ocenę dowodów, w oparciu o które wydał kwestionowane orzeczenie, a które w całości podziela i przyjmuje za własne Sąd II instancji.

(uzasadnienie k: 293-297)

W ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd I instancji uznał, iż powództwo po modyfikacji jego podstawy faktycznej okazało się uzasadnione, zaś podstawą prawną żądania pozwu jest art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. i art. 680 k.c. określający prawo żądania przez właściciela od osoby, która rzeczą faktycznie włada, wydania tej rzeczy oraz obowiązek zdania lokalu przez najemcę po zakończeniu stosunku najmu. Stan faktyczny niniejszej sprawy prowadził do wniosku, że powód skutecznie wypowiedział umowę najmu pozwanej, a okres wypowiedzenia upłynął, co oznaczało, że na chwilę zamknięcia rozprawy pozwana zajmowała przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Pozwana była najemczynią przedmiotowego lokalu w momencie gdy powód go nabył, co oznacza, że powód wstąpił w stosunek najmu w miejsce poprzedniego właściciela- art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. Przedmiotem najmu był lokal mieszkalny a umowa najmu była zawarta na czas nieokreślony i nie zawierała szczegółowych regulacji odnośnie możliwości jej wypowiedzenia za wyjątkiem okoliczności przewidzianych również ustawowo. W tej sytuacji skuteczne wypowiedzenie umowy najmu lokalu mogło mieć miejsce wyłącznie w przypadku wypełnienia przesłanek wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172).

Sąd zwrócił uwagę, że powód wypowiedział pozwanej umowę najmu dwukrotnie. Pierwsze wypowiedzenie miało miejsce w dniu 30 września 2018 r., miało 3-letni okres wypowiedzenia, było pisemne a powód wskazał w nim, że zamierza zamieszkać w lokalu. Drugie wypowiedzenie miało miejsce w dniu 29 października 2019 r., miało 6-miesięczny okres wypowiedzenia, a powód zaproponował w nim jako lokal zamienny - lokal położony w Ł. przy ul. (...) (wówczas lokal B obecnie lokal nr (...)). Na podstawie dowodów zebranych w sprawie, w szczególności opinii biegłego ds. budownictwa, Sąd przyjął, że drugie z powołanych wyżej wypowiedzeń nie było skuteczne, stąd na datę wniesienia pozwu powództwo nie było uzasadnione. Zaproponowany lokal zamienny nie spełniał bowiem warunków przewidzianych w art. 2 ust. 1 pkt 6 u.o.p.l., co oznaczało, że powód wypowiadając umowę w taki sposób nie spełnił przesłanek z art. 11 ust. 4 u.o.p.l. Pozwana nie miała tytułu do lokalu o charakterze lokalu zamiennego i takiego charakteru nie spełniał lokal zaproponowany przez powoda. Zaproponowany lokal nie posiadał łącznej powierzchni pokoi o wartości 20 m². Lokal ten posiadał jeden pokój z aneksem kuchennym co powodowało, że musiał on pełnić funkcję zarówno kuchni jak i pokoju dziennego (jak również sypialni). W tej sytuacji nie sposób było rozdzielić granice

funkcjonalne pomiędzy funkcją kuchenną a funkcją pokoju, zaś ustawa o ochronie praw lokatorów nie posługuje się pojęciem aneksu kuchennego w ramach danego pokoju dla potrzeb ustalenia spełniania warunków dla danego lokalu jak dla lokalu zamiennego. W takiej sytuacji Sąd uznał, że brak przynajmniej jednego w pełni wydzielonego pokoju o powierzchni co najmniej 20 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego (jak w sprawie niniejszej) dyskwalifikował zaproponowany lokal jako lokal zamienny, mając przy tym na względzie, że przedmiotowa ustawa ma na celu w pierwszej kolejności ochronę lokatorów zatem w przypadku wątpliwości interpretacyjnych należy wyklądać ją na korzyść lokatora a nie właściciela lokalu. Stąd wobec braku unormowania jak traktować pomieszczenia łączące funkcje kuchenne i mieszkalne należało uznać, że pomieszczenia takie nie spełniają warunków pokoju dla którego liczy się powierzchnie w celu ustalenia czy dany lokal spełnia warunki jak dla lokalu zamiennego. Należy bowiem przyjąć, że poprzez pokój należy rozumieć pomieszczenia o funkcjach wyłącznie mieszkalnych (a nie kuchennych, łazienkowych czy chociażby komunikacyjnych).

Dodatkowo wskazać należy, że w treści wypowiedzenia z dnia 29 października 2019 r. powód nie wskazał, że wypowiada umowę ponieważ zamierza zamieszkać w lokalu, a zwrot taki znalazł się we wcześniejszym wypowiedzeniu, gdzie jednak wskazano, że powód chce w lokalu zamieszkać od 1 października 2021 r. Powyższe również oznacza, że wypowiedzenie z 29 października 2019 r. nie spełniało przesłanek ustawowych i jako takie nie mogło wywołać skutku w postaci rozwiązania umowy najmu. Niemniej skuteczne było pierwsze wypowiedzenie umowy dokonane przez powoda w dniu 30 września 2018 r. W trakcie trwania procesu upłynął bowiem 3-letni okres wypowiedzenia, co powodowało, że zostały spełnione przesłanki z art. 11 ust. 5 u.o.p.l. W wypowiedzeniu tym określono prawidłowy termin wypowiedzenia, wskazano, że powód zamierza w lokalu zamieszkać oraz nie zaproponowano pozwanej lokalu zamiennego. Ponieważ powód zmodyfikował podstawę faktyczną powództwa, a Sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.), uznać należało, że na datę wyrokowania umowa najmu została rozwiązana z uwagi na jej wypowiedzenie dokonane w oparciu o art. 11 ust. 5 u.o.p.l. Sąd uznał przy tym, iż powyższego nie zmieniał fakt, że powód po wypowiedzeniu umowy i w trakcie procesu składał pozwanej oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości czynszu za przedmiotowy lokal. Nie oceniając skuteczności i ważności takich oświadczeń (pozostaje to poza przedmiotem sporu w sprawie o opróżnienie lokalu) wskazać należy, że ich składanie nie świadczy o tym, że powód cofnął oświadczenie o wypowiedzeniu umowy lub utracił zamiar zamieszkiwania w lokalu. Powód nie cofnął pozwu, powództwo popierał, opłacił wynagrodzenie biegłego i konsekwentnie żądał opróżnienia lokalu przez pozwaną co świadczy o tym, że traktował swoje wypowiedzenie umowy jako ważne i skuteczne oraz nigdy go nie cofnął i nie zmienił swojej woli odnośnie dalszego zamieszkiwania w lokalu przez pozwaną. Składanie ww. oświadczeń o wypowiedzeniu wysokości czynszu może świadczyć jedynie o tym, że uważał, że płacona przez pozwaną stawka czynszu jest nieadekwatna lub o tym, że nie miał pewności czy złożone przez niego wypowiedzenie umowy jest skuteczne, niemniej skoro żądał opróżnienia lokalu przez pozwaną to zdecydowanie za skuteczne je uważał.

Odnosząc się do zamiaru zamieszkiwania powoda w spornym lokalu to w ocenie Sądu brak było dostatecznych podstaw by uznać, że powód zamiaru takiego nie ma. Powód zamiar ten wyjawiał pozwanej zarówno w wypowiedzeniu z 30 września 2018 r. jak i odwiedzając ją w obecności jej siostry, jednocześnie powód nie ma innego lokalu mieszkalnego, mieszka u syna (a wcześniej mieszkał u siostry i u partnerki), zaciągnął zobowiązanie kredytowe by przedmiotowy lokal zakupić. W tym kontekście działalność zawodowa powoda jest o tyle bez znaczenia, że odnosi się do nabywania przez spółki w ramach których powód działa, różnych nieruchomości ale w celach zarobkowych tak aby spółki przynosiły dochód a nie w celach mieszkalnych dla samego powoda. Powód nie ma tytułu do żadnego lokalu będącego przedmiotem obrotu tych spółek i nie można pozbawić go uprawnienia do zamieszkania w zakupionym przez niego lokalu wyłącznie z tego względu, że zajmuje się taką a nie inną działalnością. Jednocześnie w przypadku gdyby powód w lokalu nie zamieszkał lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, pozwana uprawniona będzie, według swojego wyboru, bądź do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach bądź do żądania od powoda zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci w nowym lokalu, w stosunku do tych, które płaciła w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego za okres jednego roku- art. 11 ust. 6 u.o.p.l. W istocie więc ustawodawca przewidział swoistą sankcję na wypadek gdyby zamiar właściciela co do zamieszkania w lokalu okazał się pozorny, z której to sankcji pozwana będzie mogła skorzystać, co

nie zmienia faktu, że będzie to możliwe dopiero po opróżnieniu lokalu przez samą pozwaną, tylko wówczas bowiem powód będzie mógł w lokalu tym zamieszkać.

Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do pozbawienia powoda ochrony uprawnej z uwagi na to, że wywiedzione roszczenie mogłoby naruszać zasady współżycia społecznego, uznając, iż przepis art. 5 kc nie znajdzie w sprawie zastosowania. Pozwana powołując się na naruszenie zasad współżycia społecznego nie skonkretyzowała o jakie zasady chodzi, niemniej biorąc pod uwagę jej stanowisko procesowe uznać należało, że pozwana dopatrywała się w pozwie naruszenia własnego prawa do mieszkania, rozumianego również jako prawo zajmowania konkretnego lokalu i przebywania w określonej społeczności sąsiedzkiej (co odnosi się również do dostępu do usług). Odwoływała się przy tym do nieproporcjonalności skutków wyroku eksmisyjnego, swojego złego stanu zdrowia oraz faktu panującej pandemii. Wążąc powyższe Sąd musiał wziąć jednak pod uwagę, że aktualnie pozwana przebywa w lokalu bez tytułu prawnego, naruszając prawo własności powoda i również naruszając jego prawo do mieszkania, które to prawo w przeciwieństwie do pozwanej, powód wywodzi właśnie z własności, to jest najszerszego prawa rzeczowego, zaś nabycie tej własności powód poprzedził zaciągnięciem zobowiązania pieniężnego. W tej sytuacji nie sposób uznać, że powód narusza zasady współżycia społecznego względem pozwanej, żądając aby pozwana opróżniła należący do niego lokal mieszkalny po bardzo długim bo aż 3-letnim okresie wypowiedzenia. Pozwana miała bardzo dużo czasu na zorganizowanie sobie innego miejsca do mieszkania, w żaden sposób nie może czuć się zaskoczona rozwiązaniem stosunku najmu, a jej zły stan zdrowia i sytuacja życiowa podlegały ocenie przede wszystkim w odniesieniu do jej uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Co więcej jak wskazano wyżej, jeśli powód w lokalu nie zamieszka, pozwana będzie uprawniona do powrotu do lokalu.

Mając na względzie ogół przytoczonych wyżej okoliczności żądanie opróżnienia lokalu przez pozwaną Sąd uznał za uzasadnione.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 3 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Przy orzekaniu o tym uprawnieniu należy brać pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób zajmujących lokal. Ponadto w przypadku gdy lokal wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych- okoliczność ta chociaż nie stanowi o obowiązku orzekania o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku eksmisji z innych lokali (art. 14 ust. 4 i 7 u.o.p.l.), może i powinna być brana pod uwagę przy dokonywaniu oceny istnienia takiego uprawnienia.

Biorąc pod uwagę całokształt ustalonych okoliczności sprawy oraz kierując się zasadą humanitaryzmu i przeciwdziałania zjawisku bezdomności osób, które nie są w stanie zapewnić sobie prawa do korzystania z innego lokalu mieszkalnego, Sąd ustalił, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Pozwana nie ma innego lokalu w którym mogłaby zamieszkać. Jednocześnie pozwana jest osobą starszą i niepełnosprawną, choruje na wiele chorób w tym na chorobę nowotworową, w związku z czym musi ponosić koszty leczenia a nie ma wysokich dochodów lub możliwości podjęcia pracy zarobkowej (wobec wieku i niepełnosprawności). Co więcej stan faktyczny sprawy nie dał podstaw do stwierdzenia, że dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przemawia za stwierdzeniem o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec pozwanej. W efekcie Sąd doszedł do przekonania, że należy orzec o uprawnieniu pozwanej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, uznając, że pozwana w aktualnej sytuacji życiowej i ekonomicznej nie będzie w stanie szybko zapewnić sobie mieszkania na wolnym rynku mieszkaniowym. W konsekwencji, Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. wstrzymał również wykonanie obowiązku opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wobec powyższego orzeczono jak w pkt 2 i 4 sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 102 k.p.c. uznając, że pomimo tego, że powód ostatecznie wygrał proces, to jednak należy na jego rzecz zasądzić jedynie część poniesionych kosztów procesu. Sąd zasądził od powódki na rzecz powoda kwotę 457 zł na co złożyły się: 200 zł opłaty od pozwu, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 240

zł wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z § 7 rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

Sąd odstąpił natomiast od obciążenia pozwanej kwotą 1.120,79 zł wykorzystanej zaliczki na wynagrodzenie biegłego uiszczony przez powoda (k. 166, k. 189). Powyższy koszt odnosił się do opinii, która w swojej treści potwierdzała stanowisko pozwanej z odpowiedzi na pozew, a powództwo w pierwotnym brzmieniu wobec bezskuteczności wypowiedzenia na którym było oparte nie byłoby uwzględnione. Dopiero modyfikacja powództwa i upływ czasu w toku procesu powodował konieczność jego uwzględnienia, niemniej w takiej sytuacji obciążanie powódki kosztami opinii biegłego, która potwierdzała jej stanowisko procesowe i która przemawiała wręcz za oddaleniem powództwa do czasu jego modyfikacji, byłoby sprzeczne z zasadą słuszności przy orzekaniu o kosztach, wynikającą z art. 102 k.p.c. Za częściowym nieobciążaniem powódki kosztami procesu przemawia dodatkowo jej trudna sytuacja życiowa i zdrowotna. O odsetkach od zasądzonej części kosztów procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1¹ k.p.c.

W oparciu o art. 84 ust. 2 u.k.s.c. w zw. z art. 80 ust. 1 u.k.s.c. Sąd zwrócił powodowi niewykorzystaną część zaliczki na wynagrodzenie biegłego.

Apelacją od powyższego wyroku złożyła pozwana zaskarżając go w całości. Skarżąca wydanemu rozstrzygnięciu zarzuciła:

1. sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym,
2. naruszenie prawa procesowego prowadzące do naruszenia zasady równości stron procesu poprzez:
 - a) pominięcie w całości dowodu z zeznań pozwanej i części złożonej przez nią dokumentacji,
 - b) pominięcie dowodu z zeznań świadka P. F. i udostępnienia przez niego dokumentacji technicznej budynku,
 - c) art. 328§2 kpc poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których odmówił dopuszczenia dowodu z tych informacji, z których odmówił zwolnienia od kosztów sądowych,
 - d) niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn trzykrotnej zmiany sędziego w sprawie,
3. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 11 p. 12 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego niezastosowanie.

W związku z powyższym skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania za obie instancje (apelacja k: 306-307).

W odpowiedzi na apelację interwenient uboczny Miasto Ł. wniosło o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego (k: 331-332).

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania odwoławczego (k: 336-337).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie i w konsekwencji należało ją oddalić jako bezzasadną w myśl art. 385 kpc.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd II instancji podziela wszelkie ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz dokonana ocenę dowodów wyrażoną w pisemnych motywach rozstrzygnięcia i przyjmuje je za własne, co skutkuje równocześnie ograniczeniem uzasadnienia do rozpoznania przedstawionych w apelacji zarzutów dotyczących prawa procesowego i materialnego (art. 387§2¹ p. 1 kpc). Wskazać należy, iż wydane rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest również prawidłowe pod względem materialnoprawnym i brak jest podstaw do jego zmiany lub uchylecia, zaś Sąd Okręgowy w pełni

podziela rozważania prawne zaprezentowane przez Sąd Rejonowy w pisemnych motywach rozstrzygnięcia (art. 387§2¹ p. 2 kpc).

Przystępując do rozpoznania wniesionego środka zaskarżenia, w pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego. Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym apelację stoi na stanowisku, iż Sąd I instancji przy wydaniu zaskarżonego wyroku nie dopuścił się naruszenia żadnego z przepisów prawa procesowego podniesionych w apelacji strony pozwanej.

Za bezzasadne należy też uznać zarzuty skarżącego dotyczące naruszenia prawa procesowego w tym w zakresie poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń stanu faktycznego, a w konsekwencji zarzuty naruszenia przepisów regulujących procedurę cywilną tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c.

Zgodnie z przepisem art. 233§1 kpc przepisem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNP 2000/17/655). Naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów ma zatem miejsce wtedy, gdy sąd pierwszej instancji dopuścił się w ramach oceny dowodów błędów logicznych, wewnętrznych sprzeczności czy braków czyniących ją niepełną. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest zaś wystarczające tylko przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie. Prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać więc tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, opartej na własnej ocenie dowodów. Konieczne jest bowiem wykazanie, że określone w art. 233 § 1 kpc kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy albo, że sąd pominął istotne dla sprawy dowody przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy (tak orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05, LEX nr 172176; z dnia 18 czerwca 2004 roku, II CK 369/03, LEX nr 174131; z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 274/03, LEX nr 164852; z dnia 25 listopada 2003 roku, II CK 293/02, LEX nr 151622, Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 08.07.2021r I AGa 315/19 niepubl.).

Zestawiając pisemne motywy rozstrzygnięcia z materiałem dowodowym sprawy i poddając je kontroli instancyjnej pod kątem postawionych zarzutów, uznać należy, że Sąd I instancji dokonał ustaleń stanu faktycznego na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie, przy czym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał dowody, na podstawie których te ustalenia poczynił. Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji jest swobodna, z pewnością nie jest to ocena dowolna i jako taka nie narusza granic wytyczonych dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji jest wszechstronna, spójna, logiczna i konsekwentna, nie jest sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, czy też doświadczenia życiowego i obejmuje w pełni te dowody, które były rzeczywiście istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 kpc). Wbrew stanowisku apelującej Sąd ustalając stan faktyczny sprawy uwzględnił zeznania pozwanej zarówno w zakresie odmowy przyjęcia proponowanego lokalu zamiennego, jak i jej sytuacji życiowej, co skutkowało ustaleniem prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Znamiennym jest, iż Sąd nie ma obowiązku przywoływania w stanie faktycznym pełnych zeznań strony postępowania a jedynie tą część, która zawiera fakty niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Z tego obowiązku Sąd I instancji wywiązał się prawidłowo. Kwestionowanie zaś okoliczności podawanej przez powoda związanej z zamiarem zamieszkania w zajmowanym przez pozwaną lokalu mieszkalnym ma charakter wyłącznie polemiczny i nie znajdujący potwierdzenia w obiektywnych dowodach zebranych w sprawie, w tym dokumentacji przedstawionej przez skarżącą. Podkreślić również należy, iż pozwana nie przedstawiła w złożonym środku zaskarżenia jakiej części jej zeznań Sąd I instancji

nie wziął pod uwagę, które miałyby znaczenie w sprawie i wpłynęły na treść rozstrzygnięcia. Również i ta okoliczność dyskwalifikuje tak sformułowany zarzut apelacyjny.

Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia art. 235²§1 p. 2 i 5 kpc poprzez pominięcie dowodu z zeznań świadka P. F. postanowieniem z dnia 30 marca 2022 roku. Stan budynku, w którym zamieszkuje pozwana, jak również plany co do jej zagospodarowania w przyszłości nie miały bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy opartej na fakcie wypowiedzenia stosunku najmu, a ponadto został zgłoszony na tak późnym etapie postępowania, iż jego uwzględnienie zmierzałoby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania. Słusznie zatem Sąd I instancji pominął wskazany dowód nie dopuszczając się naruszenia wskazanego powyżej przepisu.

Nie ma racji apelująca wskazując na naruszenie art. 328§2 kpc poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn dla których odmówił dopuszczenia dowodu z tych informacji, z których odmówił zwolnienia od kosztów sądowych. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż powyższy przepis nie dotyczy obecnie składników uzasadnienia wyroku a terminu na zgłoszenie wniosku o sporządzenie jego uzasadnienia. Wydaje się jednak, iż apelująca formułując powyższy zarzut zarzuciła sądowi I instancji naruszenie normy art. 327¹§1 p. 1 kpc odnoszący się właśnie do części składowych uzasadnienia wyroku. Zarzut ten nie jest jednak zasadny. Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą apelację podziela ugruntowane już w orzecznictwie sądowym stanowisko, iż zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 327¹ § 1 pkt 1 i 2 KPC zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do jego wydania (tak też Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 28.01.2022r I AGa 111/21 czy Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 16.04.2021r I AGa 258/19). W niniejszej sprawie pisemne motywy rozstrzygnięcia zostały sformułowane w sposób prawidłowy, oddający tok rozumowania Sądu I instancji prowadzący do wydanego rozstrzygnięcia, co pozwoliło zresztą apelującemu na postawienie konkretnych i rozbudowanych zarzutów apelacyjnych, zaś Sądowi II instancji umożliwiło w pełni dokonanie kontroli instancyjnej rozstrzygnięcia. Dodatkowo wskazać należy, iż powołane przez pozwaną dane dotyczące wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych nie miały przełożenia na rozstrzygnięcie merytoryczne sprawy, zaś jej sytuacja życiowa skłoniła przeciw Sąd I instancji do przyznania prawa do zawarcia najmu lokalu socjalnego.

Na tle powyższych kwestii wskazać również należy, iż w uzasadnieniu wyroku nie wskazuje się ewentualnych przyczyn zmiany składu sądu w trakcie trwania postępowania. Nadmienić przy tym jedynie porządkowo należy, iż Sąd Okręgowy z urzędu posiada informacje, iż zmiany w obsadzie sądu w niniejszym postępowaniu były związane z awansami dwóch sędziów prowadzących postępowanie, a co za tym idzie miały one swoje uzasadnienie w §62 ust. 1 w zw. z §66 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18.06.2019r Regulamin urzędowania sądów powszechnych (tekst jednolity Dz. U. poz. 2514 z 2022r).

Nie znajduje również uzasadnienia zarzut naruszenie prawa materialnego w postaci art. 11 ust. 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. poz. 725 z 2023) poprzez jego niezastosowanie. Nie ulega wątpliwości, iż powódka w chwili doręczenia wypowiedzenia, które zostało uznane przez Sąd I instancji za skuteczne nie ukończyła 75 lat a zatem nie mogła skorzystać z dobrodziejstwa wskazanego przepisu. Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, iż przepis ten ma ścisły charakter i nie może podlegać jakiegokolwiek wykładni rozszerzającej. Tym samym oczywistym jest, iż Sąd I instancji nie mógł zastosować w niniejszym stanie faktycznym wskazanej normy a zatem nie naruszył powołanego przepisu właśnie poprzez jego niezastosowanie.

Na koniec wypada również zauważyć, iż słusznie Sąd I instancji uwzględnił powództwo na podstawie art. 222§1 kc w zw. z art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku uznając, iż dokonane wypowiedzenie umowy najmu z dnia 30 września 2018 roku było uzasadnione, zaś powód wykazał w toku procesu zasadność jego przyczyny. Odmienne twierdzenia pozwanej ograniczyły się w zasadzie do zaprzeczeń zeznaniom powoda i nie znalazły odzwierciedlenia w żadnych dowodach zebranych w sprawie. Podkreślić również należy, iż dokonane wypowiedzenie,

jak również wytoczenie powództwa o eksmisję nie naruszają w żaden sposób zasad współżycia społecznego (art. 5 kc). Sąd Okręgowy w pełni podziela argumentację przedstawioną w tym zakresie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Jedynie dodatkowo podkreślić należy ponownie, iż znamionnym jest, iż ustawodawca dla przyjętego trybu wypowiedzenia założył bardzo długi bo aż trzyletni okres wypowiedzenia, który wydaje się wystarczający dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla dotychczasowego najemcy. Dodatkowo wyrazem uwzględnienia norm współżycia społecznego mimo wszystko jest również ustalenie prawa do lokalu socjalnego dla pozwanej, która z uwagi na sytuację życiową będzie zobowiązana opuścić sporny lokal dopiero wówczas, gdy Miasto Ł. złoży jej ofertę zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Trudno w takiej konfiguracji pozbawiać właściciela lokalu prawa powrotu do niego w celu zamieszkania skoro pozwana miała aż trzy lata na dobrowolne jego opuszczenie, zaś na skutek oczekiwania na lokal socjalny faktyczny czas pobytu z pewnością dodatkowo się wydłuży.

Reasumując Sąd I instancji wydając zaskarżony wyrok nie dopuścił się naruszenia żadnych przepisów postępowania wskazanych w apelacji, zaś zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe pod względem materialnoprawnym. Okoliczności te skutkują oddaleniem apelacji jako nieuzasadnionej z mocy art. 385 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego w stosunku do powoda orzeczono w oparciu o normę art. 102 kpc i uwzględniając stan materialny oraz zdrowotny pozwanej, subiektywne przekonanie o zasadności wniesionej apelacji Sąd Okręgowy nie obciążył jej kosztami na rzecz powoda.

W ocenie Sądu brak natomiast podstaw do przyznania zwrotu kosztów postępowania interwenientowi ubocznemu. Zgodnie z art. 107 zdanie trzecie kpc, właściwy Sąd może przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązującego do zwrotu kosztów. Z tego przepisu również wynika, że przyznanie odpowiednich kosztów jest dopuszczalne, jednakże pozostaje w zakresie dyskrecyjnej władzy sądu.

Bezpośrednio z treści art. 107 kpc wynika, że przyznanie interwenientowi ubocznemu kosztów interwencji od przeciwnika strony, do której przystąpił, jak też zasądzenie kosztów od interwenienta na rzecz strony nie stanowi reguły, lecz może nastąpić wówczas, gdy sąd uzna taką potrzebę (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2012 r., V CZ 141/11; wyrok SA w Katowicach z dnia 6 września 2012 r., I ACa 338/12, Komentarz aktualizowany do art. 107 Kodeksu postępowania cywilnego, (red.) A. Jakubecki, Lex 2015). Przyznanie interwenientowi kosztów interwencji dopuszczalne jest tylko od przeciwnika strony, do której interwenient przystąpił i tylko wtedy, gdy jest to uzasadnione wynikiem sprawy. Nawet wtedy, gdy przesłanki te zachodzą, zasądzenie tych kosztów możliwe jest w drodze wyjątku. Przyznanie kosztów procesu interwenientowi ubocznemu zależy od oceny, czy jego wstąpienie do procesu połączone było z rzeczywistą potrzebą obrony jego interesów i czy podjęte przez niego czynności procesowe zmierzały do tej właśnie obrony (Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I., (red.) M. Manowska, WK 2015). W realiach rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy w pełni podziela przedstawione wyżej zapatrywania doktryny i judykatury uznając, iż wniosek interwenienta ubocznego o przyznanie kosztów nie zasługiwał na uwzględnienie, gdyż interwenient uboczny nie przyczynił się do wyjaśnienia sprawy i jej rozstrzygnięcia, gdyż faktycznie była ona prowadzona wyłącznie pomiędzy powodem a pozwaną. W związku z powyższym Sąd uznał, iż brak jest podstaw faktycznych i prawnych do przyznania interwenientowi zwrotu jakichkolwiek kosztów postępowania.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji wyroku.