Sygn. akt II Ca 91/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk
Sędziowie:	SSO Sławomir Krajewski (spr.) SSO Zbigniew Ciechanowicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 lipca 2016 roku w S.

sprawy z powództwa B. S.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 5 października 2015 roku, sygn. akt III C 380/15

I. ***oddala apelację;***

II. ***odstępuje od obciążania powódki kosztami postępowania apelacyjnego.***

SSO Sławomir Krajewski SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk SSO Zbigniew Ciechanowicz

Sygn. akt II Ca 91/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 października 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, sygn. akt III C 380/15, oddalił powództwo B. S. przeciwko pozwanej Gminie M. S. - Zarządowi (...) o ustalenie (pkt I) oraz odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu należnymi pozwanemu (pkt II).

Sąd Rejonowy wydał rozstrzygniecie w oparciu o ustalony w sposób następujący stan faktyczny:

W dniu 7 maja 1999 roku Gmina M. S. zawarła z B. i L. - małżonkami S. umowę najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy M. S., położonego w S. przy ulicy (...). Lokal ten składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i wspólnego przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 94,50 m^2 . Umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony. Najemcy zobowiązani byli do uiszczania wynajmującemu miesięcznego czynszu

regulowanego w kwocie 265,55 zł, wg stawki 2,81 zł za m^2. Podstawę ustalenia wysokości czynszu stanowiła Uchwała Rady Miejskiej w S. nr VII/70/94 z dnia 29 grudnia 1994 r. w sprawie ustalenia zasad określania stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w Gminie S.. Zgodnie z postanowienie § 10 ust. 1 i 4 umowy w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, najemcy są obowiązani do natychmiastowego udostępnienia lokalu z celu jej usunięcia. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, najemcy są obowiązani opróżnić lokal i przenieść się na koszt wynajmującego do lokalu zamiennego, jednakże na czas nie dłuższy niż rok. Czynsz najmu za lokal zamienny, bez względu na wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

W 2006 roku doszło do dwukrotnego zalania lokalu przy ulicy (...). Kolejne zalanie lokalu miało miejsce w lutym 2011 roku. B. S. zwróciła się do (...) w S. o wypowiedzenie się, czy lokal ten nadaje się do zamieszkania.

Po zalaniu lokalu w lutym 2011 roku B. S. zwróciła się do D. (...) Zarządu (...) w S. o dokonanie kontroli izolacji przeciwdźwiękowej i przeciwwodnej stropu znajdującego się bezpośrednio na lokalem przy ulicy (...) oraz dokonanie ekspertyzy w zakresie stanu konstrukcji i zagrzybień.

Podczas wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 3 marca 2011 roku inspektor (...) w S. stwierdził ślady zalania w jedynym pokoju, dużą wilgotność i szary nalot na suficie i meblach. Postanowieniem z dnia 4 marca 2011 roku Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w S. przekazał podanie B. S. Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w S..

Podczas oględzin lokalu przeprowadzonych w dniu 20 kwietnia 2011 roku pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w S. stwierdzili w jednym pokoju zlokalizowanym od strony ulicy (...) ślady po zalaniu sufitu. Po zdjęciu kasetonów stwierdzono na suficie rysy o przebiegu ukośnym z miejscowymi ubytkami tynku. Powierzchnia sufitu posiadała liczne przebarwienia oraz ślady wykwitów pleśni. Na styku sufitu ze ścianą zewnętrzną od strony budynku nr (...) widoczne były spękania tynku w pasie około 10 – 15 cm.

W okresie jesienno-zimowym 2011 roku u córki B. S. M. S. stwierdzono cechy nadreaktywności oskrzeli. W ocenie pediatry specjalisty medycyny rodzinnej, chorób płuc i alergologii występujące objawy kliniczne ze strony układu oddechowego związane były z przebywaniem w pomieszczeniach zagrzybionych. Wskazano na profilaktykę polegającą na unikaniu w zawilgoconych pomieszczeniach.

Z powodu pogarszającego się stanu zdrowia córki B. S. opuściła lokal przy ulicy (...) jeszcze przed zawarciem umowy najmu lokalu zamiennego. Mieszkała wówczas z córką na terenie ogródków działkowych. Po zmianie miejsca zamieszkania objawy choroby ustąpiły.

B. S. nie zalega z uiszczaniem czynszu najmu za lokal przy ulicy (...).

W dniu 30 grudnia 2011 roku Gmina M. S. zawarła z B. S. i L. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego zamiennego. W § 1 umowy wskazano, że jest ona zawierana w związku z koniecznością naprawy lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). Z początkiem obowiązywania umowy strony zawiesiły wykonywanie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). Z chwilą rozwiązania niniejszej umowy strony podejmą zawieszone wykonywanie umowy najmu lokalu położonego w S. przy ulicy (...). Zgodnie z postanowieniem § 2 umowy przedmiotem najmu był lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy M. S. położony w S. przy ulicy (...) o powierzchni użytkowej 83,06 m^2. Zgodnie z postanowieniem § 12 ust. 1 i 2 umowa została zawarta na czas trwania remontu części lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) i ulega rozwiązaniu bez potrzeby jej wypowiadania z datą wskazaną w piśmie wynajmującego jako termin przeprowadzki do naprawionego lokalu.

Lokal przy ulicy (...) ma porównywalną z lokalem przy ulicy (...) powierzchnie i standard. Również czynsz najmu jest porównywalny.

Pismem z dnia 14 lipca 2014 roku B. S. wezwała Gminę M. S. do zawarcia z nią umowy najmu lokalu położonego w S. przy ulicy (...) na czas nieoznaczony. W uzasadnieniu pisma wskazała, że zaistniała sytuacja, tj. zajmowanie lokalu zamiennego przez okres 3 lat jest sprzeczna z przepisem art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego.

Pismem z dnia 24 czerwca 2015 roku Gmina M. S. odmówiła zawarcia z B. S. umowy najmu lokalu położonego w S. przy ulicy (...) na czas nieoznaczony, wskazując, że nie spełnia ona wskazanego w par. 8 ust. 2 uchwały nr XVIII/507/12 Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S..

Lokal przy ulicy (...) nie został dotychczas wyremontowany.

Lokal przy ulicy (...) wymaga już remontu. B. S. nie podejmuje żadnych czynności w tym przedmiocie, uznając, że poniesione w tego tytułu koszty nie zostałyby jej zwrócone po opuszczeniu lokalu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał powództwo, oparte o art. 189 k.p.c. - za niezasadne.

Sąd zważył, że powódka B. S. w niniejszym postępowaniu domagała się ustalenia istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego, położonego w S., przy ul. (...), będącego w zasobach pozwanej, a czyniła to ponieważ nie może korzystać z innego lokalu – podstawowego w jej relacji z Gminą, a mianowicie lokalu przy ulicy (...). Jak uznał Sąd Rejonowy ta relacja ma charakter chronologicznie pierwszy, zaś prawnie podstawowy, gdyż w dniu 7 maja 1999 roku powódka i Gmina zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w S., przy ul. (...), o łącznej pow. 94,50 m^2.

Sąd wyjaśnił, że roszczenie powódki nie może zostać uwzględnione właśnie z uwagi na obowiązywanie wskazanej umowy. Powódka jest związana z Gminą umową najmu konkretnego lokalu i nie składając żadnych oświadczeń w przedmiocie tej umowy nie może żądać równolegle najmu drugiego lokalu komunalnego. Uwzględnienie powództwa oznaczałoby, że posiada ona dwie umowy na dwa lokale komunalne – co samo w sobie byłoby sprzeczne z porządkiem wyznaczanym przez prawo miejscowe w tym przedmiocie.

Sąd zwrócił uwagę, że wśród postanowień umowy dotyczącej lokalu przy ulicy (...) przewidziano, iż w przypadku konieczności dokonania naprawy, najemcy obowiązani są opróżnić lokal i przenieść się na koszt wynajmującego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok, a czynsz za lokal zamienny bez względu na wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy (§ 10 ust. 4). Taki stan istnieje i Gmina zagwarantowała i przydzieliła lokal zamienny powódce. Gmina uznała jako przesłankę przeniesienia zły stan techniczny lokalu przy ul. (...), spowodowany zalaniem z lokalu nr (...), które miało miejsce na przełomie stycznia i lutego 2011 roku. Uznano całkowite wyłączenie z eksploatacji lokalu nr (...), na co wskazują też protokoły kontroli Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego, Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w S. oraz przeprowadzona na zlecenie powódki ekspertyza techniczna lokalu. Jako okoliczności faktyczne wskazano: dużą wilgotność spowodowaną zalaniem, szary nalot na meblach i suficie, rysy o przebiegu ukośnym z miejscowymi ubytkami tynku pod kasetonami, liczne przebarwienia oraz ślady wykwitów pleśni, spękania tynku w pasie ok. 15 - 20 cm.

Sąd wskazał, że przeniesienie powódki do innego lokalu, po ustaleniu powyższych usterek lokalu na ul. (...), oznacza wywiązanie się Gminy z obowiązku umownego. Ten fakt również wskazuje, że pierwotna umowa jest realizowana i że potrzeby mieszkaniowe powódki są zaspokojone.

Zdaniem Sądu uregulowaniem umownym jest także to, że powódka miała zostać przeniesiona do lokalu zastępczego na okres maksymalnie jednego roku - zgodnie z zapisami umowy § 10 ust. 4. Podobna regulacja może być wywiedziona z art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 ze zm.). To, że przewidziany w nim okres upłynął nie oznacza jednak, że powódka posiada prawo wskazania innego lokalu do ustalenia do niego prawa najmu. W ocenie Sądu gdyby przyjąć takie rozwiązanie jak przedstawia w żądaniu pozwu powódka, to wówczas nie byłoby przeszkód, aby powódka wskazała dowolny lokal komunalny na terenie S. z żądaniem ustalenia do niego umowy najmu. Tymczasem o uprawnieniu do

najmu lokalu komunalnego decydują kryteria podmiotowe i dochodowe z uchwały Rady Miasta, a o przeznaczeniu pod najem konkretnego lokalu decyzja podmiotu zarządzającego mieszkaniowym zasobem Gminy. Nie ma zatem możliwości, aby podmiot zainteresowany „typował" lokal jaki ma zostać przyznany jemu na podstawie umowy najmu jaką chce mieć zawartą z Gminą. Oznacza to na tle niniejszej sprawy, że za powódką nie przemawiają racje, które prowadziłyby do uznania, że ustalenie umowy najmu z Gmina ma dotyczyć tego właśnie lokalu na ulicy (...).

Dalej Sąd uznał, że fakt, iż strony łączy umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), co do którego remont nie został przez Gminę przeprowadzony, nie przesądza o przysługującym powódce interesie prawnym do wytoczenia przedmiotowego powództwa. Powódka nie posiada tego interesu prawnego, gdyż pojęcie interesu prawnego rozumiane jest jako potrzeba prawna, która wynika z sytuacji prawnej, w jakiej inicjujący proces się znajduje. Jest to obiektywna w świetle obowiązujących przepisów prawa, wywołana rzeczywistym naruszeniem, albo zagrożeniem określonej sfery prawnej, potrzeba uzyskania konkretnej treści wyroku.

W rezultacie Sąd uznał, że powódce nie przysługuje swoboda żądania najmu wskazanego przez nią lokalu mieszkalnego. Natomiast może posłużyć się roszczeniem o nakazanie przeprowadzenia określonych prac remontowych w lokalu na ul. (...), wynikającym z art. 662 § 1 k.c. Sąd wyjaśnił, że zgodnie z normą tego artykułu wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie. Skoro zatem ustawodawca zakłada, że istnieje taki obowiązek wynajmującego, jego korelatem jest możliwość zgłoszenia żądania w procesie o nakazanie – nie wydania danego lokalu, ale przeprowadzenia prac niezbędnych do osiągnięcia stanu zgodnego z założeniem tej normy. Z takiego roszczenia powódka może skorzystać, bowiem ono wynika wprost z obowiązującej ją i Gminę umowy najmu lokalu na ul. (...) i nie prowadzi do wybiórczego zajmowania innych lokali komunalnych, niezgodnie z normami prawa miejscowego.

Reasumując Sąd wskazał, że stan jaki chce osiągnąć powódka to możliwość korzystania z lokalu mieszkalnego zgodnie z umową z dnia 7 maja 1999 roku, a zatem z samej logiki tej sytuacji wynika, że nie może oczekiwać, że stan ten osiągnie przez najem innego lokalu niż wskazany w tej umowie (tylko „na warunkach" tego pierwszego najmu).

Sąd wyraził przekonanie, że ostatecznie za oddaleniem powództwa przemawia sformułowanie żądania pozwu ustalenia najmu „na warunkach określonych w umowie z dnia 7 maja 1999 roku". Aby uzyskać pozytywne rozstrzygnięcie w tym przedmiocie żądanie pozwu powinno wskazać te warunki, czyli przytoczyć brzmienie uregulowań w jakich wyrok miałby zastąpić umowę. Nie sposób uznać, że jurydycznie poprawne byłoby ustalenie obowiązywania jakiegoś stosunku prawnego określonego jedynie poprzez odesłanie do jakiejś umowy, wg formuły: „na warunkach". Już nawet ogólny wgląd w treść umowy z dnia 7 maja 1999 roku wskazuje, że w jej obrębie są m.in. takie ustalenia, których nie da się recypować do treści nowego stosunku prawnego wg formuły „na warunkach", czy „na zasadach", np.: powierzchnia poszczególnych pomieszczeń, rachunek na jaki ma być wpłacany czynsz, podmiot zarządcy, wyposażenie lokalu. Jedynie określenie warunków nowego stosunku prawnego mogłoby skonkretyzować treść orzeczenia i dać możliwość ustalenia go w sposób nie budzący wątpliwości interpretacyjnych, a w przyszłości np. jego wykładni. Wobec wskazanych unormowań prawnych i dokonanych ustaleń powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 102 k.p.c., w zw. z art. 108 par. 1 k.p.c. i odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu. Zdaniem Sądu okoliczności sprawy i argumentacja przytoczona przez powódkę wskazują, że skorzystała ona z drogi prawnej jaką uznała za właściwą w jej szczególnej sytuacji bytowej. W tym przypadku postawa pozwanej Gminy, której powinnością było przeprowadzenie remontu lokalu oraz pilność uregulowania sytuacji mieszkaniowej przez powódkę przemawiają za tym, aby nie obciążać jej kosztami przegranego procesu. I z tych względów Sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami jakie się z nim wiążą.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka i zaskarżając wyrok w całości, wniosła o jego zmianę, poprzez ustalenie, że pomiędzy powódką B. S., a pozwaną Gminą M. S. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) będącego w zasobach Gminy M. S., o powierzchni 83,06 m^2, zawartego na czas nieokreślony oraz zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do

ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, pozostawiając temu Sądowi kwestie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem drugiej instancji.

Dodatkowo skarżąca wniosła o rozważenie przez Sąd Okręgowy zasadności przedstawienia Sądowi Najwyższemu do rozpoznania zagadnienia prawnego celem jego rozstrzygnięcia: czy naruszenie przez wynajmującego rocznego terminu do wykonania remontu lokalu określonego w art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego powoduje, przy spełnieniu przesłanek z przepisu art. 674 k.c., powstanie stosunku najmu na lokal zamienny na czas nieoznaczony.

Skarżąca zarzuciła Sądowi pierwszej instancji:

I. Naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia, a to:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a w konsekwencji błędne uznanie, iż powódce nie przysługuje interes prawny w wytoczeniu powództwa;

II. Naruszenie prawa materialnego, a to:

1) art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego, w zw. z art. 674 k.c. poprzez jego błędną interpretację wskutek przyjęcia, iż przepis ten nie stanowi podstawy do żądania przez najemcę wstąpienia w stosunek najmu lokalu zamiennego w sytuacji, gdy wynajmujący nie wykonuje ciążącego na nim obowiązku wykonania remontu lokalu w terminie jednego roku, a nadto że w sytuacji korzystania przez najemcę z lokalu zamiennego po okresie określonym w art. 10 ust. 4 umowa najmu nie przekształca się na czas nieoznaczony,

2) art. 674 k.c. poprzez jego niezastosowanie;

3) art. 189 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż powódce nie przysługuje interes prawny w wytoczeniu

powództwa.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

<u>Sąd Okręgowy zważył, co następuje:</u>

Apelacja okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Podstawa prawną powództwa jest art. 189 k.p.c., w myśl którego powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Cytowany wyżej przepis określa materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego przesądzając, iż jest nim przede wszystkim istnienie interesu prawnego powoda w takim ustaleniu. Przyjmuje się, iż interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, jeżeli już tylko sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Przy tym w orzecznictwie uznawanym jest co do zasady, iż nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych. Zasada ta opiera się na założeniach, że wydanie wyroku zasądzającego możliwe jest, jeżeli także ustalona zostanie legitymacja czynna powoda, oraz, że wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasądzających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej (por. m.in. wyrok SN z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00). Podzielić przy tym należy stanowisko wyrażone orzecznictwie, iż wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. usuwa niepewność stanu prawnego zachodzącą w stosunkach pomiędzy legitymowanym interesem prawnym powodem, a wyznaczonym tym interesem pozwanym. Interes prawny oznacza więc istniejącą

po stronie powoda potrzebę wprowadzenia jasności i pewności prawnej w sferze jego sytuacji prawnej, wyznaczonej konkretnym stosunkiem prawnym, a zagrożonej, a niekiedy nawet naruszonej już przez pozwanego (por: wyrok SN z dnia 4 kwietnia 2014 r., I PK 234/13).

Odnosząc powyższe reguły wykładni do okoliczności rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy uznał, iż powódka istotnie posiadała interes prawny - w rozumieniu art. 189 k.p.c., w żądaniu ustalenia istnienia między stronami umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony.

Mieć bowiem należało na względzie, iż jak wynika z okoliczności sprawy, powódka pozostaje w przeświadczeniu, że łączy ją z pozwaną umowa najmu tego lokalu zawarta na czas nieokreślony, co jest kwestionowane przez pozwaną. Nie budzi przy tym najmniejszych wątpliwości, iż w takiej sytuacji powódka nie ma prawnej możliwości w inny sposób domagać się rozwiązania sporu między nią, a pozwaną, aniżeli w drodze powództwa o ustalenie. W pełni uzasadnionym i zrozumiałym jest dążenie powódki do doprowadzenia do ostatecznego ustalenia jej statusu prawnego względem przedmiotowego lokalu, albowiem jedynie w ten sposób powódka będzie mogła wykazywać względem pozwanej, osób trzecich, a także organów publicznych i sądów, że jest najemcą tego lokalu na czas nieokreślony, nie zaś tylko określony – czas trwania remontu lokalu położonego przy ulicy (...) w S.. Niewątpliwie zaś stan niepewności co do charakteru tytułu prawnego na podstawie którego powódka zajmuje sporny lokal, pozwala na przyjęcie, iż sfera prawna powódki jest zagrożona, a wystąpienie z powództwem o ustalenie jest jedynym sposobem na ochronę praw powódki.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy przyjął, że powódka posiada w realiach sprawy interes prawny w wytoczeniu przedmiotowego powództwa, opartego na art. 189 k.p.c.

Powództwo jednak nie mogło być uwzględnione, albowiem w okolicznościach sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, że strony łączy umowa najmu lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...) zawarta na czas nieokreślony.

Udostępnienie powódce i jej rodzinie ww. lokalu mieszkalnego bez żadnych wątpliwości nastąpiło w trybie art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który głosi, ze jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy. Wedle art. 2 ust. 1 pkt 6 tej ustawy ilekroć w ustawie jest mowa o lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m^2 powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m^2 tej powierzchni.

W doktrynie prawa (vide: Roman Dziczek, Komentarz do art.10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Lex el. stan prawny 2015.04.30; Alfred Gola, Lesław Myczkowski, Komentarz do art.10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Lex el. stan prawny 2003.03.01 i Katarzyna Zdun-Załęska, Komentarz do art.10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Lex el. stan prawny 2014.05.01) jednolicie przyjmuje się, że w razie wystąpienia konieczności dokonania naprawy uniemożliwiającej jednoczesne zamieszkiwanie w lokalu, właściciel ma obowiązek zapewnienia lokatorowi lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów wynikłych z jego przeprowadzki. Obowiązkiem lokatora jest natomiast opróżnienie zajmowanego lokalu i przeniesienie się do lokalu zamiennego. Zmiana zajmowanego przez lokatora lokalu pozostaje przy tym bez wpływu na ciągłość dotychczasowego stosunku prawnego. Podstawą korzystania z lokalu zamiennego jest co do zasady ta sama umowa, która została zawarta w odniesieniu do udostępnienia lokalu podlegającego naprawie. Również powrót lokatora do dotychczasowego, naprawionego lokalu następuje w ramach realizacji tej samej umowy. Zamieszkanie w lokalu

zamiennym na czas trwania remontu może także, chociaż nie musi, być powiązane z zawarciem umowy określającej warunki korzystania z niego.

W doktrynie prawa równie jednolicie uznaje się, że ustawodawca zakreślił w powyższym przepisie roczny termin dla:

a) wynajmującego, który w tym czasie powinien przeprowadzić konieczne naprawy i umożliwić najemcy powrót do poprzednio zajmowanego lokalu;

b) najemcy, który przez ten czas powinien znosić ewentualne niedogodności związane z zamieszkiwaniem w lokalu zamiennym.

Po upływie ww. terminu obowiązek wynajmującego wykonania prac go obciążających może być dochodzony przez lokatora (najemcę) w procesie o nakazanie; może też być zastępczo wykonany przez najemcę na koszt wynajmującego (art. 663 k.c.).

Wreszcie niemożność zakończenia naprawy w rocznym terminie, a tym samym niemożność udostępnienia lokatorowi w tym czasie dotychczasowego lokalu, może być przyczyną wypowiedzenia przez właściciela stosunku prawnego uprawniającego lokatora do używania lokalu (art. 11 ust. 2 pkt 4).

Sąd Okręgowy w pełni podziela tak ukształtowane poglądy doktryny prawa.

W uzupełnieniu wskazać trzeba, że jedyną sankcją w przypadku niedochowania przez wynajmującego rocznego terminu wykonania remontu i udostępnienia wyremontowanego lokalu najemcy jest zaistnienie ww. roszczeń tego ostatniego, ewentualnie także roszczeń odszkodowawczych. Brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do przyjęcia, że po upływie takiego rocznego okresu, tym bardziej z mocy samego prawa, dochodziło do przekształcenia umowy najmu lokalu zamiennego w umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony.

W okolicznościach sprawy umowa najmu spornego lokalu z dnia 30 grudnia 2011 roku została bezsprzecznie zawarta na czas określony. Zgodnie, bowiem z postanowieniem jej § 12 ust. 1 i 2 umowa została zawarta na czas trwania remontu części lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) i ulega rozwiązaniu bez potrzeby jej wypowiadania z datą wskazaną w piśmie wynajmującego jako termin przeprowadzki do naprawionego lokalu. Podkreślenia wymaga, że zawarcie umowy na czas określony może nastąpić nie tylko przez precyzyjne określenie z góry czasu jej trwania – w miesiącach czy latach, względnie konkretnej daty końcowej, ale także, jak to miało miejsce w rozpoznawanej spawie, poprzez odniesienie czasu jej trwania do innych mogących być z zasady ograniczonymi czasowo okoliczności, w tym także remontu lokalu.

Podkreślenia wymaga, że do takiej umowy nie ma zastosowania przewidziany w art. 5 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) zakaz zawierania umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, na czas określony. Zakaz te dotyczy, bowiem umów najmu lokali, których pojęcie zostało w art. 2 ust. 1 pkt 4 tej ustawy zdefiniowane w sposób odrębny od pojęcia lokalu zamiennego. Brak takiego zakazu logicznie zresztą wynika z istoty lokalu zamiennego, w szczególności udostępnianego w związku z remontem lokalu najemcy, który z istoty ma przemijający – ograniczony czasowo charakter, a co więcej w ogóle nie jest w takim przypadku wymagane zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego.

Okres trwania tej umowy, powiązany i uzależniony od okresu remontu lokalu przy ul. (...), do chwili obecnej nie upłynął. Po pierwsze remont ten do chwili obecnej nie został przeprowadzony. Jednocześnie podkreślenia wymaga, że w okolicznościach sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, że remont ten nie zostanie w ogóle przeprowadzony i pozwana definitywnie od niego odstąpiła. Na rozprawie apelacyjnej pozwana wyjaśniła, że nie przystąpiono dotychczas do tego remontu, ze względu na brak środków w budżecie Gminy. Okoliczność ta jawi się jako wiarygodna, w świetle powszechnie znanego faktu niedoboru Gminy M. S. w zakresie jej zasobu mieszkaniowego i kosztów jego utrzymania (art. 228 § 1 k.p.c.).

Umowa ta nadal, więc obowiązuje w określonym nią kształcie i nie upłynął okres, na który została ona zawarta.

Implikuje to niemożność zastosowania w sprawie normy prawnej zawartej w art. 674 k.c., który głosi, że jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

Podstawową i konieczną przesłanką zastosowania tej normy prawnej jest upływ terminu oznaczonego w umowie jako czas trwania najmu, co jak już wyżej wywiedziono, dotychczas nie nastąpiło. Nie można także w tym świetle przyjmować, że w rozpoznawanej sprawie po upływie takiego terminu powódka – jako były najemca spornego lokalu, nadal używa go za dorozumianą zgodą wynajmującego.

Podkreślenia wymaga, że z całą pewnością w sposób dorozumiany nie zdziałano w sprawie pomiędzy stronami kolejnej, oprócz umowy z dnia 30 grudnia 2011 roku, czynności prawnej – w postaci umowy najmu przedmiotowego lokalu na czas nieokreślony.

Nie sposób takiego zamiaru przypisać zwłaszcza pozwanej Gminie, która z zasady podejmuje czynności prawne, w tym w zakresie gospodarki mieszkaniowej, w sposób sformalizowany, co jest regulowane odpowiednimi aktami prawa miejscowego.

Co więcej skoro powódka pismem z dnia 14 lipca 2014 roku wezwała Gminę M. S. do zawarcia z nią umowy najmu lokalu położonego w S. przy ulicy (...) na czas nieoznaczony, a pozwana pismem z dnia 24 czerwca 2015 roku odmówiła zawarcia takiej umowy, to wniosku przeciwnego nie sposób wysnuć także z przedprocesowych działań samej powódki, która domagała się dopiero zdziałania takiej czynności prawnej.

Wreszcie brak jest podstaw do przyjęcia, że powódce wypowiedziano, w trybie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), do czego koniecznym byłoby zachowanie zastrzeżonej pod rygorem nieważności formy pisemnej (art. 11 ust. 1 tej ustawy).

Sąd Okręgowy podkreśla, że w żadnym razie skutku prawnego w postaci nawiązania pomiędzy stronami umowy najmu spornego lokalu na czas nieokreślony, nie mogła powodować sama tylko negatywna ocena postępowania pozwanej, która w rażący sposób przekroczyła ustawowy termin wykonania remontu dotychczasowego lokalu powódki położonego w S. przy ulicy (...). Jak to już powyżej wskazano jedyną sankcją jest tu powstanie roszczenie o nakazanie wydania wyremontowanego lokalu, względnie odpowiedzialność odszkodowawcza Gminy i wniosku przeciwnego nie może uzasadniać sama tylko eksponowana przez powódkę obiektywna trudność w sformułowaniu i dochodzeniu takich roszczeń.

Nie może o uwzględnieniu powództwa decydować wreszcie sama tylko wola powódki – docelowego – na stałe zamieszkania w spornym lokalu i niejako konwersji stosunku najmu lokalu przy ulicy (...) - w taki najem na czas nieokreślony lokalu przy ulicy (...).

Mając na uwadze wszystko powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 102 k.p.c.

Sąd Okręgowy uznał, że wskazywana powyżej znaczna opieszałość gminy w realizacji bezspornego obowiązku wyremontowania lokalu poprzednio zajmowanego przez powódkę, w połączeniu z dużym poczuciem krzywdy tej ostatniej i związaną z nim potrzebą poddania orzeczenia Sądu Rejonowego kontroli instancyjnej, stanowiły szczególne okoliczności, w rozumieniu art. 102 k.p.c., uzasadniające odstąpienie od obciążania powódki jako przegrywającej postępowanie apelacyjne, kosztami tego postępowania.