

Sygn. akt **V Ca 281/19**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Bogusława Jarmołowicz-Łochańska
Sędziowie:	Agnieszka Wiśniewska del. Magdalena Hemerling (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Szczęsna

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko U. C. i B. C. (1)

o rozwiązanie stosunku najmu i nakazanie opróżnienia lokalu

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie

z dnia 23 października 2018 r., sygn. akt I C 3128/18

1. oddała apelację;

2. zasądza od (...) W. na rzecz U. C. i B. C. (1) kwotę 450 (czteryście pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 281/19

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 18 grudnia 2019 r.

Powód wniósł o rozwiązanie z pozwanymi stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. oraz nakazanie pozwanym opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz ze wszystkimi rzeczami i wydanie go powodowi.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie wyrokiem z dnia 23 października 2018 r. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda (...) W. na rzecz każdego z pozwanych U. C. kwoty 450 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Rejonowego:

Pozwani U. C. i B. C. (1) są małżonkami i rodzicami J. C. (1) i M. C.. Matką pozwanej U. C. jest B. C. (2). Matką pozwanego B. C. (1) była nieżyjąca już E. C..

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W., składającego się z 2 pokoi o pow. 33,02 m², kuchni, przedpokoju i łazienki z WC. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 47,91 m².

Dnia 9 czerwca 1961 r. powód zawarł z E. C. umowę najmu powyższego lokalu. W przedmiotowym lokalu zamieszkiwali E. C. z pozwanym.

Dnia 31 stycznia 2015 r. E. C. zmarła.

Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2015 r. tut. Sąd ustalił, że B. C. (1) wstąpił z dniem 31 października 2015 r. w stosunek najmu powyższego lokalu w miejsce matki E. C..

Dnia 19 września 2016 r., na podstawie aneksu do powyższej umowy najmu lokalu w stosunek najmu wstąpili pozwani.

Dnia 15 listopada 2011 r. na podstawie umowy darowizny pozwana nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., składającego się z 3 pokoi o powierzchni mieszkalnej 30,90 m², kuchni, łazienki z WC, przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 47,00 m².

Dnia 6 grudnia 2016 r. pozwana umową darowizny przekazała lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w W. J. C. (1).

Sąd Rejonowy ustalił następnie, że w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w W. zamieszkuje J. C. (1) wraz z B. M.. B. M. jest starszą osobą, po przebytych nowotworze, z problemami z pamięcią, która wymaga pomocy innych osób. Opiekę nad B. M. sprawuje J. C. (1).

Pozwany osiąga miesięczny dochód w wysokości ok. (...) zł, zaś pozwana przeszła na emeryturę i oczekuje na decyzję ustalającą jej wysokości. Przewidywana emerytura to (...) zł. Pozwani nie mają możliwości uzyskania kredytu mieszkaniowego.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane wyżej dokumenty, których wiarygodność nie była kwestionowana przez strony oraz nie budziła wątpliwości Sądu.

Stan faktyczny ustalono ponadto o przeprowadzone w sprawie dowody z zeznań świadka M. W., a także o przeprowadzony dowód z przesłuchania pozwanych U. C. i B. C. (1). Zeznania świadka oraz wyjaśnienia pozwanych były spójne, logiczne i konsekwentne, ich treść wzajemnie się potwierdzała oraz była zgodna z pozostałymi przeprowadzonymi w sprawie dowodami, wobec czego Sąd uznał powyższe dowody za wiarygodne.

W przekonaniu Sądu Rejonowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy powołując się na treść art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podkreślił, iż ważnych przyczyn, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Sąd I instancji wskazał, iż powód podnosił, że pozwani są w stanie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe bez pomocy powoda. Pozwani podnosili natomiast, że nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, w tym zamieszkać w lokalu nr (...) przy ulicy (...) w W., w którym aktualnie mieszka J. C. (1) wraz ze schorowaną B. M..

Zdaniem Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie rozstrzygnięcie wymagało wyważenia interesu powoda, jak i pozwanych oraz dokonanie oceny, któremu z tych interesów należy udzielić ochrony w razie kolizji między interesem właściciela lokalu a interesem najemcy tego lokalu, nie zawsze bowiem interes właściciela zasługuje na ochronę.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji wskazał, że pozwani nie mają możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych samodzielnie i nie mają obecnie innego miejsca zamieszkania, niż zajmowany przez nich obecnie lokal.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż pozwana co posiadała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., jednakże prawo do tego lokalu zostało przeniesione na J. C. (1), która aktualnie zamieszkuje tam wraz z matką pozwanej. Sąd Rejonowy ustalił, iż nie do przyjęcia jest fakt, aby w mieszkaniu, którego łączną powierzchnia użytkowa wynosi 47,00 m² miały zamieszkać cztery dorosłe osoby, w tym jedna, która wymaga opieki po przebytej chorobie nowotworowej. Sąd I instancji w tym miejscu zauważył, że pozwanej nie przysługiwało prawo do powyższego lokalu w chwili zamknięcia rozprawy, bowiem pozwana darowała powyższy lokal swojej córce.

Sąd I instancji stwierdził kolejno, iż powyższej umowy darowizny nie można nazwać pozorną. Według Sądu instancji powód nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność pozorności powyższej czynności prawnej. Z kolei intencją pozwanej przy dokonaniu darowizny nie mogło być uniemożliwienie powodowi rozwiązania stosunku najmu lokalu przy ul. (...), skoro darowizna powyższa została dokonana jeszcze na długo przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu Rejonowego darowizna lokalu przy ul. (...) stanowiła realizację prawa rzeczowego pozwanej do powyższego lokalu, a ponadto motywy decyzji o dokonaniu tej darowizny są niewątpliwe i zasługujące na uwzględnienie, zrozumiałe jest bowiem, że pozwana chciała zapewnić lokal dla swojej córki opiekującej się chorą babką.

Sąd Rejonowy podniósł fakt, że skoro powód mając świadomość, że pozwanej przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...), pomimo tego zdecydował się zawrzeć z nią umowę najmu lokalu przy ul. (...), to należy uznać, że w ten sposób zaakceptował ten stan rzeczy i nie traktował powyższego uprawnienia pozwanej jako przeszkody do zawarcia umowy najmu lokalu przy ul. (...). Zatem Sąd Rejonowy przyjął, iż powyższa okoliczność - czyli przysługiwanie pozwanej spółdzielczego własnościowego prawa do innego lokalu - nie mogła stanowić „ważnej przyczyny” uzasadniającej rozwiązanie stosunku najmu lokalu przy ul. (...). Sąd I instancji nie uznał również za „ważną przyczynę” faktu darowania tego lokalu.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę również na fakt, że w niniejszej sprawie powód nie podał żadnej przyczyny, która miałaby uzasadniać rozwiązanie stosunku najmu z pozwanym. Niewątpliwie zaś za „ważną przyczynę” uzasadniającą nie sposób uznać dokonania przez małżonkę pozwanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W szczególności bowiem nie zostało wykazane, czy pozwany miał jakikolwiek wpływ na tę decyzję pozwanej oraz czy był jej przeciwny bądź czy się z nią zgadzał.

Sąd I instancji podkreślił, iż w toku postępowania powód wskazywał również, że przedmiotowy lokal jest mu niezbędny do realizowania zadań publicznych, a mieszkaniowy zasób Dzielnicy - Ś. (...) W. systematycznie ulega zmniejszeniu. Powyższe twierdzenia powoda nie świadczyły jednak o niezbędności rozwiązania umowy najmu z pozwanymi dla realizacji interesu powoda. Pozwanych najemców nie mogą bowiem obciążać skutki braku wywiązywania się przez powoda ze swych obowiązków w sferze socjalnej. Powód nie wskazał przy tym, na rzecz jakich konkretnie osób wskazany lokal miałby być rozdysponowany, ani w jakim terminie miałyby to nastąpić. Tak wskazana przyczyna, cechująca się wysokim stopniem ogólności i niedająca się precyzyjnie ocenić w realiach konkretnego postępowania, nie zasługuje w ocenie Sądu Rejonowego na uwzględnienie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy uznał, że powód nie wykazał, aby w stosunku do pozwanych zaszły ważne przyczyny uzasadniające rozwiązanie z nimi stosunku najmu lokalu przy ul. (...) w W., wobec czego żądanie rozwiązania powyższego stosunku zostało rozwiązane na podstawie art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów. W rezultacie powyższego zdaniem Sądu I instancji stosunek powyższy nadal trwa i na jego podstawie pozwani są uprawnieni do posiadania powyższego lokalu, wobec czego żądanie nakazania pozwanym opróżnienia lokalu nie znajdowało oparcia w art. 222 § 1 k.c. ani art. 675 § 1 k.c. i wobec tego zostało oddalone.

Sąd I instancji na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądził na rzecz każdego z pozwanych po połowie całych poniesionych przez nich kosztów procesu obejmujących kwotę 900 zł z tytułu kosztów zastępstwa prawnego w stawce wynikającej z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Apelację od powyższego wniósł pozwany zaskarżając wyrok w całości zarzucając Sądowi Rejonowemu:

a) naruszenie przepisów postępowania, które miały wpływ na wynik postępowania:

tj. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego mającej wpływ na wynik sprawy skutkującej przyjęciem, że:

- pozwani nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych bez pomocy powoda, podczas gdy sytuacja majątkowa pozwanych pozwala w samodzielny sposób zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, biorąc pod uwagę uzyskiwane wynagrodzenie za pracę pozwanego B. C. (1) oraz prognozowaną kwotę emerytury pozwanej U. C., a także możliwość korzystania z lokalu mieszczącego się w W. przy ul. (...) lok (...);

- pozwani nie mają innego miejsca zamieszkania niż zajmowany przez nich obecnie lokal przy ul. (...) lok(...) W., podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że lokal mieszkalny w W. przy ul. (...) lok (...) składa się z trzech pokoi i pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pozwanych;

- powód mając świadomość, że pozwanej U. C. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pomimo tego zdecydował się zawrzeć z nią umowę najmu lokalu przy ul. (...) lok 1, to należy uznać, że w ten sposób zaakceptował ten stan rzeczy i nie traktował powyższego uprawnienia pozwanej jako przeszkody do zawarcia umowy najmu lokalu, podczas gdy wiedza powoda w tym zakresie nie mogła być podstawą odmowy zawarcia aneksu z pozwaną U. C., a samo podpisanie aneksu z pozwaną U. C. miało już charakter porządkowy;

- powód nie wskazał niezbędności rozwiązania umowy najmu z pozwanymi w celu realizacji zadań publicznych, podczas gdy faktem powszechnie znanym jest dysproporcja pomiędzy faktycznymi potrzebami mieszkańców, a zasobem gminnych mieszkań w W., a ponadto jak wynika z przeprowadzonego materiału dowodowego pozwani są w stanie samodzielnie zabezpieczyć swoje potrzeby mieszkaniowe;

- powód nie wskazał osób na rzecz których lokal w W. przy ul. (...) lok 1 miałby być rozdysponowany, ani w jakim terminie miałyby to nastąpić podczas gdy na dzień rozpatrywania sprawy, powód nie ma możliwości wskazania konkretnej rodziny, której zostanie wynajęty przedmiotowy lokal,

b) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że nie zaszły w stosunku do pozwanych ważne przyczyny uzasadniające rozwiązanie z nimi stosunku najmu lokalu w W. przy ul. (...) lok 1 podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż pozwana U. C. będąc już najemcą lokalu przy ul. (...) lok (...) dokonała darowizny na rzecz córki mieszkania mieszczącego się w W. przy ul. (...) lok (...), co należy uznać za dobrowolne pozbawienie się zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

W związku z powyższymi zarzutami powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...) oraz nakazanie pozwanym U. C. i B. C. (1), aby opuścili i opróżnili z rzeczy przedmiotowy lokal i wydali go powodowi, jak również o zwrot kosztów postępowania, w tym zwrot kosztów zastępstwa procesowego, za postępowanie przed sądem pierwszej i drugiej instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego od powoda na rzecz pozwanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje;

Apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c., wskazać należy, że jego skuteczne postawienie wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (teza 8 do art. 233 komentarza do k.p.c. pod redakcją Tadeusza Erecińskiego, Wydanie 4, LexisNexis, Wielkie Komentarze, orzeczenie Sądu Najwyższego z 6.11.1998, II CKN 4/98, Lex nr 322031).

Na gruncie niniejszej sprawy skarżący uzasadniając swoje zarzuty nie analizuje materiału dowodowego w sposób wyżej wskazany i nie usiłuje podważyć żadnych faktów stanowiących podstawę orzeczenia, a jedynie wskazuje na te fakty, które jego zdaniem powinny prowadzić do innych ocen, niż dokonane przez sąd I instancji. Należy zatem zauważyć, że jakkolwiek skarżący zarzuca naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., to w istocie zarzuty apelacji nie dotyczą ani naruszenia tego przepisu, ani ustaleń faktycznych sądu. Z tej przyczyny Sąd Okręgowy, nie znajduje jakichkolwiek podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd I instancji i przyjmuje je w całości za własne.

Zważyć należy, że powód w zasadzie odwołuje się do przesłanek orzeczenia, które należą do oceny sądu, sformułowanej na podstawie ustalonych przez sąd okoliczności. Wbrew jednak stanowisku skarżącego Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej subsumpcji ustalonego stanu faktycznego pod przepisy prawa materialnego stanowiące podstawę żądania pozwu.

Jak wskazuje treść art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Podkreślić należy, iż ustawodawca nie precyzuje o jakie „ważne przyczyny” chodzi w powyższym przepisie, zatem uznać należy, iż interpretację powyższego pojęcia ustawodawca pozostawił sądom, przy uwzględnieniu z jednej strony konstytucyjnej zasady ochrony własności (art. 64), a z drugiej konstytucyjnej zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych (art. 75).

W orzecznictwie przyjmuje się, że pojęcie "ważne przyczyny" w rozumieniu art. 33 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zachowało aktualność na gruncie art. 11 ust. 10 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zatem przyjmuje się, iż przy badaniu wystąpienia "ważnej przyczyny" należy oceniać nie tylko okoliczność, czy lokal stał się niezbędny wynajmującemu, ale także i to, czy nie jest on niezbędny najemcy w chwili wyrokowania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2002 r. IV CKN 1214/00). Podobny pogląd zaprezentował Sąd Najwyższy w powołanym przez skarżącego wyroku z dnia 27 stycznia 2000 r., wydanym w sprawie o sygn. II CKN 720/98, a mianowicie, że ważną przyczynę stanowi także okoliczność, że lokal jest wynajmującemu niezbędny dla

wykonywania zadań publicznych w sytuacji, gdy najemca dysponuje możliwościami finansowymi, by swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoić w inny sposób.

Nie ulega wątpliwości, iż istnienie ważnych przyczyn rozwiązania stosunku najmu powinno zostać wykazane przez stronę powodową. Zgodnie bowiem z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu przewidzianą w art. 6 k.c., to na powódzie spoczywa obowiązek udowodnienia zasadności roszczenia w stosunku do pozwanego. Jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 2012-01-18, I ACa 1320/11).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy w pierwszej kolejności wskazać należy, że wbrew temu co stwierdził Sąd Rejonowy powód wykazał, że przedmiotowy lokal jest mu niezbędny z uwagi na oczywisty deficyt mieszkań komunalnych. Powód podnosił, że lista lokali socjalnych ulega zmniejszeniu, a liczna rodzin czekających na dostarczenie komunalnego lokalu z różnych tytułów, w tym także lokali socjalnych z tytułów wyroków sądów z przyznanym prawem do takiego lokalu obecnie wynosi około 200. Niemniej jednak w ocenie Sądu Okręgowego nie została spełniona druga z przesłanek koniecznych dla uwzględnienia powództwa wynajmującego, albowiem lokal, co do którego powód wniósł o rozwiązanie stosunku najmu, jest niezbędny najemcom dla zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych. W toku postępowania dowodowego pozwani niewątpliwie wykazali, że nie mają możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, aniżeli przy pomocy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...).

Jakkolwiek J. C. (2) posiadała inny lokal (położony w W. przy ul. (...)), to umową z dnia 6 grudnia 2016 r., a zatem prawie na dwa lata przed wystąpieniem przez (...) W. z powództwem o rozwiązanie stosunku najmu lokalu przy ul. (...), darowała go córce. Skarżący zrzuca wprawdzie, iż zbycie przedmiotowego lokalu na rzecz córki pozwanych miało charakter czynności pozornej, dokonanej co do zasady w tym celu, ażeby uniknąć nakazania przez sąd opróżnienia spornego lokalu, jednak nie wykazał swoich twierdzeń w tym zakresie.

Zwrócić w tym miejscu należy uwagę, że pozorność wyraża się w braku zamiaru wywołania skutków prawnych i jednoczesnym zamiarze stworzenia okoliczności mających na celu zmylenie osób trzecich. Istotne znaczenie ma niezgodność między aktem woli, a jego uzewnętrznieniem. Założeniem unormowania jest zgoda drugiej osoby na złożenie oświadczenia woli dla pozorów (tak A. Piasecki, Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część ogólna, Zakamycze 2003, za: LEXel). W wyroku z 25 lutego 1998 r., II CKN 816/97 (LexisNexis nr 348440).

Z materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie nie wynika, aby strony umowy darowizny z dnia 6 grudnia 2016 r. nie miały zamiaru wywołania skutków prawnych złożonych oświadczeń woli. Wręcz przeciwnie, jak wynika zarówno z zeznań M. W., jak i z zeznań pozwanych umowa darowizny została wykonana, a mieszkanie przy ul. (...) zostało przekazane córce pozwanej J. C. (1), która zamieszkuje w nim z chorą babcią, nad którą sprawuje stałą opiekę. Pozwani natomiast w dalszym ciągu zamieszkują w lokalu przy ul. (...). Powód nie zakwestionował tych twierdzeń, co więcej nie zaproponował żadnych wniosków dowodowych mających na celu wykazanie pozorności umowy darowizny.

Niewątpliwie zatem na gruncie niniejszej sprawy nie występuje sytuacja, że pozwani mogą realizować swoje potrzeby mieszkaniowe w innym lokalu aniżeli lokal położony przy ul. (...). Okoliczność, że pozwani mogliby teoretycznie zamieszkać wraz z córką i matką pozwanej w lokalu przy ul. (...) nie uzasadnia stwierdzenia, że lokal będący przedmiotem niniejszego postępowania jest im zbędny. W sytuacji bowiem, gdy nie przysługuje im tytuł prawny do tego lokalu, mogliby korzystać z mieszkania córki tylko grzecznościowo. Co więcej, pokój w którym mieliby zamieszkać pozwani ma powierzchnię 8 m², a zatem warunki egzystencji pozwanych zostałyby znacznie pogorszone.

Na gruncie niniejszej sprawy powód nie wykazał również, aby pozwani dysponowali możliwościami finansowymi pozwalającymi im zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w inny sposób, aniżeli przez najem lokalu przy ul. (...). Jak

wynika z zeznań pozwanych, dochody B. C. (1) oscylują wokół kwoty (...) zł miesięcznie, zaś U. C. pobiera emeryturę w kwocie (...) zł. Ich dochody nie pozwoliłyby na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku, bez uszczerbku dla koniecznego utrzymania pozwanych. Powód w żaden sposób nie podważył tych twierdzeń, jak również nie wykazał inicjatywy celem wykazania, że pozwani posiadają majątek, w tym oszczędności pozwalające im np. na zakup samodzielnego lokalu.

Odnosząc się natomiast do twierdzeń skarżącego, że zobowiązany był na skutek orzeczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie z dnia 31 stycznia 2015 r. do potwierdzenia uprawnień pozwanych do lokalu (co do U. C. na zasadzie art. 680¹ k.c.), a zatem nie badał sytuacji majątkowej pozwanych, to zwrócić należy uwagę, że również i te twierdzenia nie mogą przemawiać za zasadnością powództwa w niniejszej sprawie. Powód mógł bowiem niezwłocznie dokonać wypowiedzenia umowy najmu ze względu na posiadanie innego tytułu do lokalu (art. 10 ust. 3 pkt 2 u.o.p.l.), czego zaniechał. W tej sytuacji żądanie rozwiązania stosunku najmu, gdy pozwani nie dysponują tytułem prawnym do innej nieruchomości, nie mogło zostać uwzględnione.

Mając na uwadze przedstawione okoliczności Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. o czym rozstrzygnięto w pkt 1 wyroku.

O kosztach instancji odwoławczej rozstrzygnięto w pkt 2 wyroku w oparciu o treść art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na koszty pozwanych składało się wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu uwzględniającym zmiany wprowadzone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r., zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych.