

Sygn. akt IX Ca 1104/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Mirosław Wieczorkiewicz
Protokolant:	p.o. sekretarza sądowego Izabela Ważyńska

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2019 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko P. G. i R. G.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 13 lutego 2018 r., sygn. akt I C 4872/17,

uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Olsztynie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz

Sygn. akt IX Ca 1104/18

UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o nakazanie pozwanym P. G. i R. G., aby opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w O.. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu podała, że pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w O., będącego własnością powódki, na podstawie umowy najmu z dnia 19 lipca 2010r. Powódka powzięła informację, że pozwani posiadają dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie do zamieszkiwania w jednorodziennym budynku mieszkalnym oraz prawie swobodnego poruszania się i korzystania z całej nieruchomości, w tym posadowionych na nieruchomości budynków położonych w O. przy ul. (...). W związku z powyższym – mając na względzie, iż pozwani posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego - powódka wypowiedziała im umowę najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w O.. Umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31 sierpnia 2017r. Pozwani odmawiają wydania powódce lokalu zajmowanego obecnie bez tytułu prawnego.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

Pozwani wskazali, że powódka zaniechała wyjaśnienia im dlaczego uznano, że służebność osobista stanowi tytuł prawny do lokalu skutkujący koniecznością wypowiedzenia stosunku najmu przez właściciela lokalu oraz na jakiej podstawie uznano, że lokal objęty służebnością osobistą spełnia cechy lokalu zamiennego. Powódka wyjaśniła jedynie, że wysokość opłacanego przez nich czynszu jest wyższa od wartości odtworzeniowej lokali, zatem została spełniona jedna z przesłanek do wypowiedzenia umowy najmu. Pozwani podnieśli również okoliczność braku istnienia służebności osobistej z uwagi na jej wykreślenie w księdze wieczystej.

Wyrokiem z dnia 13 lutego 2018r. Sąd Rejonowy w Olsztynie, w sprawie I C 4872/17 w punkcie I nakazał pozwany aby opróżnił, opuścił i wydal powódce lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...); w punkcie II orzekł, iż pozwany nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego; w punkcie III zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że w dniu 19 lipca 2010r. pozwany P. G. zawarł z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w O.. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony. Przedmiotowy lokal składał się z 2 pokoi o łącznej powierzchni 43,68 m². Do wspólnego zamieszkiwania z najemcą w lokalu uprawniona została jego żona R. G.. Czynsz z tytułu najmu określony został na kwotę 506,46 zł miesięcznie. Stawka czynszu obowiązująca pozwanych, wyliczona na podstawie Obwieszczenia Wojewody (...) w O. z dnia 23 marca 2017r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) i miasta O. na okres od 1 kwietnia 2017r. do 30 września 2017r., wynosiła 1,52% wartości odtworzeniowej.

Sąd ustalił również, że pismem z dnia 14 lipca 2017r. Gmina O. – Zakład (...) w O. wypowiedział pozwany umowę najmu lokalu nr (...) w O. przy ul. (...) w O. za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2017r. Jako przyczynę wypowiedzenia umowy najmu powódka podała okoliczność posiadania przez pozwanych dożywotniej i nieodpłatnej służebności osobistej polegającej na prawie zamieszkiwania w innym budynku mieszkalnym, położonym w O. przy ul. (...).

Na dzień wypowiedzenia umowy najmu pozwany służyło ograniczone prawo rzeczowe w postaci ustanowionej na ich rzecz dożywotniej służebności osobistej polegającej na prawie do zamieszkiwania w jednorodzinny budynku mieszkalnym oraz prawie swobodnego poruszania się i korzystania z całej nieruchomości, w tym posadowionych na nieruchomości budynków położonych w O. przy ul. (...). Prawo to wpisane było w dziale III księgi wieczystej nr KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie. Wykreślenie tego wpisu nastąpiło w dniu 27 listopada 2017r. Po rozwiązaniu umowy najmu powódka naliczyła odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

Z ustaleń Sądu wynika, że pozwani nie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej, nie figurują w ewidencji osób pobierających zasiłki prowadzonej przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w O. ani ewidencji Miejskiego Urzędu Pracy w O. dotyczącej osób bezrobotnych. Ponadto żadne z pozwanych nie pobiera świadczeń emerytalnych czy rentowych.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie zaistniały wymienione w art. 11 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów przesłanki uprawniających powódkę do wypowiedzenia stosunku najmu.

Sąd zwrócił uwagę, iż w okresie od 1 kwietnia 2017r. do 30 września 2017r., wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta O. wynosił 4.659 zł. Tym samym wartość odtworzeniowa lokalu zajmowanego przez pozwanych o pow. 43,68 m² wynosiła 203.505,12 zł. Wymagana przez ustawę granica 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku wynosi zatem 6.105,15 zł. Czynsz za zajmowany przez

pozwanym lokal w skali roku wynosił 3.103,08 zł (258,59 zł x 12 = 3.103,08 zł). Z wyliczeń tych wynika, że wysokość czynszu za lokal zajmowany przez pozwanym jest niższa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż z treści istniejącego w dniu wypowiedzenia umowy najmu wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) wynikało, że nieruchomości ta obciążona została na rzecz pozwanym dożywotnią i nieodpłatną służebnością osobistą polegającą na prawie zamieszkiwania w jednorodzinny budynku mieszkalny oraz prawie swobodnego poruszania się i korzystania z całej nieruchomości, w tym z posadowionych na nieruchomości budynków. Zdaniem Sądu treść tej służebności nie pozostawia żadnej wątpliwość co do tego, że pozwanym służyło prawo do innego lokalu mieszkalny w rozumieniu art. 11 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów.

W ocenie Sądu bez znaczenia jest przy tym fakt wykreślenia tej służebności z księgi wieczystej w październiku 2017r. Nastąpiło to bowiem już po skutecznym wypowiedzeniu przez powódkę umowy najmu lokalu mieszkalny (na dzień wypowiedzenia pozwanym prawo do innego lokalu mieszkalny mieli).

Zdaniem Sądu I instancji pozwanym kwestionując fakt, że nieruchomości obciążona ustanowioną na ich rzecz służebnością osobistą nie spełnia wymogów lokalu zamiennego, winni okoliczność te udowodnić. Oni bowiem z tego przywoływanego faktu wywodzili korzystne dla siebie skutki prawne (art. 6 k.c.). Jednakże żadnych dowodów w tym zakresie nie zawnioskowali.

W konsekwencji Sąd uznał roszczenie powódkę za uzasadnione.

Jednocześnie Sąd uznał, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalny.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 k.p.c.

Pozwanym wniosli apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie:

1. art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilny w wyniku niezwrócenia uwagi przez Sąd I instancji na zaniechanie wskazania przez powódkę, że powódkę jest właścicielem lokalu mieszkalny będącego przedmiotem pozwu w niniejszej sprawie oraz uznania, że w niniejszej sprawie wystąpiły przesłanki skutecznego wypowiedzenia umowy najmu pozwanym przez powódkę a szczególności poprzez:

- a) uznanie, że służebność osobista jest tytułem prawnym do lokalu mieszkalny,
- b) uznanie, że nastąpiło wykazanie, przez powódkę, że pozwanym mogą tego lokalu używać,
- c) uznanie, że wskazano, iż lokal ten spełnia wymogi lokalu zamiennego.

2. art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. na skutek przerwania ciężaru dowodu na stronę pozwaną w zakresie wykazania spełniania przez lokal, co do którego przysługuje rzekomy tytuł prawny do nieruchomości, cech dla lokalu zastępczego oraz wymaganie dowodzenia tego faktu od strony pozwanej w sytuacji gdy powódkę go nie udowodniła; a w konsekwencji naruszenie:

3. art. 187 § 1 pkt 2 i art. 126 § 1 pkt 3 k.p.c. poprzez zaniechanie przez powódkę przytoczenia w pozwie konkretnie wskazanych okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, jak również przedłożenia dowodów na poparcie przytoczonych faktów i okoliczności,

4. art. 227 k.p.c. w wyniku nie przedłożenia przez powódkę dowodów na istnienie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia,

5. art. 3 k.p.c. polegające na zaniechaniu procedowania przez powódkę jako gospodarza postępowania w zgodzie z zasadą lojalności i prawdy oraz przedstawiania dowodów na wszelkie podnoszone przez siebie fakty i okoliczności.

6. art. 244 § 1 i art. 245 w zw. z art. 129 § 2 k.p.c. – przejawiające się w przedłożeniu przez uczestniczkę postępowania reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika kserokopii dokumentów bez potwierdzenia ich zgodności z oryginałem oraz na skutek uznania przez Sąd I instancji powyższych kserokopii jako dowód z dokumentu,

7. art. 675 § 1 i 2 w zw. z art. 680 k.c. - w wyniku zastosowania tych przepisów w niniejszej sprawie, mimo, że nie mają zastosowania,

8. art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stosowany bezpośrednio na mocy art. 8 ust. 2 Konstytucji – poprzez zaniechanie prowadzenia przez Sąd I instancji postępowania na podstawie i w granicach prawa.

W oparciu o powyższe zarzuty wnieśli o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji ewentualnie zmiany orzeczenia o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki kosztów postępowania według norm prawem przewidzianych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w stopniu skutkującym uchyleniem wyroku Sądu I instancji i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania, albowiem zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane bez rozpoznania istoty sprawy.

Nierozpoznanie istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.) oznacza zaniechanie przez sąd zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego tj. przesłanek stanowiących o istnieniu roszczenia. Oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego, stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia (por.m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2013 r., IV CZ 76/13, opubl. w LEX, wyroki Sądu Apelacyjnego w Łodzi: z dnia 16 września 2013 r., I ACa 360/13, opubl. w LEX i z dnia 14 lutego 2014 r., I ACa 1078/13, opubl. w LEX).

W oparciu o art. 382 k.p.c. Sąd Okręgowy uzupełnił materiał dowodowy o dokumenty znajdujące się w księdze wieczystej (...) oraz teczce lokalu przy ul. (...) albowiem było to konieczne dla uzyskania pełnego oglądu sprawy.

W niniejszym postępowaniu powódka domagała się nakazania pozwanym opróżnienia zajmowanego lokalu i wydania go stronie powodowej, wskazując, iż umowa najmu została wypowiedziana w oparciu o przesłanki wymienione w art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Zgodnie z treścią ww przepisu właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie które przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Odnosząc się do zarzutu pozwanych, że powódka nie wykazała, że jest właścicielem lokalu, wskazać należy, iż stosownie do treści art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu - należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Stosunkiem prawnym uprawniającym pozwanych do używania lokalu była umowa najmu z dnia 19 lipca 2010r. zawarta z Gminą O.. Gmina O. jest zatem właścicielem lokalu w rozumieniu ww ustawy.

Strona powodowa w toku postępowania wykazała że zajmowany przez pozwanych lokal spełnia kryterium, jaka jest jego wartość odtworzeniowa.

Powierzchnia spornego lokalu nie była kwestią sporną, a nadto wynika z załączonych do akt sprawy dokumentów, podobnie jak wysokość czynszu należnego z tytułu najmu przedmiotowego lokalu. Dodatkowo należało mieć przy tym na uwadze treść obwieszczenia wojewody (...) z dnia 23 marca 2017 roku w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) i miasta O.. Z dowodów tych wynika, że czynsz pobierany przez powódkę z tytułu najmu lokalu położonego przy ul. (...) nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Odnosząc się do zarzutów apelacji dotyczących uznania przez Sąd I instancji przedłożonych przez powoda kserokopii Sąd Okręgowy zwraca uwagę, iż wszystkie dokumenty, poza ww. obwieszczeniem, które z ma charakter informacji publicznej, zostały potwierdzone za zgodność z oryginałem przez reprezentującego stronę pozwaną profesjonalnego pełnomocnika.

Powódka wykazała również, że pozwanym w chwili wypowiedzenia umowy najmu przysługiwał tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości.

Na ich rzecz ustanowiona była służebność osobista, której treścią było uprawnienie do nieodpłatnego i dożywotniego zamieszkiwania w jednorodziennym budynku mieszkalnym oraz prawie swobodnego poruszania się i korzystania z całej nieruchomości w tym posadowionych na nieruchomości budynków. Takie ograniczone prawo rzeczowe wpisane było do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości.

W wyroku z dnia 22 kwietnia 2005 r. (sygn. akt II CK 655/04, Monitor Prawniczy 2005, nr 10, s. 479) Sąd Najwyższy uznał, że przez tytuł prawny do lokalu należy rozumieć każdy tytuł do władania lokalem, w tym także taki, którego źródłem jest uprawnienie o charakterze obligacyjnym. W zapatrywaniu to wpisuje się także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2002 r. (sygn. akt I CKN 723/99), w którym przyjęto, iż tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego - na gruncie ustawy o najmie lokali mieszkalnych - oznacza istnienie stosunku prawnego (rzecowego, obligacyjnego, opartego na innej podstawie) będącego podstawą do korzystania w imieniu własnym z lokalu mieszkalnego. Za tytuł taki Sąd Najwyższy uznał np. obligacyjny stosunek użyczenia lokalu (wyrok z dnia 24 października 2002 r. sygn. akt I CKN 1074/00), czy stosunek prawnorodzinny (wyrok z dnia 14 lutego 2008 r., sygn. akt II CSK 484/07). W uchwale zaś z dnia 13 stycznia 2013 r. (sygn. akt II PZP 6/12, OSNP 2013, nr 9-10, poz. 102) Sąd Najwyższy stwierdził, że (cyt.): "Zwrot »tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub domu« jest jednoznacznie i jednolicie rozumiany w języku prawniczym jako każdy tytuł prawny, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny albo dom, tj. zarówno ten wynikający z praw rzeczowych (własność, użytkowanie wieczyste, służebność mieszkania itp.), jak i ze stosunków zobowiązaniowych (tzn. z umów cywilnoprawnych - takich np. jak najem, użyczenie)."

Przedstawione wyżej rozumienie pojęcia "tytułu prawnego do lokalu" aprobuje także piśmiennictwo, w którym w szczególności wskazuje się, że tytuł prawny do lokalu obejmuje poza własnością również najem, jak też używanie mieszkania na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu, a także - na podstawie użyczenia, służebności i użytkowania czy stosunku rodzinnego (por. E. Bończak-Kucharczyk, Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz, Warszawa 2013, s. 43-47). Tym samym, zakres pojęcia "tytułu prawnego do lokalu" nie ogranicza się tylko do stosunków prawnorzeczowych.

Słusznie Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest okoliczność, iż po wypowiedzeniu umowy najmu służebność została z księgi wieczystej wykreślona, bowiem istotny jest stan faktyczny jaki występował w chwili wypowiedzenia umowy.

Tym samym, w analizowanej sprawie, należało jeszcze rozważyć, czy ziszcła się ostatnia z przesłanek warunkująca możliwość wypowiedzenia umowy najmu pozwanym w oparciu o treść art. 11 ust 3 pkt 2 ww. ustawy, tj. koniecznym stało się ustalenie czy lokal do którego przysługiwał im tytuł prawny spełniał warunki przewidziane dla lokalu zamiennego a ponadto, czy pozwani mogli używać tego lokalu.

Wskazać należy, iż pozwani nie wskazywali na żadne okoliczności z których wynikałoby że na chwilę złożenia przez stronę powodową oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu nie mieli realnej możliwości zamieszkania w lokalu przy ul. (...).

Nawet gdyby takie okoliczności wystąpiły to pozwani, jako osoby uprawnione do korzystania z przedmiotowego domu na podstawie dożywotniej służebności mieszkania, byłiby uprawnieni do przedsięwzięcia wszelkich kroków prawnych mających na celu ochronę przedmiotu tej służebności, stosując odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 251 k.c.). Mający służebność mieszkania może korzystać zarówno z roszczeń windykacyjnych, jak i negatoryjnych przeciwko każdej osobie, która uniemożliwia korzystanie z tej służebności w pełnym zakresie lub w inny sposób ją narusza (por. wyrok SN z 11.12.2007 r., sygn. akt II CSK 330/07).

Jednakże Sąd I instancji nie poczynił żadnych ustaleń czy nieruchomości obciążona na rzecz pozwanych służebnością osobistą spełniała wymogi lokalu zamiennego.

Sąd Rejonowy błędnie rozłożył ciężar dowodu w niniejszej sprawie przyjmując, iż to pozwani powinni udowodnić, że nieruchomość tych kryteriów nie spełnia.

Podkreślić należy, iż wykazanie tych okoliczności spoczywa na wynajmującym, jako stronie, która z faktu wypowiedzenia umowy wywodzi skutek prawny mający postać ustania stosunku najmu, zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu, która wynika z przepisów art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.

Według treści art. 2 ust. 1 pkt 6 przez lokal zmienny należy 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 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

Bezspornie nieruchomość obciążona służebnością mieszkania znajduje się w tej samej miejscowości co dotychczas zajmowany przez pozwanych lokal. Jednakże z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, czy spełnia ona warunki lokalu zamiennego w zakresie wyposażenia i powierzchni.

Niewystarczająca dla wykazania tej okoliczności jest sporządzona już po wypowiedzeniu umowy najmu notatka służbowa, podpisana przez pracownice Zakładu (...) w O., w której stwierdzono, iż budynek C. (...) wygląda na taki, w którym jest część mieszkalna.

W konsekwencji uznać należało, iż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, albowiem w żaden sposób nie zajął się kwestią spełnienia przez budynek mieszkalny położony na darowanej nieruchomości przesłanek koniecznych do uznania go za lokal zamienny. Podkreślenia wymaga, że apelujący podnosili omawianą problematykę już w korespondencji przedsądowej i pismach procesowych, co nie znalazło odzwierciedlenia w rozważaniach Sądu.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy, działając w oparciu o treść art. 386 § 4 k.p.c., uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi, na zasadzie wyrażonej w art. 108 § 8 k.p.c., rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

W toku ponownego rozpoznania sprawy, rzeczą Sądu Rejonowego będzie ustalenie, w oparciu o inicjatywę dowodową stron, czy na dzień wypowiedzenia umowy najmu, nieruchomość przy ul. (...) spełniała kryteria lokalu zamiennego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. W przypadku pozytywnej odpowiedzi na postawione wyżej pytanie, orzeknie merytorycznie co do żądania eksmisji, ustosunkowując się do zarzutów związanych z potencjalną niezgodnością roszczenia z art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy zauważa, iż postępowanie dowodowe może napotkać pewne trudności, bowiem nieruchomość ta stanowi własność syna pozwanych. Jednakże Sąd I instancji dysponuje szeregiem instrumentów procesowych, które

umożliwiają mu m.in. żądanie przedstawienia dokumentów znajdujących się w posiadaniu stron jak też osoby trzeciej jak też umożliwienia przeprowadzenia oględzin przedmiotu (nieruchomości) znajdującego się w posiadaniu osób trzecich, a w przypadku nieuzasadnionego niewykonania zarządzeń uprawnia Sąd do wywiedzenia odpowiednich skutków procesowych.

Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska