

Sygn. akt IV Ca 70/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Jolanta Deniziuk (spr.)

SSO Elżbieta Jaroszewicz, del.SSR Beata Kopania

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Sobocińska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko T. B. i M. D.

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji obu stron od wyroku Sądu Rejonowego
w Słupsku z dnia 31 października 2012r., sygn. akt IX C 82/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt. IV w ten sposób, że nie obciąża pozwanych kosztami procesu,
2. oddala apelację pozwanych w pozostałym zakresie, w całości oddala apelację powoda,
3. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego,
4. przyznaje radcy prawnemu P. P. od Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu w Słupsku kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych wraz z należnym podatkiem od towarów i usług, z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwany z urzędu.

Sygn. akt IV Ca 70/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina K. wniosła o nakazanie pozwanym T. B. i M. D., aby opuściły, opróżniły i wydały powódce Gminie K. lokal mieszkalny, położony w K. przy ul. (...) (...) oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że w dniu 20.08.2009r. zawarła z pozwaną T. B. umowę najmu stanowiącego własność powódki lokalu mieszkalnego, położonego w K. przy ul. (...). Pozwana T. S.-B. bez zgody powódki bezprawnie oddalała lokal w użyczenie pozostałym pozwanym, wobec czego pismem z dnia 5.12.2011r. rozwiązała z nią umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 31.01.2012r. Pozwana odmówiła wydania lokalu.

Pozwana T. B. i pozwana M. D. wniosły o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Pozwana T. S.-B. wskazała, że § 2 ust. 2, § 5 ust. 5 oraz § 7 ust. 1 umowy najmu są niezgodne z ustawą o ochronie praw lokatorów i nie mogą stanowić podstawy wypowiedzenia umowy najmu. Pozwane podniosły, że wbrew twierdzeniom powódki

umowa nie mogła zostać wypowiedziana z przyczyny podanej w wypowiedzeniu, ponieważ przyczyna ta nie istniała. Pozwana T. S.-B. twierdziła, że nie oddała lokalu do bezpłatnego używania osobom trzecim, ponieważ pozwalając im na zamieszkanie w tym lokalu czyniła to na zasadzie zwykłej gościny, nie mającej charakteru użyczenia. Poza tym istniała zgoda wynajmującego na zamieszkiwanie w tym lokalu innych osób, co wynikało z umowy sprzedaży nieruchomości (§ 8 aktu notarialnego z dnia 21.05.2009r.). Pozwane powołały się również na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego, podnosząc, że Wójt Gminy K. podejmował liczne kroki, by utrudnić im życie, dokuczyć, postawić pozwaną T. S.-B. w złym świetle. Ponadto pozwana T. S.-B. z dobrej woli opiekuje się w domu chorymi osobami, które skorzystały z jej gościny, przez co realizuje cel społecznie użyteczny, nie czerpiąc z tego tytułu żadnych korzyści majątkowych, a jej działanie jest zgodne z prawem.

Rozpoznając sprawę w I instancji Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 21.05.2009r. Gmina K. nabyła od Zgromadzenia Sióstr F. M. P. z/s władz generalnych w K. nieruchomość, położoną w K., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi KW nr (...) w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 21.11.2008r., rep. A nr 3772/2008. W § 8 umowy Wójt L. K. w imieniu Gminy K. wyraził zgodę na dalsze zamieszkiwanie zameldowanych w znajdującym się na nieruchomości budynku osób oraz zobowiązał się do zabezpieczenia dla tych osób miejsc w Domu Pomocy Społecznej.

Jak ustalił Sąd Rejonowy na nieruchomości tej (jeszcze przed jej zbyciem) rozpoczęta była budowa domu pomocy społecznej, którą prowadziły siostry zakonne. Na nieruchomości, w domu uprzednio służącym za dom zakonny, zamieszkiwały siostry zakonne oraz osoby, które miały zostać przyjęte do nowo wybudowanego domu pomocy społecznej.

W dniu podpisania aktu notarialnego nabycia przez Gminę nieruchomości, na nieruchomości zameldowane były T. B. i J. B. na stałe oraz J. S. czasowo do dnia 23.06.2009r. i B. B. (3) czasowo do dnia 9.11.2011r. Po nabyciu nieruchomości przez Gminę K. zostały podjęte kroki w celu umieszczenia przebywających tam osób, zameldowanych czasowo, w domach pomocy społecznej. Gmina zwracała się do rodzin osób, które tam przebywały, aby zabrały swoich bliskich, występowała poprzez Ośrodek Pomocy (...) o umieszczenie E. K. (1) w domu pomocy społecznej bez jej zgody.

W dniu 20.08.2009r. Gmina K. i T. B. zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego o pow. 140,6 m kw., zlokalizowanego w budynku mieszkalnym położonym w K. przy ul. (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Strony określiły jako osobę mającą prawo do wspólnego zamieszkiwania z T. B. jej matkę J. B.. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Strony ustaliły swoje wzajemne prawa i obowiązki oraz ustaliły, że każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczyła drugiej stronie wypowiedzenie, w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Strony ponadto ustaliły także, że wynajmującemu służy prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy najemca m.in. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal osobie trzeciej bez zgody wynajmującego

Nadto z ustaleń Sądu I instancji wynika, że W (...) Urzędzie Wojewódzkim w G. prowadzone były dwa postępowania mające na celu ustalenie, czy na nieruchomości, położonej w K. przy ul. (...) prowadzony jest dom pomocy społecznej, bez wymaganej zgody Wojewody (...). W toku pierwszego postępowania ustalono, że na dzień 13.09.2009r. taka działalność nie jest prowadzona. Podobne ustalenia miały miejsce w toku kolejnego postępowania, gdzie pismem z dnia 15.07.2011r. (...) Urząd Wojewódzki wskazuje, że na dzień 4.07.2011r. nie jest prowadzony dom pomocy społecznej

Gmina K. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Słupsku z powództwem o eksmisję T. B., E. K. (1) i M. D. powołując się na prowadzone pomiędzy stronami rozmowy co do przekwaterowania T. B. do innego lokalu. Wyrokiem z dnia 26.09.2011r., sygn. akt IX C 19/10 Sąd Rejonowy w Słupsku oddalił powództwo, wskazując m.in., że M. D. i E. K. (1), za zgodą T. B. zamieszkuje w lokalu mieszkalnym położonym w K. przy ul. (...) i ocenił owo zamieszkiwanie jako użyczenie. Sąd ponadto wskazał, że nie było skuteczne wypowiedzenie umowy najmu, bowiem nie określało przyczyn

wypowiedzenia, a ponadto przyczyna, na którą Gmina wskazała w toku postępowania nie znajdowała unormowania w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynika, że pismem z dnia 5.12.2011r., doręczonym T. B. w dniu 7.12.2011r. Wójt Gminy K. rozwiązał z T. B. umowę najmu z dnia 20.08.2009r. z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, który miał upłynąć w dniu 31.01.2012r., wskazując jako podstawę art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów ... w zw. z § 2 ust. 2, § 5 ust. 5 oraz § 7 ust. 1 umowy najmu. Wójt wskazał, że przyczyną rozwiązania umowy jest oddanie przez T. B. lokalu, bez wymaganej pisemnej zgody Gminy lokalu do bezpłatnego używania osobom trzecim tj. M. D. i E. K. (1)

Sąd Rejonowy ustalił, że M. D. zamieszkiwała wraz z T. B. w lokalu położonym w K. przy ul. (...) (...) od 2002r. Mieszkała tam w czasie podpisywania umowy sprzedaży nieruchomości, choć nie była tam zameldowana. Wyprowadziła się tymczasowo w połowie 2009r. do Zakładu (...), ale pod koniec 2009r. wprowadziła się z powrotem i do tej pory tam zamieszkuje. Prowadzone było postępowanie w przedmiocie zameldowania E. K. (1) i M. D. w przedmiotowym lokalu. W efekcie wskutek złożonych odwołań, E. K. (1) została zameldowana w lokalu decyzją Wojewody (...) z dnia 4.12.2009r., zaś co do M. D. Wojewoda uchylił decyzję Wójta Gminy K. o odmowie zameldowania jej na pobyt czasowy i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Wójt Gminy K. wskutek ponownego rozpoznania sprawy wydał w dniu 28.12.2011r. decyzję o zameldowaniu M. D. na pobyt czasowy od dnia 19.12.2011r. do 19.12.2012r.

M. D. w domu położonym w K. przy ul. (...) ma swój pokój, z którego wyłącznie korzysta, korzysta również z całej części wspólnych pomieszczeń. M. D. składa się na zakup żywności, z których T. S.-B. przygotowuje wspólne posiłki. W lokalu zamieszkiwała również na tych samych zasadach E. K. (1) (aż do swojej śmierci), była tam zameldowana czasowo od 7.09.2009r. do 30.06.2010r. i od 7.07.2010r. do 30.07.2011r.

Jak ustalił też Sąd I instancji Teresa S.-B. pobiera rentę z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości ok. 1.280 zł. Z dochodów tych pokrywa wydatki związane z korzystaniem z lokalu w wysokości ok. 870 zł miesięcznie. M. D. uzyskuje rentę z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w S. w wysokości ok. 1.000 zł miesięcznie. Wszystkie środki przeznaczone są na jej potrzeby, zakup pieluch, leków, specjalnych środków spożywczych. Z pozostałych po odjęciu tych wydatków pieniędzy córka M. D. zakupuje środki spożywcze, które oddaje T. S.-B., która przygotowuje z nich posiłki. T. S.-B. i M. D. nie mają prawa do innego lokalu mieszkalnego.

Mając na uwadze tak ustalony stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy w Słupsku wyrokiem z dnia 31 października 2012r. nakazał pozwanym T. B. i M. D., aby opuściły, opróżniły i wydały powódce Gminie K. lokal mieszkalny, położony w kobylnicy przy ul. (...) (...), orzekając jednocześnie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Nadto nakazał wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia z pozwanymi umowy najmu lokalu socjalnego, zasądając od pozwanych na rzecz powódki kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz przyznając r.pr. P. P. od Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Słupsku kwotę 221,40 zł z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu.

Sąd Rejonowy dokonał rozważań prawnych, w których oparł się w szczególności na przepisach art. 222 § 1 kc, art. 710 kc oraz art. 11 ust. 1 i art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Miał przy tym na uwadze, że legitymację czynną do wytoczenia powództwa ma właściciel rzeczy, zaś strony mogą określić w umowie, że najemca nie może podnająć ani oddać do bezpłatnego używania lokalu osobom trzecim bez zgody wynajmującego. Jest to regulacja wprost wynikająca z treści art. 688² kc, który wprost stanowi, że bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. W ocenie Sądu Rejonowego pozwana oddała rzecz do bezpłatnego używania osobom trzecim na zasadzie użyczenia, a nie na zasadzie gościny, albowiem sprzeciwia się temu fakt długotrwałości zamieszkiwania w spornym lokalu przez M. D.. W tej sytuacji ziściły się przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu. Pozwane nie dysponowały też zgodą właściciela na podnajęcie, oddanie do bezpłatnego używania lokalu, czy też jego części. Pozwane wprawdzie wskazywały, że powód udzielił pisemnej zgody na zamieszkiwanie w lokalu innych osób w § 8 umowy sprzedaży nieruchomości, jednak zgoda ta udzielona w dniu 21.05.2009r. dotyczyła osób wówczas w lokalu zameldowanych. Przy czym do czasu wytoczenia powództwa

w sprawie IX C 19/10 powódka mogła nie mieć informacji, że w lokalu zamieszkują M. D. i E. K. (1). Ponadto ze złożonego w § 8 umowy oświadczenia Wójta L. K., w imieniu Gminy K., nie sposób wywieść, aby bezterminowo wyrażał zgodę na zamieszkiwanie innych osób w przedmiotowym lokalu. Te czynności podejmowane przez Wójta Gminy K. sprzeciwiają się uznaniu, aby istniała choćby dorozumiana zgoda na zamieszkiwanie w lokalu przez inne osoby. treść zawartej z pozwaną T. S.-B. umowy najmu z dnia 20.08.2009r., gdzie w sposób wyraźny strony postanowiły, że do zamieszkiwania w lokalu uprawnione są tylko najemczynie T. B. i jej matka. Co więcej podkreślono w umowie, że oddanie lokalu lub jego części w bezpłatne używanie innym osobom spowoduje powstanie po stronie właściciela uprawnienia do wypowiedzenia umowy. Sąd Rejonowy zważył nadto, że pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowanego dotychczas lokalu, a szczególnych przesłanek do oddalenia powództwa nie sposób jest się doszukiwać w art. 5 kc na tej podstawie, że powódka całym swoim postępowaniem próbowała odzyskać sporny lokal. Sąd I instancji orzekł też o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, mając na uwadze, że pozwane nie mają prawa do żadnego innego lokalu, obie pobierają rentę i są w sytuacji majątkowej, która nie umożliwia wynajęcia lokalu na wolnym rynku. Ponadto za przyznaniem lokalu socjalnego przemawiał również wiek i stan zdrowia pozwanej M. D.. Jako osoba w podeszłym wieku, także z uwagi na stan zdrowia nie ma ona możliwości zapewnienia sobie godnego bytu w sytuacji nałożenia na nią konieczności samodzielnego sfinansowania wynajmu mieszkania wg stawek czynszu na wolnym rynku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98, 99 kpc, mając na uwadze to, że pozwane w całości przegrały sprawę, a powódka reprezentowana przez fachowego pełnomocnika wniosła o zasądzenie kosztów postępowania.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodły obie strony postępowania.

W apelacji wywiedzionej przez powódkę sprzeciwiła się ona ustaleniu przez Sąd I instancji, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, jak i wstrzymaniu wykonania opróżnienia do czasu złożenia przez powódkę oferty zawarcia z pozwanymi umowy najmu takiego lokalu. Apelująca podniosła, że pozwana T. B. ma przygotowane miejsce w domu zakonnym w O., do którego miała przenieść się już w maju 2010r., a co zostało odroczone z uwagi na stan zdrowia jej matki, która jednak zmarła w sierpniu 2010r. Nie jest zatem tak, że T. S. B. nie ma innego lokalu mieszkalnego. Z kolei pozwana M. D. spełnia przesłanki umieszczenia jej w (...) lub w zakładzie opiekuńczym. Ponadto jest zameldowana w S. w mieszkaniu, które najprawdopodobniej jest jej własnością, posiada też cztery córki, na których w pierwszej kolejności spoczywa obowiązek opieki nad matką. W konsekwencji powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku w pkt 2 i 3 poprzez orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku w części dotyczącej pkt 2 i 3 i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Wniósł też o zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów procesu.

W apelacji wywiedzionej przez pozwane zaskarżyły one wyrok Sądu I instancji w części dotyczącej pkt I i IV, zarzucając:

1. naruszenie art. 65 kc w zw. z art. 54 ustawy z dnia 12.03.2004r. o pomocy społecznej przez przyjęcie, że postanowienie zawarte w § 8 umowy sprzedaży nieruchomości oznacza, że powód wyraził zgodę na zamieszkiwanie innych zameldowanych tam osób tylko do czasu, kiedy osoby te zostaną umieszczone w (...), do czasu, kiedy nie znajdą innego lokalu, który zaspokoi ich potrzeby,
2. naruszenie art. 61 kc oraz art. 158 kc w zw. z art. 77 kc przez przyjęcie, że doszło do skutecznego odwołania zgody na zamieszkiwanie zameldowanych w budynku osób pomimo braku formy aktu notarialnego dla cofnięcia zgody oraz braku zgody adresata na zmianę kierowanego do niego oświadczenia,
3. naruszenie art. 710 kc oraz art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów (...) przez przyjęcie, że pomiędzy T. S.-B. a M. D. doszło do zawarcia umowy użyczenia oraz pozwalało na wypowiedzenie umowy najmu,
4. naruszenie art. 5 kc poprzez nie uwzględnienie zarzutu postępowania powoda w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego,

5. naruszenie art. 233 kpc poprzez ustalenie, że M. D. miała do własnej dyspozycji pokój w przedmiotowym budynku, w pozostałym zakresie korzystała jedynie z części wspólnej,

6. naruszenie art. 102 kpc poprzez obciążanie pozwanych kosztami procesu strony powodowej mimo wykazania trudnej sytuacji majątkowej skutkującej nawet zwolnieniem od kosztów sądowych oraz przyznaniem pomocy prawnej z urzędu.

W tym stanie rzeczy pozwane domagały się zmiany zaskarżonego wyroku Sądu I instancji poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylecia go i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego. Nadto pozwane wniosły o nieobciążanie ich kosztami procesu drugiej strony, zaś ich pełnomocnik o zasądzenie na swoją rzecz wynagrodzenia w wysokości 150% stawki podstawowej za czynności podejmowane w związku ze sporządzeniem apelacji i reprezentowaniem pozwanych przed Sądem II instancji, które to nie zostały uiszczone ani w całości ani w części.

W odpowiedzi na apelację powoda pozwane wniosły o jej oddalenie w całości, podnosząc w szczególności, iż błędnym jest zarzut posiadania przez nie prawa do innego lokalu. Nie sposób bowiem traktować zapewnienia miejsca w domu zakonnym w O. za posiadanie przez T. S.-B. tytułu prawnego do innego lokalu. Podobnie, w odniesieniu do M. D., trudno jest przyjmować, by takim tytułem było miejsce w (...) lub w zakładzie opiekuńczym.

Sąd Okręgowy zważył co następuje

Obie apelacje nie zasługują na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do apelacji strony powodowej, która zakwestionowała przyznanie pozwanym lokalu socjalnego, to podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego, że wskazane w wyroku osoby objęte są dyspozycją art. 14 ustęp 1 i 4 ustawy z dnia 21.06 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm).

Zgodnie z cytowanym przepisem sąd, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, obowiązany jest orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Z treści ustępu 4 art.14 ustawy wynika zaś, że sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego między innymi w stosunku do osób obłożnie chorych(punkt3), emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej (punkt 4). Od powyższego obowiązku można odstąpić jedynie, gdy osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Definicję lokalu zawiera natomiast w art. 2 ustęp 2 punk 4 cytowanej wyżej ustawy. Przez lokal należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Wyłączenia lokali spod reżimu ustawy o ochronie praw lokatorów(...) zwarte są w zdaniu drugim art.2.1.4. Zaznaczenie, że lokal ma zaspokajać potrzeby mieszkaniowe, w sposób istotny definiuje, którym pomieszczeniom można przypisać ten przymiot.

Z zaoferowanego przez strony, a zwłaszcza stronę powodową materiału dowodowego nie wynika, iż pozwane dysponują prawem do innego lokalu. Za takie dysponowanie nie można bowiem uznać, że T. B. ma przygotowane miejsce w domu zakonnym w O. O uprawnieniu do zamieszkiwania w innym lokalu możemy mówić wyłącznie w oparciu o kryterium własnościowe, obligacyjne, ewentualnie prawnorodzinne, a do żadnych z nich nie zalicza się okoliczność, że siostra może być przyjęta do domu zakonnego. W określonych sytuacjach może wprawdzie dom zakonny oferować miejsce pobytu, jednak przede wszystkim pełni funkcje sakralne.

Podniesiona natomiast w apelacji okoliczność, iż M. D. spełnia przesłanki do umieszczenia jej w Domu Pomocy Społecznej lub w innej placówce opiekuńczej nie jest okolicznością wyłączającą zastosowanie art. 14 ustęp 1 i 4 ustawy. Regulacja ustawy o własności lokalu(...) ma charakter autonomiczny co oznacza, że osoby którym przyznano

przymiot lokatora są uprawnione do ubiegania się o przyznanie im lokalu socjalnego, a gdy spełnią dodatkowo kryteria określone w art. 14 ustęp 4, na sądzie ciąży obowiązek przyznania takiego uprawnienia z urzędu.

Zarzut zaś sformułowany na etapie postępowania apelacyjnego, iż prawdopodobnie M. D. posiada własnościowe mieszkanie nie zostało przez stronę powodową, zgodnie z regułami wynikającymi z art. 6 kc, wykazane.

Rację ma więc pełnomocnik pozwanych, który w odpowiedzi na wywiedzioną przez stronę powodową apelację podniósł, że apelujący nie wykazał, aby z naruszeniem art. 14 Sąd rejonowy przyznał pozwany lokal socjalny.

Również i apelacja pozwanych nie zasługuje na uwzględnienie.

Wprawdzie w apelacji sformułowane jest szereg zarzutów, tym nie mniej w zdecydowanej większości odnoszą się one ostatecznie do zarzucenia Sądowi Rejonowemu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów zawartej w art. 233 kpc. Dotyczy to zwłaszcza zarzutu nieprawidłowego ustalenia przez sąd treści umowy najmu, oceny oświadczeń stron, co do kręgu osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu, zawartych w umowie notarialnej sprzedaży, jak również nie przyjęcia przez Sąd, że doszło do wyrażenia przez powodową Gminę w sposób dorozumiany zgody na użyczenie lokalu.

Zaznaczyć należy, iż skuteczne postawienie takiego zarzutu 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 przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (tak SN w orz. z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98 nie publ.). Zatem zarzucając przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, tj. zarzucając naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 kpc oraz uznanie, że mogło to mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie wystarczy wyłącznie przedstawienie odmiennej interpretacji strony co do dowodów zebranych w sprawie, a koniecznym jest natomiast jednocześnie wykazanie – czego nie uczyniły apelujące – iż ocena przyjęta przez Sąd Rejonowy za podstawę rozstrzygnięcia, przekracza granicę swobodnej oceny dowodów, którą wyznaczają czynniki logiczny i ustawowy, zasady doświadczenia życiowego, aktualny stan wiedzy, stan świadomości prawnej i dominujących poglądów na sądowe stosowanie prawa.

Sąd Rejonowy, wbrew zarzutom apelujących, w sposób wnikliwy ocenił cały zaofiarowany przez strony materiał dowodowy, a w oparciu o prawidłowo ustalony stan faktyczny wysnuł prawidłowe wnioski prawne.

Ocenił przede wszystkim zgodny zamiar stron jaki legł u podstaw zawartej w §8 umowy sprzedaży zgody na dalsze zamieszkiwanie w nieruchomości innych osób. Ich krąg został wyraźnie w umowie określony poprzez wyznacznik zameldowania. Wprawdzie zameldowanie należy do kategorii prawa administracyjnego, a skutki takiej czynności oceniane są poprzez pryzmat prawa administracyjnego, to w przedmiotowej sprawie przyjąć należy, że podnoszona w akcie notarialnym okoliczność posiadania na dzień zawarcia umowy meldunku miało na celu określenie osób uprawnionych do dalszego zamieszkiwania. I tylko te osoby uzyskały zgodę wynajmującego na dalsze przebywanie w lokalu będącego przedmiotem umowy najmu zawartej pomiędzy Gminą a T. B..

Z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, że powód miał świadomości, że oprócz osób zameldowanych przebywają w tej nieruchomości także i inne osoby. Tym samym zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że Gmina zawierając umowę nabycia nieruchomości, a następnie umowę najmu, ograniczyła zgodę na dalsze zamieszkiwanie tylko do osób które na dzień 21.05.2009r. posiadały meldunek.

Pozwane nie wykazały również, że poprzez czynności dorozumiane doszło do wyrażania zgody na zamieszkiwanie także osób nie mieszczących się w dyspozycji §8 aktu notarialnego lub, że następnie doszło do wyrażenia zgody na podnajem lub umowę użyczenia.

Sąd I instancji prawidłowo ocenił zasadę na której pozwana M. D., a wcześniej E. K. (2) zamieszkiwały w przedmiotowym lokalu. Szczegółowo wskazał okoliczności, które przemawiają za przyjęciem, że pozwane łączyła z

najmującą lokal T. B. umowa użyczenia. Sąd Okręgowy powyższe rozważania akceptuje i bez zbędnego powtarzania przyjmuje za własne.

Sąd ocenił także prawidłowości wypowiedzenia umowy najmu. Oceniał zwarte w umowie zapisy pod kątem ich obowiązywania, a przede wszystkim ,czy nie naruszają bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Właściciel zawierając umowę najmu jest uprawniony do zastrzeżenia , iż dalsze dysponowanie lokalem przez wynajmującego winno odbywać się za jego zgodą, a sankcją jej niezyskania jest wypowiedzenie umowy .Zresztą taki też rygor przewiduje wprost art. 11 ustęp 2 punkt 3 ustawy . Tym samym Sąd Rejonowy zasadnie nie dopatrył się wadliwości, która skutkowałaby nieważnością wypowiedzenia.

Skuteczne wypowiedzenie umowy najmu powoduje zaś ,że pozwane lokal ten zajmują aktualnie bez tytułu prawnego, a w tej sytuacji realizują się uprawnienia właścicielskich, w tym jedno z kardynalnych praw, prawo do władania własnością .

Rozpoznając zażalenie na obciążenie pozwanych kosztami sądowymi w oparciu o art.98 kpc , to podzielić należy stanowisko pozwanych , że w przedmiotowej sprawie zaszły szczególne okoliczności przemawiające za zastosowaniem art. 102 kpc. Wprawdzie koszty procesu nie należą do wygórowanych , tym nie mniej sytuacja majątkowa stron jest trudna. Uwzględniając wiek pozwanych , ich stan zdrowia oraz konieczność ponoszenia przez nich znacznych kosztów zakupu lekarstw, środków higieny osobistej, zgodzić się należy z żalącym, że ponoszenie w tej sytuacji kosztów procesu stanowiło by znaczne dla nich obciążenie .

Te same okoliczności legły u podstaw nie obciążania pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.