

Sygn. akt IV Ca 345/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Mariusz Struski

Sędziowie SO: Dorota Curzydło (spr.), Jolanta Deniziuk

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Zadrożna

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2015 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko I. T. (1)

o ustalenie

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego
w S. z dnia 27 kwietnia 2015r., sygn. akt I C 310/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- a) w punkcie 1 (pierwszym) ustala, że nie istnieje obowiązek Miasta S. do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z I. T. (1) orzeczony wyrokiem Sądu Rejonowego w S. z dnia 18 grudnia 2008 r., sygn. IC 195/08,
- b) w punkcie 2 (drugim) nie obciąża pozwanej kosztami procesu;

II. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 345/15

UZASADNIENIE

Powód Miasto S. domagał się ustalenia, że nie istnieje obowiązek Miasta S. do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego pozwanej I. T. (1) orzeczony w pkt. 3 wyroku Sądu Rejonowego w S. Wydziału I Cywilnego z dnia 18 grudnia 2008 roku sygn. akt I C 195/08.

Uzasadniając żądanie pozwu pełnomocnik powoda wskazał, że w dniu 18 grudnia 2008 roku Sąd Rejonowy w S. wydał wyrok w sprawie o sygn. akt I C 195/08 z powództwa J. K. przeciwko I. K. (1) w którym w pkt. 1 Sąd nakazał pozwanej I. K. (1) (obecnie T.) aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi J. K. w/w lokal mieszkalny, w pkt. 2 ustalił, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego i w pkt. 3 orzekł o wstrzymaniu wykonania pkt. 1 wyroku do czas złożenia przez Gminę Miejską S. pozwanej I. K. (1) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Przedmiotowy wyrok nie został wykonany do dnia dzisiejszego, nadto wyrokowi temu nie została nadana klauzula wykonalności. Najemcą lokalu mieszkalnego określonego w treści wyroku do dnia 31 lipca 2014 roku był J. K.. Pismem z dnia 15 stycznia 2013 roku powód wypowiedział J. K. umowę najmu przedmiotowego lokalu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu

wypowiedzenia. Obecnie powód zawarł umowę najmu lokalu z I. K. (2) tj. córką pozwanej I. T. (1) oraz J. K. I. K. (2) obecny najemca – wyraziła zaś zgodę na bezpłatne używanie wynajmowanego lokalu – matce czyli pozwanej I. K. (1). Powód wskazał, że powyższych względów wykonanie wyroku w drodze egzekucji sądowej jest obecnie niemożliwe, bowiem J. K. nie uzyska klauzuli wykonalności.

Pozwana I. T. (1) nie złożyła odpowiedzi na pozew, na rozprawie w dniu 30 września 2014 roku oświadczyła, iż nigdy nie została eksmitowana z przedmiotowego lokalu a głównym najemcą jest jej córka I. K. (2), która obecnie jest na kontrakcie w Stanach Zjednoczonych i będzie tam do maja następnego roku. Córka I. K. (1) miała plany co do lokalu mieszkalnego które nie uwzględniały mieszkania w nim pozwanej. Pozwana była przygotowana psychicznie na opuszczenie lokalu i jest przygotowana do wyprowadzki.

Wyrokiem z dnia 3 października 2014 r, sygn. IC 1646/14, Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo z uwago na brak interesu prawnego w ustaleniu i obciążył powoda kosztami procesu, uznając je za uiszczone w całości.

Wskutek apelacji powoda Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 23 stycznia 2015 sygn.. IV Ca 602/15 uchylił zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego w S.. Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy ocenił, że powód wykazał istnienie interesu prawnego w ustaleniu i nakazał Sądowi Rejonowemu przy ponownym rozpoznaniu sprawy dokonanie oceny prawdziwości twierdzeń powoda w zakresie, czy po stronie powoda istnieje obowiązek wynikający z wyroku Sądu Rejonowego w S. z dnia 18 grudnia 2008 r.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2015 r. po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku nr (...) w S. przy ulicy (...) od dnia 21 października 1997 roku był J. K..

W wyroku z dnia 18 grudnia 2008 roku Sąd Rejonowy w S. Wydział I Cywilny w sprawie I C 195/08 z powództwa J. K. przeciwko pozwanej I. K. (1) (obecnie T.) o eksmisję w pkt. 1 nakazał pozwanej, aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) w S. przy ulicy (...). W pkt. 2 tegoż wyroku Sąd ustalił, że pozwanej I. K. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a w pkt 3 nakazał wstrzymanie wykonania pkt. 1 wyroku do czasu złożenia przez Gminę Miejską S. pozwanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W postępowaniu toczącym się pod sygn. I C 195/08 Gmina M. S. została zawiadomiona o toczącym się postępowaniu i pouczona o możliwości wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego. Gmina M. S. nie wstąpiła do tego postępowania w charakterze interwenienta ubocznego.

Wyrok z dnia 18 grudnia 2008 r. uprawomocnił się w dniu 9 stycznia 2009 r. J. K. nie złożył wniosku o nadanie wyrokowi klauzul wykonalności.

Pismem z dnia 15 stycznia 2013 roku Miasto S. wypowiedziało J. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) z uwagi na niezamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, którego bieg rozpoczął się w dniu 1 lutego 2013 roku, a zakończył w dniu 31 lipca 2013 roku.

Obecnie najemcą lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), na podstawie umowy zawartej z Miastem S. jest I. K. (2), córka I. T. (1) (dawniej K.) oraz J. K. I. T. (1) zamieszkuje w tym lokalu.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny zważył Sąd Rejonowy, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ocenił, że interes prawny powoda uzasadniający wytoczenie powództwa znajdował oparcie w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (j.t.Dz.U.2014.150), zwłaszcza art. 14 ust. 1 tej ustawy, który nakłada na gminę obowiązek zapewnienia lokalu

socjalnego, w sytuacji gdy sąd w orzeczeniu nakazującym eksmisję ustalił uprawnienie pozwanego do otrzymania takiego lokalu. Podkreślił Sąd pierwszej instancji, że stan faktyczny w niniejszej sprawie był bezsporny, z wyjątkiem okoliczności, czy pozwana posiada aktualnie tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu położonym przy ul. (...). Wskazał, że ustalił stan faktyczny w oparciu o dowody z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową oraz znajdujących się w aktach sygn. I C 195/08, których wiarygodność nie była kwestionowana przez pozwaną. Sąd również nie znalazł przesłanek do zakwestionowania wiarygodności tych dokumentów.

W ocenie Sądu Rejonowego w świetle prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w S. z dnia 18 grudnia 2008 r. twierdzenia powoda o istnieniu stanu niepewności prawnej co do obowiązku wykonania przez powoda orzeczenia zawartego w pkt 3 tegoż wyroku nie są zasadne. Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Uprawomocnienie się orzeczenia wywołuje skutek w postaci związania tym rozstrzygnięciem podmiotów określonych w ustawie. Regulacja zawarta w ww. przepisie gwarantuje zachowanie spójności i logiki działania organów państwowych, zapobiega również współlistnieniu w obrocie prawnym rozstrzygnięć nie do pogodzenia w całym systemie sprawowania władzy (wyrok Sądu Najwyższego dnia 29 maja 2007 r., V CSK 83/07, L.). W pierwszej kolejności orzeczenie wiąże strony postępowania. Na mocy przepisów szczególnych moc wiążąca orzeczenia może być rozszerzona także na inne podmioty. Ponadto prawomocnym orzeczeniem związany jest także sąd, który wydał orzeczenie, jak również inne sądy, organy państwowe i organy administracji publicznej. Związanie powyższych organów oznacza, że przy dokonywaniu czynności z zakresu swojego działania organy te zobligowane są brać pod uwagę fakt wydania danego orzeczenia, którego nie mogą zmieniać, ani uchylać, a w przypadku sądów - zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet niedopuszczalność prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2010 r., II PK 249/09, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2010 r., II PK 212/09, niepubl.). Określone w art. 365 k.p.c. związanie stron, sądów, innych podmiotów i osób treścią prawomocnego orzeczenia, wyraża nakaz przyjmowania przez nie, że w objętej nim sytuacji stan prawny przedstawiał się tak, jak to wynika z sentencji wyroku (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2009 r., II PK 302/08, L.; wyr. SN z 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, L.).

Wskazał Sąd Rejonowy, że prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w S. wydany w sprawie sygn.. I C 195/08 w dniu 18 grudnia 2008 r. nadal istnieje w obrocie prawnym, nie został pozbawiony wykonalności, zatem wciąż na pozwanej ciąży obowiązek opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) J. K.. Nie są prawdziwe twierdzenia powoda, że J. K. nie mógłby uzyskać klauzuli wykonalności na ten wyrok. W postępowaniu klauzulowym Sąd bada bowiem jedynie przesłanki formalne (art. 781 k.p.c. i następne), zaś istnienie legitymacji materialnoprawnej nie podlega badaniu. Po złożeniu stosownego wniosku J. K. mógłby uzyskać tytuł wykonawczy i złożyć wniosek egzekucyjny do Komornika. To pozwana musiałaby się wówczas bronić powództwem przeciwegzekucyjnym opartym na art. 840 k.p.c. Nie jest wykluczona więc sytuacja, że doszłoby do wykonania przedmiotowego wyroku w drodze egzekucji sądowej. By jednak w ogóle mogło dojść do nadania klauzuli wykonalności powód musiałby spełnić ciężący na nim obowiązek wynikający z pkt 3 tego orzeczenia, to jest przedstawić pozwanej ofertę zawarcia z nią umowy najmu lokalu socjalnego, czego do tej pory nie uczynił.

Rozstrzygając kwestię posiadania przez pozwaną obecnie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego ocenił, że okoliczność, iż pozwana posiada tytuł prawny do zamieszkiwania w tym bądź innym lokalu nie została przez stronę powodową udowodniona. Ocenił, że nie sposób przyjąć jako dowodu na tę okoliczność pisma prezesa (...) sp. z o.o. w S. z dnia 27 września 2013 r. (vide k. 9). Wskazał, iż jest to dokument prywatny (art. 245 k.p.c.), a zatem nie stanowi dowodu prawdziwego stanu rzeczy. Nadto pismo to zostało sporządzone przed zawarciem umowy najmu przez I. K. (2). A Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w S. nie ma uprawnienia do decydowania za najemcę komu i na jakich warunkach pozwoli korzystać z lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem najmu. Zważył nadto, że korzystanie z lokalu mieszkalnego do którego tytuł prawny przysługuje osobie trzeciej może mieć oparcie w stosunku cywilnoprawnym (umownym) ale może też być jedynie formą precarium, które powstaje, gdy jedna osoba chce wyświadczyć drugiej przysługę, kierując się grzecznością lub względami humanitarnymi, oddając rzecz do używania. Władztwo prekaryjne

nie daje tytułu prawnego i żadnej ochrony prawnej. Powód nie wykazał, by pozwana zawarła z córką jakąkolwiek umowę, chociażby w sposób dorozumiany, w tym umowę quasi użyczenia. Pozwana konsekwentnie twierdzi, że córka „znosi” jej zamieszkiwanie, oczekuje od niej, że się wyprowadzi, zwłaszcza, że ma plany na założenie rodziny i powiększenie jej. Pozwana, jak podała, ma spakowane własne rzeczy, jest gotowa na wyprowadzkę z mieszkania córki od dwóch lat. I. T. (1) jest matką najemcy, I. K. (2) a zatem istnienie relacji rodzinnej, obowiązków wzajemnej troski między rodzicem a dzieckiem mogło uzasadniać oddanie pozwanej przez I. K. (2) lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. pozwanej, do czasu zaferowania jej przez powoda lokalu socjalnego, na zasadzie władztwa prekaryjnego. Podkreślił, że to powód twierdził, iż pozwana posiada tytuł prawny do lokalu, zgodnie z art. 6 k.c. powinien był zatem w tym zakresie wykazać inicjatywę dowodową, chociażby zgłaszając dowód z zeznań świadka I. T. (2) bądź przesłuchania stron, czego nie uczynił.

Mając powyższe na uwadze Sąd zważył, iż prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w S. z dnia 18 grudnia 2008 r. ma nadal walor wiążący powoda co do wykonania obowiązku orzeczonego w pkt 3, a powód nie udowodnił by nastąpiła taka zmiana stanu faktycznego (pозwana uzyskała po orzeczeniu eksmisji tytuł prawny do lokalu mieszkalnego), która dawałaby możliwość ustalenia wygaśnięcia powagi rzeczy osądzonej (causa superveniens), co skutkowało oddaleniem powództwa na podstawie art. 189 k.p.c.

Z wyrokiem nie zgodził się powód, który zaskarżył wyrok w całości zarzucając naruszenie prawa materialnego to jest art. 710 k.c. , art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. oraz art. 60 k.c. poprzez brak ustalenia iż pozwana zawarła z córką umowę użyczenia. Nadto zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów i nie ustalenie, że pozwana posiada tytuł prawny do lokalu mimo że zajmuje lokal , którego najemcą jest córka, córka udzielił jej pełnomocnictwa do załatwiania wszelkich spraw związanych z lokalem, pozwana nie wykazała istnienia konfliktu z córką, nie kwestionowała dokumentu (...). W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno Sąd któremu sprawa została przekazana , jak i sąd drugiej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Związanie sądu wyrażone w art. 386 § 6 k.p.c. oznacza m.in. zakaz formułowania ocen prawnych sprzecznych z wyrażonymi wcześniej w uzasadnieniu orzeczenia sądu drugiej instancji (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2007 r., II UZP 1/07, OSNP Nr 3–4/2008, poz. 48; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1999 r., I CKN 175/99, niepubl.), a nawet zakaz podejmowania w jakikolwiek sposób próby podważania czy kontestowania wiążącej go oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania. Skoro w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 stycznia 2015 r., IV Ca 602/15 Sąd Okręgowy przesądził o istnieniu interesu prawnego powoda w ustaleniu, niedopuszczalna była dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena, że nie istnieje stan niepewności prawnej co do obowiązku wykonania przez powoda orzeczenia zawartego w wyroku eksmisyjnym. Taka ocena nie tylko narusza art. 386 § 6 k.p.c.. Sąd pierwszej instancji bowiem przeczy sam sobie z jednej strony wskazując, że powód ma interes prawny w ustaleniu co wynika z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, by następnie stwierdzić, iż nie istnieje (warunkujący istnienie interesu prawnego) stan niepewności prawnej.

Dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy podstawowe znaczenia ma udzielenie odpowiedzi na pytanie czy w świetle obowiązujących przepisów zachodzą sytuacje, w których orzeczenie prawomocnym wyrokiem sądu prawo do lokalu socjalnego wygasa. Niewątpliwie żaden z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 150), ani przepisy innych ustaw nie stanowią wprost, że prawo do lokalu socjalnego wygasa. Mimo braku wyraźnego przepisu jednak w orzecznictwie ugruntował się pogląd, że obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionej osobie

gaśnie z upływem terminu związania gminy skutecznie złożoną ofertą zawarcia z uprawnionym umowy najmu lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu Okręgowego odpowiedź na powyższe pytanie wymaga odwołania się do wykładni celowościowej zacytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów. Niewątpliwie celem regulacji prawnej dotyczącej najmu lokalu socjalnego jest zapobieganie bezdomności i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach. Prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która może zamieszkać w innym lokalu – o czym stanowi art. 14 ust. 4 ustawy. Znajduje on jednak zastosowanie na etapie decydowania przez sąd o prawie do lokalu socjalnego. Art. 26 ustawy z kolei stanowi, że gmina może wypowiedzieć umowę najmu lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał jakikolwiek tytuł prawny do innego lokalu i może go używać. Skoro brak jest uzasadnienia dla trwania zawartej umowy najmu lokalu socjalnego w sytuacji, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do lokalu i może go używać to w drodze wykładni celowościowej uznać należy, że brak jest uzasadnienia dla trwania obowiązku zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, która już po uprawomocnieniu się wyroku orzekającego o prawie do lokalu socjalnego uzyskała tytuł prawny do lokalu i może lokalu używać. W takiej sytuacji orzeczone wyrokiem sądu prawo do lokalu socjalnego jak i jego korelat w postaci obowiązku gminy do przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wygasają.

Ustalić zatem należało, czy pozwanej przysługuje jakikolwiek tytuł prawny do zajmowania lokalu i czy może z tego lokalu korzystać. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji niezasadnie przyjął, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy brak jest podstaw do ceny, że pozwana posiada tytuł prawny do zajmowania lokalu. Za okoliczność bezsporną uznać należało, że pozwana zajmuje lokal mieszkalny w S. przy ulicy (...) za zgodą najemcy. Ocena taka jest uprawniona wobec stanowiska pozwanej jakie zajęła podczas przesłuchania informacyjnego na rozprawie. Skoro powód twierdził, że pozwana zajmuje lokal za zgodą obecnego najemcy (twierdzenia w uzasadnieniu pozwu k. 4., stanowisko na rozprawie k. 24) a pozwana okoliczności tej nie tylko nie zaprzeczyła ale ją potwierdziła dodatkowo podając, że najemca nie domaga się jej eksmisji (k. 25) i stanowiska tego nie zmieniła w toku dalszego postępowania (k. 66) to przyjmując należało te bezsporne okoliczności za udowodnione. W takiej sytuacji, mimo braku wniosku w tym zakresie koniecznym było przesłuchanie pozwanej w charakterze strony na okoliczność zasad zajmowania przez pozwaną lokalu. Bezspornym jest bowiem, że zajmuje lokal i ma możliwość korzystania z niego. Konieczność przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron wynika z konieczności wyjaśnienia dodatkowych faktów, od istnienia których uzależnione jest ocena charakteru stosunku prawnego łączącego pozwaną z obecnym najemcą lokalu – co niewątpliwie stanowi element istotny dla rozstrzygnięcia sprawy. Wobec powyższego Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z przesłuchania stron i ustalił:

Pozwana zamieszkuje w lokalu położonym przy ulicy (...) w S.. Koszty utrzymania mieszkania najemcy mieszkania (córka I. K. (2)) i pozwana ponoszą po połowie. Córka pozwanej nie domagała się od pozwanej by ta opuściła mieszkanie (dowód przesłuchanie pozwanej protokół elektroniczny rozprawy z dnia 29 czerwca 2015 r., 00:04:44)

W pozostałym zakresie Sąd podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji, które po uzupełnieniu czyni podstawą własnego rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw do oceny, że pozwana zajmuje lokal w oparciu o prekarium. P. polega na bezpłatnym używaniu rzeczy cudzej za wiedzą jej właściciela, który zezwala na to ze względów gościnności lub ulegając czyjejs prośbie, albo nawet świadomie tolerując korzystanie ze swojej rzeczy przez inną osobę, co stanowić ma relację czysto faktyczną. Pogląd o konieczności odróżnienia stosunku użyczenia od prekarium prezentowany był zwłaszcza w orzecznictwie (np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 1.9.1958 r., 1 CR 745/58, OSPiKA 1959, Nr 7-8, poz. 205 z aprobowanymi głosami J. Góreckiego i J. Ignatowicza, OSPiKA 1960, Nr 4, poz. 105), a także w doktrynie (J. Krzyżanowski, w: Komentarz 1972, t. 2, s. 1506; Z. Bidziński, Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, PS 1995, Nr 3, s. 3; P. Księżak, Precarium w prawie polskim, Rej. 2007, Nr 2; J. Gołaczyński, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC 2013, s. 1244; Z. Gawlik, w: Kidyba, Komentarz KC 2010, III, s. 559). Zauważyć jednak trzeba, że praktyczne odróżnienie użyczenia i prekarium może się okazać niezwykle trudne, bowiem intencja wyświadczenia komuś grzeczności w pełni odpowiada społecznej funkcji użyczenia (np.

uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8.7.1992 r., III CZP 81/92, OSNC 1993, Nr 3, poz. 30). Ponadto wzgląd na interes osoby świadczącej grzecznościowo wymaga, by jej sytuacja była oceniana według przepisów o użyczeniu (tak np. Z. Radwański, w: System, t. III, cz. 2, s. 378; Z. Radwański, M. Orlicki, w: System PrPryw, t. 8, 2011, s. 226).

W świetle do powyższych uwag należy stwierdzić, iż w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego nie ulega wątpliwości, że stosunek prawny łączący pozwaną z córką I. K. (2), na podstawie którego zamieszkuje w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...) stanowi umowę użyczenia zawartą w formie ustnej. Jak bowiem zostało ustalone I. K. (2) zezwoliła swojej matce na nieodpłatne wspólne z nią zamieszkiwanie przy czym uzgodniły one, że koszty utrzymania lokalu będą ponosiły po połowie. Ta ostatnia okoliczność pozwala na ocenę, że umowa łącząca strony miała charakter użyczenia, nie zaś grzecznościowego stosunku prekarium. Jakkolwiek bowiem kwestia konieczności ponoszenia przez biorącego rzecz w użyczenie zwykłych kosztów używania rzeczy (takich jak - w przypadku lokali mieszkalnych - opłaty eksploatacyjne), była w nauce i orzecznictwie sporna, ostatecznie jednak dominuje pogląd o tym, iż zwykle koszty utrzymania rzeczy - czyli w szczególności opłaty eksploatacyjne - leżą w gestii biorącego w użyczenie, ponieważ to on jest zainteresowany użytkowaniem rzeczy i zachowaniem jej w stanie niepogorszonym (tak np. E. L., „Zwykle koszty utrzymania przy umowie użyczenia lokalu mieszkalnego”, MoP 2013, Nr 21). Skoro pozwana zobowiązana jest do uiszczania kosztów utrzymania lokalu to nie może być mowy o łączącym strony grzecznościowym stosunku prekarium, a jedynie o umowie użyczenia,

Reasumując - ponieważ pozwana posiada tytuł prawny do zajmowania lokalu nr (...) położonego w S. przy ulicy (...), obowiązek Miasta S. do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego pozwanej I. T. (1) orzeczony wyrokiem Sądu Rejonowego w S. z dnia 18 grudnia 2008 roku sygn. akt I C 195/08 wygasł.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i w oparciu o art. 189 k.p.c. orzekł zgodnie z żądaniem powoda.

Mimo, że pozwana przegrała sprawę w całości Sąd nie obciążył jej kosztami procesu za obie instancje uznając, że zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 102 k.p.c. Te szczególne okoliczności wynikają z charakteru żądania strony powodowej, która w inny sposób nie mogła uzyskać ochrony prawnej jak tylko poprzez wytoczenie powództwa o ustalenie. Szczególnie istotnym jest, że uzyskania tej ochrony powód nie mógł uzyskać w drodze działania pozwanej.