

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, w sprawie sygn. akt I C 654/16: 1) nakazał pozwanym M. K. (1), M. K. (2), J. K. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z mieniem, którym władają i wydanie go powódce J. K. (2), 2) ustalił, że pozwanym M. K. (1), M. K. (2), J. K. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, 3) nakazał wstrzymać wykonanie punktu pierwszego wyroku do czasu złożenia pozwanym M. K. (1), M. K. (2), J. K. (1) przez Gminę M. Ł. oferty zawarcia najmu lokalu socjalnego, 4) nie obciążył pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz powódki.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zostało oparte na ustaleniu, że J. K. (2) jest współwłaścicielką w 1/2 części zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu numer (...) położonej przy ulicy (...) w Ł.. W budynku na nieruchomości znajduje się lokal mieszkalny numer (...), w którym zamieszkują pozwani M. K. (1), M. K. (2), J. K. (1). M. K. (1) jest synem J. K. (2) i w lokalu numer (...) zamieszkuje od czasu swoich narodzin.

Wyrokiem z dnia 11 września 2002 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Ł., VII Wydział Grodzki uznał M. K. (1) za winnego tego że w dniu 9 lutego 2002 roku w Ł. przy ulicy (...) uderzył J. K. (2) metalową rurą od odkurzacza, czym spowodował u niej ranę tłuczoną lewej małżowiny, powodujące rozstrój zdrowia na czas do siedmiu dni.

Pismem z dnia 5 listopada 2013 roku powódka wezwała syna do dobrowolnego opuszczenia lokalu numer (...) w ciągu miesiąca wskazując, iż nie uczestniczy on w kosztach utrzymania mieszkania od kilkunastu lat, zachowuje się wobec niej agresywnie co skutkuje koniecznością wzywania policji.

M. K. (1) pozostaje w związku konkubenckim z M. K. (2), z którego pochodzi małoletnia córka pozwanych J. K. (1), urodzona w dniu (...). Po narodzinach wnuczki powódka wyraziła zgodę aby M. K. (1) mieszkał w lokalu numer (...) razem ze swoją partnerką i córką. Powódka od 17 lat mieszka na stałe u swojego partnera H. G., ale zdarzało się że mieszkała na pewien okres w lokalu numer (...). W tym czasie często dochodziło do kłótni z pozwanym. M. K. (2) nie reaguje na zachowanie M. K. (1), nie włącza się w konflikt pomiędzy J. K. (2) a jej synem. Pozwany M. K. (1) w lokalu numer (...) wymienił instalację centralnego ogrzewania oraz wyremontował pokój dla córki. W ramach rewanżu za użyczenie lokalu przez powódkę zajmował się sprzątaniami całej posesji, odśnieżaniem chodników i pracami remontowymi na niej.

W okresie od dnia 2 lutego 2015 roku do dnia 2 lutego 2017 roku nie odnotowano interwencji policji w lokalu nr (...). Pismami z dnia 12 sierpnia 2016 roku powódka wypowiedziała M. K. (1) i M. K. (2) umowę użyczenia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w Ł. z 14 – dniowym okresem wypowiedzenia. Powódka proponowała pozwanym zamieszkanie w lokalu numer (...).

Następnie w dniu 8 września 2016 roku J. K. (2) wezwała pozwanych do opuszczenia w terminie do 21 września 2016 roku zajmowanego lokalu nr (...), wskazując, iż w razie niezastosowania się do wezwania wniesienie sprawę o eksmisję. Powódka wskazała również, iż mimo braku obowiązku zaoferowania lokalu zamiennego proponowała możliwość zamieszkania w lokalu numer (...).

Lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł. jest lokalem po pożarze.

W przedmiotowym lokalu nie ma łazienki ani kuchni. Nie jest również doprowadzona instalacja elektryczna. W chwili obecnej przedmiotowy nie nadaje się do zamieszkania. Pozwany M. K. (1) wymienił w lokalu nr (...) okna. Nie wymienił instalacji elektrycznej, gdyż powódka odmówiła zawarcia umowy najmu i nie chciał ponosić kosztów remontu w lokalu co do którego nie miał żadnego tytułu prawnego.

Pozwani M. K. (1) i M. K. (2) nie pracują, są zarejestrowania

w Urzędzie Pracy jako bezrobotni bez prawa do zasiłku. Korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł. w postaci zasiłku okresowego przyznanego w okresie od grudnia 2016 roku do lutego 2017 roku, zasiłku celowego na zakup żywności oraz zasiłku celowego z przeznaczeniem na opłacenie posiłków w szkole dla J. K. (1). Otrzymują również świadczenie 500 plus. Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego bądź też możliwości zamieszkania u rodziny.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu. Podstawę prawną powództwa stanowi art. 222 § 1 k.c. Stosunkiem prawnym w oparciu o który pozwani zamieszkiwali w lokalu numer (...) była umowa użyczenia zawarta per facta concludentia od dnia 2 kwietnia 2014 roku czyli od daty narodzin małoletniej J. K. (1). Sąd Rejonowy ograniczył swoje rozważania tylko do okresu po zawarciu przedmiotowej umowy, gdyż okoliczności poprzedzające jej zawarcie, w tym poprzedni stosunek prawny na podstawie którego pozwany korzystał z przedmiotowego lokalu, zachowanie pozwanego przed dniem 2 kwietnia 2014 roku nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu Rejonowego miarodajne dla oceny łączącej strony umowy są jedynie okoliczności faktyczne, które zaistniały po jej zawarciu a więc po dniu 2 kwietnia 2014 roku. Powódka jest współwłaścicielką nieruchomości, w której znajduje się lokal nr (...) a w ramach podziału do używania jest uprawniona do wyłącznego dysponowania przedmiotowym lokalem. Pozwani zamieszkali w przedmiotowym lokalu z za zgodą powódki. Strony łączą bliskie więzy rodzinne, powódka jest matką pozwanego M. K. (1) oraz babcią jego córki – małoletniej J. K. (1). Strony są ze sobą bardzo skonfliktowane i odnoszą się wobec siebie w sposób wrogi. Między pozwanym a powódką dochodziło do kłótni, wzajemnych wyzwisk i awantur. Nie sposób jednoznacznie wskazać, co stało się przyczyną takiego stanu rzeczy, niewątpliwie u podłoża konfliktu leżą relacje rodzinne. Powódka nie zdołała jednakże w ocenie Sądu wykazać, iż po dacie zawarcia umowy użyczenia pozwany dopuszczał się wobec niej agresji fizycznej. Z pisma Komendy Miejskiej Policji w Ł. wynika, iż w okresie od 2 lutego 2015 roku do 2 lutego 2017 roku w lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł. nie odnotowano interwencji policji.

Umowa użyczenia może zostać zawarta w dowolnej formie: pisemnej, ustnej, a także przez czynności faktyczne (per facta concludentia). Jej rozwiązanie następuje bądź przez upływ czasu w przypadku umowy użyczenia zawartej na czas oznaczony bądź w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony, gdy biorący rzecz do używania uczynił z niej użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić (art. 715 k.c.) albo w drodze wypowiedzenia (art. 365<sup>1</sup> k.c.).

Przedmiotowy stosunek użyczenia został zawarty na czas nieoznaczony. Dokonane przez Sąd ustalenia faktyczne nie wskazują bowiem, aby pozwanym oznaczono termin rozwiązania przedmiotowego stosunku prawnego.

Nie ma natomiast podstaw prawnych do uznania, że użyczenie nawiązane na czas nieokreślony wiąże strony aż do momentu zaistnienia okoliczności wymienionych

w przytoczonym przepisach art. 715 i 716 k.c. Wykładnia taka pozostawałaby w sprzeczności z jedną z głównych zasad prawa cywilnego, zasadą autonomii woli stron, wyrażoną w przepisie art. 353<sup>1</sup> k.c., który to przepis uprawnia każdą ze stron umowy do ułożenia stosunku prawnego według swego uznania, byleby jego treść lub cel umowy nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Norma ta nie ogranicza się przy tym jedynie do nawiązania stosunku prawnego, lecz również do jego zmiany oraz rozwiązania.

W doktrynie ugruntował się pogląd, że jeżeli umowa zawarta na czas nieoznaczony nie określa celu użyczenia (takie określenie nie należy do essentialia negotii umowy użyczenia), wówczas możliwe jest wypowiedzenie w terminie uwzględniającym interesy obu stron (tak Z. Radwański, w: System, t. III, cz. 2, s. 383; J. Gudowski, w: Komentarz 2011, I, s. 497). Specyfika umowy użyczenia w której jedna strona bez żadnego ekwiwalentu zmuszona jest do rezygnacji z korzystania ze swojego prawa, powoduje, że dający w użyczenie nie może być pozbawiony możliwości rozwiązania istniejącego stosunku prawnego. Odmowa uznania za dopuszczalne rozwiązania w drodze wypowiedzenia umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony i nie określającej celu użyczenia mogłoby prowadzić do nie dającej się zaakceptować sytuacji, w której dający rzecz w użyczenie nigdy nie odzyskałby prawa do swojej rzeczy. Specyfika a szczególnie nieodpłatność umowy użyczenia, wskazany brak ekwiwalentności świadczenia, czyni

niemożliwym traktowanie w taki sam sposób stron umowy użyczenia lokalu jak stron umowy najmu lokalu. Brak jest także podstaw do wywodzenia, że wypowiedzenie umowy użyczenia wymaga dla swej skuteczności istnienia realnie istniejącej przyczyny wypowiedzenia. Przyjęcie ww. postulatu powodowałoby nierówność wobec prawa i nakazywało właścicielowi rzeczy bezterminowe i nieodpłatne znoszenie ograniczenia swego prawa.

Sąd Rejonowy przyjął, iż istnieje możliwość rozwiązania bezterminowej umowy użyczenia poprzez zgodne oświadczenia woli stron, a nadto również poprzez jednostronne oświadczenie woli jednej strony. Nie ulega wątpliwości, że umowa użyczenia została przez strony zawarta na czas nieokreślony i że strony nie określiły celu użyczenia. Zatem w świetle poczynionych wyżej uwag dla rozwiązania łączącej strony umowy wystarczające było złożenie przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Nawet, gdyby przyjąć, że interes pozwanych, którzy z uwagi na użyczenie należącego do pozwanej lokalu nie mieli możliwości niezwłocznego wyprowadzenia się z lokalu powódki, wymagał dłuższego terminu wypowiedzenia, niż wskazany w pismach o wypowiedzeniu, to niewątpliwie od dnia doręczenia pozwany odpisu pozwu upłynął wystarczająco długi termin by uznać go za chroniący interesy pozwanych w należyтым stopniu (vide Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 września 1997 roku, III CZP 39/97(OSNC z 1997 roku, zeszyt 12, poz.191).

W doktrynie prezentowany jest również pogląd zgodnie z którym jeżeli przedmiotem użyczenia jest lokal mieszkalny, wówczas stosując przez analogię przepis art. 688 k.c., dotyczący terminów wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego, należy uznać, iż taką bezterminową umowę użyczenia można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. (por. „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia Zobowiązania”, tom II, praca zbiorowa, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1997 r., str. 221). W niniejszej sprawie pozwani otrzymali w dniu 16 sierpnia 2016 roku oświadczenia o wypowiedzeniu umowy użyczenia, a więc termin wypowiedzenia rzeczowej umowy upłynął (przy przyjęciu niedopuszczalności 14 dniowego terminu wskazanego przez powódkę) najpóźniej w dniu 16 listopada 2016 roku. Powyższe zaś prowadzi do stwierdzenia, iż wniesione powództwo ma podstawę w przepisie art. 718 § 1 k.c. Powódce bowiem po zakończeniu użyczenia przysługiwało prawo żądania od pozwanych opuszczenia lokalu. W konsekwencji skoro pozwany nie przysługiwało skuteczne względem powódki prawo do korzystania ze spornego lokalu, żądanie J. K. (3) opróżnienia przez pozwanych lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł. zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy rozważył, czy pozwany przysuguje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., nr 1610), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Stosownie do ust. 3 powołanego przepisu, Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób, których orzeczenie eksmisji ma dotyczyć. W świetle art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Jak wynika natomiast z powołanego przepisu jego ustępu 7, ustępu 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze Spółdzielnią mieszkaniową albo towarzystwem budownictwa społecznego.

Przepisy art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Z ochrony przewidzianej w art. 14 powołanej ustawy nie korzystają natomiast osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie (tak

między innymi Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, OSNIC 2002 rok, Nr 9, poz. 109). Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W doktrynie i orzecznictwie, powszechnie przyjmuje się, iż pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją winno być rozumiane szeroko, a ów „inny tytuł prawny” może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych. W szczególności, lokatorem w rozumieniu owego przepisu jest osoba korzystająca z lokalu mieszkania na podstawie umowy użyczenia (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 kwietnia 2005 roku, II CK 655/04, Monitor Prawniczy 2005 rok, Nr 10, str. 479; Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, OSNIC 2002 rok, Nr 9, poz. 109).

Z uwagi na fakt, iż sporny loka nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego nie miał zastosowania ust. 4 ww. przepisu wskazujący na przypadki obligatoryjnego obowiązku przyznania lokalu socjalnego osobom spełniającym kryteria w nim wskazane. Wyłączenie stosowania art. 14 ust. 4 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów w stosunku do pozwanych oznacza, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Powołany przepis art. 14 ust. 7 nie uchyla natomiast obowiązku sądu rozważenia przytoczonych wyżej przesłanek przyznania lokalu socjalnego określonych w art. 14 ust. 3 cyt. ustawy. Na sędzie nadal ciąży obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym (tak m. in. Sąd Najwyższy w 14.02.2008 r., II CSK 484/07, niepubl. L.). Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany z uwagi na ich sytuację materialną i życiową należało przyznać prawo do lokalu socjalnego. Pozwani są osobami bezrobotnymi, którym nie przysługuje prawo do zasiłku. Mają na utrzymaniu małoletnią córkę, która wspólnie z nimi zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Pozwani utrzymują się ze świadczeń z pomocy społecznej w tym zasiłków na dożywianie, świadczenia 500 plus oraz z dorywczych prac podejmowanych przez pozwanego. Ich sytuacja materialna uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poprzez wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Nie mają również możliwości zamieszkania u innej rodziny. Matka pozwanej zamieszkuje wraz z jej bratem w mieszkaniu o powierzchni 15 m<sup>2</sup>. W tym miejscu Sąd Rejonowy wskazał, iż fakt zaferowania przez powódkę lokalu numer (...) nie stanowi przeszkody do przyznania lokalu socjalnego. Lokal nr (...) nie nadaje się na chwilę obecną do zamieszkania (co było okolicznością bezsporną między stronami). Jest to lokal po pożarze, bez sprawnej instalacji elektrycznej, wymagający generalnego remontu, podłączenia białej armatury i sanitariatów oraz ogrzewania. Pozwani na taki remont nie mają środków finansowych. Prace remontowe mogłyby być przez nich wykonywane sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków. Pozwani taki remont rozpoczęli wymieniając okna i nabywając kable na potrzeby nowej instalacji elektrycznej, jednakże z uwagi na konflikt z pozwaną, która odmówiła zawarcia umowy najmu odnośnie tego lokalu, prace zostały przerwane. Pozwani, wiarygodnie w ocenie Sądu wskazywali, iż obawiają się sytuacji w której wyremontują loka nr 13 tak jak zrobili to z lokalem nr (...) a wtedy pozwana wypowie im umowę użyczenia. Dlatego też wobec narastającego konfliktu z pozwaną i braku woli zawarcia umowy najmu zaprzestali dalszego remontu.

W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na uznanie, iż pozwany, po zawarciu umowy użyczenia w kwietniu 2014 roku, wypełnił swoim zachowaniem dyspozycję przepisu art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Powódka nie zdołała wykazać, iż po zawarciu przedmiotowej umowy pozwany zachowywał się w sposób uniemożliwiający korzystanie z innych lokali w budynku bądź też w stosunku do niej zachowywał się rażąco nagannie czy też agresywnie. Sam fakt, iż między stronami istnieje konflikt rodzinny oraz dochodziło do kłótni nie oznacza, iż zachowanie pozwanego można zakwalifikować jako rażąco naganne, w szczególności, iż pozwana nie zdołała wykazać, że po kwietniu 2014 roku pozwany stosował wobec niej agresję fizyczną. Co więcej z pisma Komendy Miejskiej Policji wynika, iż od 15 lutego 2015 roku do 15 lutego 2017 w lokalu nr (...) nie odnotowano interwencji policji. Sąd Rejonowy uznał, iż pozwani nie dysponują tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego, w który mogliby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, a w konsekwencji przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego (pkt. 2 wyroku). Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd Rejonowy nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez gminę oferty zawarcia umowy najmu na podstawie art. 14 ust.6 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów (pkt 3.wyroku). O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

uznając, iż trudna sytuacja materialna i życiowa pozwanych uzasadnia zwolnienie ich z obowiązku zwrotu kosztów procesu powódce.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie punktu 2 i 3. Skarżąca zarzuciła Sądowi Rejonowemu:

- sprzeczność ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym wyrażającą się w przyjęciu, że: powodom przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, do zawarcia umowy użyczenia między stronami doszło dopiero po urodzeniu małoletniej J. K. (1), wobec faktu wcześniejszego, zamieszkiwania przez pozwanego w mieszkaniu powódki na tej samej zasadzie,

- naruszenie art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i zmiany k.c. z dnia 21 czerwca 2001 roku przez jego pominięcie i przyznanie pozwany prawa do lokalu socjalnego pomimo skazania pozwanego za naruszenie czynności narządu ciała wyrokiem z dnia 11 września 2002 roku a także pomimo interwencji policji w dniach 18.08.2013 r, 2.09.2013 r, 2.11.2013 r, 24.11.2013 r, 21.01.2014 r dotyczących zakłócenia spokoju, naruszenia nietykalności cielesnej oraz nadużywania przez pozwanego alkoholu,

- art. 5 k.c. przez ustalenie pozwany prawa do lokalu socjalnego w sytuacji, gdy powódka jest osobą chorą na raka, zamieszkuje w mieszkaniu swojego partnera, w którym nie ma wygod a pozwani M. K. (1) i M. K. (3) są osobami na tyle młodymi, silnymi i zdrowymi, aby mogli podjąć prace zarobkową a także przeprowadzić remont proponowanego im lokalu nr (...).

Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia przez ustalenie, że pozwany nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i tym samym zaniechanie nakazanie wstrzymania wykonania punktu pierwszego orzeczenia do czasu złożenia przez Gminę M. Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Skarżący wniósł o dopuszczenie dowodu z projektu umowy najmu wraz z potwierdzeniem nadania na okoliczność propozycji powódki zawarcia umowy najmu lokalu nr (...).

W odpowiedzi na apelację pozwana M. K. (2) wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej M. K. (2) kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powódki nie jest zasadna.

Analiza treści apelacji uwidacznia, że została ona zbudowana na próbie wykazania, iż pozwani nie mają prawa do lokalu socjalnego. Należy stwierdzić, iż w oparciu o przeprowadzone postępowanie dowodowe Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. dotyczący sprzeczności ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym.

W doktrynie i judykaturze panuje zgoda co do tego, że z uwagi na przyznaną sądowi swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie wtedy, gdy podstawą rozstrzygnięcia uczyniono rozumowanie sprzeczne z zasadami logiki bądź wskazaniami doświadczenia życiowego. Dlatego w sytuacji, gdy na podstawie zgromadzonych dowodów możliwe jest wyprowadzenie konkurencyjnych wniosków co do przebiegu badanych zdarzeń, dla podważenia stanowiska orzekającego sądu nie wystarcza twierdzenie skarżącego o wadliwości poczynionych ustaleń odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie jakich to konkretnie uchybień w ocenie dowodów dopuścił się orzekający sąd naruszając w ten sposób opisane wyżej kryteria, wiążące w ramach swobodnej oceny dowodów (tak np. K. F. - G. w: Kodeks postępowania cywilnego, pod red. A. Z., W. 2006, tom I, s. 794, 795, por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 kwietnia 2008r., I ACa

205/08, L., w którym stwierdzono: „Fakt, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 KPC. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 KPC”; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005r., III CK 314/05, Orzecznictwo w Sprawach (...)/, w którego tezie stwierdzono, że: „Do naruszenia przepisu art. 233 § 1 KPC mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów”.

Odnosząc powyższe do stanowiska skarżącej uznać trzeba, iż nie sprostala ona opisanym wymogom formułowania analizowanego zarzutu, a jej stanowisko jest wyrazem polemiki ze stwierdzeniem Sądu Rejonowego przyjętym u podstaw zaskarżonego wyroku, iż do zawarcia umowy użyczenia między stronami doszło dopiero po urodzeniu J. K. (1). W świetle przedstawionych uwag nie jest to jednak wystarczające dla podważenia stanowiska prezentowanego w zaskarżonym orzeczeniu.

Zarzut wadliwej oceny dowodów dla swej skuteczności winien wskazywać konkretne uchybienia, jakich dopuścił się orzekający sąd, naruszając tym samym zasady logicznego rozumowania bądź wskazania doświadczenia życiowego. Dla wzruszenia przyjętej oceny nie jest wystarczające wyłącznie odmienne zapatrywanie skarżącego odnośnie wartości poszczególnych z przeprowadzonych dowodów oraz wniosków możliwych do wyprowadzenia, gdy chodzi o podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Formułując zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy regulacji art. 233 § 1 k.p.c. tak opisanym wymogom skarżący nie sprostala. Natomiast wbrew apelującej stwierdzić należy, że dokonanie oceny prawnej w zakresie uprawnienia do lokalu socjalnego nie dotyczy naruszenia art. 233 k.p.c. Stanowisko Sądu I instancji we wskazanym zakresie nie budzi zastrzeżeń wobec czego pozostaje pod ochroną prawa w zgodzie z art. 233 § 1 k.p.c.

Powódka podnosząc zarzut naruszenia art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, art. 5 k.c. kwestionuje przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Zarzuty te są chybione.

Należy podkreślić, iż stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka 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. Ustęp 3 powołanego przepisu ustawy stanowi zaś, iż Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Istotne jest także to, że w stanie faktycznym, jaki ma miejsce w rozpoznawanej sprawie, nie znajduje zastosowania przepis art. 14 ust. 2 ustawy, wymieniający przypadki, w których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, bowiem przepis ten ma zastosowanie jedynie do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (art. 14 ust. 7). Badanie zatem, czy pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego sprowadzać się musi w niniejszej sprawie do oceny dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu oraz szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanych.

Jak w niniejszej sprawie ustalono pozwani są osobami bezrobotnymi, którym nie przysługuje prawo do zasiłku. Mają na utrzymaniu małoletnią córkę, która wspólnie z nimi zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Pozwani utrzymują się ze świadczeń z pomocy społecznej w tym zasiłków na dożywianie, świadczenia 500 plus oraz z dorywczych prac podejmowanych przez pozwanego. Ich sytuacja materialna uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poprzez wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Nie mają również możliwości zamieszkania u innej rodziny. Matka pozwanej zamieszkuje wraz z jej bratem w mieszkaniu o powierzchni 15 m<sup>2</sup>.

Uwzględniając powyższe należałoby zatem stwierdzić, iż w sprawie niniejszej zachodzą okoliczności, zwłaszcza w postaci szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanych, które przemawiają za przyznaniem pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Z uwagi na to, że apelująca kwestionowała prawo pozwanych do lokalu socjalnego powołując się na treść art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, szczególnego rozważenia wymaga to, czy przepis ten istotnie winien w niniejszej sprawie znaleźć zastosowanie. Stosownie do powołanego przepisu ustawy przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Przepis ten wyraźnie zatem wymienia przypadki, w których norma art. 14 ustawy nie może znaleźć zastosowania, przy czym w sposób jasny z tego przepisu wynika, iż aby wyłączenie stosowania art. 14 mogło nastąpić, wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu, jak również niewłaściwe zachowania czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku muszą mieć charakter rażący i uporczywy.

W świetle powyższego należy się zgodzić ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż powódka nie zdołała wykazać, iż po zawarciu przedmiotowej umowy pozwany zachowywał się w sposób uniemożliwiający korzystanie z innych lokali w budynku bądź też w stosunku do niej zachowywał się rażąco nagannie czy też agresywnie. Sam fakt, iż między stronami istnieje konflikt rodzinny oraz dochodziło do kłótni nie oznacza, iż zachowanie pozwanego można zakwalifikować jako rażąco naganne, w szczególności, że pozwana nie zdołała wykazać, że po kwietniu 2014 roku (data zawarcia umowy użyczenia) pozwany stosował wobec niej agresję fizyczną. Z pisma Komendy Miejskiej Policji wynika, że od 15 lutego 2015 roku do 15 lutego 2017 roku w lokalu nr (...) nie odnotowano interwencji policji (k. 75). Prawidłowo ocenił Sąd Rejonowy, że okoliczności poprzedzające zawarcie umowy użyczenia, w tym poprzedni stosunek prawny, na podstawie którego pozwany korzystał z przedmiotowego lokalu, zachowanie pozwanego przed dniem 2 kwietnia 2014 roku, w tym skazanie pozwanego w 2002 roku nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Należy również zauważyć, iż przepis art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów wyraźnie stanowi, że wymienione w nim okoliczności, takie jak: stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku muszą być powodem opróżnienia lokalu. W świetle ustalonego stanu faktycznego można zaś wysnuć wniosek, iż powoływane przez powódkę w apelacji okoliczności co do nagannego zachowania pozwanego (w tym jeszcze sprzed zawarcia umowy użyczenia), nie są rzeczywistym powodem żądania opuszczenia nieruchomości. Przyczyną tego żądania - jak słusznie zostało to ocenione przez Sąd Rejonowy - jest wypowiedzenie przez powódkę umowy użyczenia lokalu nr (...). Powódka nie udowodniła nagannego zachowania pozwanych w okresie umowy użyczenia. Jak wynika z apelacji powódka sama chce korzystać z lokalu nr (...), gdyż mieszka w mieszkaniu konkubenta pozbawionym wygód. W zamian za lokal powódka zaproponowała lokal nr (...), który jest całkowicie zdewastowany po pożarze. Zależy jej by pozwani wyremontowali lokal nr (...). Dodać także należy, że strony są mocno skonfliktowane. Z tych zatem względów należało uznać, iż w sprawie niniejszej nie zachodzą okoliczności wyłączające możliwość stosowania art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów i ustalenia, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Przechodząc do rozważań dotyczących zarzutu naruszenia art. 5 k.c. poprzez ustalenie, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, należy wskazać że zarzut jest chybiony. Przepis art. 5 k.c. jest normą wyjątkową i szczególną, więc jego zastosowanie w konkretnej sprawie ograniczone być powinno do przypadków szczególnie uzasadnionych. Dla zastosowania art. 5 k.c. nie jest wystarczające generalne powołanie się na zasady współżycia społecznego, lecz każdorazowo należy wskazać konkretną zasadę, która w realiach rozpoznawanej sprawy miałaby zostać naruszona. Sąd Okręgowy stwierdza, iż w przedmiotowej sprawie brak jest takiej zasady współżycia społecznego, która sprzeciwiałaby się przyznaniu lokalu socjalnego pozwanym. Należy mieć na uwadze, że pozwani remontowali lokal nr (...), który muszą opróżnić. Trudno narzucić pozwanym by remontowali kolejny lokal, jak chce powódka i w nim zamieszkali. Zwłaszcza, że nie można wykluczyć, że sytuacja się powtórzy i za wolą powódki pozwani będą zmuszeni opuścić kolejne mieszkanie. Odroczenie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jest niewątpliwie dla powódki uciążliwe. Jednakże nawet gdyby pozwani zdecydowali się na lokal nr (...) jak chce powódka, to też potrzebowali by czas na zgromadzenie środków na remont i na przeprowadzenie remontu.

Sąd Okręgowy pominął zgłoszony przez skarżącą dowód z projektu umowy najmu. Występujący w art. 381 k.p.c. zwrot: "potrzeba powołania się na nowe fakty i dowody wynika później" nie może być pojmowany w ten sposób, że "potrzeba" ich powołania może wynikać jedynie z tego, iż rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji jest dla strony niekorzystne, gdyż takie pojmowanie art. 381 k.p.c. przekreślałoby jego sens i rację istnienia. (...) ta ma być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od sądu pierwszej instancji. W sprawie nie nastąpiła taka zmiana okoliczności. Powódka w żaden sposób nie wykazała, że nie mogła przedstawić powołanego dowodu w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądzając od powódki na rzecz pozwanej M. K. (2) kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania stanowiącego wynagrodzenie pełnomocnika stosownie do treści § 7 pkt. 1 w zw. z § 10 pkt. 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r, poz. 1800).