

**Sygn. akt II Ca 983/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2014r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Jolanta Bojko

Sędzia SO Monika Kuźniar (spr.)

Sędzia SR del. Krzysztof Kremis

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2014r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K. (1)

przeciwko G. K. (1) i małoletniej J. K. (2)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego i zapłatę

na skutek apelacji pozwanej G. K. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej

z dnia 2 kwietnia 2014r.

sygn. akt I C 280/12

I. umarza postępowanie apelacyjne w zakresie objętym punktem I zaskarżonego wyroku;

II. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że ustala, że pozwanym G. K. (1) i J. K. (2) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie punktu I zaskarżonego orzeczenia do czasu złożenia przez Gminę Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego; zmienia go również w punkcie III w ten sposób, że zasądza od pozwanej G. K. (1) na rzecz powoda J. K. (1) 400 zł (czterysta złotych), a w pozostałym zakresie powództwo o zapłatę oddala; zmienia go ponadto w punkcie V w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanej G. K. (1) 2952 zł (w tym podatek od towarów i usług – 552 zł) tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej G. K. (1) z urzędu; zmienia go także w punkcie VI w ten sposób, że punkt ten uchyla;

III. w pozostałym zakresie apelację oddala;

IV. zasądza od powoda na rzecz pozwanej G. K. (1) 1476 zł, w tym 276 zł podatku od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej G. K. (1) z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt II Ca 983/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w pkt I nakazał pozwanej G. K. (1) i małoletniej J. K. (2), aby wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi opróżniły, opuściły i wydały powodowi J. K. (1) lokal mieszkalny składający

się z pokoju, kuchni oraz łazienki znajdujący się w nieruchomości położonej w miejscowości (...), gmina Ś., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą KW nr (...); w pkt II ustalili, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego; w pkt III zasądził od pozwanej G. K. (1) na rzecz powoda J. K. (1) kwotę 13.487,80 zł; w pkt IV dalej idące powództwo oddalił; w pkt V zasądził od Skarbu Państwa na rzecz adw. O. R. kwotę 3.000 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej G. K. (1) z urzędu; w pkt VI zasądził od pozwanych G. K. (1) i małoletniej J. K. (2) solidarnie na rzecz powoda J. K. (1) kwotę 3.017 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

### ***Rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego.***

Powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej o pow. 0,2000 ha położonej w (...), gmina Ś., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą kw nr (...); prawo to nabył na podstawie umowy darowizny z dnia 24 stycznia 1995r. Budynek mieszkalny jest przedwojenny, z kilkoma odrębnymi mieszkaniami w zabudowie wolnostojącej, piętrowy z poddaszem, nie podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej z dachem konstrukcji drewnianej pokryty blachą. Budynek jest w średnim stanie technicznym o ubogim, podstawowym standardzie wyposażenia pomieszczeń, zawilgocony i zagrzybiony. Powód zawarł związek małżeński z G. K. (1) w Urzędzie Stanu Cywilnego w Ś. dnia 14 grudnia 1981r. W trakcie trwania związku małżeńskiego, G. K. (1) urodziła pięcioro dzieci: S., P., M., A. i J.. Wszystkim pełnoletnim dzieciom powód zapewnił lokale mieszkalne położone w (...). Od 2008r. małżonkowie nie prowadzą wspólnego gospodarstwa domowego. Wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 26 stycznia 2009 r. sygn. akt XIII RC 2834/08 w sprawie z powództwa J. K. (1) przeciwko G. K. (1) orzeczono separację, bez orzekania o winie. W pkt. IV sentencji wyroku Sąd ustalił, że w okresie wspólnego zamieszkiwania w budynku położonym w (...) pozwana będzie wyłącznie korzystać z pomieszczeń położonych na parterze tego budynku, a mianowicie: kuchni z odrębnym wejściem od ulicy oraz pokoju z wejściem do kuchni, a także ubikacji przylegającej do pokoju i kuchni, zaś powód będzie wyłącznie korzystać z pozostałych pomieszczeń tego budynku z wyjątkiem pomieszczenia z wejściem od podwórza po byłym kurniku, z którego strony będą korzystać wspólnie. Wyrok ten zaskarżył apelacją powód w zakresie rozstrzygnięcia o sposobie korzystania z mieszkania, wnosząc o jego zmianę poprzez ustalenie, że w okresie wspólnego zamieszkiwania pozwana korzystać będzie z pomieszczeń położonych na parterze tj. kuchni, dwóch pokoi z wejściem od kuchni oraz toalety o wymiarach 1,5 m x 1,5 m wydzielonej z pomieszczenia określonego jako „ubikacja i wanna do prania brudnych rzeczy”, a powodowi przypadną pozostałe pomieszczenia pod schodami oraz były kurnik o wymiarach 2 m x 3 m. Apelacja powoda została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 24 kwietnia 2009 r., sygn. akt I ACa 310/09. Po wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, powód rozpoczął remont mający na celu wydzielenie toalety z pomieszczenia drewnutni. W tym celu postawił ścianę działową i zamierzał wybić wejście z kuchni zajmowanej przez pozwaną. Na skutek sprzeciwu pozwanej, dalsze prace remontowe w postaci wykończenia sufitu, położenia tynków i płytek nie zostały przeprowadzone. Powstałe pomieszczenie ubikacji nie posiada armatury sanitarnej. W ramach tych prac została zdemontowana ścianka oddzielająca wannę od kuchni. Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej w sprawie z powództwa J. K. (1) przy udziale Prokuratora Prokuratury Rejonowej w Środzie Śląskiej oraz kuratora małoletniej przeciwko G. K. (1) i małoletniej J. K. (2) orzekł, że powód J. K. (1) nie jest ojcem biologicznym małoletniej J. K. (2). Synowie S. i P. także nie są biologicznymi dziećmi powoda. Przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu pod sygn. akt XIII RC 3373/11 toczy się sprawa z powództwa J. K. (1) przeciwko G. K. (1) o rozwiązanie małżeństwa stron przez rozwód. W nieruchomości powoda pozwana G. K. (1) wraz z małoletnią córką J. K. (2) ur. (...) korzysta z pomieszczeń położonych na parterze budynku. Pozwana zajmuje jeden pokój, kuchnię, łazienkę w której stoi regał z garnkami i część korytarz o łącznej pow. 40,83 m<sup>2</sup>. Pomieszczenia te powstały z pomieszczeń gospodarczych na skutek remontu przeprowadzonego przez powoda w 2008r. Do pomieszczeń tych odłączony został przez powoda dopływ wody oraz zasilenie w energię elektryczną. Pozwana korzystała z prądu i wody w okresie od sierpnia 2010r. do września 2011r. Obecnie media te udostępnia pozwanej syn S.. Pozwana zapłaciła powodowi cztery razy za prąd: w tym w dniu 22 lutego 2010r. zapłaciła powodowi przekazem pocztowym kwotę 130 zł., w dniu 8 kwietnia 2011r. zapłaciła powodowi kwotę 150 zł. oraz dwukrotnie kwoty po 130 zł. Dodatkowo, w dniu 11 marca 2010 r. zapłaciła powodowi za wodę oraz korzystanie z lokalu kwotę 445 zł. Pismem z dnia 27 grudnia 2011r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty po 400 zł. miesięcznie poczynając od dnia 1 maja 2009r. tytułem korzystania z części nieruchomości położonej w (...), gmina Ś., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę

wieczystą kw nr (...). Pozwana G. K. (1) pobiera świadczenia rentowe z tytułu ubezpieczenia społecznego rolników od 1 października 1991 r. aktualnie w kwocie 744,72 zł. Pozwana ma możliwość zamieszkania z synem S.. Syn pozwanej S. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego w (...) a o pow. 130 m<sup>2</sup> składającego się z trzech pokoi. W mieszkaniu tym zamieszkuje wraz z konkubiną i dwójką dzieci, zajmując wyłącznie jeden pokój. Pozwana posiada matkę, która zamieszkuje w Ś., oraz trójkę rodzeństwa. Miesięczna wysokość czynszu najmu podobnych pomieszczeń mieszkalnych o pow. 40,83 m<sup>2</sup> na wolnym rynku wynosi 400 zł.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem pozwane korzystały z lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład nieruchomości powoda bezumownie. Sąd ustalił, że pozwane znajdują się w trudnej sytuacji materialnej, jednakże mają rodzinę zamieszukującą na terenie tej samej miejscowości, a nawet na terenie tej samej nieruchomości, u której mogłyby zamieszkać. Syn pozwanej S. K. posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego o pow. 130 m<sup>2</sup>, który otrzymał w drodze darowizny od powoda. Zajmuje w tym lokalu wyłącznie jeden pokój, ze względu na problemy z dogrzaniem pozostałych pomieszczeń, a zatem użyczenie lub wynajem jednego pokoju matce oraz siostrze przyczynić by się mogło do bardziej efektywnego wykorzystania przedmiotowego lokalu mieszkalnego i zwiększenia środków na jego utrzymanie. Sąd uznał, że obarczanie gminy tym obowiązkiem nie znajduje uzasadnienia, a przy powszechnie znanych trudnościach w pozyskaniu lokalu socjalnego i związanym z tym długotrwałym oczekiwaniem, pozostanie pozwanych w przedmiotowym lokalu generowałoby konieczność dalszego świadczenia opłat z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu. Sąd uznał za częściowo uzasadnione żądanie pozwu w zakresie zasądzenia od pozwanej G. K. (2) kwoty 14.400 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z lokalu za okres od 01 maja 2009 r. do dnia 30 kwietnia 2012r. Sąd przyjął, że pozwana G. K. (1) była w okresie od 01 maja 2009r. do dnia 30 kwietnia 2012r. samoistnym posiadaczem w złej wierze. Pozwana przy dołożeniu należytej staranności powinna była wiedzieć, że z chwilą orzeczenia separacji nie przysługują jej już prawa podmiotowe do zajmowanego przez nią lokalu. Sąd ustalił, że miesięczne wynagrodzenie za korzystanie przez pozwaną z jednego pokoju, kuchni, łazienki i części korytarza razem o pow. 40,83 m<sup>2</sup> wynosić powinno 400 zł. co po przemnożeniu przez okres 36 miesięcy daje kwotę 14.400 zł. Sąd jednocześnie uwzględnił fakt dokonania przez pozwaną zapłaty powodowi łącznie kwoty 985 zł., co skutkowało oddaleniem powództwa w tej części. Sąd nie przychylił się do żądania rozłożenia zasądzonych świadczeń na raty w wysokości po 30 zł. na okres 40 lat albowiem rozstrzygnięcie to pozbawione byłoby całkowicie ekonomicznego uzasadnienia.

**Apelację** od powyższego rozstrzygnięcia wniosła pozwana G. K. (1). Sądowi I instancji zarzuciła:

- naruszenie art. 7 k.c. poprzez uznanie, że pozwana była w okresie od 1 maja 2009r. do 30 kwietnia 2012r. samoistnym posiadaczem w złej wierze, w sytuacji gdy zgromadzony materiał dowodowy nie pozwalał na usunięcie niepewności co do dobrej lub złej woli pozwanej, co winno skutkować zastosowaniem domniemania dobrej wiary;

- naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, iż pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, w sytuacji, gdy pozwana znajduje się w bardzo ciężkiej sytuacji materialnej, nadto zaś nie przysługuje Jej prawo własności do żadnej nieruchomości, w której mogłaby zamieszkać;

- naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego materiału dowodowego, polegającą na bezkrytycznym uznaniu za wiarygodne zeznań świadków M. K. i R. B. przy jednoczesnej odmowie wiarygodności zeznaniom świadków S. K. i A. F. z uwagi na toczącą się sprawę o odwołanie darowizny pomiędzy powodem a S. K., w sytuacji gdy świadkowie S. K. i A. F. zamieszkują na terenie tej samej nieruchomości blisko pozwanej i powoda, udzielają pozwanej pomocy związanej z dostarczaniem Jej wody i energii elektrycznej i posiadają największą wiedzę w kwestii warunków bytowych, mieszkaniowych i materialnych pozwanej oraz Jej stosunków z powodem i konfliktów między Nimi, zaś świadek R. B., którego zeznania Sąd I instancji uznał za najbardziej wiarygodne jest jedynie osobą, która odpłatnie, incydentalnie wykonywała jednostkowe prace na zlecenie powoda,

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku polegający na przyjęciu, iż po wyroku apelacyjnym w 2009 roku powód rozpoczął remont w pomieszczeniach zajmowanych przez pozwaną, w celu poprawy Jej warunków bytowych, w sytuacji gdy powód po zapadnięciu wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 24.04.2009 r., sygn.. akt I ACa 310/09, którym Sąd Apelacyjny oddalił Jego apelację, dokonał dewastacji pomieszczeń zajmowanych przez pozwaną, zniszczył bądź zdemontował znajdujące się w nich sprzęty, w szczególności zaś zdewastowane zostało pomieszczenie łazienki i zdemontowane zostały wszystkie urządzenia sanitarne, zaś rozpoczęty przez powoda remont miał na celu adaptację pozostałych pomieszczeń na parterze budynku na biuro i toalety dla kontrahentów; błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku, polegający na przyjęciu, iż pozwana nie zgodziła się na przeprowadzenie prac remontowych w zajmowanych przez nią pomieszczeniach w postaci wykończenia sufitu, położenia tynków i płytek, w sytuacji gdy pozwana nie wyraziła zgody jedynie na zamontowanie muszli klozetowej w kuchni, albowiem, powodowałoby to bardzo duży dyskomfort w korzystaniu zarówno z kuchni, jak i z wc;

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku, polegający na przyjęciu, że pozwana korzysta z pokoju, kuchni części korytarza i łazienki, w sytuacji gdy pozwana faktycznie korzysta jedynie z pokoju, kuchni i części korytarza, albowiem pomieszczenie łazienki jest zdewastowane i niezdatne do użytku;

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku, polegający na przyjęciu, iż pozwana ma możliwość zamieszkania ze swoim synem S. K., w sytuacji gdy syn pozwanej S. K. zamieszkuje wraz z konkubiną A. F. i dwójką dzieci, nadto zaś A. F. jest w ciąży z trzecim dzieckiem, w tych okolicznościach, nie ma już u nich miejsca, w którym mogłaby zamieszkać pozwana wraz z córką;

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku, polegający na przyjęciu, iż wysokość wynagrodzenia za zajmowane przez pozwaną pomieszczenia winna wynosić 400 zł miesięcznie, w sytuacji gdy pozwana nie ma dostępu do bieżącej wody i energii elektrycznej, nie posiada w ogóle części dostępu do wc, co znacznie obniża standard zajmowanych przez nią części nieruchomości.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto wniosła o zasądzenie od powoda kosztów postępowania za obie instancje.

Na rozprawie w dniu 22 października 2014 r. pełnomocnik pozwanej cofnął apelację odnośnie pkt I zaskarżonego wyroku, którym Sąd Rejonowy orzekł eksmisję pozwanych z lokalu mieszkalnego należącego do powoda.

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

Z uwagi na cofnięcie przez pełnomocnika pozwanej apelacji odnośnie pkt I zaskarżonego wyroku, Sąd Odwoławczy umorzył postępowanie apelacyjne w zakresie objętym punktem I zaskarżonego wyroku, o czym na podstawie art. 391 § 2 k.p.c. orzeczono jak w pkt I sentencji.

W pozostałym zakresie, tj. odnośnie wysokości kwoty należnej powodowi za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego powoda, jak też co do kwestii lokalu socjalnego apelacja zasługiwała na uwzględnienie w części.

Na wstępie zaznaczyć należy, że choć apelację w niniejszej sprawie wniosła pozwana G. K. (1), to Sąd Odwoławczy rozpoznał ją także na rzecz małoletniej J. K. (2) na podstawie art. 378 § 2 k.p.c. Istniejące pomiędzy pozwanymi współuczestnictwo materialne, oparte na wspólności praw i obowiązków umożliwiło Sądowi II instancji rozpoznanie sprawy na rzecz małoletniej.

Sąd Odwoławczy dokonał odmiennej oceny roszczenia o zapłatę, którego dochodził powód, niż uczynił to Sąd Rejonowy. Punktem wyjścia dla zasadności tego żądania powoda było ustalenie, jaki tytuł prawny do lokalu mieszkalnego powoda przysługiwał pozwanym G. i J. K. (2) po orzeczeniu separacji, a zatem, czy w okresie, za

który powód domaga się zapłaty za bezumowne korzystanie, pozwane istotnie korzystały z lokalu powoda bez tytułu prawnego. Ponieważ tytuł pozwanej J. K. (2) był pochodny do tytułu G. K. (1), rozważania odnośnie tej drugiej z pozwanych, dotyczą również małoletniej.

Należy się zgodzić z argumentacją Sądu Rejonowego, że pomimo, że prawo do mieszkania przysługiwało powodowi, w trakcie trwania małżeństwa pozwana G. K. (1) była uprawniona do korzystania z niego w celu zaspokojenia potrzeb rodziny, na podstawie art. 28<sup>1</sup> k.r.o. Jednakże, przepis ten został wprowadzony do Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego ustawą z dnia 17 czerwca 2004r. o zmianie ustawy - Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2004.162.1691) i obowiązuje dopiero od 20 stycznia 2005r., a wcześniej kwestia ta w ogóle nie była uregulowana. Jak wynika z ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego, pozwana G. K. (1), jako małżonka powoda, zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu mieszkalnym już wcześniej, w 1982 roku została tam zameldowana. W takiej sytuacji, w stanie prawnym przed 1.01.2005r. przyjmowało się, że zastosowanie znajdują przepisy o użyczeniu, bo stosunek prawny tej treści jest najbardziej zbliżony do stosunków panujących w małżeństwie, gdzie małżonkowie mają obowiązek wzajemnej pomocy. Z tego względu, nie można przyjąć, że w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma przepis art. 28<sup>1</sup> k.r.o. i że po orzeczeniu separacji pozwana G. K. (1) nie miała tytułu prawnego do korzystania z zajmowanego lokalu mieszkalnego. Do stosunku prawnego na podstawie którego pozwana była uprawniona do używania lokalu, zastosowanie winny znaleźć przepisy obowiązujące z chwilą nabycia prawa obligacyjnego przez pozwaną, a więc o użyczeniu.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, nawet po orzeczeniu separacji powód nie kwestionował, że pozwana może zamieszkiwać w spornym lokalu. Deklarował nawet chęć wykonania remontu, /co było kwestią sporną między stronami/, po to, żeby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe pozwanej i jej córki. W tych okolicznościach uznać należało, że wolą stron było kontynuowanie stosunku, który – jak inaczej przyjął Sąd Rejonowy, nie trwał jedynie do wydania przez Sąd Apelacyjny prawomocnego orzeczenia o separacji. Z tego względu, do czasu ustania stosunku użyczenia, nie znajdują zastosowania przepisy art. 224 i n. k.c., albowiem pozwana posiadała tytuł obligacyjny do zajmowania lokalu mieszkalnego. Sytuacja małoletniej J. K. (2) była związana z sytuacją prawną jej przedstawiciela ustawowego, miejscem zamieszkania dziecka pozostającego pod władzą rodzicielską jest bowiem miejsce zamieszkania rodziców (art. 26 k.c.). Nie ulega zatem wątpliwości, że taki stosunek prawny istniał i przez zdecydowaną większość czasu, za który powód domaga się zapłaty, nie miał prawa do obciążania pozwanej opłatą za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, albowiem nie można przyjąć, aby pozwana była posiadaczem w złej wierze. Zachowanie powoda, w szczególności zamiar wyremontowania zajmowanych przez pozwaną pomieszczeń, mogło bowiem wywołać u pozwanej usprawiedliwione przekonanie o przysługującym jej prawie do korzystania z lokalu mieszkalnego powoda.

O ewentualnej złej wierze pozwanej można by dopiero mówić od chwili podjęcia przez powoda konkretnych działań zmierzających do rozwiązania łączącego strony stosunku użyczenia. Pierwszym takowym działaniem było pismo, dołączone przez powoda do pozwu, z dnia 27 grudnia 2011r., w którym powód wezwał pozwaną do zapłaty za bezumowne korzystanie z mieszkania. Pismo to należy traktować jako wypowiedzenie umowy użyczenia, łączącej strony.

W braku konkretnego uregulowania co do terminu rozwiązania umowy użyczenia, na zasadzie analogii należy zastosować przepis art. 688 k.c., określający trzymiesięczny termin wypowiedzenia stosunku prawnego najmu lokalu zawartego na czas nieoznaczony. Treścią umowy użyczenia jest korzystanie z rzeczy cudzej. Użyczenie jest umową, na mocy której użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu na bezpłatne używanie rzeczy użyczonej przez czas użyczenia. Jest ona podobna zwłaszcza umowy najmu. Umowa ta pozostaje w podobnym stosunku do umowy najmu jak darowizna do sprzedaży. Różni je głównie od siebie element odpłatności i faktycznego spełnienia świadczenia. Jeśli zatem stosunek użyczenia został pozwanej przez powoda wypowiedziany w dniu 27 grudnia 2011r., ustał on z dniem 31 marca 2012r. A zatem, za okres do dnia 31 marca 2012 r. odszkodowanie za bezumowne korzystanie powodowi nie przysługuje. Należne jest natomiast odszkodowanie za kwiecień 2012r. – ostatni miesiąc objęty żądaniem pozwu.

Odnosząc się do zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia, to zarzut ten jest w ocenie Sądu Odwoławczego niezasadny. Biorący do użytkowania jest obciążony obowiązkiem ponoszenia zwykłych kosztów utrzymania rzeczy, jeśli jest to konieczne dla zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym. Przez pojęcie zwykłych kosztów utrzymania należy rozumieć wydatki i nakłady konieczne pozwalające utrzymać substancję rzeczy w zakresie sprzed zawarcia umowy. W sytuacji gdy przedmiotem użyczenia jest lokal wyposażony w instalację elektryczną, bądź wodociągową, to korzystanie z tych instalacji, w szczególności zaś koszty zużytych mediów, obciążają biorącego do użytkowania. Koszty zgłoszone przez pozwaną do potrącenia – łącznie 540 zł za prąd i wodę, nie podlegają odliczeniu od kwoty 400 zł, należnej powodowi z tytułu bezumownego korzystania przez pozwane z jego lokalu mieszkalnego, albowiem są to opłaty za media, a zatem koszty wynikające ze stosunku użyczenia, i obciążają pozwaną. Co do kwoty 445 zł, wpłaconej przez pozwaną na rzecz powoda bez wskazania tytułu płatności, uznać należało, że z uwagi na spór stron co do faktycznego tytułu tej płatności (powód twierdził, że był to zwrot nadpłaconych alimentów), kwestia ta nie została udowodniona przez pozwaną.

Mając na względzie będący podstawą zajmowania lokalu przez pozwane stosunek użyczenia, stwierdzić należy, że do pozwanych znajdują zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w tym przepisy nakazujące Sądowi obligatoryjne ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego wobec m.in. małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałego (art. 14 ust. 4 pkt 2). Jednocześnie wymaga wspomnieć, że w przedmiotowej sprawie nie znajdzie zastosowania przepis art. 14 ust. 7 powołanej ustawy, zawężający obligatoryjne orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego wyłącznie w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, albowiem przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r. Jak natomiast wskazano uprzednio, stosunek użyczenia lokalu mieszkalnego pomiędzy powodem a pozwaną został nawiązany przed 2005 r. W tych okolicznościach, wobec faktu, że pozwana G. K. (1) jest rencistką, a J. K. (2) jest małoletnia i powód nie wykazał, jakoby mogły zamieszkać w innym lokalu, obie pozwane są uprawnione do lokalu socjalnego, a w konsekwencji wykonanie opróżnienia lokalu winno zostać wstrzymane do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6).

Mając powyższe na uwadze Sąd Odwoławczy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że ustalił, że pozwanym G. K. (1) i J. K. (2) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie punktu I zaskarżonego orzeczenia do czasu złożenia przez Gminę Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego; zmienił go również w punkcie III w ten sposób, że zasądził od pozwanej G. K. (1) na rzecz powoda J. K. (1) 400 zł, a w pozostałym zakresie powództwo o zapłatę oddalił; zmienił go ponadto w punkcie V w ten sposób, że zasądził od powoda na rzecz pozwanej G. K. (1) 2952 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej G. K. (1) z urzędu; zmienił go także w punkcie VI w ten sposób, że punkt ten uchylił, o czym orzeczono jak w pkt II sentencji. Orzeczenie o kosztach postępowania było konsekwencją uwzględnienia w przeważającej części apelacji pozwanej. Orzeczenie to zapadło w oparciu o przepis art. 100 zd. 2 kpc. Sąd włożył na powoda obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, albowiem pozwana uległa tylko co do nieznaczonej części swego żądania (10% - tj. wps wynosił 1200 zł – tj. 3- miesięczny czynsz od żądania eksmisji -art. 23(2) k.p.c.+ 14.400 zł od żądania zapłaty, czyli łącznie 15.600 zł, a więc powód wygrał w I instancji 1200 zł+400 zł =1.600 zł : 15.600 zł = 10%). Zasadzona kwota 2.952 zł stanowi koszty pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu, wyliczone zgodnie z § 2 pkt 3 i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Z uwagi na nieuwzględnienie żądań pozwanej w zakresie potrącenia uiszczonych przez nią na rzecz powoda kwot za energię elektryczną i wodę, jak też z uwagi na nieudowodnienie przez pozwaną tytułu wpłaty na rzecz powoda kwoty 445 zł, Sąd Odwoławczy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej w pozostałym zakresie, o czym orzeczono jak w pkt III sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego, zawarte w pkt IV sentencji, zapadło również w oparciu o przepis art. 100 zd. 2 k.p.c. (powód został obciążony w całości kosztami, gdyż pozwana przegrała jedynie w 10 %. Zasadzona kwota 1.476 zł stanowi koszty pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, wyliczone

zgodnie z § 2 pkt 3 i § 6 pkt 5 oraz § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.