

Sygnatura akt I 1Ca 494/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 12-02-2016 r.

Sąd Okręgowy w Koninie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Iwona Złoty

Sędzia: SO Aleksandra Bolczyk

Sędzia: SO Iwona Przyłębska-Grzybowska-spr

Protokolant: st. sekr. sąd. Magdalena Szulc

po rozpoznaniu w dniu 12-02-2016 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko D. J., B. J.

o rozwiązanie stosunku najmu lokalu mieszkalnego i eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Kole

z dnia 15 września 2015 r sygn. akt IC 420/15.

1. Oddala apelację.

2. Zasądza od pozwanych na rzecz powoda kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji apelacyjnej.

Aleksandra Bolczyk Iwona Złoty Iwona Przyłębska-Grzybowska

I 1 Ca 494/15

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska K. wniosła przeciwko pozwanym B. J. i D. J. pozew o rozwiązanie umowy najmu o numerze (...)zawartej w dniu 2 stycznia 1997 r. pomiędzy Miejskim Zarządem (...) w K. a pozwanymi oraz nakazanie pozwanym, aby opuścili i opróżnili z osób i rzeczy reprezentujących ich prawa lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...).

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 15 września 2015 r. Sąd Rejonowy w Kole rozwiązał umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) z dnia 02.01.1997 roku i nakazał pozwanym D. J. i B. J. aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Gminie Miejskiej K. lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...), orzekł iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 212 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 2 stycznia 1997 r. Miejski Zarząd (...) w K., będący poprzednikiem prawnym Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. zawarł z pozwanym D. J. umowę wynajmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Z mocy prawa w umowę najmu wstąpiła także pozwana B. J. jako małżonka zawierającego umowę. Przedmiotowy lokal stanowi zasoby komunalne powódki Gminy Miejskiej K., którymi na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami z dnia 2 stycznia 2014 r. zarządca (...) sp. z o.o. z siedzibą w K.. W trakcie trwania umowy najmu powodowie w miejscowości W., gmina O. wybudowali dom jednorodzinny. Budowa została sfinansowana z oszczędności powodów oraz środków pochodzących z kredytu hipotecznego. Na podstawie zawartej umowy kredytu pozwani uzyskali kwotę 132.000,00 zł na okres od 3 lipca 2013 r. do 20 lipca 2028 r. Zabezpieczenie kredytu stanowi hipoteka w wysokości 264.000,00 zł. Dom nie jest jeszcze całkowicie wykończony, jednakże nadaje się do zamieszkania. Obecnie na stałe mieszkają w nim synowie pozwanych. Pozwani pomimo wybudowania domu w W. nadal zamieszkują w lokalu przy ul. (...). Po uzyskaniu informacji, że pozwani są właścicielami domu jednorodzinnego, przedstawiciele zarządcy udali się do lokalu zajmowanego przez pozwanych celem ustalenia czy pozwani faktycznie mieszkają w wynajmowanym mieszkaniu. Obecni przy kontroli pozwani potwierdzili, że zamieszkują w lokalu przy ul. (...) w K.. Kolejna kontrola w lokalu wynajmowanym przez pozwanych miała miejsce w dniu 4 marca 2015 r. Pozwany po raz kolejny wskazał, że wraz z małżonką zamieszkują w wynajmowanym lokalu. Komisja ustaliła, że lokal jest użytkowany, o czym świadczy fakt, że znajdują się w nim rzeczy codziennego użytku należące do rodziny, zadbane rośliny doniczkowe, działający telefon stacjonarny czy ubrania sezonowe. Pismem z dnia 5 marca 2015 r. (...) sp. z o.o. działając w imieniu powódki, wezwało B. i D. małżeństwo J. do wydania lokalu mieszkalnego, wyznaczając 14 – dniowy termin na skontaktowanie się z zarządcą celem podjęcia rozmów w przedmiocie polubownego rozwiązania stosunku najmu. Pismem z dnia 23 marca 2015 r. pozwani odmówili opuszczenia zajmowanego przez siebie lokalu, wskazując, że zarządca nie wypowiedział skutecznie umowy najmu, ponieważ w przedmiotowej sprawie nie zaszły przesłanki przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego uprawniające właściciela do rozwiązania stosunku prawnego. Pismem z dnia 2 kwietnia 2015 r. zarządca wskazał, że dokonał wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, który stanowi, że z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku. Jednocześnie zarządca ponowił wezwanie do podjęcia negocjacji w sprawie rozwiązania umowy najmu. W dniu 14 kwietnia 2015 r. doszło do spotkania pozwanych z przedstawicielami zarządu (...) sp. z o.o., jednakże strony nie doszły do porozumienia. W dniu 7 maja 2015 r. przedstawiciele zarządcy po raz kolejny udali się do lokalu zajmowanego przez pozwanych celem kontroli stanu jego zamieszkania, jednakże nie zastali żadnego z wynajmujących. Sąsiedzi pozwanych poinformowali kontrolujących, że pozwani nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu. Pozwani od 18 lat zamieszkują w K.. Pozwana jest zatrudniona w sklepie (...) Spółdzielni (...) przy ul. (...) w K.. Natomiast pozwany pracuje jako kierowca w (...) Spółdzielni (...) w K.. Pozwana ze względu na przewlekłą chorobę łuszczycy korzysta ze stałej opieki medycznej świadczonej przez Poradnię Dermatologiczną w K.. Natomiast pozwany leczy się u kardiologa w (...) w K. przy ul. PCK 8. Pozwani ponoszą wszelkie opłaty związane z użytkowaniem wynajmowanego lokalu mieszkalnego. Pozwani poczynili także na nakłady na przedmiotową nieruchomość w postaci: wymiany okien, gipsowania ścian, wyrównaniem posadzek we wszystkich pomieszczeniach, założenia liczników na wodę, wymianą grzejnika, wanny i sedesu w łazience, wymiany instalacji elektrycznej i zlewozmywaka w kuchni, założenia terakoty w kuchni, łazience i przedpokoju oraz założeniem paneli podłogowych we wszystkich pokojach.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie osobowego i rzeczowego materiału dowodowego.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, że w niniejszej sprawie strona powodowa oparła swoje roszczenie wobec pozwanych na przepisie art. 11 ust. 10 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.), zgodnie z którym właściciel z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2 wskazanego przepisu, może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Sąd Rejonowy wskazał, że ustalony stan faktyczny był w zasadzie bezsporny między stronami. Strony spierały się jedynie co do okoliczności czy pozwani nadal zamieszkują w lokalu położonym przy ul. (...) w K. w związku z wybudowaniem przez nich domu jednorodzinnego. W toku postępowania Sąd Rejonowy ustalił, iż w domu jednorodzinnym wybudowanym przez pozwanych zamieszkują ich synowie, podczas gdy pozwani nadal mieszkają w lokalu przy ul. (...). W tej sytuacji rozstrzygnięcie odnośnie zasadności żądania rozwiązania stosunku najmu z pozwanymi i nakazanie im opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), zależało od ustalenia czy w niniejszej sprawie istniała po stronie powódki ważna przyczyna uzasadniająca uwzględnienie powództwa w rozumieniu przepisu art. 11 ust. 10 wyżej powołanej ustawy. Art. 11 ust. 10 stawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przewiduje dwie przesłanki dopuszczalności rozwiązania stosunku najmu, które muszą być spełnione łącznie. Po pierwsze musi wystąpić stan, polegający na tym, że strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku, po drugie - muszą zaistnieć ważne przyczyny takiego rozwiązania. W przedmiotowej sprawie po uzyskaniu przez powódkę informacji o wybudowaniu przez pozwanych domu jednorodzinnego powódka podjęła czynności mające na celu rozwiązanie umowy najmu i opuszczenie przez pozwanych zajmowanego lokalu, wyznaczając pozwanym terminy na skontaktowanie się z zarządcą celem podjęcia rozmów w przedmiocie polubownego rozwiązania stosunku najmu. Strony wymieniły między sobą pisma z przedstawieniem swojego stanowiska, doszło również do spotkania pozwanych z przedstawicielami (...) spółki z o.o. Pomimo tych działań, strony nie osiągnęły porozumienia w kwestii zakończenia umowy najmu, należy zatem uznać, że pierwsza z przesłanek została spełniona.

W następnej kolejności – zdaniem Sądu Rejonowego - należało zatem rozważyć, czy w przedmiotowej sprawie zachodzą „ważne przyczyny” uzasadniające rozwiązanie umowy najmu i nakazanie pozwanym opróżnienia lokalu. Zgodnie z poglądami doktryny, rozumienie pojęcia ważnych przyczyn w rozumieniu art. 11 ust.10 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów należy wywodzić na podstawie orzecznictwa zbudowanego w kontekście art. 33 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 1994 nr 105 poz. 509).

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2002 r. (IV CKN 1214/00, LEX nr 80265), który zapadł gruncie poprzednio obowiązującego przepisu, przy badaniu wystąpienia "ważnej przyczyny" należy oceniać nie tylko okoliczność, czy lokal stał się niezbędny wynajmującemu, ale także i to, czy nie jest on niezbędny najemcy w chwili wyrokowania. Natomiast zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2000 r., wydanym w sprawie o sygn. II CKN 720/98 (LEX nr 51070) ważną przyczynę stanowi także okoliczność, że lokal jest wynajmującemu niezbędny dla wykonywania zadań publicznych w sytuacji, gdy najemca dysponuje możliwościami finansowymi, by swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoić w inny sposób.

Niesporne jest, że na gminie ciąży ustawowy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów), w związku z tym obowiązkiem, gmina jest uprawniona do określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego (art. 21 i 22 wyżej wymienionej ustawy). Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w K. z dnia 23 kwietnia 2008 r. nr (...), § 5 Gmina Miejska K. gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom, którzy znajdują się w trudnych warunkach mieszkaniowych. Dalej, zgodnie z § 9 wskazanej uchwały za osobę znajdującą się w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę nieposiadającą samodzielnego lokalu mieszkalnego, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> – w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m<sup>2</sup> w gospodarstwie jednoosobowym.

Przeprowadzone postępowanie wykazało także, że pozwani dysponują możliwościami finansowymi, które pozwalają im na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych ze względu na ich sytuację materialną, rodzinną i zdrowotną. Pozwani poczynili znaczne oszczędności w celu wybudowania domu jednorodzinnego, w tym celu zdecydowali się także zawrzeć umowę kredytu, który są w stanie spłacać ponieważ obydwójce pracują. Należy zauważyć, iż przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, nie wykazało, że pozwani w rzeczywistości zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu, niż najmowany lokal, jednakże, zdaniem sądu, decydujące znaczenie ma sam fakt, że pozwani taką możliwość posiadają. Dom, który jest własnością pozwanych został w znacznej części wykończony i nadaje się do zamieszkania. Pozwani wskazywali, że mieszkanie wynajmowane od gminy jest im nadal potrzebne, ze względu na pracę pozwanej w K. i leczenie się w Poradni Dermatologicznej i fakt, że nie kieruje samochodem, a miejscowość gdzie dom został wybudowany znajduje się w odległości ok. 10 km od K. i nie posiada dobrych połączeń komunikacyjnych. Zdaniem Sądu Rejonowego okoliczności te nie mają decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Wprawdzie ewentualna przeprowadzka pozwanych do ich domu w W. odległym od K. o 10 km niewątpliwie spowoduje pewne komplikacje życiowe, jednakże nie uniemożliwi im kontynuowania pracy. Pozwana posiada prawo jazdy i nawet jeśli w chwili obecnej nie jeździ sama samochodem może korzystać z pomocy męża lub synów przy dojazdach bądź też zdecydować się ma samodzielne kierowanie pojazdem. Nadto, jeżeli pozwani pomimo posiadania domu jednorodzinnego w sąsiedniej miejscowości chcą zamieszkiwać w K. to ich sytuacja materialna pozwala na wynajęcie mieszkania na terenie miasta, choć już w cenach rynkowych. Utrzymywania umowy najmu nie uzasadnia w ocenie sądu rejonowego także okoliczność, że pozwani planują przekazać wybudowany dom swoim synom, aby ułatwić im start w dorosłość. Należy podkreślić, że i tak stanowiłoby to znaczące uszczuplenie majątku pozwanych, który pozwalałby pozwanym w sposób samodzielny zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe bez pomocy gminy. Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, w sytuacji gdy w Gminie Miejskiej K. występuje problem z zapewnieniem mieszkań dla znacznej ilości osób znajdujących się w rzeczywistej trudnej sytuacji majątkowej i rodzinnej, a pozwani dysponują możliwościami finansowymi, aby swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoić w inny sposób, zasadne jest rozwiązanie umowy najmu łączącej strony. Sąd w punkcie I wyroku orzekł o rozwiązaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) z dnia 2 stycznia 1997 r. i nakazał pozwanym D. J. i B. J., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Gminie Miejskiej K. lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...). Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby, których dotyczy nakaz eksmisji oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, przy czym sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej, osoby sprawującej opiekę nad małoletnimi a także wobec osoby posiadającej status bezrobotnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 pkt 2 i pkt 5 wskazanej ustawy). Jak wykazano w powyższych wywodach, w opinii sądu po stronie pozwanych nie zachodzi szczególna sytuacja rodzinna i materialna, która uzasadniałaby przyznanie lokalu socjalnego. Powodowie mają stabilną sytuację materialną, a także możliwość samodzielnego zabezpieczenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Wobec tych ustaleń Sąd Rejonowy w punkcie II wyroku orzekł, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie 98 k.p.c.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli w całości pozwani zarzucając:

I. naruszenie przepisu postępowania art. 233 § 1 k.p.c. mające istotny wpływ na wynik sprawy poprzez wyciągnięcie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, a tym samym przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że po stronie powodowej zachodzą ważne przyczyny, które uzasadniają rozwiązanie stosunku najmu oraz nakazanie pozwanym opróżnienie zajmowanego lokalu mieszkalnego, podczas, gdy powód wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. w żaden sposób nie wykazał, że istnieją po jego stronie ważne przyczyny uzasadniające rozwiązanie stosunku najmu, wskazując jedynie ogólnikowo, że w Gminie Miejskiej w K. występuje

problem niedoboru lokali mieszkalnych w celu ich wynajmowania osobom znajdującym się w trudnych warunkach mieszkaniowych oraz znacznej ilości osób, które oczekują na przydział mieszkania, Gmina Miejska w K. nie wskazała ani osób, którym faktycznie zamierza wynająć przedmiotowy lokal po rozwiązaniu stosunku najmu z pozwanymi, ani w jakim terminie to nastąpi; powód nie przedstawił również sytuacji materialnej osób ubiegających się o przedmiotowy lokal w celu porównywania ich sytuacji materialnej z sytuacją materialną pozwanych.

II. naruszenie przepisu postępowania art. 233 § 1 k.p.c. mające istotny wpływ na wynik sprawy poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a tym samym przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez przyjęcie, że pozwani dysponują możliwościami finansowymi, by swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoić w inny sposób, podczas, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że sytuacja materialna pozwanych jest trudna, ww. spłacają kredyty i pożyczki, które pochłaniają większość dochodów, a zmiana miejsca zamieszkania pozwanych może spowodować utratę pracy przez pozwaną, a tym samym pociągnąć za sobą zaprzestanie przez pozwanych realizacji ich bardzo wysokich zobowiązań, co może doprowadzić nawet do utraty domu zajmowanego przez dorosłych synów, który obciążony jest wysoką hipoteką z tytułu zaciągniętego kredytu.

III. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2015r. poz. 150) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i rozwiązanie stosunku najmu łączącego strony oraz nakazania pozwanym opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...) mimo, iż po stronie powodowej nie występują przyczyny uzasadniające zastosowanie ww. przepisu, a przedmiotowy lokal mieszkalny jest niezbędny pozwanym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwani wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości,
2. ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji,
3. zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych za obie instancji;

W razie nieuwzględnienia wniosku o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez odroczenie terminu wykonania obowiązku opuszczenia, opróżnienia i wydania spornego lokalu przez pozwanych o okres jednego roku liczonego od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanych okazała się bezzasadna.

Sąd odwoławczy podziela w całości ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji.

Bezzasadny w ocenie Sądu Rejonowego jest zarzut naruszenia przepisu postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. 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 przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (patrz: teza 8 do

art. 233 komentarza do k.p.c. pod redakcją Tadeusza Erecińskiego, Wydanie 4, LexisNexis, Wielkie Komentarze, orzeczenie Sądu Najwyższego z 6.11.1998, II CKN 4/98, Lex nr 322031).

Ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego (i to zarówno osobowego, jak i rzeczowego) dokonana przez Sąd Rejonowy pozostaje oceną wszechstronną i pełną, zgodna jest z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, korzystając tym samym z ochrony przewidzianej treścią art. 233 § 1 k.p.c.

Wymieniony przepis może stanowić punkt zaczepienia w apelacji, ale jedynie wtedy, gdy posługując się wyłącznie argumentami juredyicznymi skarżący wykaże, że doszło do rażącego naruszenia ustanowionych w tym przepisie zasad oceny wiarygodności i mocy dowodów (vide m.in.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 września 2009 roku, I ACa 550/09, publ. LEX nr 756654). Apelujący tymczasem – pomimo reprezentacji przez profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem – zadaniu takiemu nie sprościli, albowiem nie wykazali, aby dokonana przez Sąd orzekający ocena zebranych w sprawie dowodów naruszała zasadę swobodnej oceny dowodów.

Powódka złożyła do akt zaświadczenie datowane 24 czerwca 2015r. (k. 74), z którego wynika, że 69 rodzin oczekuje na przydział samodzielnego lokalu mieszkalnego, w tym 25 na przydział lokalu socjalnego. Gmina na dzień wystawienia zaświadczenia dysponowała jedynie 4 wolnymi lokalami, które mogła przeznaczyć do zasiedlenia. W ocenie Sądu Okręgowego nie można na tym etapie wymagać od powódki wskazywania osób, którym faktycznie zamierza wynająć przedmiotowy lokal po rozwiązaniu stosunku najmu z pozwanymi i wskazywania w jakim terminie to nastąpi, skoro do zakończenia procesu nie wiadomo było czy, a jeżeli tak, to kiedy pozwani opuszczą sporny lokal. Z przedłożonego zaświadczenia wprost wynika, że Gmina nie dysponuje wystarczającą ilością lokali, aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe najbardziej potrzebującym mieszkańcom Gminy i oczywistym jest, że o tym komu przyzna lokal decydować będzie dopiero wtedy kiedy tym lokalem będzie mogła dysponować. Do tego czasu na liście osób oczekujących mogą zachodzić różnego rodzaju zmiany wynikające ze zmiany ich sytuacji życiowej, przydzielenia innego lokalu, który zwolni się wcześniej. Nie ulega zatem wątpliwości - w ocenie Sądu Okręgowego - że powódka wykazała, że po stronie powodowej zachodzą ważne przyczyny, które uzasadniają rozwiązanie stosunku najmu oraz nakazanie pozwanym opróżnienia spornego lokalu mieszkaniowego. Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił również możliwości finansowe pozwanych i przyjął, że dysponują oni środkami, by swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoić w inny sposób. Przede wszystkim, jak ustalił Sąd Rejonowy pozwani są właścicielami nowo wybudowanego przez nich domu mieszkalnego. Fakt, że dom ten przekazali do użytkowania swoim dorosłym synom nie może stanowić przeszkody do uwzględnienia powództwa. Ponadto oboje pozwani mają stałe dochody i mogą wynająć mieszkanie, jeżeli pomimo wybudowania domu chcą nadal zamieszkiwać w K.. Obciążenia kredytowe pozwanych nie mogą mieć znaczenia w sprawie skoro zaciągnięte zostały na budowę domu. Ponadto skoro z domu korzystają dorośli i pracujący synowie pozwanych winni partycypować w kosztach utrzymania domu i spłaty kredytów. Nieruchomość, na której posadowiony jest dom pozwanych leży w odległości zaledwie 10 km od K., bezpodstawne są zatem zarzuty konieczności zmiany centrum życiowego przez pozwanych.

Powyższe okoliczności wskazują, że nie doszło do naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 11 ust 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2015r. poz. 150), albowiem powódka wykazała, że po stronie powodowej występują przyczyny uzasadniające zastosowanie ww. przepisu, a przedmiotowy lokal mieszkalny nie jest niezbędny pozwanym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W ocenie Sądu Okręgowego nie zachodzą przesłanki do zastosowania wskazanego w apelacji art. 320 k.p.c. i odroczenia terminu wykonania przez pozwanych obowiązku opuszczenia, opróżnienia i wydania spornego lokalu mieszkalnego, albowiem z zebranego materiału dowodowego wynika, że pozwani mają możliwość bezzwłocznego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez zamieszkanie we własnym domu lub wynajęcie mieszkania. Natomiast osoby oczekujące na lokal nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych bez pomocy Gminy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Aleksandra Bolczyk Iwona Złoty Iwona Przyłębska-Grzybowska