

Sygn. akt IX Ca 469/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz
Sędziowie:	SO Jolanta Strumiłło SR (del) Jacek Barczewski (spr.)
Protokolant:	p.o. sekr. sąd. Karolina Modzelewska

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2013 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy J.

przeciwko A. C. (1) i I. C.

o rozwiązanie umowy najmu i eksmisję

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 23 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 614/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że rozwiązuje łączącą powódkę i pozwanych umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ulicy (...)z dnia 7 września 1993 r. i nakazuje pozwany opuszczenie tego lokalu przy ustaleniu, że nie przysługuje im prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 375 (trzysta siedemdziesiąt pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 315 (trzysta piętnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 469/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina J.wnosiła o rozwiązanie umowy najmu z dnia 07.09.1993 r. łączącej ją z pozwany I.i A. C. (1)i nakazanie im opuszczenia lokalu położonego przy ul. (...)w J. Żądała także zasądzenie od nich kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...), wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowanego pozwany od 1993 r. Zgodnie z uzyskanymi przez powódkę informacjami, pozwani zakończyli w dniu 23.03.2009 r. budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne go na nieruchomości położonej w J. przy ul. (...)stanowiącej własność pozwanych. W dniu 21.04.2010 r. zawarli z Gminą J.umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków. z nieruchomości przy ul. (...). Z przeprowadzonego w

dniu 17.03.2011 r. wywiadu wynika, że pozwani zamieszkują w nowym domu, co potwierdza notatka sporządzona przez uprawnionego pracownika Urzędu Gminy w (...)wskazująca jednoznacznie, że w wynajmowanym lokalu od 2009 r. zużycie wody wynosi 0 m^3 w sytuacji gdy przy ul (...)zużycie oscyluje powyżej 100 m^3 . Fakt ten wskazuje, że pozwani nie korzystają z przedmiotu najmu, a więc odpadły cele przyświecające zarówno charakterowi umowy jak i wynikające z charakteru zasobu mieszkaniowego gminy. Pozwani po dokonaniu przez powoda wypowiedzenia umowy najmu dokonali darowizny przedmiotowej nieruchomości przy ul (...). Powódka przypuszcza, że wymieniona czynność była spowodowana chęcią utrzymania istniejącego stosunku najmu w celu wykupu mieszkania na własność, o czym świadczą wnioski kierowane przez pozwanych do Urzędu Gminy o umożliwienie wykupu nieruchomości.

Powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego jedynie pozwanej na podstawie art.11 ust.3 pkt.2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), co nie wywołało zamierzonego skutku prawnego. Po ustaleniu przez powódkę przedmiotowego braku, pozwani zdążyli przenieść własność nieruchomości w drodze darowizny na dzieci, wobec czego ustala ustawowa przesłanka wypowiedzenia umowy najmu, na którą powoływała się wcześniej powódka. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty należy do zadań własnych gminy i na niej ciąży obowiązek tworzenia warunków do ich urzeczywistnienia. Zgodnie z § 2 uchwały Rady Gminy z dnia 14.03.2007 r. nr (...) – lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy J. mogą być wynajmowane osobom, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, a w pierwszej kolejności – osobom o niski dochodzie miesięcznym, posiadającym trudne warunki mieszkaniowe itp. Z uzyskanych danych wynika, że pozwani nie tylko nie zamieszkują w wynajmowanym lokalu ale ich sytuacja mieszkaniowa jest dobra skoro są w stanie nieodpłatnie przekazać nieruchomość, nadto pozwany A. C. (1) prowadzi własną działalność gospodarczą.

Pozwani I. C. i A. C. (1) wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu podnieśli, że nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Pozwani co prawda wybudowali dom mieszkalny, ale w ramach pomocy dzieciom przekazali nieruchomość umową darowizny na ich rzecz. Notatki służbowe, mające świadczyć że pozwani nie zamieszkują w wynajmowanym lokalu mieszkalnym nie zawierają terminu. Zgodnie z art. 11 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów, gdyby przyjąć że zachodzą określone w nim przesłanki, okres niezamieszkiwania w wynajmowanym lokalu musi wynosić 12 miesięcy a takiego dowodu powód nie przedstawił. Pozwani wskazali, że ich centrum życiowe znajduje się w spornym lokalu mieszkalnym. Powód nie dokonał skutecznego wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów, o czym sam wspomina w uzasadnieniu pozwu. Za uwzględnieniem roszczenia powoda nie przemawia również art.11 ust.10 powołanej ustawy, mający zastosowanie tylko z ważnych przyczyn.

Wyrokiem z dnia 23 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w Szczytnie powództwo oddalił i zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż w dniu 07.09.1993 r. powódka zawarła z pozwaną I. C.umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...). Pozwani byli właścicielami nieruchomości położonej w J. przy ul (...), na której wybudowali dom mieszkalny. W dniu 21.04.2010 r. pozwani zawarli z Gminą J.umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z nieruchomości położonej w J. przy ul. (...). Umową z dnia 02.11.2011 r. pozwani darowali wzmiankowaną nieruchomość zabudowaną domem na rzecz córki M. C.i syna P. C.po 1/2 części.

W dniu 17.03.2011 r. pracownicy Gminy J. J. A., W. Z. i I. P. – oświadczyli do protokołu, że A. C. (2) otworzył im drzwi w budynku przy ul. (...), podał, że czasami zamieszkuje w tym domu, mieszkanie wyglądało na zamieszkałe, odczuwalne było ciepło, na zewnątrz był ładnie utrzymany ogród. W. Z. w tym samym dniu w formie notatki służbowej oświadczyła, że zużycie wody w lokalu przy ul (...) wynosi za rok 2008 – 1 m^3 , za rok 2009 – 0 m^3 , za rok 2010 – 0 m^3 . Natomiast w notatce z dnia 23.11.2011 r. pracownicy powódki J. W. i N. J. oświadczyły, że z informacji uzyskanych od sąsiadów pozwanych wynika, iż nie zajmują oni lokalu przy ul. (...).

Następnie Sąd Rejonowy ustalił, że pismem z dnia 21.03.2011 r. na podstawie art.11 ust.3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), Gmina J.wypowiedziała I. C.umowę najmu lokalu mieszkalnego z dnia 7.09.1993 r. położonego w

J. przy ul. (...) z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazała, że jest ono spowodowane tym, że I. C.i A. C. (1)są współwłaścicielami budynku mieszkalnego położonego w J. przy ul (...)o pow. użytkowej 196,7 m², w którym pozwana może mieszkać.

Pismami z dnia 24.05.2012 r. powódka zwróciła się do pozwanych o ugodowe załatwienie sprawy. Pozwani pismem z dnia 28.04.2011 r. zwrócili się z wnioskiem do powódki o sprzedaż lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem najmu położonego w J. przy ul (...).

Uchwałą nr (...) z dnia 14.03.2007 r. Gmina J. ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy J., a uchwałą nr (...)z dnia 28.02.2012 r. przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy J. na lata 2012-2016.

Pracownik powódki w piśmie z dnia 10.10.2012 r. oświadczył, że w mieszkaniowym zasobie Gminy J. znajduje się 93 komunalne lokale mieszkalne oraz 1 lokal socjalny. W mieszkaniowym zasobie Gminy J. nie znajdują się żadne wolne lokale mieszkalne. W 2012 r. wpłynęło 6 wniosków o przyznanie lokalu mieszkalnego. Wójt Gminy J. w piśmie z dnia 6.12.2012 r. oświadczył, że w 2012 r. zostało sprzedanych przez Gminę 11 lokali mieszkalnych. Zasady zbywania nieruchomości reguluje uchwała nr (...)z dnia 29.11.2011 r.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie w świetle dyspozycji art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), który jego zdaniem stanowić mógł jedyną podstawę roszczenia. Zgodnie z tym przepisem 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.

Sąd Rejonowy wskazał, iż pojęcie „ważnych przyczyn” w rozumieniu art. 33 ustawy z dnia 2.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zachowało aktualność na gruncie art. 11 ust.10 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów. Przy badaniu wystąpienia „ważnych przyczyn” o których mowa w art.33 ust.1 ustawy z 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, należy oceniać nie tylko okoliczności, czy lokal stał się niezbędny wynajmującemu, ale także i to, czy nie jest on niezbędny najemcy w chwili wyrokowania. Wykładnia pojęcia „ważnej przyczyny” jest czymś innym niż ocena żądania wynajmującego w świetle zasad współżycia społecznego, bowiem nie chodzi to o ocenę zachowania się wynajmującego żądającego rozwiązania umowy, lecz o ocenę i wyważenie interesów stron umowy.

W ocenie Sądu Rejonowego, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie sposób przyjąć by zachodziły wskazane przez powódkę ważne przyczyny skutkujące uwzględnieniem żądania rozwiązania umowy najmu i nakazaniem opróżnienia lokalu. Materiał dowodowy nie daje bowiem podstaw do przyjęcia, że pozwani nie zamieszkują w lokalu położonym w J. przy ul (...), a faktycznie mieszkają na nieruchomości położonej przy ul (...). Pozwani zaprzeczyli bowiem, by nie mieszkali w lokalu będącym przedmiotem najmu.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że dowody przedłożone przez powódkę nie są dokumentami urzędowymi, lecz prywatnymi. Dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art.245 k.p.c.). Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego przyjął, iż nie korzysta on z domniemania zgodności z prawdą oświadczenia w nim zawartego. Dokument prywatny o charakterze informacyjnym nie powinien prowadzić do obejścia przepisów o dowodach osobowych, tj. dowodów z zeznań świadków i przesłuchania stron. Z zasady bezpośredniości wynika postulat, aby sąd poznawał fakty istotne dla podstawy faktycznej orzeczenia na podstawie dowodów osobowych, a nie na podstawie oświadczeń osób, które mogą złożyć zeznania.

Z tych też względów przedłożone dokumenty prywatne są jedynie dowodem, że osoby które je podpisały złożyły oświadczenia w nim zawarte, a nie dowodem na okoliczności faktyczne wynikające z tych oświadczeń. Nie można zatem

na ich podstawie wnioskować, że pozwania nie mieszkają w lokalu będącym przedmiotem umowy najmu zawartej z powódką.

Z pozostałych dowodów zebranych w sprawie, tj. zawiadomienia o zakończeniu budowy, umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, co prawda wynika, że pozwani zakończyli budowę domu mieszkalnego na działkach nr (...)w J. i zawarli umowę o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków z nieruchomości położonej w J. przy ul (...), jednakże jak wynika z umowy darowizny z dnia 2.11.2011 r. nieruchomość składającą się z działek nr (...)darowali dzieciom M. C.i P. C.po 1/2 części. Na datę orzekania nie byli zatem oni właścicielami innego lokalu mieszkalnego, a na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie nie można przyjąć, że faktycznie mieszkają oni na nieruchomości przy ul (...)nie w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...)w J., tym bardziej że pozwani okoliczności tej zaprzeczyli.

Zdaniem Sądu Rejonowego uchwała nr (...) z dnia 14.03.2007 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy J. nie może być uznana za ważny powód uzasadniający rozwiązanie umowy najmu. Interes wynajmującego może być uznany za ważny powód uzasadniający rozwiązanie umowy najmu, ale interes ten powinien mieć walor uzasadniający pozbawienie najemcy przysługującej mu ochrony. Nie jest możliwe przyjęcia ważnego powodu w sytuacji, gdy ma się on wyrażać w bliżej nie sprecyzowanej potrzebie zapewnienia lokalu dla innych osób.

Z powyższych względów powództwo oddalono, orzekając o kosztach procesu na mocy art. 98 k.p.c.

Apelację od całości wyroku złożyła powódka, zarzucając mu:

- naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) przez jego błędną wykładnię, a konsekwencji przez przyjęcie, iż nie zaistniała ważna przyczyna uzasadniająca rozwiązanie umowy najmu,
- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. przez brak w uzasadnieniu należytej analizy materiału dowodowego,
- naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. i art. 232 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz nieuwzględnienie całokształtu materiału dowodowego, zwłaszcza w zakresie dowodów powołanych przez powódkę,
- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 245 k.p.c. przez uznanie, że dokument prywatny stanowi dowód jedynie na okoliczność złożenia przez podpisaną pod nim osobę oświadczenia określonej treści oraz przez odmowę uznania dokumentu prywatnego za środek dowodowy na okoliczność faktów w nim przedstawionych.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu podkreśliła, iż przedstawione przez nią dokumenty prywatne stanowią środki dowodowe, podlegające swobodnej ocenie sądu orzekającego. Powołując się na orzecznictwo zakwestionowała stanowisko Sądu Rejonowego, że dokument prywatny zawierający oświadczenie wiedzy danej osoby może stanowić dowód stwierdzonych w nim okoliczności dopiero po przesłuchaniu osoby, która go podpisała. Pozwani nie zanegowali treści dokumentów, z których wynikało, iż zużycie wody w wynajmowanym lokalu w latach 2008 – 2010 było praktycznie zerowe. Pozwani byli w stanie zbudować dom, a następnie darować go dzieciom. Jednocześnie nie chcą opuścić lokalu komunalnego, który winien być wynajęty osobom o niskich dochodach, posiadającym trudne warunki mieszkaniowe. Niezasadne jest zatem utrzymywanie fikcyjnego stosunku prawnego w sytuacji, gdy gmina nie może zapewnić lokali komunalnych kolejnym wnioskującym o nie. Tym samym zachodzą ważne przyczyny uzasadniające rozwiązanie umowy najmu i nakazanie pozwanym opróżnienia spornego lokalu.

Pozwani w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od powódki kosztów procesu za instancję odwoławczą według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że analiza stanu faktycznego i prawnego dokonana przez Sąd Rejonowy była prawidłowa. Brak jest ważnego powodu rozwiązania stosunku najmu, zaś oparcie rozstrzygnięcia na dokumentach prywatnych nie byłoby prawidłowe.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki była zasadna, choć nie wszystkie wskazane w niej zarzuty zasługiwały na uwzględnienie. Przede wszystkim chybiony był zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., albowiem uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia spełniało wszelkie wymogi przewidziane w tym przepisie. Fakt, że powódka z poszczególnymi ustaleniami faktycznymi i prawnymi poczynionymi przez Sąd Rejonowy się nie zgadza nie oznacza jeszcze, by uzasadnienie sporządzone zostało wadliwie, w szczególności w sposób uniemożliwiający dokonanie kontroli instancyjnej.

Uzasadnione natomiast okazały się pozostałe zarzuty środka odwoławczego, w szczególności dotyczące nieprawidłowej wykładni art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

Niekwestionowany stan faktyczny sprawy jest taki, że powódka zawarła z pozwanymi w 1993 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ulicy (...). Powodowie w latach 2001 – 2009 wzniesli na swojej nieruchomości położonej w tej samej miejscowości dom mieszkalny. W zawiadomieniu o ukończeniu budowy wskazali, że budynek wzniesiony został na użytek własny inwestora (k. 19). Jak słusznie podniesiono w apelacji, pozwani w żaden sposób nie zaprzeczyli treści notatki służbowej z dnia 17 marca 2011 r. (k. 28), zgodnie z którą zużycie wody w najmowanym od gminy lokalu w latach 2008 – 2010 wynosiło 1 m³. Stosownie do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70), wynosi ono w gospodarstwie domowym zbliżonym do lokalu wynajętego pozwanym od 2,4 do 3 m³ na mieszkańca miesięcznie. Porównanie tych wartości z rzeczywistym zużyciem prowadzi do wniosku, iż pozwani w latach 2008 – 2010 nie zamieszkiwali w lokalu przy ulicy (...)i swe potrzeby mieszkaniowe zaspokajali w inny sposób. Co wyjątkowo istotne, nieruchomość zabudowaną domem przekazali w darowiźnie dzieciom dopiero po otrzymaniu przez I. C. wypowiedzenia umowy najmu, które rzeczywiście było nieskuteczne z uwagi na skierowanie jedynie do jednego z najemców. Obecnie pozwanym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu, niż najmowany od powódki.

Z drugiej strony, zgodnie z § 2 uchwały Rady Gminy J. z 14 marca 2007 r., lokale mieszkalne wchodzące w skład jej zasobu mieszkaniowego mogą być wynajmowane osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a w pierwszej kolejności o niskim dochodzie na członka rodziny czy znajdującym się w trudnych warunkach lokalowych. W 2012 r. do powódki wpłynęło 6 wniosków o przyznanie lokalu mieszkalnego, które z uwagi na brak wolnych mieszkań rozpatrzono negatywnie.

Mając na uwadze powyższe ustalenia rozważyć należało, czy żądanie powódki było zasadne w świetle dyspozycji art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym 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.

Na tle realiów niniejszej sprawy, powódka starała się skłonić pozwanych do dobrowolnego rozwiązania umowy najmu, co wynika z pism z k. 33 i 34. Bezsporne jest, iż do porozumienia w tej kwestii nie doszło. Wobec powyższego jedynie stwierdzenie istnienia ważnych przyczyn rozwiązania umowy najmu mogło powodować zmianę zaskarżonego wyroku. Rację ma Sąd Rejonowy przyjmując, iż pojęcie ważnych przyczyn w rozumieniu art. 33 ustawy z dnia 02.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zachowało aktualność na gruncie art. 11 ust.10 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów.

Na tle poprzednio obowiązującego art. 33 ustawy o najmie lokali (...) przyjmowano, że przy badaniu wystąpienia "ważnej przyczyny", o której mowa w art. 33 ust. 1 ustawy z 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych należy oceniać nie tylko okoliczność, czy lokal stał się niezbędny wynajmującemu, ale także i to, czy nie jest on niezbędny najemcy w chwili wyrokowania (por. wyrok SN z 11.07.2002 r., IV CKN 1214/00). Wskazywano, iż ważną przyczyną - w znaczeniu art. 33 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787) - jest 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 (wyrok SN z 27.01.2000 r., II CKN 720/98).

Tezę tego ostatniego orzeczenia można zdaniem Sądu Okręgowego odnieść wprost do realiów niniejszej sprawy, na tle której pozwani wybudowali z własnych środków dom jednorodzinny, zamieszkali w nim, a po podjęciu przez powódkę czynności zmierzających do odzyskania lokalu komunalnego, darowali nieruchomość ledwie co pełnoletnim dzieciom (k. 26).

Tymczasem powodowa gmina zobowiązana jest do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów...) i uprawniona do określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego (art. 21 i 22 wzmiankowanego aktu prawnego). Jak już wcześniej wskazano, stosowna uchwała Rady Gminy faworyzuje w dostępie do lokali komunalnych osoby o niskim dochodzie i trudnych warunkach mieszkaniowych. Do takiej kategorii podmiotów nie należą, w świetle materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, pozwani, którzy są osobami dobrze sytuowanymi, zdolnymi do budowy z własnych środków domu mieszkalnego, a następnie przekazania go pod tytułem darmym dzieciom.

W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu Okręgowego zaistniały przesłanki uznania, iż zachodzą ważne powody rozwiązania umowy najmu łączącej strony, a tym samym zarzuty naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), art. 233 § 1, 232 i 245 k.p.c. okazały się zasadne. Dodać należy, że dowód z dokumentu prywatnego jest samodzielnym środkiem dowodowym, którego moc sąd ocenia według ogólnych zasad określonych w art. 233 § 1 k.p.c. (por. wyrok SA w Białymstoku z 06.06.2013 r., III AUa 1237/12). Powódka zaoferowała szereg dowodów z dokumentów prywatnych, zaś pozwani wprost zakwestionowali jedynie notatki służbowe z k. 24 i 25 z uwagi na brak terminu, nie przedstawiając jednak żadnego dowodu przeciwnego. W świetle pozostałych dokumentów przedłożonych przez powódkę, w szczególności tych z k. 19 i 28, nie może budzić wątpliwości fakt zaspokajania przez pozwanych potrzeb mieszkaniowych w innym miejscu, niż najmowany lokal.

Mając powyższe okoliczności na uwadze należało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienić zaskarżony wyrok w całości poprzez rozwiązanie umowy najmu łączącej strony, nakazanie pozwanym opuszczenia lokalu przy ustaleniu braku ich uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego i zasądzenie od nich kwoty 375 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Obowiązek wydania orzeczenia w zakresie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wynika z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Pozwani nie wykazali, by należeli do kategorii osób uprawnionych do obligatoryjnego otrzymania takiego lokalu, przy czym w ocenie sądu odwoławczego, gdyby nawet tak było, to mogą oni zamieszkać w innym lokalu niż położony przy ulicy (...) (art. 14 ust. 4 ww. aktu prawnego). Chodzi tu o dom położony przy ulicy (...), który choć formalnie należy do dzieci pozwanych, to został im darowany przez małżonków C.. Obowiązek alimentacyjny dzieci względem rodziców wyprzedza obowiązki gminy, a może być spełniany przez zapewnienie pozwanym schronienia. Gdyby dzieci pozwanych wzbraniały się przed wykonaniem takiej powinności, małżonkowie C. mogą skorzystać z uprawnień przewidzianych w art. 897 i 898 k.c.

O kosztach procesu należnym powódce za postępowanie przed sądami pierwszej i drugiej instancji orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.