

Sygnatura akt II Ca 1701/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Lucyna Rajchel SO Krystyna Dobrowolska

Protokolant: sekretarz sądowy Elżbieta Łojewska

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko A. M. (1), J. S., I. K. (1), W. S., D. S. i K. R.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych A. M. (1) i K. R. oraz strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie

z dnia 8 marca 2017r., sygnatura akt XII C 497/15/P

1. oddała obie apelacje;
2. znosi pomiędzy stronami wzajemnie koszty postępowania odwoławczego.

SSO Lucyna Rajchel SSO Krzysztof Wąsik SSO Krystyna Dobrowolska

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24 listopada 2017 roku

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 marca 2017 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie nakazał pozwany J. S., I. K. (1), W. S., D. S., A. M. (1) i K. R., aby opuścili i opróżnili ze swoich rzeczy lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w K. i wydali go stronie powodowej Gminie Miejskiej K. (pkt I); ustalił, że pozwany J. S., I. K. (1), W. S. i D. S. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego (pkt II), ustalił, że pozwany A. M. (1) i K. R. przysługuje prawo do lokalu socjalnego (pkt III) i nakazał wstrzymanie wykonania wyroku w pkt I, co do tych pozwanych do czasu złożenia im przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt IV) oraz zasądził

od pozwanych J. S., I. K. (1) i A. M. (1) solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt V).

Orzeczenie to zapadło w następująco ustalonym stanie faktycznym.

Gmina Miejska K. jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w K., w którym znajduje się lokal mieszkalny nr (...). Pozwane J. S. i jej córki I. K. (1), W. S. i D. S. posiadały tytuł prawny do tego lokalu – umowę najmu zawartą w dniu 20 czerwca 2008 r. pomiędzy J. S. a stroną powodową.

W wynajmowanym lokalu pozwane - J. S. wraz z córkami - zamieszkiwały do lutego 2013 r., kiedy to wyjechały do Anglii pozostawiając w lokalu swoje rzeczy. Pozwana J. S. wyjeżdżając za granicę planowała zarobić pieniądze na spłatę zobowiązań zaciągniętych w kraju. Pozwana ta nadal zamierza wrócić do Polski w bliżej nieokreślonej przyszłości, po ukończeniu szkoły przez młodsze córki. I. S. uczy się w R. College, a młodsze córki W. i D. w przyszłym roku będą zdawać maturę. Pozwana pracuje na siłowni jako osoba sprzątająca zarabiając 720 funtów miesięcznie; z tytułu zasiłków rodzinnych na dzieci pobiera 119 funtów tygodniowo. Pozwana nie otrzymuje świadczeń z Funduszu Alimentacyjnego, ojciec dzieci nie partycypuje w kosztach wychowania dzieci. W Anglii pozwana wynajmuje lokal z zasobu miejskiego na preferencyjnych warunkach. Lokal ten składa się z 3 pokoi, kuchni i łazienki. Pozwana z tytułu najmu płaci 280 funtów, a resztę pokrywa zasiłek.

Zanim wyjechała za granicę pozwana uzgodniła z kuzynką – A. M. (1), iż ta wraz ze swoim małoletnim synem K. R. będą mogli zamieszkać w lokalu po wyjeździe najemczyni, zobowiązując się do uiszczania opłat. Pozwana J. S. użyczyła im lokal wiedząc, że nie mają dobrych warunków mieszkaniowych (małoletni w poprzednim miejscu zamieszkania chorował na astmę), a ponadto oszczędzić w ten sposób na opłatach za lokal, w którym nie mieszkała. Pozwana zameldowała A. M. (1) i jej syna w spornym lokalu po ich przeprowadzce do niego. Pozwana nie poinformowała strony powodowej o udostępnieniu lokalu osobom trzecim. O zgodę na ich zamieszkanie wystąpiła sama A. M. (1) dopiero w późniejszym czasie. Strona powodowa pismem z dnia 1 lipca 2013 r. nie wyraziła zgody na oddanie lokalu do używania A. M. (1) i K. R..

Pismem z dnia 16 lipca 2013 r. Zarząd (...) wezwał pozwaną J. S. do zapłaty kwoty 3 840,22 zł w terminie 1 miesiąca. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, (...) poinformował o wstąpieniu na drogę postępowania sądowego w celu wyegzekwowania długu. Uprzedził także, że w przypadku nieuregulowania długu, zostanie wypowiedziana umowa najmu.

Pismem z dnia 5 grudnia 2013 r. strona powodowa wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. z uwagi na udostępnienie lokalu osobom trzecim. Wypowiedzenie zostało wysłane na adres pozwanej J. S., ul. (...) w K.. Przesyłka listowna po dwukrotnym awizowaniu została zwrócona do nadawcy.

Pismem z dnia 11 lutego 2014 r. pozwana wzywana była do wydania lokalu. Również ta przesyłka po dwukrotnym awizowaniu została zwrócona do nadawcy jako nieodebrana.

Pozwana przed wyjazdem za granicę nie poinformowała (...) o zmianie adresu. W dniu 19 marca 2013 r. w Administracji (...) stawiła się matka pozwanej J. S. J. N., która oświadczyła, że jej córka wyjechała za granicę, a w sprawach mieszkania należy kontaktować się z nią, jako pełnomocnikiem córki. J. N. przedłożyła także pismo zatytułowane „upoważnienie” z dnia 19 marca 2013 r., w którym J. S. udziela jej pełnomocnictwa do „załatwienia wszelkich spraw urzędowych” związanych z nią bądź jej dziećmi. Poprosiła także, aby korespondencja była wysyłana na adres przy ul. (...).

W dniu 19 marca 2013 r. pozwana J. S. przebywała w Anglii.

W odpowiedzi na powyższe, (...) pismem z dnia 24 kwietnia 2013 r. poinformowało J. N., że upoważnienie przedłożone przez nią nie może stanowić dokumentu, w oparciu, o który może ona skutecznie reprezentować pozwaną.

W dniu 30 maja 2014 r. w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) w K. przed asesorem notarialnym S. M., pozwana J. S. oświadczyła, że ustanawia swoim pełnomocnikiem swoją Matkę J. N. i upoważnia ją m.in. do zarządu i administrowania lokalem nr (...) położonym w K. przy ul. (...), pełnomocnictwo to zostało przedstawione stronie powodowej.

Pozwana A. M. (1) i małoletni K. R. nadal mieszkają w spornym lokalu. Utrzymują się z wynagrodzenia za pracę A. M. (1) w wysokości 1 350 zł, świadczenia z programu 500+, alimentów z Funduszu Alimentacyjnego w wysokości 400 zł i zasiłku rodzinnego w kwocie 120 zł. Nie korzystają z pomocy MOPS. Pozwana nie uzyskuje dodatkowych premii, ani dodatków. Syn leczy się u alergologa, kardiologa, pulmonologa. Na leki syna pozwana miesięcznie wydaje co najmniej 150 zł miesięcznie. Oprócz tego opłaca czynsz za mieszkanie wraz z opłatą za prąd w wysokości 800 zł miesięcznie. Na wydatki szkolne wydaje 60-70 zł do 100 zł miesięcznie. Ponadto spłaca kredyt w wysokości 600 zł miesięcznie. Pozwana nie posiada żadnych oszczędności ani przedmiotów wartościowych. Pozwani nie posiadają tytułu prawnego do żadnego innego lokalu. Nie mogą zamieszkać u najbliższej rodziny. Rodzice pozwanej wraz z babcią zajmują jednopokojowe mieszkanie o pow. 22 m², które jest zagrzybione. Mieszkając u dziadków, K. R. często chorował, jest astmatykiem i alergikiem.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zeznania świadków, pozwanych oraz w oparciu o dowody z dokumentów, których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

W oparciu o tak ustalony i oceniony stan faktyczny Sąd Rejonowy przywołał, jako podstawę rozstrzygnięcia, treść art. 675 § 1 i 2 k.c. i art. 222 § 1 k.c., i wskazał, że w jego ocenie dokonane pozwany wypowiedzenie było skuteczne, a stosunek najmu ustał na skutek tegoż wypowiedzenia. Przedmiotowe wypowiedzenie nastąpiło z uwagi na udostępnienie lokalu przy ul. (...) osobom trzecim. W ocenie Sądu również doręczenie wypowiedzenia nastąpiło zgodnie z obowiązującymi przepisami i należało uznać, że nastąpiło skutecznie. Korespondencja zawierająca wypowiedzenie została bowiem ekspediowana na adres Przyzby 9/7, czyli na adres, gdzie pozwana J. S. pierwotnie zamieszkiwała, zanim nie wyjechała za granicę.

Odnosząc się do przedstawionego przez matkę pozwanej Zarządowi (...) upoważnienia datowanego na dzień 19 marca 2013 r. oraz pisemnego oświadczenia o nowym adresie korespondencyjnym, Sąd I instancji uznał, że nie było to skuteczne wskazanie nowego adresu pozwanej dla doręczeń. Wątpliwości Sądu co do autentyczności dokumentu budziło zestawienie daty jego sporządzenia (19 marca 2013 r.) i daty przedstawienia tego dokumentu przez matkę pozwanej w (...), co nastąpiło w tym samym dniu. Tymczasem nie jest możliwym, aby upoważnienie to sporządzone w Anglii, gdzie przebywała wówczas pozwana, zostało w tym samym dniu dostarczone do Administracji (...).

Jak wskazał również Sąd - nawet gdyby mieć wątpliwości co do wypowiedzenia skierowanego na adres Przyzby 9/7, to należało uznać, że takie wypowiedzenie najpóźniej zostało złożone z chwilą doręczenia odpisu pozwu pozwanej - najpóźniej w przededniu rozprawy, która odbyła się w dniu 11 września 2015 r. i doprowadziło do rozwiązania stosunku najmu. Możliwość taką dopuszcza orzecznictwo (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997 r., III CZP 39/97).

Wskutek zakończenia stosunku najmu po stronie najemcy powstał obowiązek zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym na mocy powołanego art. 675 k.c.

W związku zaś z faktem, iż pozwani zajmują sporny lokal nie posiadając do niego skutecznego w stosunku do strony powodowej tytułu prawnego, żądanie eksmisji Sąd uwzględnił, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku na mocy art. 675 k.c.

Kolejno Sąd przywołał treść art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, wskazując, że w toku postępowania ustalił, iż J. S. wraz z dziećmi przebywa od lutego 2013 r. w Anglii i przez to uznał, iż pozwany nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy Miejskiej K..

Z kolei odnosząc się do pozwanego K. R., Sąd wskazał, że jest on małoletni, a opiekę nad nim sprawuje matka A. M. (1). Pozwani nie są podatnikami podatku od nieruchomości, a z ustalonego stanu faktycznego wynikało, że nie

mają możliwości zamieszkania w żadnym innym lokalu. W ocenie Sądu sytuacja materialna pozwanych nie pozwalała na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych poprzez wynajęcie innego lokalu za zapłatą czynszu wolnorynkowego, albowiem ich dochód nie przekracza wysokości dochodu uznanego za niski Uchwałą Rady Miasta K.. Rada Miasta K. określiła progi dochodowe dla uznania dochodów za niskie w uchwale Rady Miasta K. nr XXI/340/15 z dnia 8 lipca 2015r.

Biorąc za podstawę powyższe ustalenia, Sąd uznał, że należy zapewnić pozwanym A. M. (2) i K. R. możliwość korzystania z lokalu socjalnego. Jednocześnie Sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania nakazu opuszczenia i opróżnienia lokalu do chwili złożenia przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżyła go w części, to jest w zakresie punktów III i IV, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 17 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów poprzez jego niezastosowanie i orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego dla A. M. (1) i K. R. i wstrzymanie wykonania pkt I. wyroku do momentu złożenia A. M. (1) i K. R. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Mając na uwadze ten zarzut skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez nadanie pkt III wyroku brzmienia „nakazanie A. M. (1) i K. R. opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu określonego w pkt I. następuje wobec zajęcia przez nich lokalu bez tytułu prawnego”, oraz o uchylenie pkt IV wyroku, a dotychczasowemu pkt V wyroku nadanie numeru IV, a także o zasądzenie solidarnie od pozwanych A. M. (1) i K. R. na rzecz strony powodowej zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego liczonych według norm przepisanych.

Apelację od tego wyroku imieniem swoim oraz małoletniego K. R. wniosła także pozwana A. M. (1), zaskarżyła go w części: w pkt I - w zakresie dotyczącym skarżącej oraz małoletniego K. R. oraz w punkcie V - w zakresie dotyczącym pozwanej, zarzucając:

1. naruszenie art. 217 § 1, art. 227 i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie na tej podstawie niewłaściwych i błędnych ustaleń, a w konsekwencji przyjęcie, że:

a. wypowiedzenie stosunku najmu przedmiotowego lokalu, zawiązanego przez pozwaną J. S. z Gminą Miejską K., umową najmu zawartą w dniu 20 czerwca 2008 r., dokonane pismem strony powodowej z dnia 5 grudnia 2013 r., jest skuteczne i przedmiotowy stosunek najmu ustał na skutek tego wypowiedzenia,

b. pozwani zajmują lokal mieszkalny nie posiadając skutecznego w stosunku do strony powodowej tytułu prawnego do niego;

2. naruszenie art. 6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, iż wypowiedzenie stosunku najmu, zawiązanego przez pozwaną J. S. ze stroną powodową dokonane pismem z dnia 5 grudnia 2013 r., zostało skutecznie doręczone J. S.;

2. naruszenie art. 222 § 1 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż strona powodowa może żądać od pozwanych opuszczenia przez nich i wydania jej w posiadanie lokalu w sytuacji, gdy trwa stosunek najmu zawiązany z nią przez pozwaną J. S., umową najmu zawartą w dniu 20 czerwca 2008 r.

W oparciu o tak przedstawione zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w stosunku do niej oraz małoletniego K. R. oraz o zasądzenie od strony powodowej zwrotu kosztów procesu za obie instancje, według norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Z uwagi zaś na zachodzące po stronie wszystkich pozwanych występujących w niniejszej sprawie współuczestnictwo konieczne, będące zarazem współuczestnictwem jednolitym skutkującym koniecznością wydania jednakowego

wyroku wobec wszystkich osób pozwanych w razie orzeczenia eksmisji, apelująca wniosła o objęcie rozpoznaniem w niniejszej sprawie również pozwanych J. S., I. K. (2), małoletniej W. S. i małoletniej D. S..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Sąd Okręgowy w całości podziela – przyjmując je za własne - ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, jak i oparte na nich rozważania natury prawnej, przez co szczegółowe ich tutaj powielanie uważa za zbędne (postanowienie SN z 26.04.2007 r., II CSK 18/07), ograniczając się jedynie do odniesienia się do poszczególnych zarzutów apelacji.

Co do apelacji pozwanych.

Apelacja pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutu naruszenia art. 217 § 1, art. 227 i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie na tej podstawie niewłaściwych i błędnych ustaleń. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd zasady swobodnej oceny dowodów wynikającej z 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. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok SN z dnia 10.06.1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok SA w Warszawie 17.05.2012 r., I ACa 31/12). Same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 kpc, nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok SN z dnia 12.04. 2012 r., I UK 347/11).

W niniejszej sprawie tak definiowanych uchybień swobodnej oceny dowodów nie było, a ocena Sądu I instancji zakwestionowanych w apelacji dowodów nie uchybiała tym zasadom. Jednocześnie podkreślić należy, że do skutecznego zakwestionowania oceny dowodów dokonanej przez Sąd bezpośrednio dowody przyprowadzający nie jest wystarczające zaprzeczenie zgody na ocenę dokonaną przez Sąd, a niezbędne jest zaprezentowanie takich argumentów, które nie pozwolą pozostawić oceny dowodów Sądu I instancji jako wiążącej, bo zgodnej ze wspomnianymi zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Takiej zaś argumentacji w apelacji zupełnie zabrakło, przez co skarżący, ograniczając się jedynie do przedstawienia własnej - zresztą tylko wrywkowej, wobec całości i złożoności ustaleń faktycznych Sądu - oceny wypadków, sprowadzili swój wywód oparty na omawianym przepisie jedynie do bezskutecznej dla podważenia oceny Sądu bezpośrednio przeprowadzającego dowody polemiki z ustaleniami Sądu. Wywód ten nawet bardziej sprowadził się do własnej (pozwanych) oceny prawnej sprawy i indywidualnie postrzeganej przez pozwanych wykładni prawa materialnego przy uwzględnieniu faktów istotnych dla sprawy. Dodać w tym miejscu koniecznie trzeba, że wersja pozwanych tak ustaleń faktycznych, jak i ich prawnej oceny, na uwzględnienie nie zasługiwała.

W niniejszej sprawie zarzucanych w apelacji uchybień swobodnej oceny dowodów nie było, a ocena dowodów Sądu I instancji nie uchybiała tym zasadom. Jednocześnie podkreślić należy, że czym innym jest ocena dowodów, która w

dużej mierze sprowadza się do procesu doboru i selekcji środków dowodowych, oceny ich przydatności dla wyjaśnienia okoliczności istotnych dla sprawy oraz oddzielenia tych których moc dowodowa, waga i wiarygodność zasługują na uznanie od tych, które tych kryteriów nie spełniają, a czymś innym jest poczynienie na ich podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych. Oczywiście zachodzi zasadnicza zależność pomiędzy oceną dowodów, a wynikającymi z nich faktami, które dowody te potwierdzają, nie można jednak wykluczyć sytuacji, w której pomimo słusznie prawidłowego oceniania określonego dowodu, dojdzie jednak do niewłaściwie zdekodowanego z niego faktu. Czymś zaś jeszcze innym jest subsumpcja ustalonych faktów do określonej normy prawnej. Także jednak z takim naruszeniem nie mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie.

Nie było wadliwym ustalenie, że wypowiedzenie stosunku najmu przedmiotowego lokalu, zawianego przez pozwaną J. S. z Gminą Miejską K., umową najmu zawartą w dniu 20 czerwca 2008 r., dokonane pismem strony powodowej z dnia 5 grudnia 2013 r., jest skuteczne i przedmiotowy stosunek najmu ustał na skutek tego wypowiedzenia.

Jak stanowi przepis art. 11 ust. 2 pkt. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Zgoda, o jakiej mowa w tym przepisie nawiązuje do treści art. 688² zd. 1 k.c., zgodnie z którym bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmować. O obowiązku uzyskania takiej zgody na udostępnienie mieszkania komukolwiek, a więc też skarżącym pozwanym, najemczynie wiedziała, gdyż wyraźnie zostało to napisane w § 9 umowy najmu. Przepis ten nakładał na najemcę obowiązek wcześniejszego, przed podnajęciem lub użyczeniem lokalu, uzyskania zgody na to wynajmującego (strony powodowej) i to zgody udzielonej, pod rygorem nieważności, w kwalifikowanej formie pisemnej.

Poza sporem było, że najemczynie zgodą taką nie dysponowała, ani kiedy skarżący wprowadzali się do lokalu, ani zgody nie uzyskala też nigdy później. W konsekwencji uznać należało, że zachodziła ustawowa przesłanka wypowiedzenia stosunku najmu z art. 11 ust. 2 pkt. 3 u.o.p.l., na którą w wypowiedzeniu wyraźnie się zresztą powołano (k. 10).

Pozwani kwestionowali także skuteczność tego wypowiedzenia zarzucając, że oświadczenie o wypowiedzeniu nie zostało skutecznie doręczone najemczynie. Z tezą taką nie można się zgodzić.

Jak stanowi przepis art. 61 § 1 zd. 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Wypowiedzenie stosunku najmu zostało wysłane najemczynie listem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres przedmiotowego lokalu (k. 10). Ugruntowanym jest pogląd, zgodnie z którym jeśli oświadczenie zostało posłane adresatowi listem albo innym sposobem porozumiewania się na odległość, składający powinien wykazać np. za pomocą pocztowego dowodu nadania lub zwrotnego poświadczenia odbioru, że przesyłka została adresatowi doręczona. Dokumenty te, w tym – jak w niniejszej sprawie – zwrotne potwierdzenie odbioru - nie są wprawdzie dowodami doręczenia adresatowi oświadczenia woli zawartego w liście, ale można je traktować jako dowody prima facie, kreujące domniemanie skutecznego doręczenia korespondencji zawierającej oświadczenie, domniemanie że adresat został zawiadomiony o nadejściu tej przesyłki oraz miejscu jej odbioru, czyli, że miał on możliwość zapoznania się z jej treścią. Domniemanie to musi być dopiero obalone przez adresata poprzez wykazanie, że adresat o nadejściu przesyłki nie wiedział lub nie miał możliwości jej odebrania (wyrok SN z 18.01.2005 r., II PK 124/04).

W niniejszej sprawie domniemanie to nie zostało obalone. Poza tym, strona powodowa wysłała korespondencję zgodnie z określonymi w umowie najmu zasadami. Zgodnie z § 10 umowy najemczynie miała obowiązek każdorazowego informowania wynajmującego o zmianie jej adresu korespondencyjnego, pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję nadaną na ostatni jej znany adres listem poleconym, albo właśnie listem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Takie same obowiązki i takie same skutki wypływają zresztą z powoływanego w apelacji art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów. Jeżeli więc nawet najemczynie nie zapoznała się z oświadczeniem o wypowiedzeniu jej umowy najmu, to stało się to tylko wyłącznie skutkiem jej zaniedbań i nie wywiązania się przez nią z umowy (ale też obowiązku ustawowego najemcy) we wskazanym tu zakresie.

Nawet jednak gdyby uznać za pozwanych, że wypowiedzenie najmu z grudnia 2013 r. nie było skuteczne, to z pewnością na dzień zamknięcia rozprawy stosunek najmu został już skutecznie wypowiedziany. Powszechnie przyjmuje się, że wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić również przez doręczenie najemcy wniesionego przez pełnomocnika procesowego pozwu o opróżnienie tego lokalu (uchwała SN z 11.09.1997 r., III CZP 39/97, OSNC 1997/12/191). W uchwale tej podkreślono, że oświadczenia woli można dopatrywać się w pozwie i w innych pismach procesowych. Przesłanką wypowiedzenia umowy najmu jest doręczenie najemcy stosownego oświadczenia o wypowiedzeniu w formie pisemnej w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią. Warunek ten spełnia niewątpliwie także, posiadający formę dokumentu, pozew. W takim przypadku do skutecznego wypowiedzenia dochodzi z chwilą doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, zaś przesłanką skuteczności wypowiedzenia, poza istnieniem przyczyn wskazanych w tym przepisie, jest upływ terminu wypowiedzenia, liczonego od daty doręczenia pozwu.

W niniejszej sprawie termin wypowiedzenia umowy z powodu udostępnienia lokalu skarżącym bez zgody wynajmującego upłynął zatem najpóźniej miesiąc po doręczeniu pozwanej J. S. odpisu pozwu, co musiało mieć miejsce przed rozprawą z dnia 11 września 2015 r., na którą pozwana ta stawiała się.

W konsekwencji zarzuty pozwanych co do wadliwego i nieskutecznego wypowiedzenia stosunku najmu są ostatecznie chybione.

Równie chybionym był zarzut wadliwego ustalenia przez Sąd, że pozwani zajmują lokal mieszkalny nie posiadając skutecznego w stosunku do strony powodowej tytułu prawnego do niego. Pozwani tytuł ten wyprowadzają z umowy użyczenia zawartej w 2013 r. z J. S., która – jak twierdzą – do dziś nie została rozwiązana. Nawet jednak, gdyby dopuścić możliwość zawarcia przez pozwane kuzynki takiej umowy i nawet nie przecząc ich woli trwania zawartej pomiędzy nimi umowy, to tytuł skarżących pozwanych do korzystania z przedmiotowego mieszkania wypływał tylko i wyłącznie z prawa i woli najemczyni oraz ograniczony był zakresem prawa najemczyni, a to powoduje, że siłą rzeczy dzieli jego los. Uprawnienie skarżących mogło być więc wyłącznie uprawnieniem pochodnym od prawa najemczyni, czego konsekwencją jest wygaśnięcie go razem z nim, czyli prawem najmu J. S. (uchwała SN z 9.03.1959 r., I CO 1/59, OSPiKA 1960/2/35; uchwała SN z 27.06.2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002/2/17; wyrok SN z 14.02.2008 r., II CSK 484/07).

Skutek wygaśnięcia uprawnienia skarżących wynika zresztą wprost z ustawy. Art. 668 § 2 k.c. stanowi wyraźnie że stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.

Konsekwencją powyższego jest wniosek, że oczywiście chybiony jest ostatni zarzut apelacji pozwanych wskazujący na naruszenie art. 222 § 1 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż strona powodowa może żądać od pozwanych opuszczenia przez nich i wydania jej w posiadanie lokalu w sytuacji, gdy trwa stosunek najmu związany z nią przez pozwaną J. S., umową najmu zawartą w dniu 20 czerwca 2008 r. Powołany przepis stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Strona powodowa jest właścicielem (wynajmującym) przedmiotowego lokalu, a najemczyni - a za nią wszystkie osoby zamieszkujące lokal i korzystające pochodnie z prawa najemczyni – utraciła tytuł prawny do zajmowania mieszkania. W efekcie strona powodowa mogła skutecznie domagać się wydania lokalu, a wszyscy pozwani mieli obowiązek wydać go.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., apelację pozwanych oddalono.

Co do apelacji strony powodowej.

Apelacja strony powodowej także podlegała oddaleniu, chociaż co do zasady Sąd Okręgowy podzielił jej zarzuty.

Wyjaśnienie przyczyny, dla której apelację oddalono należy jednak poprzedzić ustosunkowaniem się do zarzutów zawartych w samej apelacji. Dla oceny stanowiska skarżącej Gminy kluczowa była ocena dwóch przepisów, a to art.

17 ust. 1 u.o.p.l. oraz art. 688² k.c. Zgodnie z pierwszym z nich przepisów art. 14 i 16 [ustawy o ochronie praw lokatorów] 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. Zgodnie zaś z art. 688² k.c. bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

Ustawa o ochronie praw lokatorów chroni tylko osoby posiadające status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 tej ustawy, tj. najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Bardzo istotny dla niniejszej sprawy, bo dotyczący podobnego zagadnienia, wywód zaprezentował Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 marca 2017 r. (III CZP 64/16) pisząc, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, iż lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. jest wyłącznie osoba, która posiadała tytuł prawny do lokalu, który ustał wobec zakończenia stosunku najmu i który może mieć charakter zależny wobec prawa przysługującego najemcy. Natomiast przymiotu lokatora, nie posiadają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie (uchwały składu siedmiu sędziów SN z 9.03.1959 r., I CO 1/59, OSNCK 1950/4/95, z 6.04.1970 r., III CZP 61/69, OSNC 1971/7 – 8/118, z 20.05.2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006/1/1; uchwały SN z 27.06.2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002/2/17, z 27.06.2001 r., III CZP 35/01, OSNC 2001/12/173, z 4.10.2002 r., III CZP 60/02, OSNC 2003/9/118, z 15.11.2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109, z 13.06.2003 r., III CZP 36/03, OSNC 2004/4/52, z 13.06.2003 r., III CZP 40/03, OSNC 2004/6/89, z 23.09.2004 r., III CZP 50/04, OSNC 2005/9/154; wyroki SN z 22.04.2005 r., II CK 655/04, M.Prawn. 2005/10/479, z 21.03.2006 r., IV CSK 185/05, OSNC 2006/12/208 i z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, nie publ.).

Skoro zatem zgodnie z art. 688² k.c. najemca nie może bez zgody wynajmującego oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania lub w podnajem, a zgoda taka nie jest wymagana tylko, co do osoby, względem, której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym, to istota problemu będzie polegała na potrzebie rozważenia, czy zawarta przez pozwanych umowa użyczenia dawała skarżącym pozwany skuteczny wobec wynajmującej Gminy, czy może skuteczny jedynie w relacji między pozwany (najemczynią, a biorącą do używania), tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu, czy też charakter tego stosunku prawnego wyklucza przyjęcie, iż pozwany uzyskał tytuł prawny do lokalu (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 1 września 1958 r., I CR 745/58, nie publ.). A zatem zgoda wynajmującego jest niezbędna dla przyjęcia, że A. M. (1) z synem nabyli skuteczny też wobec Gminy tytuł prawny do lokalu i uzyskali przez to przymiot lokatorów w rozumieniu omawianej ustawy. Gdyby przymiot taki uzyskiwali niezależnie od tego, czy zgoda wynajmującego była wyrażona czy nie, to przepis art. 688² k.c. w ogóle nie byłby potrzeby. Mało tego, w takiej sytuacji, samowolne działanie najemcy, który pozwałaby zamieszkiwać wraz z nim dowolnej, nawet nie powiązanej z nim więzami pokrewieństwa, czy tym bardziej więzami obowiązków alimentacyjnych, grupie osób, kreować by mogło nieograniczoną liczbę osób, które nie mając żadnych praw do lokalu, które uzgodnione byłyby z właścicielem, nabywałyby prawo do domagania się w procesie eksmisyjnym lokalu socjalnego. Otwierałoby to oczywiste pole do nadużyć, czemu ustawodawca przepisami art. 17 u.o.p.l. i art. 688² k.c., chciał zapobiec.

Z punktu widzenia zatem właściciela lokalu pojęcie lokatora nie jest pojęciem bezwzględny, bo można w stosunku do jednej osoby być lokatorem, w stosunku do innej już nie korzystać z tego przymiotu. Ma to znaczenie właśnie w sytuacji takiej jak rozpatrywana, gdy najemca podnajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie lokal bez zgody wynajmującego. W przypadku najmu lokali mieszkalnych doznaje bowiem modyfikacji ogólna reguła wyrażona w art. 668 § 1 k.c., uzależniająca legalność podnajmu czy oddania lokalu w bezpłatne użyczenie od tego, czy umowa tego najemcy nie zabrania. W przypadku najmu lokalu mieszkalnego art. 688² k.c. wyraźnie stanowi, że bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana tylko co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym, co w niniejszej sprawie – w relacjach pomiędzy kuzynkami – nie miało miejsca. W tym widać różnicę, gdy chodzi

o traktowanie przez ustawodawcę kategorii domowników, w stosunku do których najemcę obciąża obowiązek alimentacyjny. Dlatego w stosunku do osób, wobec których zgoda nie jest wymagana zgodnie z art. 688² k.c., właściciel w razie zakończenia najmu jest na takiej samej pozycji jak w stosunku do samego najemcy, mimo że osoby te nie są stroną umowy najmu, ani nie łączą ich z wynajmującym inne więzi. Mimo że przepis ten odbiera wynajmującemu możliwość wyrażania zgody w tych sytuacjach i traktuje je jako „przymusowych lokatorów” w stosunku do właściciela, należy im przypisać także status lokatora. Mając na uwadze szeroką definicję tytułu prawnego, uprawniającego do używania lokalu, którego istnienie determinuje status osoby jako lokatora, uznać należy, że prawa pochodne taki tytuł prawny stanowią pomimo braku cechy samodzielności (bo dzielą los głównego prawa – najmu – choćby gasnąc wraz z nim). To zaś powoduje konsekwencje w zakresie przyznania im prawa do lokalu socjalnego.

Inaczej jednak przedstawia się sytuacja, gdy najemca podnajmuje lokal lub oddaje go w bezpłatne używanie bez zgody wynajmującego innym kategoriom podmiotów niż te wymienione w art. 688² k.c. (także wtedy, gdy zabrania mu tego umowa, jak w niniejszej sprawie jej § 9) – wówczas podnajemca czy biorący w bezpłatne używanie mają status lokatora, ale jedynie w odniesieniu do najemcy, a nie właściciela (wynajmującego). Uznać należy, że sytuacja jest analogiczna do tej, gdy osoba niemająca tytułu do lokalu zawiera najem z osobą trzecią. Wówczas ta ostatnia nie staje się lokatorem w stosunku do właściciela, który o niczym nie wiedział. W razie wypowiedzenia najmu (właściciel ma do dyspozycji zastosowaną w niniejszej sprawie sankcję, o której mowa w art. 11 ust. 2 pkt 3 u.o.p.l.), tenże podnajemca czy biorący w bezpłatne używanie jest dla właściciela osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego, a w konsekwencji w postępowaniu o wydanie nieruchomości właścicielowi, sąd powinien orzec o braku prawa do lokalu socjalnego (M. O., Sytuacja prawna byłych stron stosunku najmu w razie dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego przez byłego najemcę, wyd. Lex 2015).

Co do zasady więc, prawo do lokalu socjalnego czy zamiennego mogłoby przysługiwać tym osobom tylko wtedy, gdyby na podnajem czy oddanie w bezpłatne używanie właściciel wyraził zgodę. Wyrażenie zgody nie powoduje wprawdzie powstania więzi łączącej go z podnajemcą czy biorącym w użyczenie, ale stanowi niejako usprawiedliwienie dla legalnego korzystania z lokalu. Sama zgoda wynajmującego może zatem oznaczać stworzenie osobie trzeciej tytułu do zajmowania lokalu, dlatego że wyłącza ewentualną bezprawność zajmowania lokalu i tym samym niemożność wypowiedzenia najmu z tego powodu (art. 11 ust. 2 pkt 3 u.o.p.l.). Ostatecznie więc jeżeli wynajmujący zgadza się na przebywanie w lokalu (zamieszkiwanie z najemcą) osoby trzeciej, staje się ona w stosunku do niego lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. Jest to sytuacja porównywalna do tej, w jakiej znajdują się osoby, w stosunku do których najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym, a więc wtedy, kiedy wynajmujący musi znosić korzystanie przez nie z lokalu. Taka sytuacja jednak w niniejszej sprawie nie zaistniała, gdyż strona powodowa nigdy zgody na zamieszkanie w lokalu A. M. (1) i jej syna nie wyraziła.

Do skarżących pozwanych powinien zatem zostać zastosowany art. 17 u.o.p.l., przez co winno się odstąpić od stosowania wobec nich art. 14 u.o.p.l., który nakazuje rozważać nad przesłankami przyznania prawa do lokalu socjalnego i orzekać o nim w wyroku.

Pomimo to jednak Sąd Okręgowy uznał, że żądanie Gminy wyrażone w petitum apelacji, choć jest wyrazem przysługującego stronie powodowej prawa, to zarazem nosi znamiona korzystania z tego prawa w sposób właściwy dla jego nadużycia.

Leżący u podstaw zawartej w wyroku decyzji procesowej Sądu odwoławczego przepis art. 5 k.c. stanowi o prymacie w prawie polskim zasady zakazu nadużycia praw podmiotowych. Zasada ta ma tak istotne w prawie znaczenie, że przy jej zastosowaniu istnieje możliwość odparcia właściwie każdego żądania, nawet opartego na prawie własności. Teoria ta ma zarazem zastosowanie do wszystkich praw podmiotowych. Nie ma podstaw do głoszenia zapatrywania, że istnieją tzw. prawa bezwzględne, do których zakaz nadużycia nie ma zastosowania. Skoro tak, to nie może być wątpliwości, że tym bardziej w oparciu o tę zasadę i będący jej nośnikiem przepis art. 5 k.c. można także zwalczać żądanie eksmisji w tym zaledwie jego wycinku, który dotyczy prawa pozwanego do lokalu socjalnego.

Wskazanego nadużycia prawa Sąd doszukał się w pierwszej kolejności w tym, że pozwani ponad wszelką wątpliwość spełniają wymagania art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, właściwe dla obligatoryjnego przyznania im takiego lokalu. Chodzi tu bowiem o osobę małoletnią i osobę sprawującą nad nią opiekę oraz o osoby, których sytuacja materialna - przy braku powodów, aby obwiniać ich za takie a nie inne ich majątkowe położenie - jest taka, że nie są oni w stanie zaspokoić sobie bez wsparcia Państwa potrzeb mieszkaniowych. Mamy do czynienia z samotną matką i przewlekle chorym dzieckiem, które nie może zamieszkać gdziekolwiek, ale jego warunki mieszkaniowe muszą być takie, aby jego choroba nie pogłębiała się. Mamy zarazem do czynienia nie z osobą, która jest bierna i swoje utrzymanie opiera wyłącznie na zasiłkach czy innych dotacjach ze środków publicznych, ale która pracuje i w miarę posiadanych możliwości stara się samodzielnie pozyskiwać środki na realizację potrzeb dwuosobowej rodziny pozwanych. Mamy zarazem do czynienia z ludźmi, wobec których brak jest jakichkolwiek sygnałów by z zajmowanego mieszkania czynili użytek sprzeczny z jego przeznaczeniem, zaniedbywali go, czy nie realizowali obowiązków właściwych dla pełnoprawnego najemcy. W ocenie Sądu mamy więc do czynienia nie z ludźmi, którzy zajęli lokal po to, by w efekcie wyłudzić lokal socjalny, ale po to by chociaż czasowo poprawić swoje warunki bytowe i wyjść z zagrzybionego malutkiego mieszkania rodziców (dziadków), w warunkach którego nie tylko nie jest właściwie możliwy prawidłowy rozwój dziecka, ale które wręcz namacalnie negatywnie wpływały na stan zdrowia pozwanego K. R..

W tym miejscu nie sposób nie odwołać się do zasady, której wszystkie organy Państwa, mają bezwzględny obowiązek przestrzegać i kierować się nią we wszystkich sprawach, które w jakikolwiek sposób dotyczą dziecka, a to zasady dobra dziecka.

Według międzynarodowej Konwencji o Prawach Dziecka przyjętej przez Zgromadzenie Ogólne ONZ 20 listopada 1989 roku, dobro dziecka jest wartością nadrzędną, wymagającą preferencyjnego traktowania w porównaniu z innymi interesami osób fizycznych i prawnych. Stanowi ono podstawę wszystkich przepisów Konwencji o Prawach Dziecka. Priorytet dobra dziecka jest podkreślany dodatkowymi terminami – najlepsze zabezpieczenie interesów dziecka, najlepiej pojęte interesy dziecka, nadrzędny interes dziecka. Podkreślano w ten sposób specyficzny charakter dziecięcych praw, których realizacja zależy w dużej mierze od dorosłych. W Konwencji o Prawach Dziecka nie ma definicji pojęcia dobro dziecka, chociaż dokument określa w pewnym stopniu jego zakres wskazując na takie elementy jak opieka, troska i ochrona.

Także polskie prawo nie definiuje pojęcia dobro dziecka, jednak niejednokrotnie się nim posługuje. Kodeks rodzinny i opiekuńczy określa władzę rodzicielską zarówno jako obowiązek, jak i prawo rodziców do wykonywania pieczy nad osobą i majątkiem dziecka oraz do wychowania dziecka. Władza ta winna być wykonywana tak, jak tego w szczególności wymaga dobro dziecka i interes społeczny.

Również art. 72 Konstytucji RP mówi o zasadzie dobra dziecka. Przepis ten statuuje obowiązek państwa zapewnienia ochrony praw dziecka, prawo do opieki i pomocy władz publicznych dziecka pozbawionego opieki rodzicielskiej, obowiązek państwa ochrony dziecka przed przemocą, okrucieństwem, wyzyskiem i demoralizacją, a nadto obowiązek władz publicznych oraz osób odpowiedzialnych za dziecko do wysłuchania i w miarę możliwości do uwzględnienia zdania dziecka w toku ustalania praw dziecka.

Polska doktryna prawnicza podejmowała nieliczne próby skonstruowania definicji pojęcia dobra dziecka. Mówi się o nim, jako o zespole wartości, zarówno duchowych, jak i materialnych, jakie konieczne są do prawidłowego: rozwoju fizycznego dziecka, rozwoju duchowego dziecka, i to w jego aspekcie zarówno intelektualnym, jak i moralnym, należytego przygotowania go do pracy dla dobra społeczeństwa. Należy także pokreślić, że w piśmiennictwie wskazano na fakt, że ścisła definicja byłaby nieprzydatna i hamowałaby przystosowanie przepisów do potrzeb życia w drodze wykładni.

Właśnie dobro dziecka – małoletniego K. R. – sprzeciwiało się orzeczeniu eksmisji pozwanych bez prawa do lokalu socjalnego. Sąd nie mógł pozwolić na to, by osoby, które bezwzględnie spełniają warunki do otrzymania od Państwa (Gminy) wsparcia w postaci pomocy w zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, zostały eksmitowane gdziekolwiek indziej niż do takiego lokalu. Inaczej, doszłoby do oczywistego naruszenia dobra dziecka. Inaczej, Sąd dopuścił by

być może nawet wypchnięcie pozwanych poza ramy cywilizowanego funkcjonowania. Być może dokonałby swoistego przesunięcia ich do „strefy biedy”, może nawet z zagrożeniem bezdomnością. Być może postawiłby ich w sytuacji, w której inne organy państwa poddały by w wątpliwość, czy dalsze ich wspólne przebywanie, w sytuacji, w której matka nie jest w stanie zapewnić dziecku warunków harmonijnego i zdrowego rozwoju, nie stanowi podstawy do ingerowania w jej władzę rodzicielską nad małoletnim pozwany, włącznie z ich czasowym rozdzieleniem.

Sąd uznał, że nie może pozwolić na takie rozstrzygnięcie sprawy tym bardziej w sytuacji, w której stroną powodową, domagającą się wydania lokalu, jest zarazem ten podmiot, który jest zobowiązany do zapewnienia tym konkretnym pozwany, lokalu socjalnego, bo to, że spełniają oni przesłanki przyznania im tego prawa, zostało w sprawie ustalone. Takie działanie Gminy, ustawowo zobowiązanej do zapewnienia pozwany lokalu socjalnego, w tych i - co należy stanowczo podkreślić - tylko w tych okolicznościach faktycznych, w takiej a nie innej sytuacji życiowej i majątkowej pozwanych oraz w takiej szczególnej relacji pomiędzy stronami postępowania, stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego i jest wykonywaniem prawa w warunkach jego nadużycia w rozumieniu art. 5 k.c., przez co nie podlegało ochronie.

Sąd Okręgowy uznał zatem finalnie, że Gmina winna zapewnić pozwany A. M. (1) i K. R. lokal socjalny, do złożenia oferty zawarcia umowy najmu którego, znosząc ich zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., także apelację strony powodowej oddalono.

Wobec oddalenia obu apelacji, o kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., wzajemnie je między stronami znosząc.