

Sygn. akt II Ca 617/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Stanisław Łęgosz
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera (spr.) SSO Paweł Lasoń
Protokolant	st. sekr. sąd. Dorota Roniek

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa E. O. , L. Z.

przeciwko H. N., R. N.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 26 maja 2014 roku, sygn. akt I C 885/13

- 1. z apelacji pozwanej H. N. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim sentencji w ten sposób, że ustala, iż pozwanym H. N. i R. N. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i w związku z tym wstrzymuje wykonanie orzeczenia o opróżnieniu lokalu do czasu złożenia przez Gminę K. pozwanym H. N. i R. N. oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego;**
- 2. oddala apelację pozwanej H. N. w pozostałym zakresie;**
- 3. odrzuca apelację pozwanego R. N.;**
- 4. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu za instancję odwoławczą.**

Sygn. akt I Ca 617 /14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 maja 2014 roku Sąd Rejonowy nakazał pozwanym H. N. i R. N. opuścić, opróżnić i wydać powódkom L. Z. i E. O. lokal mieszkalny położony pod adresem (...), (...)-(...) D., mieszczący się na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem (...), jednostka ewidencyjna (...), obręb (...) ŁAGIEWNIKI, dla której Sąd Rejonowy w Radomsku prowadzi Księgę Wieczystą nr (...), ustalili, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do

otrzymania lokalu socjalnego, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził solidarnie od pozwanych H. N. i R. N. na rzecz powódek L. Z. i E. O. kwotę 200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego.

L. Z. i E. O. pozostają współwłaścicielkami gospodarstwa rolnego, składających się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...), o łącznej powierzchni 8,4700 ha, dla których V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na działce numer (...), położonej we wsi (...) znajduje się budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze.

W dniu 8 sierpnia 1988 r. pomiędzy ojcem powódek J. S., a pozwaną H. N. doszło do zawarcia pisemnej umowy dzierżawy gruntu rolnego o łącznej powierzchni 9,5 ha, położonego we wsi A. (8,5 ha) oraz P. (1 ha) oraz obory, stodoły i spichlerza, położonych we wsi (...). Czynnosc dzierżawny określony został jako równowartość ceny 9 kwintali żyta. Umowa zawarta została na czas określony od dnia 01.10.1988r. do dnia 30.09.1993r. Każda ze stron mogła wypowiedzieć powyższą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku dzierżawnego, tj. 30 września danego roku.

Aneksem do umowy z dnia 31.10.1991r. przedmiotem dzierżawy uczyniono dodatkowo dom mieszkalny wraz ze spichlerzem. Okres dzierżawy domu ustalono na 1 rok, tj. do dnia 31.10.1992r.

Postanowieniem z dnia 24.06.1992r. Sąd Rejonowy w Radomsku stwierdził, że spadek po zmarłym J. S. nabyły na podstawie ustawy L. Z. w 1/2 części i E. S. (obecnie O.) w 1/2 części.

Pismem z dnia 23.06.1992r. L. Z. i E. S. wypowiedziały pozwanej dzierżawę gospodarstwa rolnego ze skutkiem na dzień 30.09.1992r. Zwrócono się do niej jednocześnie o przekazanie gospodarstwa z upływem terminu wypowiedzenia.

Pismami z dnia 15.10.1992r., 16.10.1992r., 17.06.1997r. H. N., a pismem z dnia 27.07.1998r. łącznie z R. N., wzywani byli do opuszczenia i wydania zajmowanych gruntów i budynków.

W 1994 r. pomiędzy stronami umowy dzierżawy doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpić miało do końca 1994 r. Pomimo zapłaty zaliczki w wysokości 150 milionów złotych przed denominacją, do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło. Pozwani do 1998 r. użytkowali całość gospodarstwa rolnego, nie płacąc w zamian czynszu. W 1998 r. grunty gospodarstwa rolnego objęła w dzierżawę A. K., która korzystała z nich do 2001 r. Obecny dzierżawcą użytków rolnych jest S. N. zamieszkały w miejscowości C..

W 1998 r. L. Z. wyraziła zgodę na zajmowanie przez pozwanych budynku mieszkalnego wraz z obejściem we wsi A.. Powódka podejmując powyższą decyzję kierowała się dobrem małoletnich dzieci pozwanych. W domu mieszczącym się na posesji w (...) pozwani zamieszkują do chwili obecnej.

Pismem z dnia 18.07.2003r. L. Z. i E. O. wezwały pozwanych do opuszczenia budynku mieszkalnego i zabudowań gospodarczych argumentując, iż nie posiadają oni żadnego tytułu prawnego do zajmowania nieruchomości.

Pozwani utrzymują się z renty i emerytury w łącznej kwocie 1.500 zł. Nie mają nikogo na utrzymaniu. Dzieci opuściły dom rodzinny. Nie mają oszczędności ani majątku.

Stan faktyczny ustalony został w oparciu o osobowe i rzeczowe źródła dowodowe. Kluczowe dla rozstrzygnięcia okoliczności okazały się niesporne. Obie strony przyznawały bowiem, że została między nimi zawarta przedwstępna umowa sprzedaży gospodarstwa rolnego a powódki otrzymały z tego tytułu zaliczkę. Do sporządzenia umowy przyrzeczonej nie doszło, jednak do 1998 r. pozwani korzystali z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa nie płacąc z tego tytułu czynszu dzierżawnego. W 1998 r. wydali użytki rolne, pozostawiając w posiadaniu budynek mieszkalny we wsi A.. Dodatkowo L. Z. podała, że w 1998 r. zezwoliła pozwanym na dalsze zajmowanie budynku. Mimo to wspólnie z E. O. wystosowała po 2000 r. kolejne wezwanie do opuszczenia lokalu. Pozwana w

trakcie informacyjnego wysłuchania potwierdziła otrzymywanie kolejnych wezwań do opuszczenia lokalu. Powyższe okoliczności potwierdzone zostały dowodami z dokumentów.

Wiarygodne dla Sądu były zeznania H. N. w zakresie, w jakim opisywała stan rodzinny i majątkowy pozwanych.

Mając takie ustalenia Sąd Rejonowy zważył, iż podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Poza sporem w niniejszej sprawie jest, że L. Z. i E. O. pozostają współwłaścicielkami gospodarstwa wskazanego w treści pozwu. Biorąc pod uwagę ustalony stan faktyczny stwierdzić należy, iż strony nie łączył żaden stosunek prawny uprawniający pozwanych do zajmowania budynku mieszkalnego położonego we miejscowości A.. Sąd nie podzielił jednak stanowiska strony powodowej wyrażonego w treści pozwu, iż pozwani posiadali lokal bez tytułu prawnego już od 1992 r. Prawdą jest, że miało wówczas miejsce skuteczne wypowiedzenie umowy dzierżawy. Mimo to, w 1998 r. ustna zgoda L. Z. skutkowałą ponownym uzyskaniem tytułu prawnego do budynku przez pozwanych. H. i R. N. posiadali od tego czasu budynek w oparciu o umowę użyczenia. Nie sposób traktować pozwanych w tej dacie jako najemców przedmiotowego budynku. Zgodnie z dyspozycją art. 659 § 1 k.c. treścią umowy najmu jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy do używania rzeczy przez czas oznaczony lub nieoznaczony oraz zobowiązanie najemcy do uiszczania wynajmującemu w zamian za to umówionego czynszu. Do essentialia negotii umowy najmu jest należy zatem ustalenie czynszu najmu, czego strony w ustnej umowie z 1998 r. nie uczyniły. Stosownie zaś do treści art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Równocześnie zgodnie z przepisem art. 712 § 1 k.c. jeżeli umowa nie określa sposobu używania rzeczy, biorący może rzeczy używać w sposób odpowiadający jej właściwościom i przeznaczeniu.

Przyczyna użyczenia leżała w wychowywaniu przez pozwanych małoletnich dzieci. Obecnie dzieci pozwanych są już dorosłe. Okoliczność ta pozwala na przyjęcie, za podstawę ustania stosunku użyczenia art. 715 k.c., zgodnie z którym jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Zakończenie umowy niesie za sobą obowiązek zwrotu rzeczy przez pozwanych. Podstawa wypowiedzenia umowy użyczenia przez powódki wynika również z przepisów art. 365<sup>1</sup> k.c. zgodnie z którym zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. W związku z powyższym, pozwani, najpóźniej w dniu doręczenia odpisu pozwu zawierającego żądanie opuszczenia przez nich domu, z dniem 29.01.2014r. utracili tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego budynku. Nie znajdowały przy tym zastosowania ograniczenia w wypowiedzianiu stosunków prawnych, przewidziane w art. 11 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy u o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266 ze zm.). Te bowiem obowiązują wyłącznie w przypadkach odpłatnego używania lokalu.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia żądaniem pozwu zasad współżycia społecznego. Odwołanie się do treści art. 5 k.c. wymaga konkretnego wskazania która z przyjętych w społeczeństwie zasad współżycia społecznego doznałaby naruszenia w konkretnej sytuacji. Nie można zatem powoływać się ogólnie na nieokreślone zasady współżycia. .

Zauważyć należy, że dyspozycja przepisu art. 5 k.c. - zgodnie z którą - nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego, gdyż takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony - stanowi regulację służącą złagodzeniu rygoryzmu prawnego, który okazuje się nadmierny w sytuacjach nietypowych i szczególnie trudnych życiowo, wtedy gdy formalne zastosowanie obowiązujących przepisów musiałoby doprowadzić do rozstrzygnięć obiektywnie niesprawiedliwych.

Zasady współżycia społecznego są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej też przyczyny w świetle art. 5 k.c. na podstawie zasad współżycia społecznego nie można formułować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współżycia społecznego mogą stanowić podstawę dokonania korektury w ocenie nietypowego przypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe.

Zdaniem Sądu zgłoszone przez stronę powodową żądanie nakazania eksmisji pozwanych w ustalonym stanie faktycznym nie narusza żadnej z zasad postępowania moralnego i etycznego. Uwzględnienie powyższego żądania nie narusza więc żadnej zasady współżycia społecznego. Nakazanie eksmisji pozwanych spowoduje jedynie to, iż nie będą oni mogli w dalszym ciągu nieodpłatnie korzystać z domu należącego do powódek. Podkreślenia wymaga fakt, że groźba eksmisji znana im była od dawna. Niejednokrotnie otrzymywali oni bowiem ze strony współwłaścicieli nieruchomości ostrzeżenia o możliwości zastosowania sądowego trybu zwrotu przedmiotowych nieruchomości. Trudno po stronie powódek doszukiwać się nagannego charakteru przedsięwziętych działań - w toku procesu realizowały przysługujące im prawo podmiotowe, określone treścią art. 140 k.c. Co więcej, w trudnej sytuacji życiowej przed jaką stanęli pozwani, L. Z. okazała wyrozumiałość i w 1998 r., gdy dzieci pozwanych były małoletnie, nie czyniła im przeszkód w dalszym zajmowaniu domu. Od tego czasu pozwani powinni w ocenie Sądu czynić starania mające na celu zabezpieczenie ich sytuacji mieszkaniowej w przyszłości.

Uwzględniając powyższe okoliczności, żądanie opuszczenia, opróżnienia i wydania budynku mieszkalnego znajdowało zatem usprawiedliwienie w realiach niniejszej sprawy.

Bezzasadne było z kolei żądanie wydania pozostałych użytków rolnych, wchodzących w skład gospodarstwa L. Z. i E. O.. Stosownie do ustaleń faktycznych nieruchomości te wprawdzie nie pozostają we władaniu pozwanych, stanowią jednak przedmiot skutecznej umowy dzierżawy, zawartej pomiędzy powódkami, a S. N.. Z uwagi na powyższe powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Pomimo że zawarcie stosunku prawnego dającego podstawę do władania budynkiem miało miejsce w czasie obowiązywania ustawy z dnia 02.07.1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 1998.120.787 ze zm.), w rozpatrywanym wypadku zastosowanie znajduje aktualnie obowiązująca ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z treścią art. 27 ust. 1 ustawa ta znajduje również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Jako że pozwani posiadają status lokatora (zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy przez lokatora rozumieć należy najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności), konieczne jest rozważenie przesłanek objęcia ich uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego, o których mowa w art. 14 ust. 3 ustawy. Zgodnie z jego treścią sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W ocenie Sądu nie zachodziły warunki do przyznania pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Po pierwsze pozwani nie pozostają bez środków do życia -z tytułu renty i emerytury uzyskują miesięczny dochód w wysokości 1.500 zł. Środki te, choć skromne, w warunkach wiejskich po odliczeniu kosztów utrzymania wystarczają powinny na wynajęcie lokalu mieszkalnego. Po drugie pozwani od dawna żyli ze świadomością możliwości wytoczenia przeciwko nim powództwa o wydanie. Powinni zatem poczynić stosowne oszczędności celem zapewnienia potrzeb mieszkaniowych na przyszłość. Po trzecie pozwani mają dorosłe dzieci. Mają zatem wsparcie osób, do których zwrócić się mogą o pomoc. Okoliczność ta sprawia, że niezasadnym jest nadmierne obciążanie powódek dalszym zamieszkiwaniem ich domu przez H. i R. N..

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd ustalił, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. O kosztach postępowania Sąd orzekł stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą obciążenia kosztami stroną przegrywającą proces. Co prawda powództwo zostało częściowo oddalone, jednakże poniesione przez powódki koszty sądowe nie uległyby zmianie w przypadku nie objęcia treścią pozwu oddalonego roszczenia. Z uwagi na powyższe Sąd zasądził solidarnie od pozwanych H. i R. N. na rzecz powódek L. Z. E. O. kwotę 200 zł.

Apelację od powyższego orzeczenia wnieśli pozwanym reprezentowani przez pełnomocnika zaskarżając wyrok w części dotyczącej nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania powódkom lokalu mieszkalnego położonego pod adresem (...) w D. oraz w części ustalającej, iż pozwanym nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego jak i w części zasądzającej koszty procesu od pozwanych na rzecz powódek.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. rażąco obrazę prawa procesowego mającą istotny wpływ na rozstrzygnięcie poprzez, błędne zastosowanie przepisu art. 233§1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. i uznanie, iż dowód w postaci dowodu wpłaty za nieruchomość objętą pozwem oraz dowód z zeznań strony pozwanej, nie stanowi podstawy do uznania, iż między stronami doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego, a następnie zmieniono treść umowy przedwstępnej w ten sposób, że H. i R. N. będą zamieszkiwać na nieruchomości objętej pozwem do kiedy będą chcieli i będą mieli prawo domagać się przeniesienia własności tej nieruchomości.

2. obrazę prawa materialnego poprzez niezastosowanie przez Sąd art. 5 k.c. i uznanie, że działanie strony powodowej nie naruszało zasad współżycia społecznego, mimo iż strona powodowa przyjęła większą część ustalonej ceny za zakup nieruchomości, ustaliła ze stroną pozwaną, że mają oni prawo zamieszkiwać na nieruchomości dożywotnio, a następnie nie zważając na wcześniej zawartą umowę oraz podeszły wiek i zły stan finansowy pozwanych, powódki zażądały zwrotu sprzecznej nieruchomości.

3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na braku ostatecznego ustalenia kiedy wygasła umowa między stronami i czy nadal łączy strony jakikolwiek stosunek prawny lub do kiedy je łączył. Sąd bowiem w żaden sposób nie zweryfikował nieścisłości związanych z pismami kierowanymi przez powódki do pozwanych, z jednego z nich wynika, że w 1994 roku umowa wygasła, następnie w 1996 roku strony nadal rozmawiały o przeniesieniu własności, w 1998 roku strona powodowa wyraziła zgodę na zajmowanie przez pozwanych lokalu mieszkalnego by w 2000 roku po raz kolejny wezwać pozwanych do opuszczenia lokalu.

4. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez nieustalenie przez Sąd kwestii związanych z treścią umowy przedwstępnej sprzedaży gospodarstwa rolnego oraz faktów, dotyczących uchylania się od zawarcia umowy przez powódki, które jedynie pozorowały chęć zawarcia tej umowy. Zachowanie takie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i miało niewątpliwie wpływ na pozwanych, którzy będąc osobami z terenów pozamiejskich, nieposiadających wykształcenia, których świadomość prawna jest inna niż powódek, nie miały świadomości jakie konsekwencje mogą płynąć z uchylania się powódek od zawarcia umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego.

5. obrazę prawa materialnego poprzez przyjęcie, iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego tj. niezastosowanie przez Sąd przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2014.150), a w szczególności art. 14 ust. 3 i ust. 4 pkt. 4.

6. błąd w ustaleniach faktycznych Sądu, poprzez uznanie, że pozwani mieli świadomość, tego, iż nie mają prawa do zajmowanego lokalu mieszkalnego. Pozwani bowiem wierzyli, że powódki wywiążą się z przedwstępnej umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego i przeniosą na nich własność lokalu, poza tym pozwani zgodnie z ustaleniami zawartymi z powódkami mieli prawo dożywotniego zajmowania lokalu objętego niniejszym postępowaniem. W związku z tymi ustaleniami, pozwani w żaden sposób nie starali się znaleźć nowego lokalu mieszkalnego, ponieważ uważali, że mają prawo dożywotnio zamieszkiwać ten lokal.

7. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż mimo posiadania przez pozwanych statusu lokatora w myśl ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego, nie zachodzą przesłanki uzasadniające przyznanie pozwanym prawa do otrzymania lokalu socjalnego oraz uznanie, iż mimo niewielkiego dochodu jaki posiadają wspólnie pozwani oraz ich stanu zdrowia i braku jakichkolwiek oszczędności są w stanie wynająć mieszkanie.

Powołując się na powyższe zarzuty apelujący wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenia powództwa w całości ewentualnie przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego w myśl przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz pozostawienie pozwanych w miejscu dotychczasowego zamieszkania do czasu przyznania lokalu socjalnego przez gminę;

2. zasądzenie kosztów sądowych za obie instancje od powódek na rzecz pozwanych w tym kosztów ewentualnego zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódki wniosły o jej oddalenie w całości jako oczywiście bezzasadnej.

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

Apelacja pozwanej H. N. jest częściowo zasadna, natomiast apelacja pozwanego R. N. podlega odrzuceniu.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne. Przechodząc do rozważenia zarzutów apelacyjnych stwierdzić należy, iż zupełnie bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w zw. z art.227 k.p.c. Istotą tego zarzutu jest twierdzenie skarżącej jakoby Sąd Rejonowy w sposób nieuprawniony pominął okoliczność, iż między stronami doszło do zawarcia umowy na mocy której pozwani mogliby mieszkać na nieruchomości praktycznie dożywotnio. Taka teza pojawiła się tak naprawdę dopiero na etapie postępowania odwoławczego. W toku procesu pozwani, którzy wielokrotnie zajmowali stanowisko nigdy nie wskazywali na to, aby między nimi a powódkami doszło do zawarcia takiej umowy. Owszem podnosili, iż zawarli umowę przedwstępną i wpłacili określoną kwotę, jednakże nigdy nie próbowali nawet dowodzić, iż umowa przedwstępna została następnie przekształcona. Pozwana zaś w swoich zeznaniach podkreślała jedynie, że „myślałam, iż zapłata tej kwoty zapewni mi prawo dożywotniego zamieszkiwania na nieruchomości” /k.68/. Trudno na podstawie tak lakonicznego stwierdzenia zawartego w zeznaniach poprzedzających wydanie wyroku mającego w istocie charakter życzeniowy dokonywać stanowczego ustalenia co do przekształcenia wcześniejszej umowy. Brak jakichkolwiek dowodów aby do przekształcenia takiej umowy doszło. Skoro pozwani tak twierdzili winni tę okoliczność udowodnić tymczasem żaden z dowodów przeprowadzonych w toku postępowania nie wskazywał na taką okoliczność.

Wbrew twierdzeniom apelacji Sąd w sposób właściwy i wiarygodny ustalił, jaki stosunek prawny łączy pozwanych z powodami. Ustalenia te znajdują pełne oparcie w materiale dowodowym i zasadach doświadczenia życiowego. Nie sposób im zarzucić jakiegokolwiek dowolności.

Nie sposób także zarzucić sądowi naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie. Zarzut ten w sprawach o eksmisję może być zastosowany jedynie w wyjątkowych okolicznościach w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. Uwzględnienie takiego zarzutu nie może uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do korzystania z budynku. Okoliczność, iż pozwani zamieszkiwali w budynku przez cały szereg lat sama przez się nie może być podstawą do oddalenia powództwa windykacyjnego.

W realiach niniejszej sprawy jako zasadny należy uznać jedynie zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 14 ust. 3 ustawy z 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( tj. Dz. U. z 2014r. poz. 150) . Zgodnie z tym przepisem w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób których nakaz dotyczy. Przy czym Sąd badając z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego orzeka o tym

uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez eksmitowanych z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W sposób prawidłowy sąd ustalił, iż pozwani są „lokatorami” w rozumieniu art. 2 w/w ustawy. Sąd Rejonowy odmówił jednak pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Na uzasadnienie swojego stanowiska sąd podniósł, iż pozwani nie pozostają bez środków do życia, bowiem jak wskazali posiadają 1500 zł emerytury łącznie. Mogą zatem zaoszczędzić środki i wynająć lokal zastępczy. Powinni także zaoszczędzić w toku procesu środki pieniężne na ewentualne wynajęcie lokalu, a w ostateczności mogą zwrócić się do swoich dorosłych dzieci, które są już samodzielne. Tymczasem w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego akcentowana jest potrzeba dosyć szerokiej ochrony osób przed eksmisją na bruk. Temu celowi ma służyć art. 14 ust. 4 ustawy który nakazuje w stosunku do pewnych kategorii osób obligatoryjne przyznawanie prawa do lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwani nie należą do żadnych z tych kategorii osób, pozwana zaś w apelacji wskazuje na art. 14 ust.4 pkt 4 ustawy jako podstawę do obligatoryjnego przyznania pozwanym lokalu socjalnego. Przepis ten stanowi, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej. Pozwani nie spełniają tego kryterium gdyż dochód na jedną osobę w rodzinie przekracza 316 zł (por. art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z 12 marca 2004r. o pomocy społecznej tj. Dz.U. z 2012r. poz. 182). Nawet jednak gdy nie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego to i tak Sąd mając na uwadze dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz sytuację rodzinną i materialną pozwanych może w sposób fakultatywny o prawie do takiego lokalu orzec.

Przesłanką poszanowania godności człowieka jest istnienie pewnego minimum zapewniającego jednostce możliwość samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie. Takim niezbędnym minimum jest dostarczenie osobom eksmitowanym, które nie mają innych możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych lokalu socjalnego. Lokal socjalny dostarcza gmina i jest to jedno z jej podstawowych zadań własnych. Taka sytuacja z jednej strony przeciwdziała bezdomności, a z drugiej pozwala na wykonanie wyroków eksmisyjnych i odzyskanie przez właścicieli prawa do wyłącznego dysponowania swoją własnością.

Sąd Okręgowy w świetle powyższych rozważań stwierdza, iż pozwani znajdują się w trudnej sytuacji. Renty na poziomie 700 – 800 zł na osobę biorąc pod uwagę ewentualne schorzenia, które często dotyczą ludzi starszych dają tak naprawdę minimum egzystencji. Nie można zapominać, iż pozwani muszą się za tę kwotę utrzymać oraz zapewnić prąd, gaz, opał na zimę itp. Trudno w takiej sytuacji oczekiwać od pozwanych poczynienia jakichkolwiek oszczędności. Nie bez znaczenia dla niniejszej sprawy jest także fakt, iż pozwani zapłacili dosyć znaczną kwotę za tę nieruchomości w ramach niezrealizowanej umowy przedwstępnej, w tym celu wyzbyli się wcześniej swoich nieruchomości rolnych. Sytuacja pozwanych w tym stanie rzeczy jest bez wątpienia trudna, a orzeczenie eksmisji może prowadzić do ich bezdomności o ile jednocześnie nie przyzna się im prawa do lokalu socjalnego. W takich okolicznościach Sąd zdecydował się przyznać pozwanym prawo do lokalu socjalnego wstrzymując jednocześnie opróżnienie lokalu do czasu zaferowania przez gminę K. pozwanym lokalu socjalnego.

Sąd przyznając lokal socjalny rozpoznał apelację pozwanej która złożyła ją skutecznie także na rzecz R. N. którego apelacja została odrzucona. Sąd stanął na stanowisku, iż będące przedmiotem zaskarżenia prawo do lokalu socjalnego z uwagi na zawarte małżeństwo i wspólność zarzutów apelacji jest dla nich wspólne. Stosownie do art. 378 § 2 k.p.c. w takiej sytuacji sprawa może być z urzędu rozpoznana także na rzecz współuczestników którzy wyroku nie zaskarżyli.

Dlatego też na podstawie w/w przepisu w zw. z art. 386§ 1 k.p.c. należało orzec jak w pkt 1 wyroku.

W pozostałym zakresie apelacja pozwanej H. N. nie znajduje uzasadnienia i podlega oddaleniu a to na podstawie art. 385 k.p.c. .

Apelacja pozwanego R. N. jako złożona po terminie podlega odrzuceniu albowiem wnioski o sporządzenie uzasadnienia został złożony jedynie w imieniu pozwanej H. N.. W takiej sytuacji termin do zaskarżenia wyroku przez

R. N. wynosił 3 tygodnie od wydania wyroku i upłynął w dniu 16 czerwca 2014r. Apelacja natomiast przez jego pełnomocnika została nadana w Urzędzie Pocztowym dopiero 3 lipca 2014r.

W takiej sytuacji na podstawie art. 373 k.p.c. należało odrzucić apelację pozwanego R. N. skoro podlegała ona odrzuceniu już przez Sąd I instancji jako złożona po terminie na podstawie art.370 k.p.c..

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. mając na uwadze wyniki postępowania apelacyjnego i fakt , iż każda ze stron częściowo wygrała, a częściowo przegrała proces w II instancji.