

Sygn. akt II Ca 725/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Violetta Osińska (spr.)
Sędziowie:	SO Tomasz Szaj SR del. Bartłomiej Romanowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 stycznia 2015 roku w S.

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko M. W. i E. D.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 20 marca 2014 r., sygn. akt I C 1460/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

I. nakazuje pozwanym M. W. i E. D. aby opróżnili i wydali powódce Gminie M. S. lokal mieszkalny Nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w S. w stanie wolnym;

II. ustala, iż pozwanym nie przysługuje uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 320 (trzysta dwadzieścia) złotych tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 260 (dwieście sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

4. Sygn. akt II Ca 725/14

5. **UZASADNIENIE**

6. Wyrokiem z dnia 20 marca 2014 r., sygn. akt I C 1460/13, Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie oddalił powództwo Gminy M. S. o nakazanie pozwanym M. W. i E. D. opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego.

8. Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy wydał w oparciu o następujący stan faktyczny i rozważania prawne:

9. W dniu 3 kwietnia 1987 r. powódka Gmina M. S. jako wynajmujący oraz pozwana E. D. (p.v. W.) jako najemca zawarli umowę najmu, której przedmiotem był lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oznaczony nr 31, położony w budynku przy ul. (...), składający się z jednego pokoju, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, o łącznej powierzchni 25,87 m². W przedmiotowym lokalu razem z najemcą E. D. zamieszkał jej brat pozwany M. W., który jest zameldowany w tym lokalu na stałe od 22 lutego 1995 r. Pozwany zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) do chwili zawarcia związku małżeńskiego tj. do 2000 r., potem przeprowadził się do domu teściów w S.. Po zamieszkaniu w S., pozwany nie wymeldował się z przedmiotowego lokalu i nie zameldował w domu teściów z powodu braku zgody teściowej na jego zameldowanie w stanowiącym jej własność domu. M. W. również po zamieszkaniu z własną rodziną w S. korzystał okresowo i korzysta do chwili obecnej z przedmiotowego lokalu siostry, ponieważ pracuje również w S. i gdy ma dużo pracy to zatrzymuje się w tym lokalu i czasami również nocuje. Pozwany posiada klucze do tego lokalu, znajdują się tam jego podstawowe rzeczy osobiste, ale również meble, które zakupił do tego lokalu. Pozwana E. D. od 2008 r. pracuje w Domu Pomocy Społecznej w Ł., na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony, jako opiekun. Pozwana nie zamierza pozostać na stałe w Ł., planuje pozostać w Ł. jedynie do czasu uzyskania uprawnień emerytalnych tzn. jeszcze przez okres ok. 2,5 roku, a potem chce wrócić do S.. E. D. związała się okresowo z Ł. ponieważ tam studiowała, tam poznała swojego przyszłego męża - w 1996 r. zawarła związek małżeński i w Ł. udało jej się znaleźć pracę. Mąż pozwanej L. D. jest najemcą jednopokojowego lokalu- pracowni w Ł. przy ul. (...). Pozwana jest zameldowana czasowo w tym lokalu od 23 lutego 2010 r., przy czym jedynie okresowo zamieszkiwała w tym lokalu razem z mężem, a w większości każde z małżonków zamieszkiwało u swoich rodziców. Od około 2 lat małżonkowie E. i L. D. pozostają w faktycznej separacji, a ok. 3 lat zawarli umowę o rozdzieleniu majątkowej. Matka pozwanej posiada w Ł. własnościowy spółdzielczy lokal mieszkalny, składający się z 2 pokoi i kuchni. Pozwana przebywając w Ł. zamieszkiwała głównie i zamieszkuje obecnie w w/w lokalu matki, wraz z matką i siostrą. W okresie 2007 – 2010 r. pozwana przeprowadzała remont lokalu przy ul. (...), wówczas w lokalu tym zamieszkiwała jej siostra, która nadzorowała prace remontowe. Przez okres ok. 3 lat do ok. 2013 r. z lokalu przy ul (...) korzystał okresowo również były uczeń M. W.. M. W. udostępnił mu ten lokal – za zgodą najemcy E. D.- w ramach wsparcia, nieodpłatnie. Był to student mieszkający w S., natomiast studiujący oraz pracujący dorywczo w S.. Był w trudnej sytuacji finansowej, ciężko było mu dojeżdżać codziennie ze S. do S. i w ramach pomocy pozwany zezwolił mu na okresowe korzystanie z przedmiotowego lokalu. Pozwana E. D. nie zwracała się do powódki o wyrażenie zgody udostępnienie lokalu bratu, a potem jego znajomemu. W przypadku brata uważała, że nie jest to konieczne z uwagi na fakt, iż był tam zameldowany, a w przypadku znajomego brata z uwagi jedynie na okresowe i nieodpłatne korzystanie przez niego z przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 25 kwietnia 2013 r. powódka wypowiedziała pozwanej E. D. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2013 r. i wezwała do wydania lokalu. Jako podstawę wypowiedzenia stosunku najmu wskazano art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W uzasadnieniu powódka wskazała, że w wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustaliła, iż pozwana udostępniła przedmiotowy lokal osobom trzecim, natomiast z posiadanej przez nią dokumentacji wynika, iż pozwana dokonała podnajmu bez wymaganej zgody zarządcy. W kolejnych pismach powódka podtrzymała swoje stanowisko. Pismem z dnia 30 września 2013r. powódka wezwała pozwanych do opróżnienia i wydania lokalu. W tych okolicznościach faktycznych Sąd pierwszej instancji uznał powództwo oparte o art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. za niezasadne. W jego ocenie, całość materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie pozwolił na przyjęcie, że pozwana wynajęła, podnajęła albo oddała do bezpłatnego używania lokal, w rozumieniu art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Sąd wskazał, że powódka nie przytoczyła w ogóle okoliczności wskazujących w jaki sposób pozwana wyczerpała dyspozycję przepisu art. 11 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy, a mianowicie czy wynajęła, podnajęła, czy też oddała do bezpłatnego używania lokal. Powódka nie wskazała również komu pozwana oddała lokal i jak długo to trwało. W powyższym zakresie powódka zarówno nie przedstawiła precyzyjnych twierdzeń, jak przede wszystkim nie zaferowała dowodów na powyższe okoliczności. Strona powodowa ograniczyła się do twierdzenia, że pozwana oddała lokal do korzystania osobie trzeciej i że powyższa okoliczność została przez nią przyznana w piśmie z dnia 7 lipca 2013 r. Tymczasem w piśmie pozwana przyznała jedynie, że „nie czerpała żadnych korzyści, pomagała jedynie - użyczając czasami lokalu”. Sąd zwrócił uwagę też na niejednorodność stanowiska powódki wyrażonego w uzasadnieniu wypowiedzenia umowy najmu, w którym

powódka wskazała, że w wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustaliła, iż pozwana udostępniła przedmiotowy lokal osobom trzecim, natomiast z posiadanej przez nią dokumentacji wynika, iż pozwana dokonała podnajmu bez wymaganej zgody zarządcy. Zaoferowany przez powódkę materiał dowodowy, czy też jej twierdzenia nie pozwoliły, zdaniem sądu, na jednoznaczne ustalenie na czym miało polegać zarzucone pozwanej naruszenie tj. czy na wynajęciu, podnajęciu, czy oddaniu do bezpłatnego używania lokalu i na rzecz jakiej osoby trzeciej miało to nastąpić. Analizując dalej sąd wskazał, że określone w art. 11 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy oddanie najmowanego lokalu osobie trzeciej może nastąpić na podstawie odpłatnej umowy podnajmu (opartej konstrukcyjnie na przepisach o najmie - art. 659 i n. w zw. z art. 680 k.c.) albo umowy o oddanie rzeczy do bezpłatnego używania, do której stosuje się przepisy o użyczeniu (art. 710 i n. k.c.). Sytuacja, w której oddanie przedmiotu najmu następuje bez zamiaru powołania stosunku prawnego (np. w ramach stosunków towarzyskich czy też rodzinnych) albo też najemca korzysta z rzeczy najętej wspólnie na przykład z członkami rodziny lub innymi bliskimi, nie może być traktowana jako oddanie przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania (tak, trafnie zdaniem Sądu, F. Błahuta (w:) Komentarz , t. II, 1972, s. 1460; J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1078). Sąd Rejonowy podkreślił, iż z treści wyjaśnień pozwanych wynika, że na takich właśnie warunkach pozwana udostępniła przedmiotowy lokal tj. okresowo bratu (po jego wyprowadzeniu się z tego lokalu), siostrze w czasie prowadzonego w tym lokalu remontu celem nadzorowania prac remontowych, również okresowo byłemu uczniowi brata. W ocenie Sądu wskazywany przez pozwanych sposób, zakres udostępniania lokalu przez pozwaną i krąg osób, którym udostępniała lokal, uprawnia do oceny, że następowało to bez zamiaru powołania stosunków prawnych o jakich mowa w art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, a tym samym, że to udostępnianie nie wyczerpywało dyspozycji w/w przepisu uprawniającej do skorzystania przez wynajmującego z instytucji wypowiedzenia umowy najmu opartej na przepisie art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy. Tak argumentując sąd uznał, że w chwili, gdy powódka złożyła pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu nie były spełnione przesłanki jego skuteczności zawarte w art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy. Skoro zaś złożone pozwanej przez powódkę oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu pozbawione było podstaw faktycznych, sąd uznał je za bezskuteczne. W konsekwencji stwierdził, że powódkę i pozwaną E. D. nadal wiąże stosunek najmu wykreowany umową z dnia 3 kwietnia 1987 r. Pozwani dysponują zatem tytułem prawnym do lokalu, który mogą skutecznie przeciwstawić żądaniu powódki.

10. Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka i zaskarżając go w całości wniosła o jego zmianę poprzez nakazanie pozwanym E. D. i M. W. opróżnienie i wydanie lokalu przy ul. (...), w S. powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

11. Orzeczeniu zarzuciła naruszenie przepisu prawa procesowego: art. 233 k.p.c., poprzez sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego i świadomości prawnej ocenę dowodu z przesłuchania pozwanej w charakterze strony, polegającą na przyjęciu, że oddanie przez pozwaną lokalu w bezpłatne używanie osobie trzeciej na okres około trzech lat stanowiło jedynie nadzorowanie remontu (w przypadku siostry) lub tymczasową pomoc (w przypadku studenta), które nie są tożsame z oddaniem lokalu do bezpłatnego używania, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego; art. 233 k.p.c., polegające na przekroczeniu granicy swobodnej oceny dowodów, poprzez uznanie, że studiujący i dorywczo pracujący w S. mieszkaniec S., któremu pozwana udostępniła przez trzy lata sporny lokal, korzystał z niego jedynie „okresowo”, pomimo tego, że zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego należało przyjąć, że jeśli ktoś ma nieskrępowaną możliwość zamieszkiwania w użyczonym lokalu, położonym bliżej często uczęszczanych miejsc (takich jak uczelnia czy praca) to będzie korzystał z tego mieszkania, niezależnie od tego, że ma również możliwość zamieszkiwania w innym miejscu, ale położonym znacznie dalej, tj. w S., co potwierdziły również zeznania pozwanych, którzy udostępnienie lokalu tej osobie motywowali tym, że „ciężko było mu dojeżdżać codziennie ze S. do S.”; art. 227 w zw. z art. 229 i art. 231 k.p.c., polegające na uznaniu za nieudowodnioną przez powódkę okoliczności, że pozwana udostępniła osobom trzecim sporny lokal, pomimo tego, że zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są jedynie fakty, mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a zatem takie, które są sporne pomiędzy stronami. Tymczasem pozwana przyznała, że lokal udostępniła zarówno siostrze (na czas doglądania remontu przez okres trzech lat) oraz osobie trzeciej - studentowi ze S. na okres około trzech lat, a zatem okoliczność ta nie tylko nie była

sporna, ale nawet przyznana, a przyznanie to nie budziło żadnych wątpliwości; art. 231 k.p.c., poprzez sprzeczne z zebrany materiałem dowodowym i zasadami logiki przyjęcie, że z ustalonego przez sąd faktu zamieszkiwania w spornym lokalu w okresie od 2007 do 2010 r. siostry pozwanej, nie wynika fakt, że mieszkanie zostało siostrze oddane do bezpłatnego użytkowania bez pisemnej zgody właściciela; art. 231 k.p.c., poprzez sprzeczne z zebrany materiałem dowodowym i zasadami logiki przyjęcie, że z ustalonego przez sąd faktu zamieszkiwania w spornym lokalu w okresie od 2010 r. do 2013 r. osoby trzeciej, studenta ze S., nie wynika fakt, że mieszkanie zostało oddane do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej bez pisemnej zgody właściciela. Strona powodowa zarzuciła ponadto naruszenie następujących przepisów prawa materialnego: art. 222 § 1 i § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie, polegające na oddaleniu powództwa o opróżnienie i wydanie lokalu względem pozwanej E. D., pomimo, że pozwana dysponuje spornym lokalem, posiada do niego klucze, udostępnia go innym osobom, wyraża wolę zajmowania spornego lokalu w przyszłości, kiedy odejdzie już na emeryturę, a nie dysponuje żadnym tytułem prawnym do lokalu, gdyż umowa została jej skutecznie wypowiedziana; art. 222 § 1 i § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie, polegające na oddaleniu powództwa windykatoryjnego o opróżnienie i wydanie lokalu względem pozwanego M. W., pomimo, że pozwany dysponuje spornym lokalem, posiada do niego klucze, udostępnia go innym osobom, zatrzymuje się w tym lokali i czasami również nocuje, znajdują się tam jego podstawowe rzeczy osobiste oraz meble i wyraża wolę zajmowania spornego lokalu w przyszłości, kiedy odejdzie już na emeryturę, a nie dysponuje i nigdy nie dysponował żadnym, pochodzącym od powódki tytułem prawnym do lokalu, gdyż umowa była zawarta wyłącznie z pozwaną E. D.; art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że niezbędną przesłanką uzasadniającą wypowiedzenie umowy ze względu na oddanie lokalu do bezpłatnego użytkowania jest „istnienie zamiaru powołania stosunku prawnego”, podczas gdy przesłanka ta ma charakter czynności faktycznej, rodzącej skutki prawne, a nie czynności prawnej, której niezbędnym elementem jest złożenie określonego oświadczenia woli; art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., poprzez ich błędne zastosowanie, polegające na przyjęciu, że powód dochodzi zwrotu przedmiotu najmu po ustaniu stosunku zobowiązaniowego, podczas gdy żądanie pozwu opierało się na przysługującym powódce, niekwestionowanym prawie własności, którego podstawę stanowi art. 222 § 1 k.c.; art. 60 k.c. w zw. z art. 710 k.c., poprzez ich niezastosowanie, polegające na przyjęciu, że zezwolenie osobie trzeciej na bezpłatne oddanie osobie trzeciej lokalu do bezpłatnego użytkowania w celu korzystania z niego nie stanowiło zachowania, które dostatecznie ujawniało wolę zawarcia i wykonywania umowy użyczenia.

12.

13. W uzasadnieniu apelacji powódka rozwinęła zarzuty apelacyjne.

15. W odpowiedzi na apelację powódki, pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz solidarnie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

17. **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

19. Apelacja skutkowałą zmianą zaskarżonego orzeczenia.

20. Przepis art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) stanowi, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2- 5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie z ustępem 2 pkt 3 ww. przepisu 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.

21. Wobec brzmienia wskazanego powyżej artykułu, dla skuteczności oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu koniecznym jest więc, aby lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Stosunek najmu pomiędzy stronami ustaje zatem wtedy, gdy najemca w sposób świadomy oddaje lokal w podnajem osobom trzecim bez zgody wynajmującego

(powoda). Nie jest oczywiście możliwe stosowanie sankcji wymienionej we wzmiankowanym art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy, jeżeli bez wiedzy lokatora w lokalu zamieszkują inne osoby.

22. Sąd Rejonowy, po rozważeniu całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie uznał, że przyjąć nie można, by pozwana wynajęła, podnajęła albo oddała do bezpłatnego używania lokal, w rozumieniu powyższej regulacji. Sąd Okręgowy uznał, iż stan sprawy nie uzasadnia jednak takiej oceny. Na wstępie zaznaczyć należy, że w doktrynie prezentowane jest stanowisko, iż art.11 ust. 2 pkt 3 ustawy powinien znaleźć zastosowanie nie tylko do najemcy, który oddał lokal do używania innej osobie na podstawie umowy podnajmu lub umowy o oddanie lokalu w bezpłatne używanie, ale także w odniesieniu do nieformalnego oddania osobie trzeciej lokalu mieszkalnego do korzystania bez zgody wynajmującego (tak, K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2005, s. 442). W. stosunki najmu lokalu mieszkalnego przepis art. 688² k.c. stanowi, że „Bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmować. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym”. Godnym uwagi jest również, że wynajem, podnajem albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela zostały w art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy wymienione jako jednorodna grupa przyczyn wypowiedzenia i nie można zakładać, że nastąpiło to przypadkowo. Oczywistym bowiem pozostaje, iż ustalenie przez wynajmującego szczegółowego stosunku prawnego, na podstawie którego w wynajmowanym lokalu zamieszkują inne osoby niż najemca lokalu, może w konkretnym wypadku okazać się bardzo utrudnione lub nawet niemożliwe, co czyniłoby iluzoryczną przewidzianą prawem sankcję za dokonanie przez najemcę czynności, dla której wymagana jest zgoda wynajmującego bez tej zgody. Istotne bowiem jest udostępnienie lokalu lub jego części innym osobom celem zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych bez zgody wynajmującego. W niniejszej sprawie, główny najemca lokalu- pozwana faktycznie udostępniła tenże lokal innym osobom i uczyniła to bez zgody wynajmującego. Zasadnie tutaj apelująca podniosła, że stanowisko procesowe, jak również przedprocesowe pozwanej wskazuje, że pozwana E. D. przyznała okoliczność udostępnienia lokalu innym podmiotom. W piśmie z dnia 7 lipca 2013 r. skierowanym do powodowej gminy, pozwana wyjaśniła, że istotnie lokal udostępniła, przy czym nie czerpała z tego tytułu żadnych korzyści (k. 8 verte). Również w trakcie przesłuchania informacyjnego pozwana przyznała, że fakt udostępnienia lokalu innym osobom miał miejsce. Z mieszkania tego na przestrzeni 3 lat korzystała zarówno siostra pozwanej, jej brat- pozwany M. W. oraz jego znajomy (k.35). Te relacje pozwanej przyznane zostały także przez jej brata, który wyjaśnił dodatkowo, że znajomy, który korzystał z mieszkania, był jego byłym uczniem. (k. 35 verte). Mając to wszystko na uwadze i odnosząc się do zakresu udostępnienia lokalu innym podmiotom, Sąd Okręgowy idąc za tokiem wypowiedzi pozwanej, tych pisemnych jak i ustnych złożonych przed Sądem pierwszej instancji uznał, że w istocie stanowiły one przyznanie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia. Zważyć w związku z tym należy, że zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Za „fakty przyznane” rozumie się w nauce i praktyce fakty twierdzone przez jedną stronę i potwierdzone, jako zgodne z prawdą, przez stronę przeciwną w drodze wyraźnego oświadczenia wiedzy (przyznania) złożonego w toku konkretnego postępowania. Przyznanie faktu sprowadza się zatem do oświadczenia wiedzy strony, że twierdzenie jej przeciwnika procesowego odpowiada rzeczywistości. Jest ono czynnością procesową jednostronną i jej adresatem jest organ rozstrzygający. Może ono dotyczyć ściśle określonej okoliczności faktycznej, lecz także wszystkich faktów składających się na podstawę faktyczną żądania powództwa (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 2000 r., I PKN 749/99, OSNP 2002, nr 4, poz. 87). Zgodnie z dyspozycją przepisu, skutkiem przyznania niebudzącego wątpliwości jest wyłączenie obligatoryjności przeprowadzania postępowania dowodowego co do przyznanych okoliczności faktycznych. Przenosząc powyższe do sprawy należy stwierdzić, że skoro pozwana przyznała, że istotnie lokal udostępniła siostrze, bratu oraz osobie trzeciej, to obecnie nie można dowolnie twierdzić, że fakty te nie zostały wykazane. Przyjmując inaczej, Sąd Okręgowy naruszyłby art. 233 § 1 k.p.c. Z tej też przyczyny, zarzuty wskazane w treści apelacji, a dotyczące wadliwego rozłożenia ciężaru dowodzenia, nie mogły spotkać się z uznaniem instancji odwoławczej.

23. Niezależnie od tego, zasygnalizować można, odwołując się niejako do poglądu wyrażonego przez Sąd pierwszej instancji w zakresie tzw. prekarium, że jego istotą jest wyświadczenie przysługi o charakterze koleżeńskim i grzecznościowym. Występuje w sytuacjach, gdy jedna osoba chce drugiej wyświadczyć przysługę, kierując się

grzecznością lub względami humanitarnymi (P. K., P. w prawie polskim, R. 2007, nr 2, s. 57). Nie jest to stosunek zobowiązaniowy, a niepodlegający ochronie prawnej stan faktyczny, który można określić jako tolerowanie przez uprawnionego niezgodnego z prawem stanu rzeczy, objawiającego się w jego zgodzie na ingerowanie przez osobę trzecią w określone prawo uprawnionego. Strony nie składają oświadczeń woli i nie chcą przez to wywoływać skutków prawnych, a ich relacja ma charakter tylko faktyczny. Między dającym rzecz a biorącym istnieje jedynie stosunek grzecznościowy, może być on każdorazem odwołany, właściciel może w każdej chwili rzecz odebrać prekarzyście, któremu nie przysługuje żadna ochrona prawna, prekarium ma charakter nieodpłatny. Zasadnie wskazuje powodowa Gmina, że o przykładach zastosowania prekarium można mówić w takich sytuacjach jak udzielenie gościny bliskiej osobie na czas świąt, ferii czy nawet wakacji, udzielenie schronienia osobom w trudnej sytuacji o przejściowym charakterze (np. pogorzelnicy, powodzianom, osobom, które remontują mieszkanie na czas niezbędnego remontu). Należy jednak odróżnić instytucję prekarium od użyźnienia. Wszechstronna ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym charakter zajmowania lokalu, posiadanie przez osobę trzecią kluczy do lokalu, samodzielne korzystanie z niego jak i okres czasu, przez który stan taki trwał (3 lata) powoduje, że kwestię prekarium można byłoby rozważać jedynie w odniesieniu do osób bliskich pozwanej. Co do znajomego M. W., brata pozwanej, taki zabieg jawi się jako nieuzasadniony. Abstrahując od powyższego, przyznanie przez pozwaną okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, nakazywało z uwagi na jednoznacznie brzmienie art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy przyjęcie, iż w tej sprawie istotnie przesłanka wypowiedzenia umowy najmu zaistniała. Skoro sama pozwana przyznała, iż lokal udostępniała osobom trzecim, uczyniła to bez zgody Gminy, nie występowała o uzyskanie takiej zgody, z lokalu tego faktycznie korzystały osoby trzecie, tych osób było kilka, okresy były różne, a łączny czas takiego stanu rzeczy był długi, to powódka była uprawniona do skorzystania z przysługującego jej uprawnienia, określonego treści art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy. Wypowiedzenie spełniało zaś wymagania określone w ustawie o ochronie praw lokatorów; dokonane zostało na piśmie, zawierało wskazanie przyczyny wypowiedzenia, zostało skutecznie stronie pozwanej doręczone. Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że powód w sposób skuteczny wypowiedział stosunek najmu, co doprowadziło z kolei do utraty przez pozwaną tytułu prawnego do zajmowania tegoż lokalu. Tym samym, pozwana po zakończeniu stosunku najmu obowiązana była do zwrotu Gminie, jako wynajmującemu, przedmiotu umowy najmu.

24. Argumentując jak powyżej, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok orzekając jak w punkcie I sentencji. Podstawę rozstrzygnięcia stanowi art. 386 § 1 k.p.c.

25. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz., 266 ze zm.) 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 obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Ustęp 2 przepisu art. 14 ustawy określa zakres kognicji sądu i obowiązek badania z urzędu w sprawie o opróżnienie lokalu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Kolejny ust. 4 przepisu oznacza kategorie osób, w odniesieniu do których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

26. W okolicznościach analizowanej sprawy, Sąd Okręgowy uznał, że pozwani nie korzystają z ochrony prawnej w postaci dobrodziejstwa pozytywnego orzeczenia o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego. Z jednej strony okoliczności materialne i rodzinne pozwanych nie uzasadniają przyjęcia na zasadach ogólnych, że zachodzą przesłanki, które uzasadniałyby przyznanie im prawa do lokalu socjalnego, z drugiej zaś będąc osobami zdrowymi, nie posiadającymi statusu osoby bezrobotnej nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Co istotne, pozwani zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe poza przedmiotowym lokalem. Przy czym, nie jest tu wymagany tytuł prawny do lokalu, a wystarczy sama tylko możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w innych lokalach. W przypadku pozwanych, co wynika z akt sprawy, zwłaszcza oświadczeń złożonych przed Sądem, taka możliwość istnieje. Zatem uprawnienie do lokalu socjalnego nie przysługuje im, o czym Sąd Okręgowy rozstrzygnął stanowiąc jak w punkcie 1.II sentencji.

27. Zmiana wyroku pociągała za sobą potrzebę rozliczenia kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji , o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 1.III sentencji wyroku.

28. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, za przegrywających uznać należy pozwanych. Z tej też racji, stronie powodowej należał się zwrot kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw. Na uiszczone koszty postępowania złożyła się opłata od pozwu w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki określone zgodnie z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz., 490) w kwocie 120 zł. W konsekwencji, pozwanych należało obciążyć koniecznością zwrotu na rzecz powodowej Gminy poniesionych przez nią kosztów postępowania w wysokości 320 zł.

29. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz w oparciu o § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku poz. 490). Koszty wyniosły łącznie 260 zł i zasądzone zostały w punkcie 2 sentencji wyroku.