

Sygn. akt VIII Ca 679/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Włodzimierz Jasiński (spr.)
Sędziowie:	SSO Hanna Matuszewska SSO Małgorzata Kończal
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2014 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miasta T. - Zakładu (...)w T.**

przeciwko **A. R., W. R. i M. R.**

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 21 października 2013 r.

sygn. akt I C 429/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów za instancję odwoławczą.**

Sygn. akt VIII Ca 679/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasta T. reprezentowana przez Zakład (...)w T. pozwem z dnia 11 lutego 2013 r. domagała się rozwiązania stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...), łączącego stronę powodową i pozwaną M. R. oraz nakazanie pozwanym M. R., A. R. i W. R., aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny położony w T. przy ul. (...) i wydali go powódce, a nadto zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 21 października 2013 r. Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił powództwo oraz zasądził od powoda Gminy Miasta T. – Zakładu (...)w T. solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 317 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że Gmina Miasta T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...), stanowiącego jednorodzinny budynek mieszkalny składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju oraz WC o łącznej powierzchni 56,75 m² (1), położony na działce o pow. 575 m² (2), pozostającego w zarządzie Zakładu (...)w T..

W ramach realizowania zadań statutowych Zakład (...)w T. w dniu 13 sierpnia 1998 r. wynajął wskazaną powyżej nieruchomość M. R. i jej mężowi Z. R.. Wraz z nimi w lokalu zamieszkały ich dzieci: A. R. i W. R.. Wcześniej lokal ten był we władaniu rodziny – rodziców męża pozwanej, a jej teściów.

W 2012 r. M. R. zaczęła czynić starania o wykup zajmowanego lokalu. Decyzją z dnia 6 czerwca 2012 r. Nr (...)Prezydent Miasta T., nie wyraził zgody na przeznaczenie lokalu położonego w T. przy ul. (...) do sprzedaży na rzecz najemcy i zobowiązał Biuro (...) T. do ujęcia wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego w planie wykwaterowań, jak również do rozważenia przez w/w Biuro oraz (...)w T. umiejscowienia w przedmiotowym budynku rodzinnego domu dziecka. M. R. podjęła działania zmierzające do zmiany stanowiska zajętego w sprawie wykupu nieruchomości. Podjęte działania nie przyniosły rezultatu.

Biuro (...) T., w ramach przyjętych rozwiązań, przewidziało przeznaczenie nieruchomości przy ul. (...) w T. na rodzinny dom dziecka. (...)w T. wykazał zainteresowanie tą nieruchomością na potrzeby pomocy społecznej tj. rodzinny dom dziecka dla dzieci niepełnosprawnych.

Pismami z dnia 21 listopada 2012 r. i 10 grudnia 2012 r. Gmina Miasta T. reprezentowana przez Zakład (...)w T. zaproponowała M. R. rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) z dniem 31 stycznia 2013 r. i skorzystania z oferty przyjęcia lokalu zamiennego. Strony umowy najmu nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Obecnie lokal mieszkalny położony w T. przy ul. (...) zajmowany jest przez M. R. i jej dwóch pełnoletnich synów: A. R. i W. R.. Mąż pozwanej Z. R. zmarł. Lokal nie jest zadłużony. Wcześniej istniejące zaległości zostały uregulowane.

Pomiędzy stronami umowy istniał spór dotyczący użytkowania nieruchomości. Spór dotyczył posadowionych przez najemców kontenerów. Nigdy powódka nie domagała się od pozwanych opłat za korzystanie z działki .

M. R. jest inwalidką II grupy bez prawa do renty. Pracuje dorywczo. A. R. pracuje i osiąga miesięczne dochody w kwocie (...)zł. W. R. nie pracuje. Poszukuje pracy. Nie jest zarejestrowany w (...) w T..

Na terenie Gminy Miasta T. istnieje zapotrzebowanie na lokale z przeznaczeniem na rodzinne domy dziecka. Brak jest szczegółowych wskazań dotyczących warunków, jakie muszą spełniać lokale z przeznaczeniem na rodzinne domy dziecka. Jednym z poszukiwanych lokali był lokal z terenem zielonym, ogrodzonym bez barier architektonicznych i z możliwością rozbudowy dla dzieci niepełnosprawnych.

Od podjęcia decyzji z dnia 6 czerwca 2012 r. Nr (...)przez Prezydenta Miasta T. Zakład (...)w T. Zakład (...)w T. przedstawił propozycje kilku lokali należących do zasobów Gminy na rodzinne domy dziecka. Zakład (...)w T., jako lokal spełniający kryteria z przeznaczeniem na rodzinny dom dziecka dla dziecka niepełnosprawnego przedstawił lokal położony w T. przy ul. (...). Nie przeprowadzono wizji lokalu położonego w T. przy ul. (...). Nie dokonywano oceny lokalu pod kątem możliwości jego przystosowania na rodzinny dom dziecka dla dziecka niepełnosprawnego. Nie wykonano kosztorysu przystosowania lokalu zajmowanego przez pozwanych na rodzinny dom dziecka, ani nie wskazano kandydatów na prowadzenie rodzinnego domu dziecka oraz niepełno sprawnych dzieci które miały by

w nim przebywać. Pracownicy (...)w T. nie wskazali liczby niepełnosprawnych dzieci, które przebywają placówkach opiekuńczych i miały by być umieszczone w rodzinnym domu dziecka.

Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne, dokumenty przedłożone przez strony, dokumenty znajdujące się w aktach lokalu położonego w T. przy ul. (...), zeznania świadków oraz dowód z przesłuchania stron.

Oceniając materiał dowodowy, Sąd ten za wiarygodne jedynie w części uznał zeznania świadków M. J., K. J., a także słuchanego za stronę powodową (...)M. Z.. Zdaniem Sądu, twierdzenia, że lokal przy ul. (...) może zostać zaadaptowany na cel przeznaczony na rodzinny dom dziecka dla dziecka niepełnosprawnego mijają się z prawdą, gdyż z akt sprawy jednoznacznie wynika, że nie zostały przeprowadzone oględziny spornego lokalu. Zatem trudno przyjąć, że lokal nadaje się dla dziecka niepełnosprawnego, jeżeli nawet nie obejrzano tego lokalu i nie dokonano oceny pod kątem możliwości jego przystosowania dla potrzeb takiego dziecka.

Zdaniem Sądu I instancji bezspornym w sprawie było, że pozwani zajmują lokal mieszkalny położony w T. przy ul. (...) znajdujący się w zasobach Gminy Miasta T.. Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się zaś do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy istnieje „ważna przyczyna” uzasadniająca rozwiązanie stosunku prawnego z pozwanymi i nakazanie przez sąd opróżnienia przez nich lokalu.

W ocenie Sądu Rejonowego, mając na względzie zebrany w sprawie materiał dowodowy oraz obowiązujące normy prawa i dorobek orzecznictwa w zakresie ich wykładni, na tak postawione pytanie należało udzielić odpowiedzi negatywnej. W myśl art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) właściciel z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku. Jest poza sporem, że w niniejszym przypadku nie zachodziły po stronie pozwanej przyczyny określone w ustępie 2 art. 11 powołanej ustawy jak też, że strony nie osiągnęły porozumienia o którym mowa.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że pojęcie "ważnych przyczyn", jest pojęciem bliżej niesprecyzowanym. Powoduje to, że ustawodawca pozostawił do uznania sądu orzekanie w każdym poszczególnym przypadku, przy uwzględnieniu – z jednej strony – zasady ochrony własności i – z drugiej strony – zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych (wyrok SA w Krakowie, I ACa 926/12 z dn. 21 listopada 2012 r. LEX nr 1289472, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2001 r. III CKN 404/00, LEX nr 52361).

W konfrontacji interesów stron, jakie wystąpiły w sprawie, skądinąd zasługujących na ochronę, niewątpliwie możliwe było udzielenie ochrony interesowi tylko jednej z nich. Wymagało przeto szczególnej staranności wyważenie interesu zarówno powódki, jak i pozwanych oraz dokonanie oceny, któremu z tych interesów należy udzielić ochrony.

Sąd Rejonowy powołał się na ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 kc i podkreślił, że rzeczą strony powodowej było wykazanie istnienia "ważnych przyczyn", by powództwo jej zostało uwzględnione. W ocenie tego Sądu, powódka nie sprostowała swojemu obowiązkowi i nie wykazała istnienia „ważnych przyczyn” uzasadniających rozwiązanie stosunku prawnego z pozwanymi i nakazanie przez sąd opróżnienia przez nich lokalu.

Sąd I instancji podniósł, że w niniejszej sprawie nie sposób było pominąć, że:

- po pierwsze, sporny lokal pozostaje we władaniu rodziny pozwanych od ponad 70 lat i znajduje się w jednorodzinny budynku mieszkalnym składającym się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju oraz WC o łącznej powierzchni 56,75 m², położony na działce o pow. 575 m²,

- po drugie powódka ma obowiązek dostarczenia lokali dla rodzin zastępczych, wystarczy generalnie, że taki lokal spełnia kryteria lokalu mieszkalnego, przy czym z oczywistych względów, w przypadku osób niepełnosprawnych, musi być to lokal bez barier architektonicznych, czy też taki który uda się przystosować do potrzeb w/w osób;

- po trzecie w zasobach Gminy Miasta T. znajdują się lokale, które mogą być przeznaczone dla rodzin zastępczych (takie lokale wskazywała powódka po wydaniu decyzji z dnia 6 czerwca 2012 r.),

- po czwarte z życiowego doświadczenia wynika, że umieszczenie rodzinnego domu dziecka w lokalu powierzchni 56 m² pozwala na umieszczenie tak praktycznie rodziców zastępczych i jednego dziecka co mija się z intencją ustawodawcy

W takim stanie rzeczy, w sytuacji kiedy powódka wskazywała, jako „ważną przyczynę” uzasadniająca jej żądanie, konieczność przeznaczenia lokalu położonego w T. przy ul. (...) na dom rodzinny dla dzieci niepełnosprawnych, winna była wykazać, że nie dysponuje innymi lokalami, które mogłyby przeznaczyć na powyższy cel, a nadto, że sporny lokal spełnia takie wymogi bądź może spełniać po zaadaptowaniu. Natomiast z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że sporny lokal nie był nawet przedmiotem oględzin. Powódka nie posiada wiedzy, w jakim jest on stanie technicznym, czy w ogóle istnieje możliwość jego przystosowania dla potrzeb osoby niepełnosprawnej, a jeżeli nawet istnieje taka możliwość, jakie będą koszty jego adaptacji. Poza tym nie wykazała, że w jej interesie leży poniesienie kosztów tej adaptacji, bo np. przystosowanie innego lokalu lub jego wybudowanie byłoby znacznie bardziej obciążające budżet powódki.

W ocenie Sądu meriti, samo przekonanie powódki o tym, że lokal spełnia warunki na dom rodzinny dla dzieci niepełnosprawnych jest niewystarczającą podstawą do rozwiązania stosunku najmu przez Sąd. Nie ulega wątpliwości, że sam teren na jakim znajduje się sporny lokal stanowi stosunkowo atrakcyjną nieruchomość. Niemniej jednak, jeżeli powódka powołała się na taką, a nie inną przyczynę, która ma decydować o rozwiązaniu umowy przez Sąd, to winna ją udowodnić.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych Sądu z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, poprzez:

- dokonanie ustalenia, że lokal mieszkalny położony przy ul. (...) nie spełnia kryteriów lokalu, który może być przeznaczony na potrzeby pieczy zastępczej, gdyż Gmina nie dokonała ich oceny oraz nie wykazała deficytu lokali komunalnych, które mogą być przeznaczone na te potrzeby;

- dokonanie ustalenia, że powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego, podczas, gdy przedmiotem własności jest nieruchomość gruntowa zabudowana domem jednorodzinnym, a przedmiotem najmu jest tylko mieszkanie;

2. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie przepisu art. 233 kpc, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, w szczególności nieprzyznania wiary zeznaniom świadków M. J., K. J. oraz zeznaniom złożonym w charakterze strony przez M. Z. w części dotyczącej możliwości korzystania z lokalu przy ul. (...) dla potrzeb pieczy zastępczej, przy jednoczesnym trafnym ustaleniu, że brak jest szczegółowych wskazań dotyczących warunków, jakie muszą spełniać lokale z przeznaczeniem na rodzinne domy dziecka;

3. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 11 ust 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i zmianie kc oraz art. 7 ust. 1 pkt 6a i art. 45 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 2 ust. 3 i art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej przez błędną wykładnię przesłanki „ważnych przyczyn” umożliwiających rozwiązanie stosunku najmu lokalu mieszkalnego, nie uwzględniająca zadań gminy wynikających z wymienionych przepisów, uprawnień właścicielskich gminy i konieczności ochrony również interesu publicznego.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez rozwiązanie umowy najmu lokalu i nakazanie eksmisji pozwanych zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych;

- zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu w II instancji według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy, z uwagi na charakter niniejszej sprawy, uznał za uzasadnione poddanie analizie w pierwszej kolejności zasadności zarzutu naruszenia prawa materialnego. Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, istota sporu pomiędzy stronami sprowadzała się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy istnieje „ważna przyczyna” w rozumieniu przepisu art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kc (Dz.U. Nr 71, poz. 733) uzasadniająca rozwiązanie stosunku prawnego z pozwanymi i nakazanie przez sąd opróżnienia przez nich lokalu. Nadanie tej przesłance właściwego znaczenia determinowało ustalenie zakresu okoliczności faktycznych doniosłych dla wydania rozstrzygnięcia oraz kryteriów oceny wiarygodności zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, dlatego też kwestia ta stanie się przedmiotem rozważań w pierwszej kolejności.

Odnosnie przesłanki „ważnej przyczyny” zarówno stanowisko Sądu I instancji, jak i apelującego było zgodne co do tego, że pojęcie to jest bliżej niesprecyzowane, co pozostawia do uznania sądu orzekanie w każdym poszczególnym przypadku, przy uwzględnieniu – z jednej strony zasady ochrony własności i z drugiej strony – zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych. Powódka zarzucała natomiast Sądowi Rejonowemu błędny wynik ważenia tych dwóch wartości. Powołała się przy tym na pogląd zawarty w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1999 r. (II CKN 362/98), gdzie wskazano, że „ważna przyczyna” uzasadniająca powództwo wynajmującego o rozwiązanie najmu i nakazanie najemcy opróżnienie lokalu zachodzi w szczególności wówczas, gdy lokal stanie się z istotnych względów osobistych lub rodzinnych niezbędny wynajmującemu, a nie jest niezbędny najemcy. Również w kolejnych stanowiskach przywołanych przez skarżącą zauważa się, że własna potrzeba wynajmującego może być uznana sama w sobie za ważną przyczynę, jeżeli lokal nie jest niezbędnie potrzebny lokatorowi.

Już z samych przytoczonych przez powódkę wypowiedzi judykatury i doktryny wynika, że brak konieczności ważenia przeciwstawnych interesów stron wiązany jest z ustaleniem, że lokal nie jest niezbędny dla najemcy. Sąd Rejonowy dosyć szczegółowo ustalił sytuację życiową pozwanych. W ocenie Sądu Okręgowego, nie budzi wątpliwości fakt, że lokal znajdujący się w budynku przy ul. (...) jest pozwanym niezbędny. Sporny lokal pozostaje we władaniu rodziny M. R. i jej synów od ponad 70 lat. Od wielu lat sprawy życiowe pozwanych skupiają się na przedmiotowym lokalu. Ponadto nie dysponują oni innym lokalem mieszkalnym lub nieruchomością. Dla wykazania, że dalsze zamieszkiwanie w tym lokalu jest dla najemców zbędne powódka winna była przedstawić dowody na tę okoliczność. Obowiązku tego nie wyczerpywał podnoszony przez powódkę fakt kierowania w kierunku pozwanej M. R. ofert zamiany lokalu mieszkalnego. Możliwość uzyskania przez pozwanych innego potencjalnego źródła zakwaterowania nie umniejsza racjom, które przemawiają za interesem w dalszym zamieszkiwaniu w spornym lokalu, a z pewnością nie pozwalają na uznanie, że zajmowany obecnie lokal jest zbędny. W świetle tych ustaleń tak istotne znaczenie ma porównanie interesu powódki w rozwiązaniu najmu i interesu pozwanych w jego zachowaniu.

Za chybiony należało uznać zarzut apelacji dotyczący naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów ustawy o samorządzie gminnym w zakresie, w jakim zlecają gminie realizację zadań własnych związanych ze wspieraniem rodziny i systemu pieczy zastępczej przy wykorzystaniu zasobu mieszkaniowego gminy. Rozważania prawne poczynione przez Sąd I instancji w żadnej mierze nie kwestionowały konieczności pozyskania przez Gminę Miasta T. lokali na cele pieczy zastępczej w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. 2011 Nr 149, poz. 887 ze zm.). Sąd I instancji nie odmówił również tak określonym celom wagi i doniosłości. Wyraźnie podkreślił, że nie deklarowany cel, a samo przekonanie powódki o tym, że lokal spełnia warunki na dom rodzinny dla dzieci niepełnosprawnych jest niewystarczającą podstawą do rozwiązania stosunku najmu przez

Sąd. Oceniając wystąpienie przesłanki „ważnych przyczyn”, Sąd meriti nie był bowiem oderwany od konieczności ustalenia, czy przyczyny podane przez powódkę uzasadnione są potrzebami rzeczywiście mającymi szansę realizacji i czy owa przyczyna jest równie ważna także w ujęciu obiektywnym.

W związku z powyższym, zadaniem Sądu w niniejszej sprawie było nie tylko ustalenie, że lokal przy ul. (...) spełnia wstępne wymogi do przeznaczenia go na te istotne cele związane z reorganizacją wykonywania pieczy zastępczej, ale ponadto, że lokal ten bez cienia wątpliwości zostałby faktycznie do zaspokojenia tej potrzeby wykorzystany. W tym kontekście nie budzi zastrzeżeń stanowisko Sądu Rejonowego, który uznał za konieczne wykazanie przez powódkę wysokości nakładów na adaptację lokalu dla zagospodarowania go na dom dla dzieci niepełnosprawnych. Słusznie Sąd ten wziął pod uwagę kryterium opłacalności niniejszej inwestycji – ono pozwala na weryfikację wiarygodności potrzeby deklarowanej przez Gminę. Czyni również bardziej wymierne owe przyczyny – które stoją u podstaw żądania rozwiązania umowy najmu i uzyskania możliwości dysponowania spornym lokalem – dla oceny stopnia ich wagi. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że lokale wstępnie zaakceptowane na cele pieczy zastępczej są następnie odrzucane, jeżeli po przeprowadzeniu wizji zostaną ustalone zbyt wysokie koszty remontu i przystosowania do potrzeb dzieci niepełnosprawnych. W świetle tych okoliczności, nie sposób poprzestać na stwierdzeniu, że sam fakt, iż budynek jest parterowy z ogrodzonym terenem zielonym przesądza o rzeczywistej realizacji w przyszłości wstępnych planów powódki.

W związku z powyższym nie można było zarzucić Sądowi I instancji sprzeczności ustaleń faktycznych z treścią zgromadzonego materiału dowodowego. Za chybione należało uznać stanowisko powódki, że Sąd meriti popadł w sprzeczność, ustalając jednocześnie, że brak jest szczegółowych wskazań dotyczących warunków, jakie muszą spełniać lokale z przeznaczeniem na rodzinne domy dziecka, a zarazem, iż strona powodowa nie wykazała, aby sporny lokal takie kryteria spełniał. Jak zostało już powyżej podniesione, weryfikacja przydatności lokalu znajdującego się w budynku przy ul. (...) w T. dla potrzeb deklarowanych przez powódkę była niezbędna dla prawidłowej oceny wiarygodności i stopnia „ważności” przyczyn zwracania się do sądu o rozwiązanie umowy najmu. Sąd nie mógł poprzestać na stwierdzeniu – które uznał zresztą za wiarygodne, iż takich skodyfikowanych kryteriów przemawiających za przydatnością danego lokalu na potrzeby domu dla rodziny zastępczej brak. Nie oznacza to przecież, że nie istnieją żadne wymierne cechy wynikające z zasad doświadczenia życiowego, które przesądzałyby o tym, czy właściwości danego lokalu czynią go bardziej, czy też mniej przydatnym dla zaadaptowania go na dom dla dzieci niepełnosprawnych. Sąd meriti prawidłowo sięgnął po takie kryteria, wskazując na metraż lokalu mieszkalnego, a przede wszystkim koszty przystosowania do poruszania się w nim przez osoby niepełnosprawne. Powódka nie podając żadnych danych w tym zakresie, nie wskazała na rozmiar korzyści, jakie dla Gminy miałyby przynieść uwzględnienie powództwa, a tym samym nie wykazała „ważności” potrzeby. Nie miał przy tym znaczenia fakt przebiegu procedury wskazywania lokali przez (...). To na Gminie spoczywał ciężar wykazania korzystnych dla niej przesłanek i Sąd nie mógł przyjmować domniemań faktycznych w tym zakresie, a tym samym czynić ustaleń niekorzystnych dla drugiej strony, jedynie z uwagi na praktyki obowiązujące w zaangażowanych w wybór lokalu instytucjach.

Również drugi zarzut odnoszący się do sprzeczności ustaleń faktycznych z treścią dowodów zgromadzonych w sprawie nie zasługiwał na uwzględnienie. Choć Sąd Rejonowy w istocie w części uzasadnienia, zawierającej okoliczności faktyczne sprawy, wskazał, że „Gmina Miasta T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...), stanowiącego jednorodzinny budynek mieszkalny (...) położony na działce o pow. 575 m⁽²⁾ pozostającego w zarządzie Zakładu (...)w T.”, w żadnym miejscu nie kwestionował faktu, iż przedmiotem własności powódki jest cała nieruchomość. Wskazuje na to choćby zamieszczenie w dalszym fragmencie tej części uzasadnienia zdania dotyczącego sporu pomiędzy stronami co do użytkowania nieruchomości, a także braku żądania od pozwanych opłat za bezumowne korzystanie z działki. Powyższe wskazuje na to, że nie może być mowy o sprzeczności ustaleń faktycznych, które stały się podstawą zaskarżonego rozstrzygnięcia, a także potwierdza, iż Sąd I instancji ocenił zasadność powództwa przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności istotnych w sprawie.

Niesłusznie ponadto apelująca zarzucała Sądowi meriti naruszenie prawa procesowego. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc skarżąca powinna wskazać, jakie dowody i z naruszeniem jakich kryteriów oceny przewidzianych w wymienionym przepisie Sąd I instancji uznał za wiarygodne i mające moc dowodową lub nie mające takiej mocy i niewiarygodne. Powódka kwestionowała ocenę dowodów z zeznań świadków M. J., K. J. oraz przesłuchanego za stronę powodową M. Z.. Zdaniem apelującej, zeznali oni zgodnie z prawdą o możliwości wykorzystania lokalu przy ul. (...) na cele pieczy zastępczej. Odnosząc się do zarzutu powódki oraz oceniając powyższą kwestię w kontekście całokształtu stanowiska zajętego przez Sąd Rejonowy, trzeba podkreślić, że Sąd ten nie odmówił w istocie waloru wiarygodności powyższym zeznaniom w takim zakresie, w jakim dowodziły, że sporny lokal spełnia warunki, które potencjalnie przemawiałyby za przeznaczeniem go na dom dla rodziny zastępczej. Sąd ten słusznie natomiast skonfrontował te twierdzenia z pozostałymi faktami – takimi jak brak oględzin budynku i sporządzenia kosztorysu remontowego, co dopiero pozwoliłoby zweryfikować tę wstępną ocenę. Stąd nie było podstaw do przyznania wiary świadkom co do faktu, że lokal zamieszkiwany przez pozwanych spełnia wszystkie kryteria, które w sposób pewny kwalifikują go do przeznaczenia na potrzeby pieczy zastępczej. Prawdliwość wniosków, jakie Sąd Rejonowy wyprowadził na użytek zastosowania prawa materialnego z dokonanych w sprawie ustaleń nie budzi w tym kontekście wątpliwości.

Reasumując, Sąd Okręgowy w całości akceptuje ustalenia faktyczne przyjęte za podstawę zaskarżonego orzeczenia oraz przyjmuje je za własne. Podziela także stanowisko Sądu I Instancji, że powódka zdołała wykazać jedynie swoje przekonanie o tym, że lokal mieszkalny przy ul. (...) pozwoli na realizację celów własnych gminy związanych z pieczą zastępczą. Powyższe, w ocenie Sądu II instancji, miało znaczenie decydujące w niniejszej sprawie i tłumaczy, dlaczego tak rozumiana przez stronę powodową przyczyna nie wytrzymuje w konfrontacji z interesem najemców. Potencjalna możliwość wykorzystania przez powódkę spornego budynku na cele pieczy zastępczej stawała na szali z realną potrzebą pozwanych dalszego zamieszkiwania w lokalu, który jest dla nich niezbędny.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe ustalenia faktyczne oraz prawne, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy postanowił w oparciu o przepis art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 i nast. k.p.c. oraz § 6 pkt 2 i § 10 pkt 1 w zw. § 13.1 ust 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) Dz.U. z 2013 , poz. 461.