

Sygn. akt II Ca 1092/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Puchalska
Sędziowie:	SSO Urszula Wynimko SSR del. Bożena Sztomber (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. B. i J. J.

przeciwko Gminie B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 22 sierpnia 2013 r. sygn. akt I C 1189/13

I. oddala apelację;

II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Powodowie Z. B. i J. J. wnieśli o zobowiązanie Gminy B. do złożenia oświadczenia woli o treści: „Gmina B. niniejszym oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), w skład tej nieruchomości wchodzi lokal mieszkalny przy ul. (...) dotychczas zajmowany przez Pana Z. B. i Panią J. J.. Gmina B. oświadcza, że na podstawie § 13 ust. 2 w zw. z § 11 ust. 1 pkt 7) uchwały Rady Miasta B. nr (...) z dnia 5 listopada 2012 roku zawiera ze Z. B. oraz J. J., zamieszkałymi w B. przy ul. (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w B. przy ul. (...) na czas nieokreślony wobec spełnienia przez te osoby warunków i przesłanek wskazanych w uchwale, uzasadniających zawarcie tej umowy. Gmina B. oświadcza, iż czynsz najmu w/w lokalu mieszkalnego określony zostanie indywidualnie dla najemców na

podstawie zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta B. z dnia 19 sierpnia 2012 roku w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne w zasobie mieszkaniowym Gminy B. oraz na podstawie obowiązujących uchwał regulujących kwestie wysokości opłat za wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków, zużycie wody, centralne ogrzewanie i zależna będzie na podstawie tych aktów od ilości zadeklarowanych przez najemców osób zamieszkujących w/w lokal”. Nadto powodowie zażądali zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana Gmina B. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 22 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku oddalił powództwo (pkt I) i zasądził solidarnie od powodów na rzecz Gminy B. kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II).

Sąd I instancji ustalił, że Z. B. decyzją nr (...) z dnia 1 października 1990 roku wydaną na podstawie zarządzenia nr 10/88 Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 22 lutego 1988 roku w sprawie szczegółowych zasad przydziału i opróżniania lokali mieszkalnych i tymczasowych kwater będących w dyspozycji Ministra Spraw Wewnętrznych otrzymał mieszkanie funkcyjne przy ul. (...) w B.. Prezydent Miasta B. w dniu 7 listopada 2001 roku orzekł o wygaśnięciu trwałego zarządu przysługującego Ministrowi Spraw Wewnętrznych w zakresie należącej do Skarbu Państwa nieruchomości zabudowanej, składającej się z działek gruntu o nr ewidencyjnych (...) położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą nr (...), której częścią jest przedmiotowe mieszkanie zakładowe.

Umową darowizny zawartą w formie aktu notarialnego dnia 17 kwietnia 2002 roku w B. pomiędzy Skarbem Państwa a Gminą B. (rep. A nr (...)) własność wskazanej wyżej nieruchomości przeszła na rzecz strony pozwanej. Wyrokiem 3 grudnia 2008 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1228/08 Sąd Rejonowy w Białymstoku stwierdził, że wskazana czynność prawna dokonana została z naruszeniem prawa pierwszeństwa przysługującego powodowi Z. B. na podstawie. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa. Pismem z dnia 29 lipca 2011 roku Gmina B. wypowiedziała powodowi umowę najmu dotychczas zajmowanego przez nich nieprzerwanie od roku 1990 lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B. z uwagi na posiadanie przez powodów na terenie B. innego lokalu mieszkalnego tj. mieszkania przy ul. (...). Dnia 5 sierpnia 2011 roku Z. B. i J. J. (jeszcze przed upływem okresu wypowiedzenia) w drodze umowy darowizny przekazali własność lokalu przy ul. (...) swojemu synowi.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynikało ponadto, iż w związku z upływem okresu wypowiedzenia umowy najmu pozwana wystąpiła do Sądu Rejonowego w Białymstoku z powództwem o opróżnienie lokalu mieszkalnego przy (...) przez Z. B., J. J. i zamieszkałą z małoletnią G. W.. Powództwo o eksmisję zostało uwzględnione w I instancji, apelację od niego wnieśli pozwani. Powodowie wielokrotnie zgłaszali gotowość nabycia mieszkania przy ul. (...) w B., przy czym m.in. 4 marca 2013 roku powodowie powołując się na uchwałę Rady Miasta B. nr (...) z dnia 5 listopada 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy B., która weszła w życie 18 grudnia 2012 roku, złożyli do Prezydenta Miasta B. wniosek o zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B., wskazując na ustanie przesłanek wcześniejszego wypowiedzenia poprzedniej umowy najmu. Wnioski powodów nie przyniosły oczekiwanego przez nich efektu, bowiem pozwana planowała przekazać tenże lokal mieszkalny na mieszkania chronione realizując zadania z zakresu pomocy społecznej.

Sąd I instancji zaznaczył, iż bezspornym było, że powodowi przysługuje prawo pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczas przez nich zajmowanego. Kwestią sporną było zaś, czy to prawo daje im równocześnie uprawnienie do żądania zawarcia umowy najmu. Pozwany takie rozumienie prawa pierwszeństwa kwestionował, wskazując, że nie stanowi ono prawa podmiotowego, na podstawie którego można wyprowadzić roszczenie o zawarcie takiej umowy, którym można byłoby zmusić właściciela do wynajmu lokalu.

Powołując się na treść art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Sąd Rejonowy wskazał, iż tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zbliżonej treści przepis znajdował się w ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych i był przedmiotem wykładni Trybunału Konstytucyjnego, który w orzeczeniu z dnia 23 października 1995 r., K. 4/95 stwierdził, iż "Przepis art. 4 ustawy (...) rozumiany w ten sposób, że nie przyznaje praw podmiotowych członkom wspólnoty samorządowej, jest zgodny z art. 1, art. 79 ust. 1, art. 71 ust. 2 oraz art. 73 ust. 1 i 2 Ustawy Konstytucyjnej z dnia 17 października 1992 r., jak również z art. 1, art. 5 i art. 6 przepisów konstytucyjnych pozostawionych w mocy na podstawie art. 77 powołanej Ustawy Konstytucyjnej". W uzasadnieniu tego orzeczenia Trybunał Konstytucyjny uznał, że przepis art. 4 ustawy nie stwarza przesłanek do skonstruowania prawa podmiotowego, na podstawie którego mieszkańcy gminy przysługiwałoby roszczenie o zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Ustawa bowiem nie określa na czym konkretnie miałyby polegać realizacja tego prawa, w jakim momencie roszczenie miałyby być wymagalne i w jaki sposób można by dochodzić jego wykonania. Przedmiotową wykładnię podzielił Sąd Najwyższy.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy przyjął, że przepis art. 4 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych ustanawia zadanie własne gminy, polegające na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, czyli mieszkańców gminy, ale brak jest podstaw do przyjęcia, aby przepis prawny był normą prawa materialnego, która tworzy uprawnienie mieszkańca gminy do żądania zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych i ustanawia kompetencję organu gminy do autorytatywnej konkretyzacji tego uprawnienia w drodze decyzji administracyjnej.

Sąd I instancji zaznaczył ponadto, iż zgodnie z art. 4 ust. 2. ustawy o ochronie praw lokatorów gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Przepis ten upoważnia radę gminy do określenia kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, przy czym rada gminy jest w tym zakresie zobowiązana do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych "rodzin o niskich dochodach". Kryteria te zostały określone w § 8 ust. 1 uchwały nr XXIV/376/12, zgodnie z którym lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy B. może zostać wynajęty na czas nieoznaczony wnioskodawcy, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu i miesiąc doręczenia wnioskodawcy oferty zawarcia umowy najmu w gospodarstwie wieloosobowym wynosi powyżej 125% do 150% kwoty najniższej emerytury.

Sąd ten wskazał, że strona powodowa nie wykazała, iż spełnia powyższe kryterium. Powodowie pozostają we wspólnym gospodarstwie domowym z małoletnią wnuczką, dla której stanowią rodzinę zastępczą. Powódka jest inspektorem ZUS i osiąga stałe wynagrodzenia w wysokości 2800 zł brutto, powód utrzymuje się z emerytury w wysokości 1300 zł netto oraz prowadzi działalność gospodarczą uzyskując z tego tytułu dochód w wysokości 2000 zł. Dodatkowo oboje z tytułu bycia rodziną zastępczą dla G. W. uzyskują kwotę 880 zł + 300 zł alimentów. Łączny ich dochód miesięczny wynosi ponad 7000 zł, co daje szacunkową kwotę na jedną osobę ponad 2000 zł. Natomiast najniższa emerytura od 1 marca 2013 r. wynosi 831,15 zł. Powyższe zdaniem Sądu Rejonowego poddaje w wątpliwość możliwość zaliczenia powodów do grona rodzin o niskich dochodach, którym to gmina zobowiązana jest zapewniać potrzeby mieszkaniowe.

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji oddalił powództwo w całości.

O kosztach orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 99 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

I. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi o pominięciu prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu wchodzącego w zasób mieszkaniowy gminy,

II. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie stanowi *lex specialis* względem art. 4 ust. 2 ww. ustawy, a tym samym, że wydana uchwała Rady Gminy określająca kryteria przyznania prawa pierwszeństwa nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, z powodu niespełnienia kryterium dochodowości,

III. naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 233 k.p.c. stanowiące o niezbadaniu istoty sprawy poprzez odmowę uwzględnienia powództwa z powodu braku legitymacji procesowej strony powodowej, pomimo istnienia prawa pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu i mimo tego, że strona pozwana przyznała, że odda do korzystania osobie trzeciej przedmiotowy lokal z pominięciem powodów,

IV. naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 233 k.p.c. stanowiące o niezbadaniu istoty sprawy poprzez odmowę uwzględnienia powództwa z powodu dochodów powodów w sytuacji, gdy Sąd nie mógł badać tej przesłanki, ponieważ powodom przysługuje prawo pierwszeństwa, na które nie ma wpływu stan majątkowy powodów,

V. naruszenie art. 5 k.c. poprzez oddalenie powództwa pomimo tego, iż sprzeciwiają się temu zasady współżycia społecznego, ponieważ powodowie są rodziną zastępczą dla wnuczki G. W. i wyrokiem pozbawia się ich lokalu, co do którego mają ujawnione w księdze wieczystej prawo pierwszeństwa w nabyciu oraz prawo pierwszeństwa w najmie tego lokalu (przyznane przez stronę pozwaną),

VI. naruszenie prawa materialnego poprzez jego niezastosowanie, to jest art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych w zw. z art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez ustalenie dochodów powodów bez odliczenia od nich kosztów ich uzyskania oraz wszystkich innych świadczeń podlegających odliczeniu zgodnie z powołanym przepisem,

VII. sprzeczność ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez ustalenie, że kryterium dochodowe stanowi o wyłączeniu prawa pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu,

VIII. sprzeczność ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez ustalenie, że przychód powodów bez obniżenia go o koszty wskazane w art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, stanowi jednocześnie ich dochód.

Podnosząc powyższe zarzuty, apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zobowiązanie pozwanej Gminy B. do złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w pozwie oraz o zasądzenie od pozwanej solidarnie na ich rzecz kosztów postępowania przed Sądem I instancji oraz za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych, ewentualnie, o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego.

Dodatkowo powodowie na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. wnosili o przedstawienie przez Sąd Okręgowy w Białymstoku Sądowi Najwyższemu w Warszawie zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości w zakresie ustalenia, czy prawo pierwszeństwa do zawarcia umowy

najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy legitymuje uprawnionych do wystąpienia na drogę sądową o zawarcie umowy najmu i czy mają oni roszczenie o zobowiązanie gminy do zawarcia umowy najmu konkretnego lokalu, co do którego przysługuje im prawo pierwszeństwa.

Odpowiedź na apelację złożyła pozwana, wnosząc o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

Choć Sąd Okręgowy nie podzielił całości zaprezentowanej przez Sąd Rejonowy argumentacji, która przesądziła o bezzasadności żądania pozwu, tym niemniej podniesione przez skarżących zarzuty nie mogły prowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia, które odpowiada prawu.

Wskazać trzeba, iż dokonana przez Sąd I instancji ocena żądania powodów dotyczyła dwóch aspektów niniejszej sprawy. Pierwszy z nich dotyczył kwestii, iż nie można wywodzić uprawnienia do żądania zawarcia umowy najmu lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych gminy z treści art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005. 31.266 j.t.) oraz postanowień aktu prawa miejscowego, to jest uchwały nr (...) Rady Miasta B. z dnia 5 listopada 2012 roku, wydanej na podstawie delegacji ustawowej, mianowicie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2013.594 j.t.) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 cyt. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów (...). W tym zakresie zarzuty skarżących naruszenia prawa materialnego nie były uzasadnione. Drugi aspekt - to ocena zasadności powództwa przez pryzmat kryterium dochodowego określonego w § 8 ust. 1 uchwały nr (...) - i w tym zakresie Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji Sądu Rejonowego.

W ocenie Sądu Odwoławczego w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie zaistniała potrzeba przedstawienia Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego na zasadzie art. 390 k.p.c. Nadmienić należy, że zagadnienie prawne na tle podobnego stanu faktycznego zostało już przedstawione Sądowi Najwyższemu, skutkiem czego było podjęcie uchwały z dnia 25 czerwca 2008 r. (III CZP 37/08, OSNC 2009/7-8/96. LEX nr 393761). Sąd Najwyższy jednoznacznie w niej stwierdził, iż uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej ustawie. U podstaw takiego rozstrzygnięcia legło wskazanie, iż przepis art. 4 powołanej ustawy określa w sposób ogólny, programowy, zadania gmin związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Z tak sformułowanego przepisu nie można zatem wprost wywodzić roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnych zasobów mieszkaniowych. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wymienionego orzeczenia, samoistnego źródła tegoż roszczenia nie stanowi również art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy. Rada gminy dysponuje tu bowiem jedynie delegacją ustawową do określania zasad wynajmowania lokali, a jej działania nie mogą wykraczać poza sferę ustalania tych zasad i wywoływać skutków w dziedzinie konkretnych aktów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Prezentowane stanowisko Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy w pełni podziela. Nie mogło zatem budzić wątpliwości, iż Sąd I instancji trafnie przyjął, powołując się na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 października 1995 r. (K. 4/95, OTK Zb.Urz. 1995, nr 2, poz. 11) oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1997 r.(III CZP 13/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 104, LEX nr 29876) i z dnia 5 listopada 1997 r.(III ZP 37/97, OSNP 1998, nr 7, poz. 200, LEX nr 31733), że powodowie nie mogą skutecznie dochodzić roszczenia o zawarcie z nimi umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w B. przy ul. (...), wskazując na przysługujące im prawo pierwszeństwa określone w § 13 ust. 2 uchwały Rady Miasta B. nr (...) z dnia 5 listopada 2012 roku.

Skarżący zasadnie natomiast zakwestionowali przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż nie przysługuje im uprawnienie do domagania się zawarcia umowy najmu zajmowanego przez nich lokalu z uwagi na to, że nie spełniają tzw. kryterium dochodowego. Analiza uchwały Rady Miasta B. z dnia 5 listopada 2012 r. wskazuje bowiem, że wbrew temu, co

przyjął Sąd I instancji, przedmiotowa kwestia pozostawała bez znaczenia dla oceny, czy rzeczywiście powodom przysługuje prawo do żądania zawarcia umowy najmu. Poza sporem pozostawała okoliczność, iż powodom przysługuje prawo pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu lokalu, wynikające z § 13 ust. 2 oraz § 11 ust. 1 pkt 7 powołanej uchwały, jako że zamieszkują w lokalu położonym w B. przy ul. (...), do którego utracili tytuł prawny oraz że ustały w stosunku do nich przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu, bowiem zakupiony przez nich inny lokal mieszkalny darowali aktem notarialnym z dnia 5 sierpnia 2011 r. Rep. A nr (...) swojemu synowi, D. J.. W takim wypadku, gdy mamy do czynienia z pierwszeństwem zawarcia umowy najmu lokalu dotychczas zajmowanego, nie stosuje się zasad dotyczących osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu, oczekujących według kolejności na liście (§ 13 ust. 1 uchwały). Jednoznacznie reguluje to § 13 ust. 12 pkt 3 uchwały, stanowiący, że na liście, o której mowa w ust. 1 nie umieszcza się osób, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 7 uchwały. Z kolei regulacja § 11 ust. 1 uchwały zawiera dalsze odesłanie do § 8 ust. 5 pkt 8, zgodnie z którym limitów określonych w § 8 ust. 1, a dotyczących kryterium dochodowego, nie stosuje się przy zawieraniu umowy z byłymi najemcami, którzy utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu, o ile przed opróżnieniem przez nich lokalu ustaną określone w ustawie przesłanki uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu. Z takim przypadkiem mieliśmy zaś do czynienia w przedmiotowej sprawie.

W związku z powyższym bezprzedmiotowe były rozważania Sądu I instancji dotyczące sytuacji majątkowej powodów i w konsekwencji wyrażone wątpliwości co do tego, czy spełniają oni kryterium dochodowe, uprawniające do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu, jakim dysponuje gmina. Wprawdzie w tym zakresie zarzuty skarżących były uzasadnione, tym niemniej kwestia ta miała znaczenie drugorzędne, jako że kluczowa dla rozstrzygnięcia była okoliczność, iż powodom nie przysługiwało uprawnienie do wywodzenia prawa podmiotowego i roszczenia o zawarcie umowy najmu z treści ogólnych przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które określają jedynie zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Końcowo podnieść należy, iż skarżący nie mogli skutecznie powoływać się na fakt naruszenia zasad współzycia społecznego i dyspozycji art. 5 k.c. Niedopuszczalne jest bowiem konstruowanie roszczenia na tejże podstawie. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 grudnia 2009 r. (I UK 174/09, LEX nr 585709), przepis art. 5 k.c. nie może nigdy stanowić samodzielnej podstawy dochodzonego roszczenia. Przepis ten chroni przed nadużyciem prawa podmiotowego. Nie może natomiast kształtować tego prawa. Stanowisko to należy uznać za utrwalone w orzecznictwie, podzielił je Sąd Najwyższy m.in. w wyrokach z dnia 11 października 2007 r. (IV CSK 181/07, OSNC 2008/2/48, LEX nr 341645), 21 września 2007 r. (V CSK 139/07, OSNC 2008/2/44, LEX nr 341635) i z dnia 15 października 2008 r. (I CSK 126/08, LEX nr 484662). Formułowanie zarzutu nadużycia prawa podmiotowego może stanowić jedynie sposób obrony strony pozwanej przed żądaniem strony powodowej. W tej natomiast sprawie to powodowie byli inicjatorami postępowania sądowego i dochodzili roszczenia, które nie mogło znaleźć oparcia w treści art. 5 k.c.

W tym stanie rzeczy apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Wysokość należnych pozwanej kosztów zastępstwa procesowego ustalono w oparciu o § 6 ust. 3 i § 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.2013.490 j.t.).