

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 września 2018 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt II C 482/18 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nakazał E. K. i Ł. S. opróżnienie wraz z mieniem lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) i wydanie go powodowi (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W., ustalił, że E. K. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, ustalił, że Ł. S. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, nakazał wstrzymać wykonanie punktu pierwszego wyroku w stosunku do E. K. do czasu złożenia E. K. przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz nie obciążył pozwanych kosztami postępowania.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż powód jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...). W dniu 10 lutego 2014 roku powód zawarł z pozwaną E. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku posadowionym na nieruchomości przy ul. (...), na czas nieoznaczony. W dniu zawarcia przedmiotowej umowy opisany wyżej lokal znajdował się w posiadaniu pozwanej na podstawie umowy najmu z dnia 1 sierpnia 1997 r. W umowie z dnia 10 lutego 2014 r. strony ustaliły, że z dniem jej podpisania dotychczas łącząca strony umowa najmu z dnia 1 sierpnia 1997 r. ulega rozwiązaniu za porozumieniem. Podpisanie nowej umowy nastąpiło w ramach ogólnopolskiej akcji powoda ujednolicania umów z najemcami. Zgodnie z § 5 umowy najmu z dnia 10 lutego 2014 r. pozwana E. K. zobowiązała się do uiszczania w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca czynszu w wysokości 197,89 zł netto oraz zaliczki na poczet opłat za zużycie mediów w łącznej kwocie 226,89 zł netto (z rocznym okresem rozliczeniowym), obu powiększonych o podatek VAT. W związku z narastającym zadłużeniem z tytułu opłat za media i czynszu najmu powód wezwał pozwaną - pismem doręczonym jej w dniu 27 listopada 2017 roku – do zapłaty w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania kwoty zadłużenia na dzień 20 października 2017 r. w wysokości 30.392,17 zł oraz do zapłaty bieżących należności, uprzedzając, że w przypadku nieuregulowania należności wypowie stosunek najmu lokalu mieszkalnego. Wobec nieuregulowania należności w wyznaczonym terminie, pismem datowanym na 22 stycznia 2018 r., doręczonym pozwanej E. K. w dniu 30 stycznia 2018 roku, powód wypowiedział pozwanej stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 28 lutego 2018 r. oraz wezwał pozwaną, pismem doręczonym jej 22 lutego 2018 r., do opuszczenia, opróżnienia i wydania zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. w dniu 28 lutego 2018 r. Pozwana odmówiła dobrowolnego wydania lokalu powodowi. W spornym lokalu zamieszkują obecnie oboje pozwani.

Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwana E. K. ma 58 lat a lokal przy ul. (...) zajmuje nieprzerwanie od 31 lat. Zadłużenie z tytułu opłat za lokal zaczęło narastać w 2008 r., gdy podupadła jej działalność gospodarcza. Pozwana przez następnych kilka lat nie mogła znaleźć pracy, nie miała środków do życia. Jest zadłużona z tytułu prowadzonej dawniej działalności gospodarczej. Toczą się przeciwko niej postępowania egzekucyjne. Miesięcznie powinna spłacać po 1000 – 2000 zł długu. Pozwanej udało się podjąć pracę w lutym – marcu 2017 r. Pracuje w Ł. na pełen etat jako sprzedawca w cukierni. Otrzymuje wynagrodzenie minimalne. Nie ma nikogo na utrzymaniu, Nie ma oszczędności ani majątku. Ma problemy z kręgosłupem i nadciśnienie. Na leki wydaje ok. 100 zł miesięcznie. Stara się opłacać prąd i gaz. Po wypowiedzeniu umowy najmu przez powoda pozwana zaczęła regulować bieżące należności za lokal, płaci ponad 500 zł miesięcznie. Po wypowiedzeniu nie doszło do podpisania nowej umowy najmu między stronami.

Syn pozwanej Ł. S. ma 31 lat, jest zameldowany w lokalu przy ul. (...) i posiada klucze do tego lokalu, jednak nie mieszkał z pozwaną faktycznie od około 9 lat. Pozostawał w nieformalnym związku, ma dwoje dzieci w wieku ośmiu i dwóch lat. Mieszkał z dziećmi i narzeczoną w jej mieszkaniu. W toku postępowania pozwany wprowadził się z powrotem do matki, ponieważ rozstał się z narzeczoną. Pracuje dorywczo w budownictwie. Zarabia około 2400 zł brutto. Nie ma innych źródeł dochodu, oszczędności ani majątku. Nie posiada samochodu. Ma zasądzone w lutym 2018 r. 1200 zł alimentów na dzieci. Na swoje utrzymanie wydaje ok. 400 zł. Po poniesieniu stałych wydatków pozostaje mu do dyspozycji kwota ok. 350 – 400 zł miesięcznie.

Pozwanym nie przysługuje prawo do żadnego innego lokalu mieszkalnego. Pozwana E. K. nie ma możliwości wyprowadzenia się do kogoś z bliskiej rodziny: jest stanu wolnego, jej były partner – ojciec pozwanego Ł. S., jest bezdomny, 88-letnia matka jest obłożnie chora, ponadto cierpi na A. i zamieszkuje z siostrą pozwanej w mieszkaniu jednopokojowym o powierzchni ok. 30 m² w Ł. Ł. S. jest jedynym dzieckiem pozwanej. Pozwani nie korzystają z pomocy społecznej i nie są zarejestrowani jako bezrobotni. E. K. jest zgłoszona do ubezpieczeń społecznych i zdrowotnego w ramach stosunku pracy. Ł. S. nie pobiera świadczeń z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Pozwani nie kwestionowali faktu, że zalegali z opłatami za zajmowany lokal, w wyniku czego powód wypowiedział im umowę najmu.

Na gruncie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd powództwo uwzględnił. Orzekając o prawie do lokalu socjalnego dla pozwanej E. K. Sąd Rejonowy wskazał, iż miał na względzie trudną sytuację materialną pozwanej, związaną z niepowodzeniem prowadzonej przez nią działalności gospodarczej oraz powstałym na skutek tego zadłużeniem, nie tylko wobec powoda, spotęgowanym wskutek długotrwałych trudności w znalezieniu zatrudnienia. Sąd Rejonowy podkreślił, iż pozwana ma 58 lat, prowadzona przez nią działalność gospodarcza podupadła w 2008 r., dopiero w 2017 r. udało jej się znaleźć zatrudnienie w charakterze sprzedawcy w piekarni z wynagrodzeniem na poziomie minimalnym (ok. 1550 zł netto). Sąd Rejonowy argumentował, iż osiąmane przez pozwaną dochody, zważywszy na ciężące na niej zadłużenia i koszty utrzymania koniecznego, nie pozwoliłyby, w ocenie sądu, na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku. (wyrok z uzasadnieniem).

Od powyższego wyroku apelację wniósł interwenient uboczny Miasto Ł. zaskarżając wyrok w części ustalającej, iż E. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz w zakresie wstrzymującym wykonanie punktu 1 wyroku w stosunku do E. K. do czasu złożenia pozwanej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego czyli w części objętej pkt 2 i 4 zaskarżonego wyroku.

Apelujący zarzucił naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, bowiem dowolną a nie swobodną w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego ocenę dowodu z przesłuchania pozwanej i błędne przyjęcie na jego podstawie, że pozwana nie ma faktycznej możliwości zamieszkania w innym lokalu, podczas gdy dochody pozwanej wynoszą 1550 zł netto miesięcznie i taka kwota jest wystarczająca do uzyskania praw do lokalu na rynku komercyjnym, zaś po stronie pozwanej nie zachodzi żadna szczególna sytuacja materialna i rodzinna uzasadniająca przyznanie prawa do lokalu socjalnego oraz naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 roku poz. 150 ze zm.) poprzez jego błędne zastosowanie w przedmiotowej sprawie polegające na orzeczeniu, że pozwanej E. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego, podczas gdy biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwaną z lokalu oraz brak jakichkolwiek okoliczności wskazujących na szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanej nie zachodzą przesłanki uzasadniające przyznanie pozwanej takiego uprawnienia.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku we wskazanej wyżej części poprzez orzeczenie, że pozwanej E. K. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego z zasobów Miasta Ł. oraz o zasądzenie na rzecz Miasta Ł. od E. K. zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (apelacja).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy w Łodzi ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne. Należy przywołać utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w postępowaniu apelacyjnym nie wymaga się dokonywania ustaleń na podstawie dowodów przeprowadzonych we własnym zakresie oraz ich samodzielnej oceny, jeżeli sąd odwoławczy nie dostrzega potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych w

postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez sąd pierwszej instancji. Wówczas wystarczająca jest aprobata dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, niepubl.; wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. IV CK 526/04, niepubl.; wyrok SN z dnia 20 maja 2004 r., sygn. II CK 353/03, niepubl.). Sąd Okręgowy w Łodzi podziela przedstawiony pogląd.

Sąd Rejonowy trafnie orzekł, iż pozwana E. K. spełnia przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwana E. K. zajmowała lokal ostatnio na podstawie umowy najmu z dnia 10 lutego 2014 r.

Zgodnie z powoływanym przez Sąd Rejonowy art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 roku poz. 150 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. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (ust. 1). Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust. 3). Ustęp 4 przywołanego przepisu określa sytuacje, w których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego; nie jest to możliwe m.in. wobec kobiet ciężarnych, małoletnich, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych i ich opiekunów, obłożnie chorych, osoby posiadającej status bezrobotnego, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Przepisu ust. 4 nie stosuje się jednakże do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (jak w przypadku pozwanych), z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego, chyba że umowa o używanie lokalu została zawarta przed dniem 1 stycznia 2005 r. (art. 14 ust. 7 u.o.p.l. w zw. z art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2004 r., nr 281, poz. 2783)).

Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd I instancji słusznie uznał, iż zachodzą przesłanki do przyznania pozwanej E. K. prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 13 ust. 3 powołanej ustawy.

Nie ulega wątpliwości, iż podstawą wypowiedzenia pozwanej prawa do przedmiotowego lokalu było nie uiszczenie opłat za przedmiotowy lokal i związana z tym zaległość. Pozwana E. K. znajduje się także w trudnej sytuacji materialnej. Trudno bowiem uznać – jak tego chce skarżący – by kwota dochodu w wysokości 1550 zł netto była wystarczająca do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozwanej. Ponadto istotnie E. K. znajduje się w trudnej sytuacji materialnej – nie ma wprawdzie nikogo na utrzymaniu, jednak toczą się przeciwko niej postępowania egzekucyjne. Ponosi także koszty leków w kwocie 100 zł miesięcznie, a ponadto także koszty utrzymania bieżącego. Wskazać zatem należy, iż kwota 1550 zł netto – czy bez czy po wskazanych wyżej potrąceniach w żadnym stopniu nie jest wystarczająca na pokrycie jakichkolwiek kosztów zamieszkania pozwanej. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Rejonowy, dochody pozwanej, zwłaszcza w zestawieniu z obciążającymi ją długami, nie są na tyle wysokie, aby umożliwiły kupno czy nawet wynajęcie jakiegokolwiek mieszkania, a zważywszy wiek pozwanej, jej szanse powodzenia na rynku pracy i poprawy sytuacji materialnej, są niewielkie. Trafnie także Sąd I instancji podkreślił, iż miał również na uwadze obecne starania pozwanej, by regulować należności względem powoda, co pozwala przyjąć, że pozwana będzie w stanie utrzymać lokal socjalny. Powyższe skutkowało orzeczeniem w zakresie wstrzymania wykonania orzeczenia co do eksmisji pozwanej E. K. do czasu przedstawienia jej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego orzeczono na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Mając zatem na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.