

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie o sygn. akt I C 491/20 z powództwa Z. S. przeciwko Miastu Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł. o ustalenie prawa do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia:

1. Ustalił, że Z. S. przysługuje uprawnienie do najmu lokalu socjalnego od Miasta Ł.;
2. Nakazał wstrzymać opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy Lnianej 30 przez Z. S. do czasu złożenia przez Miasto Ł. Z. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne, w oparciu o które wydał kwestionowany wyrok, a które w całości podziela i przyjmuje za własne Sąd II instancji.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając wyrok w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 roku poz. 150 ze zm. dalej zwaną ustawą o ochronie praw lokatorów) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, że powód ma status lokatora co w ocenie Sądu otwiera drogę rozważenia dopuszczalności i potrzeby zastosowania mechanizmów ochrony przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, podczas gdy zgodne z treścią tego przepisu przez lokatora - należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności zaś powód w związku z prawomocnym postanowieniem o przysądzeniu własności nie posiadał żadnego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 roku poz. 150 ze zm. dalej zwaną ustawą o ochronie praw lokatorów) poprzez jego błędne zastosowanie w niniejszej sprawie poprzez wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) przez Z. S. do czasu złożenia przez Miasto Ł. Z. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego mimo braku podstaw ku temu;
3. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 roku poz. 150 ze zm. dalej zwaną ustawą o ochronie praw lokatorów) poprzez jego błędne zastosowanie w przedmiotowej sprawie polegające na bezzasadnym orzeczeniu, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, podczas gdy mając na względzie treść złożonych przez powoda zeznań z których wynika że jest on współwłaścicielem nieruchomości w której obecnie zamieszkuje matka i siostra powoda to niewątpliwie może on zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany zaś jego sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
4. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną bowiem dowolną a nie swobodną w świetle zasad doświadczenia życiowego ocenę dowodu z przesłuchania powoda k. 48 i błędne przyjęcie na jego podstawie, że istnieje podstawa do orzeczenia względem pozwanego o uprawnieniu do lokalu socjalnego, w sytuacji gdy w okolicznościach niniejszej sprawy po stronie pozwanego który jest współwłaścicielem nieruchomości w której obecnie zamieszkuje matka i siostra powoda zachodzi okoliczność, że może on zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany zaś jego sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, co wskazuje na brak podstaw do przyznania prawa do lokalu socjalnego.

W konkluzji pisma procesowego pozwany wniósł o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.
3. przeprowadzenie w niniejszej sprawie rozprawy.

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

Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje zatem wskazane ustalenia za własne.

W pierwszej kolejności rozważaniom poddany zostanie zarzut naruszenia prawa procesowego, ponieważ prawidłowo został ustalone okoliczności faktyczne w sprawie, a w dalszej kolejności prawna kwalifikacja stanu faktycznego implikują prawidłowe zastosowanie bądź niezastosowanie prawa materialnego. Podniesiony przez apelującego spółkę zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie. Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że – co do zasady – Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach (np. wyrok z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, wyrok z dnia 21 października 2005r., sygn. akt III CK 73/05, wyrok z dnia 13 października 2004 r. sygn. akt III CK 245/04, LEX nr 174185), skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008r., I ACa 180/08, LEX nr 468598).

Sąd Rejonowy należycie ocenił zgromadzony materiał dowodowy, a w konsekwencji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy podziela w pełni i przyjmuje je, jako własne. Sąd I instancji słusznie uznał, że powód nie może zamieszkać w innym lokalu. Zgodnie z ustalonym stanem faktycznym, powód jest osobą z orzeczoną

niepełnosprawnością w stopniu umiarkowanym. W związku ze stanem zdrowia powód utracił pracę oraz nie mógł znaleźć nowego zatrudnienia. Otrzymuje rentę chorobową w wysokości 880 zł. Zamieszkuje wraz z małoletnim synem oraz partnerką, która przeszła operację nerki i obecnie również nie pracuje, otrzymuje świadczenie z MOPS-u w wysokości około 600-700 złotych. Sytuacja osobista i zdrowotna powoda wskazuje, iż nie jest w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych swoich oraz swojej rodziny we własnym zakresie. Kwota świadczeń socjalnych, z których utrzymuje się rodzina powoda wystarcza jedynie na zabezpieczenie podstawowych potrzeb i nie pozwala na przyjęcie, że powód mógłby wynająć lokal. Powód nie ma również możliwości zamieszkania w domu rodzinnym. Obecnie zamieszkuje w nim matka powoda wspólnie z córką – siostrą powoda. Dom nie posiada warunków, które umożliwiałyby zamieszkanie w nim dodatkowo trzech osób, albowiem posiada powierzchnię 100m<sup>2</sup> i składa się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki. Powód posiada własną rodzinę, za którą jest odpowiedzialny i trudno zatem przyjąć, aby w tych okolicznościach mógł zamieszkać wspólnie z matką i siostrą z dala od Ł.. Dodatkowym utrudnieniem jest położenie domu z dala od Ł. w związku ze stanem zdrowia powoda i koniecznością pozostawania pod kontrolą lekarską, którą znacznie łatwiej uzyskać w dużym mieście. Zmiana miejsca zamieszkania byłaby także znaczącym utrudnieniem dla syna powoda, który jako osoba ucząca się, zmuszony zostałby do zmiany szkoły oraz środowiska. Należy także zgodzić się z trafnością argumentów przytoczonych w uzasadnieniu przez Sąd I instancji co do nieefektywności oraz braku realnej możliwości uzyskania spłaty od pozostałych spadkobierców w związku z potencjalnym złożeniem przez powoda wniosku do sądu o dział spadku po ojcu oraz o podział majątku wspólnego rodziców.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 14 ust. 4 oraz ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z okolicznościami faktycznymi ustalonymi na podstawie materiału dowodowego powód jest osobą schorowaną ze zdiagnozowaną neuropatią wieloogniskową. Choroba spowodowała niesprawność w prawej kończynie górnej oraz lewej kończynie dolnej. Ponadto, ma problemy z sercem. Miejski Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w Ł. orzekł w stosunku do powoda o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności na okres do 30 listopada 2022 roku. Tym samym sąd w sposób prawidłowy stwierdził, że powód będąc rencistą spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, spełnił tym samym przesłankę z art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie lokatorów. Sąd orzekając, że powodowi przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w dalszej kolejności na podstawie art. 14 ust. 6 sąd słusznie nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Nie można przyznać racji zarzutowi naruszenia art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Jak wynika bowiem z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017 roku, sygn. akt III CZP 75/17, OSNC 2018/9/87 dłużnik mający status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy, przeciwko któremu zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne o opróżnienie lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, prowadzone na podstawie tytułu wykonawczego określonego w art. 999 § 1 k.p.c., może dochodzić ustalenia prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 k.p.c. W zdaniu trzecim art. 999 § 1 k.p.c. zawarte jest odesłanie do art. 791 i zgodnie z treścią § 3 przepisy § 1 i 2 nie wyłączają praw określonych przepisami o ochronie praw lokatorów oraz praw, które są skuteczne wobec wierzyciela. Komornik zobowiązany jest do wstrzymania względem dłużnika czynności egzekucyjnych, pouczając, że w terminie tygodnia może wytoczyć powództwo o pozbawienie w stosunku do niego tytułu wykonawczego wykonalności, jeżeli tenże dłużnik twierdzi, że przysługuje mu prawo skuteczne wobec wierzyciela. Niniejsza regulacja ma również zastosowanie w przypadku opróżnienia lokalu na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności i przysługuje osobom będącym lokatorami w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie lokatorów przysługuje ochrona w zakresie uzyskania prawa do lokalu socjalnego. W rozpoznawanej sprawie bezspornym był fakt, iż powodowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu, a zatem przysługiwało mu prawo rzeczowe ograniczone do lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym własność albo współwłasność spółdzielni mieszkaniowej. Należy się zgodzić z wywodem prawnym przytoczonym w uzasadnieniu wyroku przez Sąd I instancji, iż pojęcie lokatora powinno być rozumiane szeroko, a usunięcie z lokalu osoby będącej lokatorem bez jednoczesnego rozstrzygnięcia o uprawnieniach do lokalu socjalnego byłoby sprzeczne z ratio legis ustawy. Powód skorzystał ze swojego uprawnienia

składając pozew, a Sąd I instancji rozważył stan faktyczny, na podstawie którego, zgodnie z rozważaniami zawartymi we wcześniejszej części uzasadnienia, doprowadziło do uznania, że powodowi przysługiwało prawo do najmu lokalu socjalnego.

Podsumowując powyższy wywód stwierdzić należy, iż apelacja pozwanego nie zawierała zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego i w konsekwencji podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.