

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko M. K. (1), M. K. (2) i E. K. z udziałem Miasta Ł. jako interwenienta ubocznego po stronie powodowej o opróżnienie lokalu mieszkalnego:

1. nakazał pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) / Żeromskiego 1 wraz z mieniem;
2. ustalił, że M. K. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a M. K. (2) i E. K. takie uprawnienie nie przysługuje;
3. wstrzymał wykonanie orzeczenia eksmisyjnego wobec M. K. (1) do chwili złożenia mu przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 200,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. ustalił, że w stosunku do M. K. (2) i E. K. wyrok ma charakter zaoczny;
6. nadał wyrokowi w punkcie 1 rygor natychmiastowej wykonalności.

Sąd I instancji stwierdził, że M. K. (1) był najemcą lokalu numer (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w Ł., a wraz z nim zamieszkują tam żona M. K. (2) i syn E. K., zaś powód jest zarządcą tej nieruchomości. Pismem z dnia 4 listopada 2013 r. M. K. (1) został wezwany do uregulowania zaległości czynszowych w kwocie 22.723,80 zł w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, a pismem z dnia 7 stycznia 2014 r. powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. M. K. (1) pobiera rentę z tytułu niezdolności do pracy w kwocie 1.222,67 zł, a aktualna wysokość jego zadłużenia z tytułu opłat czynszowych wynosi 14.155,02 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy wskazał, że postawę prawną roszczenia o wydanie zajmowanego przez pozwanych lokalu stanowi art. 222 § 1 k.c. w związku z art. 935 k.p.c., a z treści tych przepisów wynika, że roszczenie to jest zasadne, bowiem pozwani – po skutecznym wypowiedzeniu im umowy najmu z zachowaniem reguł określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) - zajmują lokal bez podstawy prawnej, co uzasadniało nakazanie im opróżnienia tych pomieszczeń.

Sąd Rejonowy podniósł, że z uwagi na fakt, iż pozwany M. K. (1) pobiera rentę z tytułu niezdolności do pracy na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 4 cytowanej ustawy, należało orzec o jego uprawnieniu do lokalu socjalnego, zaś w oparciu o art. 14 ust. 6 tejże ustawy Sąd I instancji wstrzymał w stosunku do M. K. (1) wykonanie orzeczenia z punktu 1. do chwili złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W stosunku do pozostałych pozwanych Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do ustalenia, że przysługuje im prawo do lokalu socjalnego, uznając na podstawie art. 339 § 1 k.p.c., iż wyrok wobec nich ma charakter zaoczny i nadając orzeczeniu eksmisyjnemu rygor natychmiastowej wykonalności. O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł interwenient uboczny, zaskarżając wyrok w zakresie rozstrzygnięcia o przyznaniu M. K. (1) prawa do lokalu socjalnego oraz o wstrzymaniu w stosunku do niego wykonania opróżnienia lokalu do chwili złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Apelujący zarzucił naruszenie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia i dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji wyprowadzenie niewynikających z niego wniosków prowadzących do uznania, że M. K. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego w sytuacji, gdy w świetle zebranego materiału dowodowego brak

było podstaw do przyjęcia, że spełnione zostały kumulatywnie jedna z przesłanek pozytywnych uprawniających do przyznania lokalu socjalnego oraz przesłanka negatywna przyznania tego uprawnienia;

2. art. 14 ust. 4 pkt. 4 w związku z art. 14 ust. 4 pkt. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) poprzez jego zastosowanie w stanie faktycznym sprawy i przyjęcie, że M. K. (1) jest rencistą spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, a w konsekwencji, że przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego;

3. art. 14 ust. 3 w związku z art. 14 ust. 4 in fine ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) poprzez ich niezastosowanie w związku z błędną oceną materiału dowodowego zebranego w sprawie.

Autor apelacji wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez orzeczenie, że pozwanemu M. K. (1) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód w odpowiedzi na apelację interwenienta ubocznego wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie apelacyjnej przed Sądem Okręgowym w Łodzi w dniu 18 lutego 2016 r. interwenient uboczny poparł apelację oraz złożył ewentualny wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, natomiast M. K. (1) i M. K. (2) wnieśli o oddalenie apelacji.

#### ***Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następujący stan faktyczny:***

M. K. (1) wynajmował lokal numer (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w Ł. co najmniej od dnia 17 listopada 1988 r. (kserokopie umów najmu, k. 54).

W latach 2010-14 pozwany uiszczał określone kwoty pieniężne w celu pokrycia obciążających go należności czynszowych, choć do dnia 27 marca 2014 r. czynił to na rachunek poprzedniego zarządcy Administracja (...). G. M. w Ł.. Powód jest zarządcą nieruchomości, na której znajduje się przedmiotowy lokal, od dnia 2 listopada 2012 r. (dowody wpłat, k. 54; umowa o zarządzanie nieruchomością, k. 15-16).

M. K. (1) nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna (zaświadczenie z PUP, k. 43).

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

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone orzeczenie Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako takie musi się ostać, ponieważ podniesione przez skarżącego zarzuty nie mogą doprowadzić do zmiany wyroku Sądu I instancji w postulowanym przez niego kierunku. Ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny wymagał pewnego uzupełnienia, jednak w pozostałej części okoliczności sprawy zostały ustalone prawidłowo i Sąd odwoławczy może z powodzeniem się do nich odwołać przy rozstrzygnięciu sprawy i badaniu trafności zarzutów apelacyjnych.

Na wstępie zauważyć należy, że interwenient uboczny, podnosząc zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., twierdzi, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie wynika, aby zostały spełnione przesłanki pozwalające na ustalenie, że M. K. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Wyjaśnić zatem należy, iż – jak wynika zarówno z treści tego zarzutu, jak i z dalszych wywodów apelacji – skarżący w rzeczywistości nie zarzuca, że jakiegokolwiek okoliczności ustalono w toku postępowania pierwszoinstancyjnego niezgodnie ze stanem rzeczywistym, ale kwestionuje zastosowanie do ustalonego stanu faktycznego przepisów prawa materialnego poprzez nietrafne, jego zdaniem, przyjęcie, że te okoliczności sprawy wypełniają hipotezę jednego z tych unormowań ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r.,

poz. 150 ze zm.), zwanej dalej ustawą, których dyspozycją jest powstanie po stronie osoby eksmitowanej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Przypomnieć więc trzeba, że rozstrzygnięcie, czy M. K. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego należy do quaestiones iuris, czyli zagadnień prawa materialnego, nie zaś do ustaleń faktycznych (quaestiones facti), a w konsekwencji postawiony przez interwenienta ubocznego w punkcie 1. petitum apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy potraktować zgodnie z jego treścią, a więc jako dotyczący prawidłowości zastosowania przepisów prawa materialnego, to jest art. 14 ust. 3 i ust. 4 ustawy.

Tym samym argumentacja zawarta we wniesionym przez interwenienta ubocznego środka odwoławczym w istocie sprowadza się do zarzutu, że Sąd Rejonowy błędnie uznał w okolicznościach sprawy niniejszej, iż pozwanemu M. K. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu wniesionej apelacji jej autor w pierwszej kolejności podniósł, że w rozstrzyganej sprawie, wbrew stanowisku Sądu I instancji, nie może w stosunku do M. K. (1) znaleźć zastosowania art. 14 ust. 4 pkt. 4 ustawy, bowiem pozwany nie spełnia kryteriów do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, co jest jedną z przesłanek powstania przedmiotowego uprawnienia na gruncie tego przepisu; skarżący dalej argumentował, że brak jest również podstaw do zastosowania art. 14 ust. 3 ustawy, ponieważ w sprawie nie zostały ujawnione pozwalające na to okoliczności.

Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy, przy badaniu przez Sąd, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego przez osobę, której nakazano opróżnienie lokalu dotychczas zajmowanego – czego efektem jest orzeczenie o istnieniu lub nieistnieniu stosownego uprawnienia – należy wziąć pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nią z lokalu oraz jej szczególną sytuację materialną i rodzinną, natomiast zgodnie z 14 ust. 4 pkt. 4 ustawy sąd nie może podjąć niekorzystnej dla eksmitowanego decyzji, jeśli jest nim emeryt lub rencista spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej.

W rozstrzyganej sprawie Sąd I instancji ustalił, że M. K. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego, przy czym jako podstawę prawną wskazał na art. 14 ust. 4 pkt. 4 ustawy. Można zgodzić się z apelującym, że pozwanemu nie udało się w toku postępowania wykazać, aby spełniał kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej, jednak w ocenie Sądu Okręgowego, nawet jeżeli wyżej przytoczony przepis nie może znaleźć zastosowania na gruncie niniejszej sprawy, to nie może to jednak automatycznie skutkować zmianą zaskarżonego wyroku w postulowanym przez skarżącego kierunku. Skutkiem takiej konstatacji jest jedynie zwolnienie Sądu orzekającego w sprawie niniejszej z bezwzględnie obowiązku przyznania M. K. (1) uprawnienia do lokalu socjalnego, natomiast nie wyklucza to w żadnym razie możliwości podjęcia przez Sąd w tej kwestii na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy decyzji korzystnej dla pozwanego, jeśli przemawiać za tym będzie całokształt okoliczności składających się na trzy wymienione tam przesłanki odnoszące się do osoby eksmitowanego, a więc: sposób dotychczasowego korzystania przez niego z lokalu, jego sytuacja materialna i sytuacja rodzinna.

Badając te okoliczności stwierdzić trzeba, że z przedłożonych w toku postępowania przed Sądem Rejonowym dowodów wpłaty wynika, iż M. K. (1) uiszczał w pewnym zakresie opłaty za korzystanie z przedmiotowego lokalu, jednakże czynił to na rzecz poprzedniego zarządcy, co też spowodowało powstanie zadłużenia. Bezsporne jest, że pozwany wraz z rodziną od wielu już lat mieszka w tym lokalu i ani twierdzenia pozwu, ani też jakiegokolwiek zgromadzone w aktach sprawy dowody, nie dają podstaw do przyjęcia, by korzystali oni z zajmowanych pomieszczeń w sposób niewłaściwy, wykraczali przeciwko porządkowi domowemu albo zachowywali się niewłaściwie, w sposób czyniący uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika ponadto, że choć M. K. (1) nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, to od dnia 1 marca 2006 r. pobiera rentę z tytułu częściowej niezdolności do pracy w kwocie 1.222,67 zł brutto i mimo, że osiągany przez niego dochód jest niewielki, stara się przynajmniej w pewnym zakresie na bieżąco uiszczać należności za korzystanie z mieszkania. W ocenie Sądu Okręgowego okoliczności te przemawiają za przyznaniem M. K. (1) uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy, ponieważ dotychczasowy sposób korzystania przez niego z lokalu nie daje podstaw do sformułowania wobec niego jakichkolwiek zarzutów dotyczących nagannego czy choćby niewłaściwego postępowania, a niewysoka renta i zły stan zdrowia utrudniający możliwość znalezienia pracy zwiększającej dochody do poziomu pozwalającego pokryć koszty wynajmu innego lokalu na wolnym rynku nakazywałyby potraktować rozstrzygnięcie odmawiające pozwanemu prawa do lokalu socjalnego jako sprzeczne z nakazami słuszności i sprawiedliwości oraz

zasadami ochrony praw lokatorów, którym służyć ma przedmiotowa ustawa. Zdaniem Sądu II instancji, nie sposób zgodzić się z sugestiami apelującego, że uiszczenie przez M. K. (1) w pewnym zakresie należności czynszowych samo przez się świadczy o tym, iż jest on w stanie wynająć inny lokal, w którym mógłby zamieszkać razem z żoną i synem.

Reasumując, Sąd II instancji jest zdania, że z uwagi na dotychczasowy sposób korzystania przez M. K. (1) z lokalu oraz jego sytuację materialną nie sposób uznać, iż nie przysługuje mu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, co skutkuje z konieczności wstrzymaniem wobec niego egzekucji wyroku eksmisyjnego do czasu przedstawienia mu oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu, jak również przemawia za oddaleniem apelacji w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

Bezasadny jest zawarty w odpowiedzi na apelację wniosek powoda o przyznanie mu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego od którejkolwiek ze stron procesu. Oczywiście, zobowiązany z tego tytułu nie mógłby być M. K. (1), ponieważ na tym etapie postępowania sprawę wygrał. Z kolei przegrywający sprawę skarżący – jako interwenient uboczny – występuje z mocy art. 15 ust. 3 zd. II ustawy po tej samej stronie procesu co powód, więc podstawą uwzględnienia wniosku nie mógłby tu być ani art. 107 k.p.c., ani też art. 98 k.p.c.

Sąd II instancji ponadto zauważył, że w wyroku Sądu Rejonowego dwa punkty sentencji oznaczono tym samym numerem i w związku z tym sprostował na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. tę błędną numerację w ten sposób, że czterem ostatnim punktom nadał kolejno numery: 4, 5, 6 i 7.