

Sygn. akt XV Ca 322/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Grobelny

Sędzia: SO Michał Wysocki (spr.)

Sędzia: SO Małgorzata Kaźmierczak

Protokolant: prot. sąd. Agata Lipowicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 maja 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko K. C., K. S., B. S., M. S. i I. K.

przy interwencji ubocznej M. P.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego M. S.

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 22 października 2013 r.

sygn. akt I C 1879/12

oddala apelację.

/-/ M. Wysocki/-/ J. Grobelny/-/ M. Kaźmierczak

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 października 2013r. Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, w sprawie z powództwa M. B. przy udziale interwenienta ubocznego M. P., przeciwko K. C., K. S., B. S., M. S. oraz I. K. o eksmisję, oddalił powództwo co do pozwanej I. K. (pkt I), nakazał pozostałym pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...), położony w P., przy ulicy (...)(pkt II), odmówił przyznania pozwanemu M. S. uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (pkt III), przyznał pozostałym pozwanym: K. C. K. S. i B. S. uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (pkt IV), nakazał wstrzymanie wykonania pkt. II wyroku co do pozwanych K. C., K. S. i B. S. do czasu złożenia przez Gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt V), kosztami procesu obciążył pozwanych poza I. K. i z tego tytułu: a) zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 337zł tytułem zwrotu kosztów procesu, b) zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt VI) oraz zasądził od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Nowe

Miasto i Wilda w Poznaniu na rzecz kancelarii radcy prawnego Ł. K. kwotę 147,60zł brutto tytułem pomocy prawnej udzielonej z urzędu (pkt VII).

**Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód M. B. jest współwłaścicielem budynku mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...). Administratorem tego budynku jest A. F..

Pozwani zajmują lokal nr (...) w tym budynku na podstawie przydziału administracyjnego, przy czym pozwana I. K. od 26 września 2003r. zamieszkuje w lokalu przy Al. (...) w P., o pow. 38m<sup>2</sup>, gdzie znajdują się jej wszystkie rzeczy osobiste.

Pozwani byli zobowiązani do uiszczania opłat czynszowych w kwocie 810zł miesięcznie. Pozwani nieregularnie uiszczali opłaty czynszowe. Pozwana K. C. wpłacała na rzecz podmiotu administrującego spornym lokalem kwotę czynszu: po 810zł w dniach 27 czerwca 2011r. oraz 27 września 2011r., a także kwoty: 600zł w dniu 28 listopada 2012r., 2.150zł w dniu 22 grudnia 2011r., 1.100zł w dniu 2 kwietnia 2012r., 1.800zł w dniu 6 marca 2012r. tytułem „zaległego czynszu”.

Przed Sądem Rejonowym (...) w P., pod sygn. I C (...) toczyło się postępowanie z powództwa powoda M. B. przeciwko pozwanej K. S. o zapłatę zaległego czynszu. Postępowanie to zostało zakończone ugodą, zgodnie z którą pozwana K. S. zobowiązała się do spłaty zaległości w łącznej kwocie 6.088,88zł, w 15 ratach po 400zł każda. W treści ugody ustalono, że pozwana jest zobowiązana do zapłaty solidarnie z K. C., I. S., B. S. i M. S., zobowiązanymi do zapłaty w oparciu o nakaz zapłaty w sprawie I Nc (...) z dnia 15 stycznia 2013r.

W dniu 1 grudnia 2011r., powód skierował do pozwanych pisma, w których wzywał każdego z pozwanych do zapłaty kwoty 5.255,97zł tytułem zaległych oraz bieżących należności za lokal mieszkalny nr (...). W treści pisma znalazło się stwierdzenie, iż powód wyznacza pozwanym dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty wskazanych wyżej należności. Nadto, powód uprzedził pozwanych, iż w przypadku nieuregulowania należności w terminie, umowa najmu łącząca strony zostanie wypowiedziana.

Pismem z dnia 27 lutego 2012r. powód wypowiedział pozwanym łączącą strony umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...). Powód wskazał, że przyczyną wypowiedzenia jest zwłoka w zapłacie należności za zajmowany lokal, wynosząca na dzień 27 lutego 2012r. kwotę 5.472,60zł. W treści pisma, powód wezwał pozwanych do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu do dnia 31 marca 2012r.

Pozwani nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w P.. Pozwani nie byli zarejestrowani jako osoby bezrobotne.

Pozwana K. C., ur. w dniu (...), w styczniu 2013r. otrzymała świadczenie emerytalne w kwocie 1.731,81zł. Pozwana w październiku 2011r. uiściła należność na rzecz (...) Spółki (...) w kwocie 2.010,94zł i była także zobowiązana do zapłaty na rzecz (...) SA kwoty 343,26zł z terminem płatności do dnia 11 października 2012r., której to kwoty nie uiściła w terminie, kwoty 348,27zł z terminem płatności do dnia 12 grudnia 2012r., kwotę 298,64zł, płatną do 10 sierpnia 2012r., pozwana uiściła w dniu 16 października 2012r., a kwotę 355,69zł, płatną do dnia 13 czerwca 2012r., pozwana uiściła w dniu 4 września 2012r. W dniu 18 lutego 2013r. pozwana uiściła na rzecz (...) SA kwotę 332,96zł, której termin płatności upływał w dniu 2 listopada 2012r. Płatną do dnia 14 marca 2011r. kwotę 1.871,21zł na rzecz (...) SA, pozwana uiściła w dniu 13 kwietnia 2011r. Ponadto, pozwana była zobowiązana wobec tego podmiotu do zapłaty kwoty 1.357,79zł, z terminem płatności do dnia 2 stycznia 2013r.; kwoty 1.060,67zł z terminem płatności do dnia 7 stycznia 2011r. Pozwana dokonywała wpłat na rzecz (...) SA (...) Spółki (...): w dniu 22 marca 2011r. w kwocie 600zł, w dniu 16 lutego 2011r. w kwocie 501zł.

K. C. choruje i z tego tytułu wydatkuje znaczne kwoty na leki: w dniu 28 grudnia 2012r. zapłaciła w jednej z aptek kwotę 29,40zł; w dniu 21 grudnia 2012r. zapłaciła w aptece kwotę 98,07zł; w dniu 26 listopada 2012r. kwotę 47,64zł;

w dniu 29 listopada 2012r. kwotę 63zł; w dniu 22 listopada 2012r. kwotę 96,31zł; w dniu 22 października 2012r. kwotę 66,76zł; w dniu 18 października 2012r. kwotę 34,31zł; w dniu 30 października 2012r. kwotę 63zł; w dniu 27 września 2012r. kwotę 80,68zł; w dniu 20 września 2012r. kwotę 85,27zł; w dniu 22 sierpnia 2012r. kwotę 107,82zł, w dniu 28 sierpnia 2012r. kwotę 31,69zł; w dniu 30 sierpnia 2012r. kwotę 70,50zł; w dniu 28 lipca 2012r. kwotę 63zł; w dniu 28 lipca 2012r. kwotę 34,86zł; w dniu 30 czerwca 2012r. kwotę 42,95zł; w dniu 22 czerwca 2012r. kwotę 93,77zł; w dniu 4 czerwca 2012r. kwotę 46,23zł; w dniu 22 maja 2012r. kwotę 105,55zł; w dniu 18 kwietnia 2012r. kwotę 126,68zł; w dniu 27 kwietnia 2012r. kwotę 78,03zł; w dniu 20 marca 2012r. kwotę 131,01zł; w dniu 15 lutego 2012r. kwotę 117,17zł; w dniu 21 stycznia 2012r. kwotę 63zł, w dniu 21 stycznia 2012r. kwotę 121,05zł. Wszystkie zakupione przez nią przedmioty to artykuły farmaceutyczne.

K. C. cierpi na zwężenie przestrzeni międzykręgowych, kręgozmyk pierwszego stopnia na wysokości L4-L5, sklerotyzację podchrzęstną, osteofity na kręwdziach trzonów - ma zaawansowane zmiany zwyrodnieniowe. Nadto, pozwana choruje na skoliozę odcinka lędźwiowego kręgosłupa, zwężenie szpary stawowej lewego stawu biodrowego, zmiany zwyrodnieniowe panewki stawowej. Przeprowadzone w dniu 23 lutego 2008r. badanie TK głowy pozwanej wykazało uogólniony zanik korowy oraz 1,4 cm obszar hypodensyjny w mózdzku o charakterze niezbyt odległego w czasie niedokrwienia. Ponadto pozwana choruje na zaćmę i jaskrę, ma trudności z poruszaniem, korzysta z tzw. „balkoniku”, ma demencję starczą, trudno jest się z nią porozumieć. K. C. nie może wykonywać czynności związanych z codzienną higieną, korzysta z pieluchomajtek.

Pozwany B. S. w styczniu 2013r. otrzymał świadczenie emerytalne w kwocie 1.278,76zł. B. S. przeznaczał swoje środki finansowe na zakupy dokonywane w aptekach - w dniu 10 listopada 2012r. na kwotę 114,12zł, w dniu 14 lipca 2012r. na kwotę 16zł, w dniu 30 października 2012r. na kwotę 11,23zł, w dniu 28 sierpnia 2012r., na kwotę 117,62zł, w dniu 12 października 2012r. na kwotę 26,80zł, w dniu 11 października 2012r., na kwotę 20,95zł, w dniu 12 grudnia 2012r. na kwotę 62,11zł, w dniu 13 lipca 2012r. na kwotę 56,28zł, w dniu 18 kwietnia 2012r. na kwotę 63,26zł, w dniu 26 maja 2012r. na kwotę 121,49zł. Pozwany choruje na nowotwór płuc, jest niezdolny do samodzielnej egzystencji.

Pozwana K. S. w styczniu 2013r. uzyskała świadczenie emerytalne w kwocie 1.156,21zł. Pozwana K. S. pracuje dorywczo jako fryzjerka, otrzymując z tego tytułu ok. 400zł miesięcznie, nadto, na bieżąco pomaga ona w codziennych czynnościach K. C. i B. S..

Pozwana I. S., nosząca od września 2003r. nazwisko K., ma jedno dziecko - 9-letnią córkę M., wobec której wydano orzeczenie o niepełnosprawności. I. K. od 26 września 2003r. zamieszkuje w lokalu przy Al. (...)w P., gdzie od 3 października 2005r. jest zameldowana na pobyt stały. I. K. posiada klucze do spornego lokalu, gdzie czasami przyjeżdża w celu udzielania pomocy K. C. i B. S..

Pozwany M. S. pracuje w firmie (...)jako technik elektronik i uzyskuje z tego tytułu dochód miesięczny w kwocie 1.800zł. M. S. zobowiązany jest do uiszczania świadczenia alimentacyjnego w kwocie 600zł miesięcznie. M. S. od stycznia 2013r., po rozwodzie, powrócił do mieszkania przy ul. (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów przedstawionych przez strony w toku postępowania, a także uznanych za wiarygodne zeznań pozwanych I. K. i K. S. oraz świadka A. F..

***Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:***

Podstawą dochodzonego roszczenia był art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r., nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator (...) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia

stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. W przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości, iż pozwani zalegali z opłatami z tytułu czynszu za korzystanie z lokalu, przy czym ich zaległość, stwierdzona tytułami wykonawczymi wydawanymi w sprawach I C (...) oraz I Nc (...), wynosiła 6.088,88zł, przy czym wysokość miesięcznej opłaty czynszowej wynosiła 810zł, co wynika zarówno z ujawnionych w toku postępowania potwierdzeń wpłat, ale także z treści załącznika do wniosku K. C.o przyznanie jej pełnomocnika z urzędu. Bezsporne jest zatem, iż zaległość pozwanych z tytułu opłat czynszowych przekraczała trzy pełne okresy płatności.

Sąd Rejonowy nie miał żadnych wątpliwości co do tego, iż powód dopełnił wymogów formalnych wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 2 cytowanej ustawy - w dniu 1 grudnia 2011r., powód skierował do pozwanych pisma, w których wzywał każdego z pozwanych do zapłaty zaległych oraz bieżących należności za lokal mieszkalny nr (...). W treści pisma znalazło się stwierdzenie, iż powód wyznacza pozwanym dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty wskazanych wyżej należności. Nadto, powód uprzedził pozwanych, iż w przypadku nieuregulowania należności w terminie, umowa najmu łącząca strony zostanie wypowiedziana. Następnie w dniu 27 lutego 2012r., powód dokonał wypowiedzenia umowy i wyznaczył pozwanym miesięczny termin do opróżnienia i opuszczenia lokalu.

Powództwo zostało skierowane przeciwko pięciorgu pozwanych, z których jednak tylko czworo zamieszkuje w spornym lokalu. Pozwana I. K. od 26 września 2003r. zamieszkuje w lokalu przy Al. (...)w P., gdzie od 3 października 2005r. jest zameldowana na pobyt stały. W konsekwencji, powództwo skierowane w niniejszej sprawie przeciwko niej, należało oddalić, albowiem pozwana dobrowolnie i przed rozpoczęciem niniejszego postępowania opuściła lokal i opróżniła go ze swoich rzeczy.

Natomiast, biorąc pod uwagę istnienie opisanych wyżej zaległości czynszowych oraz fakt, że powód dochował wymogom formalnym przewidzianym w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, zasadnym stało się nakazanie pozostałym pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi lokalu przy ul. (...) w P..

Następnie Sąd ten wskazał, że dyspozycja art. 14 ust. 1 w/w ustawy przewiduje, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Przepis art. 14 ust. 3 stanowi z kolei, iż 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. Jednocześnie, w art. 14 ust. 4 wskazano katalog okoliczności, w razie spełnienia których, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. W okolicznościach niniejszej sprawy nie budziło wątpliwości Sądu, iż pozwani K. C.i B. S. są osobami obłożnie chorymi w rozumieniu art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wynika to jednoznacznie z przedłożonej Sądowi dokumentacji lekarskiej - oboje pozwani ze względu na swój stan zdrowia nie mogą bowiem samodzielnie egzystować. W tej sytuacji, w stosunku do K. C.i B. S.należało przyznać uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Z kolei uprawnienie do lokalu socjalnego dla pozwanej K. S.wynika ze szczególnej sytuacji rodzinnej - K. S.zamieszkuje bowiem razem z pozwanymi K. C.i B. S., opiekuje się nimi i pomaga w wykonywaniu podstawowych, codziennych czynności życiowych. W ocenie Sądu, nie przyznanie K. S.prawa do lokalu socjalnego spowodowałoby, iż nie byłoby osoby, która mogłaby pomagać K. C.i B. S., a bez tej pomocy, oboje wymienieni pozwani nie byłiby w stanie wykonywać najprostszych czynności życiowych. W konsekwencji, orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego, ograniczające się wyłącznie do K. C.i B. S., faktycznie w drastyczny sposób pogorszyłoby ich i tak trudną sytuację życiową. Biorąc zatem pod uwagę fakt, iż K. S.zapewnia wymienionym pozwanym bieżącą pomoc w codziennych czynnościach, a w toku postępowania nie ujawniły się okoliczności wskazujące na to, że korzystając dotychczas z zajmowanego lokalu naruszała ona porządek prawny, czy obyczaje sąsiedzkie, Sąd przyznał pozwanej K. S.prawo do lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu Rejonowego nie było natomiast podstaw do przyznania takiego uprawnienia pozwanemu M. S., który powrócił do spornego lokalu po rozwodzie, na początku 2013r. Pozwany M. S.osiaga bowiem dochód wynoszący 1.800zł, może więc zatem, pomimo zobowiązań alimentacyjnych, wygospodarować środki finansowe w celu wynajęcia lokalu. Nadto, M. S.nie spełniał żadnej z przesłanek dla obligatoryjnego orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego,

przewidzianych w art. 14 ust. 4 ustawy. Nie było także podstaw do orzeczenia tego uprawnienia zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy, bowiem nie sprawował on ciągłej opieki nad obłożnie chorymi pozwanymi, skoro wprowadził się do lokalu z początkiem 2013r. Jego obecność w lokalu zajmowanym przez pozwanych nie jest zatem konieczna do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania pozostałych osób pozwanych.

Ponieważ Sąd I instancji orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec trojga pozwanych, zasadnym stało się orzeczenie o wstrzymaniu wykonania orzeczenia co do K. C., K. S.i B. S., do czasu złożenia przez Gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Takie rozstrzygnięcie znajduje zastosowanie zgodnie z treścią art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach procesu Sąd ten orzekł zgodnie z art. 98§1 kpc. Pozwani, poza I. K., jako przegrywający w niniejszym procesie, zostali solidarnie obciążeni kosztami postępowania, na które składały się 200zł tytułem opłaty sądowej uiszczonej przez powoda, 17zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa, a także 120zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - Dz. U. 2013r., poz. 490). Nadto, Sąd Rejonowy zasądził solidarnie od pozwanych zwrot kosztów poniesionych przez interwenienta ubocznego w wysokości 40zł, stanowiących równowartość opłaty uiszczonej przez interwenienta.

Z powyższym wyrokiem nie zgodził się pozwany M. S. który wywodząc apelację zaskarżył go w części, w jakiej Sąd I instancji nie przyznał mu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany M. S. zarzucił naruszenie art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przy jego dochodach nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego i że może wynajmując dla siebie mieszkanie na wolnym rynku. Z uwagi na powyższe, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i przyznanie prawa do lokalu socjalnego oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podniósł, że Sąd Rejonowy uznał jego dochody w kwocie 1800zł za wystarczające do wynajęcia mieszkania na wolnym rynku, jednak zanim zapadł wyrok pozwany musiał zmienić pracę i obecnie zarabia 1.320zł netto. Zdaniem pozwanego, przy obecnych dochodach ma prawo do lokalu socjalnego. Po odjęciu z kwoty 1.320zł kwoty 600zł alimentów na dziecko, na życie zostaje mu 660zł, z czego na dojazd do pracy wydaje 100zł. Z powyższego wynika, że pozwany nie ma możliwości zapewnienia mieszkania dla siebie.

W odpowiedzi na apelację pozwanego, pełnomocnik powoda podczas rozprawy apelacyjnej wniósł o uwzględnienie apelacji poprzez zmianę zaskarżonego wyroku i przyznanie M. S. prawa do lokalu socjalnego oraz o nieobciążanie powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

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

Przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego była jedynie kwestia tego, czy pozwanemu M. S., w związku z orzeczeniem eksmisji z zajmowanego lokalu, przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany nie kwestionował w apelacji rozstrzygnięcia nakazującego mu, aby wraz z pozostałymi pozwanymi, opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...), położony w P., przy ulicy (...). Apelujący nie kwestionował również ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji, które Sąd Okręgowy w pełni podziela i na podstawie art. 382 kpc czyni podstawą swojego rozstrzygnięcia. Pozwany podnosił jedynie, że w chwili obecnej, z uwagi na zmianę pracy, osiąga niższe dochody w kwocie 1.320zł netto miesięcznie, co nie pozwala mu na wynajęcie innego lokalu.

Kwestie związane z orzeczeniem o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, reguluje przepis art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W ust. 4 art. 14 w/w ustawy, ustawodawca wskazał katalog osób, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Obligatoryjne orzeczenie o tym uprawnieniu dotyczy: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998

r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) obłożnie chorych, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Wyjątek jest tylko wtedy, gdy osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Analizując zgromadzony materiał dowodowy stwierdzić należy, że nie budzi wątpliwości, iż pozwany M. S. nie spełnia żadnego z w/w kryteriów do obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu mu uprawnienia do lokalu socjalnego. W szczególności w/w nie jest osobą obłożnie chorą, nie posiada statusu bezrobotnego, a także nie spełnia wymogów określonych uchwałą rady gminy. Apelujący nie powołuje się zresztą na żadną z tych okoliczności jako podstawę przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego.

Pomijając przypadki, w których sąd rozstrzygający sprawę o eksmisję jest zobowiązany do przyznania tego uprawnienia, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, sąd ten może orzec o uprawnieniu osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów). Decydujące znaczenie ma w tym wypadku **wyjątkowa** sytuacja majątkowa i rodzinna po stronie pozwanego, oceniana z uwzględnieniem dotychczasowego sposobu korzystania z zajmowanego lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego po stronie pozwanego M. S. taka wyjątkowa sytuacja nie występuje, a zatem również z tego powodu brak jest podstaw do przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego. Pozwany co prawda mieszkał wcześniej w przedmiotowym lokalu, jednak w pewnym momencie się z niego wyprowadził, a także okresowo przebywał za granicą, gdzie udał się w celach zarobkowych. Podkreślenia nadto wymaga, że pozwany jest osobą zdrową, zdolną do pracy i osiąga stałe dochody z tytułu wynagrodzenia za pracę. W tym miejscu wskazać należy, że decydującego znaczenia dla oceny zasadności wniesionej apelacji nie może mieć fakt obniżenia wysokości uzyskiwanych przez pozwanego dochodów (aktualnej wysokości tych dochodów pozwany nawet zresztą nie wykazał żadnym dokumentem), ani stwierdzenie czy w tej sytuacji może on zapewnić sobie inny lokal na wolnym rynku. Stwierdzić bowiem trzeba, że dla oceny czy wystąpiła szczególna sytuacja, o której mowa w art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, bez znaczenia jest to czy osoba, której rozstrzygnięcie dotyczy może zamieszkać w innym lokalu czy też nie. Kwestia ta ma bowiem znaczenie jedynie dla możliwości ewentualnego odstąpienia przez sąd od obligatoryjnego orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 w/w ustawy. Jak już natomiast wspomniano, pozwany M. S. nie spełnia żadnego z wymogów określonych w tym przepisie, zatem to czy może wynająć inny lokal na wolnym rynku, pozostaje bez znaczenia dla oceny możliwości zastosowania wobec niego przepisu art. 14 ust. 3 w/w ustawy. Zdaniem Sądu Okręgowego, pozwany nie spełnia przesłanek tam określonych, gdyż po jego stronie nie występuje żadna szczególna sytuacja, nawet biorąc pod uwagę fakt, że obecnie wspiera swoją rodzinę i zajmuje się osobami, które są w złej sytuacji zdrowotnej. Doceniając te wysiłki pozwanego, jednak stwierdzić należy, że może on nadal pomagać członkom swojej rodziny, nie zamieszkując w przedmiotowym lokalu. Podkreślić należy bowiem, że nie sprawuje on stałej opieki nad członkami rodziny, chociażby z tego powodu, że jest zatrudniony na umowie o pracę w pełnym wymiarze czasu pracy, czyli może im pomagać tylko poza godzinami pracy.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc apelację pozwanego oddalił jako bezzasadną.

SSO M. Wysocki SSO J. Grobelny SSO M. Kaźmierczak