

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa Z. B. przeciwko I. Ć. i A. Z. o wydanie lokalu (sygn. akt I C 1912/16):

- I. nakazał pozwanym, aby opróżnili lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S. i wydali go w stanie wolnym powódce;
- II. ustalił, że pozwanemu A. Z. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,
- III. ustalił, że pozwanej I. Ć. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,
- IV. wstrzymał wykonanie orzeczenia zawartego w punkcie I. wyroku wobec pozwanego do czasu zaoferowania mu przez Gminę M. S. umowy najmu lokalu socjalnego;
- V. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 457 zł tytułem kosztów procesu.

### ***Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach.***

Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). Prawa do lokalu nabyła w związku z odziedziczeniem spadku po zmarłej matce M. D. na mocy testamentu notarialnego.

W tym lokalu od dziecka zamieszkuje pozwany. Zmarła M. D. była jego opiekunem prawnym, a po uzyskaniu przezeń pełnoletniości wyraziła zgodę na dalsze wspólne zamieszkiwanie. M. D. zmarła w dniu 19 lipca 2015 r .

Pozwany od 11 lat jest w nieformalnym związku z pozwaną I. Ć., która z nim zamieszkuje.

Pozwana jest zameldowana w (...)/2, gmina B.. Jest to dwupokojowe mieszkanie o pow. 58 m<sup>2</sup> wynajmowane przez jej rodziców od Gminy. W lokalu zamieszkują rodzice pozwanej oraz jej pięcioro rodzeństwa. Pozwana nie posiada innej nieruchomości.

Pozwany jest na rencie. Od 14 lat choruje na zanik mięśni kończyn górnych i dolnych. Otrzymuje rentę w kwocie 672 zł miesięcznie. Dodatkowo pracuje na budowach z miesięcznym wynagrodzeniem netto w wysokości 1492 zł. Po wypadku samochodowym pozwany leczy się psychiatrycznie z powodu zaburzeń adaptacyjnych. Miesięcznie na leki wydaje ok. 500 zł. Nie posiada nikogo na utrzymaniu. Pozwana nigdzie na pracuje.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo oparte na art. 222 § 1 k.c. za uzasadnione.

Sąd zważył, iż powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Pozwani mieszkają tam nie posiadając ku temu tytułu prawnego, wobec czego orzeczono o obowiązku wydania przez pozwanych tego lokalu powódce.

Zważywszy, że pozwany mieszkał w lokalu na podstawie umowy użyczenia zawartej ze zmarłą M. D., Sąd Rejonowy uznał, że uzyskał przymiot lokatora i miała doń zastosowanie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: u.o.p.l.). Do pozwanej ustawa ta nie miała zastosowania, gdyż zajęła mieszkanie na podstawie umowy użyczenia zawartej z pozwanym, który nie posiada tytułu prawnego do lokalu, dlatego ustalono, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1, 3 i 4 u.o.p.l. Sąd uznał jednak, że takie prawo do lokalu obligatoryjnie przysługiwało z racji bycia rencistą pozwanemu i na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. w wstrzymał wykonanie wyroku do czasu zaoferowania pozwanemu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka zaskarżając go w zakresie punktu II i IV. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie:

a) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niedostateczne wskazanie w uzasadnieniu wyroku faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, w szczególności poprzez uchylene się od dokonania oceny zeznań świadka K. Z. (1) i powódki, mimo że osoby te wskazały okoliczności kwestionujące prawo pozwanego do lokalu socjalnego,

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez nieuzasadnione uznanie, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, mimo że nie przysługiwał mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego powódki, nie jest lokatorem w rozumieniu ustawy; nadto z treści materiału dowodowego wynika, że pozwany od 11 lat jest w związku z pozwaną, która zameldowana jest u rodziców w (...) / 2 i może wspólnie z nim zamieszkać w tym lokalu lub wynajmując inny, co pozbawia pozwanego prawa do lokalu socjalnego w myśl art. 14 u.o.p.l.,
- niezasadne uznanie, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, pomimo że sytuacja materialna pozwanego jest bardzo dobra, ma stałe zatrudnienie, nie jest trwale niezdolny do pracy, może ze swoją partnerką zamieszkać w jej domu rodzinnym, bądź wynajmując inne mieszkanie; nie ma nikogo na utrzymaniu, żyje na wysokim poziomie i posiada luksusowy samochód o numerach rejestracyjnych (...), nadto nabył spadek po dziadku z R., korzysta z prywatnej opieki medycznej, co prowadzi do wniosku że pozwany może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany,
- zaniechanie oceny dowodów z zeznań świadka K. Z. (1) i powódki, które wskazały na okoliczności świadczące o tym, że zachowanie pozwanego wykracza w sposób rażąco i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu i czyni uciążliwym zamieszkiwanie innym lokatorem, zajmuje on lokal bez podstawy prawnej, a nadto jego żądanie przyznania lokalu socjalnego jest pozbawione podstaw faktycznych, prawnych i godzi w zasady współżycia społecznego; z zeznań świadka K. Z. (1) wynika że relacje pozwanego ludźmi były ciężkie, ponieważ pozwany był bardzo agresywnym człowiekiem, krzyczał, wyzywał. Ponadto świadek wskazała, że w mieszkaniu dochodziło do licznych interwencji policji, rękoczynów ze strony pozwanego, pozwany dwa razy pobił sąsiadkę, kopał leżącą na ziemi kobietę. Pozwany nie zajmował się M. D., gdyż na pół roku przed śmiercią opiekowała się nią sąsiadka zmarłej, a zatem nie ma podstaw do uznania, że korzystał z lokalu na zasadzie użyczenia. M. D. niejednokrotnie żądała, żeby ten się wyprowadził. Nadto świadek wskazała, że choroby pozwanego są jedynie symulacjami, które zmierzają do korzystnego dla niego orzeczenia,
- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zgromadzonego materiału dowodowego poprzez uznanie, że pozwany spełnia warunki do przyznania lokalu socjalnego, pomimo że z materiału dowodowego wynika, że jego choroby są symulacjami, może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczasowy, ma stałe źródło dochodu, pozostaje w związku od 11 lat, nie jest lokatorem w rozumieniu ustawy, prowokuje interwencje policji, uniemożliwia spokojne zamieszkiwanie innym lokatorem, zachowuje się w sposób rażąco wykraczający przeciwko porządkowi domowemu, dopuścił się naruszenia nietykalności cielesnej sąsiadów, urządza w lokalu libacje a jego żądanie przyznania lokalu socjalnego godzi w zasady współżycia społecznego,

a) art. 5 k.c. i art. 64 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji RP poprzez ich niezastosowanie i ustalenie przez Sąd I instancji, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, co jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i konstytucyjnie gwarantowaną ochroną prawa własności, gdyż żądanie pozwanego jest pozbawione podstaw faktycznych i prawnych, nie posiada statusu lokatora na gruncie ustawy, jego zachowanie wykraczające poza porządek domowy godzi w zasady współżycia społecznego, nadto pozwany posiada zatrudnienie, jest zdrowy, użytkuje

luksusowy samochód a zatem nie sposób uznać że ma on prawo do lokalu socjalnego, na który czeka się kilkanaście lat, gdyż sam może bez problemu zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe,

b) art. 14 ust 6 u.o.p.l. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i wstrzymanie wykonania orzeczenia do czasu zaoferowania przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego, pomimo że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Stawiając powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i uchylenie punktu IV. oraz nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności orzeczeniu o eksmisji. Wniosła również o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelująca podniosła, że treść uzasadnienia wyroku pozwala stwierdzić, jaki stan faktyczny został ustalony, lecz prześledzenie toku rozumowania, jaki doprowadził do tych ustaleń jest niemożliwy. Brak jest analizy przesłanek pozbawiających pozwanego prawa do lokalu socjalnego, jego sytuacji materialnej, możliwości zamieszkania w innym lokalu, pominięto okoliczności związane z zachowaniem pozwanego godzącym w porządek domowy, poza polem zainteresowania pozostała kwestia braku statusu lokatora po stronie pozwanego.

W ocenie apelującej pozwanemu nie przysługiwał tytuł prawny do lokalu mieszkalnego powódki, gdyż od dłuższego czasu nie korzystał z niego na zasadzie umowy użyczenia. Zmarła M. D. wielokrotnie nakazywała pozwanemu żeby się wyprowadził, a powódka wzywała go do wydania lokalu. W konsekwencji pozwany nie jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów. Jednocześnie wskazała, że pozwany może zamieszkać u rodziców pozwanej, skoro pozostaje w związku z ich córką od 11 lat, nadto może skorzystać z majątku spadkowego po dziadku. Apelująca nadmieniła, że sytuacja materialna pozwanego jest bardzo dobra, ma stałe zatrudnienie, żyje na wysokim poziomie i posiada luksusowy samochód. Potwierdzeniem dobrej kondycji finansowej pozwanego jest korzystanie przezeń z prywatnej opieki medycznej.

Skarżąca zarzuciła, że sąd zaniechał oceny zeznań świadka K. Z. (1) i powódki, które wskazały, że zachowanie pozwanego wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu i czyni uciążliwym zamieszkiwanie innym lokatorom. Córka pozwanego wskazała, że relacje pozwanego z ludźmi były ciężkie, ponieważ był bardzo agresywnym człowiekiem, krzyczał, wzywał. Ponadto w mieszkaniu dochodziło do licznych interwencji policji, rękoczynów ze strony pozwanego, pozwany dwa razy pobił sąsiadkę, kopał leżącą na ziemi kobietę. Pozwany nie zajmował się M. D., gdyż na pół roku przed śmiercią opiekowała się nią sąsiadka zmarłej, a zatem nie ma podstaw do uznania, że korzystał z lokalu na zasadzie użyczenia. Nadto wskazała, że choroby pozwanego są symulacjami, które zmierzają do korzystnego dla niego orzeczenia. Powyższe zeznania prowadzą w ocenie strony skarżącej, że sąd nie ustrzegł się naruszenia art. 5 k.c. i art. 64 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji RP, gdyż pozwany nie posiada statusu lokatora na gruncie ustawy, jego zachowanie wykraczające poza porządek domowy, godzi w zasady współżycia społecznego. Skoro posiada zatrudnienie, nie jest niezdolny do pracy, użytkuje luksusowy samochód to żądanie przyznania lokalu socjalnego pozwanemu jest sprzeczne z art. 5 k.c. Na lokal socjalny oczekuje się w S. kilkanaście lat. W tym czasie powódka pozbawiona jest możliwości korzystania ze swojej własności, choć pozwany sam może bez problemu zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

Pozwani w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

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

Apelacja powódki jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Wstępnie zauważyć trzeba, iż w myśl art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Z brzmienia cytowanego przepisu wynika, iż sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji określonej skarżącego.

W rozpatrywanej sprawie apelację od rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji wywiodła jedynie powódka w części co do punktów II. oraz IV. kwestionując wyłącznie przyznanie prawa do lokalu socjalnego pozwanemu A. Z. w związku ze stwierdzonym po jego stronie obowiązkiem wydania powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy spornego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Z uwagi na tak określony zakres zaskarżenia oraz charakter podniesionych zarzutów apelacyjnych sąd okręgowy swe rozważania skoncentrował na tych aspektach zaskarżonego rozstrzygnięcia, co do których skonkretyzowane zarzuty podniosła strona apelująca i odnosząc się kolejno do tych zarzutów podkreślenia nade wszystko wymaga, iż wprawdzie uzasadnienie wyroku sądu pierwszej instancji nie zawiera wszystkich elementów o których jest mowa w art. 328 § 2 k.p.c. stanowiącym, iż uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. To jednak wskazywane mankamenty pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie mogły skutecznie podważyć zaskarżonego rozstrzygnięcia, gdyż w orzecznictwie przyjmuje się, iż zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji wyjątkowo i to jedynie wówczas, gdy naruszenie to ma istotny wpływ na wynik sprawy. Z taką sytuacją mamy do czynienia, gdy braki lub inne wadliwości uzasadnienia zaskarżonego wyroku uniemożliwiają dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego, co uniemożliwia przeprowadzenie kontroli instancyjnej wyroku (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 24 czerwca 2015 r., II CSK 435/14, z dnia 06 sierpnia 2015 r., V CSK 671/14, z dnia 02 grudnia 2014 r., I UK 139/14, z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/08).

Tymczasem lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku pozwalała na ustalenie jaki stan faktyczny Sąd I instancji ustalił i jakie okoliczności faktyczne spowodowały, iż przypisał on pozwanemu status lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów (fakt korzystania z lokalu na podstawie umowy użyczenia zawartej z właścicielem lokalu) oraz dlaczego uznał, że w stosunku do pozwanego zaistniała obligatoryjna przesłanka przyznania lokalu socjalnego (fakt przebywania na rencie z tytułu częściowej niezdolności do pracy). Wprawdzie nie dokonał oceny zasadności przyznania mu prawa do lokalu socjalnego przez przyzmat dotychczasowego korzystania przez pozwanego z lokalu oraz zasad współżycia społecznego, lecz to zaniechanie nie mogło prowadzić do uznania, że wadliwości uzasadnienia orzeczenia są na tyle rażące, iż uzasadnionym byłoby uchylene wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, z uwagi na nierozpoznanie przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy.

Pamiętać bowiem trzeba, że sąd odwoławczy jest sądem merytorycznym, a przyjęta przez ustawodawcę koncepcja apelacji pełnej (cum beneficio novorum) nakłada na niego powinność merytorycznego rozpoznania sprawy po raz drugi, w tym dokonania samodzielnej oceny dowodów zgromadzonych przez sąd pierwszej instancji i na ich podstawie dokonania własnych ustaleń faktycznych oraz materialnoprawnej podstawy rozstrzygnięcia, niezależnie od zarzutów apelacji i skontrolowania prawidłowości postępowania przed sądem pierwszej instancji, przy uwzględnieniu związania zarzutami naruszenia prawa procesowego przedstawionymi w apelacji (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 3 czerwca 2015 r., V CSK 550/14, z dnia 25 listopada 2015 r., IV CSK 55/15, z dnia 10 marca 2016 r., III CSK 183/15, z dnia 6 października 2016 r., III UK 270/15). W konsekwencji, sąd drugiej instancji może - a jeżeli je dostrzeże winien - naprawić w stwierdzone naruszenia przez sąd pierwszej instancji prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji, o ile mieszczą się w granicach zaskarżenia, a wynikający z art. 378 § 1 k.p.c. obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza, że sąd drugiej instancji nie koncentruje się tylko na ocenie zasadności zarzutów apelacyjnych, lecz rozstrzyga merytorycznie o zasadności zgłoszonych roszczeń procesowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2016 r., II PK 242/15).

Mając zaś na uwadze powyższe i dokonując ponownej merytorycznej oceny zasadności przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego przez przyzmat całokształtu okoliczności faktycznych sprawy wynikających z ujawnionego w postępowaniu materiału dowodowego, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż słusznie Sąd I instancji orzekł o istnieniu po stronie pozwanego A. Z. uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Zauważyć trzeba, iż w myśl art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 t.j ze zm.; dalej: u.o.p.l.), 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.

Rozstrzygając w tym przedmiocie należało mieć na uwadze, iż ustawodawca na gruncie art. 14 ust. 3 u.o.p.l. przewidział, że 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. Nie można przy tym tracić z pola widzenia tego, iż zgodnie z art. 14 ust. 4 u.o.p.l. sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec wymienionej w tym przepisie kategorii osób. Sąd nie może orzec w związku z tym o braku uprawnienia danej osoby do lokalu socjalnego wobec: 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 - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W świetle powyższych przepisów należy przyjąć, że w sprawie w której sąd orzeka o obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego, jest jednocześnie obowiązany z urzędu rozważyć, czy osobie mającej opuścić dany lokal przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego czy nie. Oceny tej dokonuje biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez tą osobę z zajmowanego lokalu oraz jej szczególną sytuację materialną i rodzinną. Jeżeli zaś wystąpiła jedna z taksatywnie wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. przesłanek, to sąd jest obowiązany obligatoryjnie orzec w stosunku do eksmitowanej osoby o istnieniu po jej stronie uprawnienia do lokalu socjalnego, chyba że osoba ta może zamieszkać w innym lokalu.

Oczywiście obowiązek rozstrzygnięcia w tym zakresie dotyczy tylko tych sytuacji, w których sąd orzeka na podstawie art. 14 ust.1 u.o.p.l., tj. rozstrzyga o obowiązku opróżnienia lokalu przez osoby, które były lokatorami w rozumieniu powoływanej ustawy.

Wbrew zarzutom sformułowanym przez apelującą zgodzić należało się ze stanowiskiem Sądu I instancji, iż istotnie w stosunku do pozwanego regulacja przepisu art. 14 u.o.p.l. miała zastosowanie, albowiem był on lokatorem w rozumieniu przepisów tej ustawy.

Definicja pojęcia „lokator” zawarto w art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., gdzie przewidziano, że należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Na tle tej regulacji w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, iż przymiotu lokatora nie mają jedynie te osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie (tak Sąd Najwyższy w uchwałach: z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01; z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 35/01; z dnia 4 października 2002 r., III CZP 60/02; z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01; z dnia 13 czerwca 2003 r., III CZP 36/03; z dnia 13 czerwca 2003 r., III CZP 40/03; z dnia 23 września 2004 r., III CZP 50/04; a także wyrokach z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04; z dnia 21 marca 2006 r., IV CSK 185/05 oraz z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07; postanowieniu z dnia 22 marca 2017 r., III CZP 64/16).

Bezspornie pozwany nigdy nie był najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego, lecz nie można tracić z pola widzenia, że w art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. jest mowa nie tylko o najemcy lokalu, ale również o osobie używającej lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Jak przyjmuje się, „inny tytuł prawny”, o którym mowa w tym przepisie może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07), czy umowie użyczenia (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2018 r., III CZP 49/18 i wyroku z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04).

Jak trafnie zauważył w tej mierze Sąd I instancji, pozwany posiada status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 u.o.p.l., albowiem do chwili śmierci ówczesnej właścicielki lokalu położonego w S. przy ul. (...) zamieszkiwał w nim na podstawie co najmniej umowy użyczenia zawartej z właścicielką lokalu M. D.. Wszak pozwany nie zajął lokalu samowolnie, ale wprowadził się tam wiele lat temu jako dziecko, nad którym zmarła M. D. sprawowała opiekę prawną. Po osiągnięciu pełnoletniości pozwany nadal za zgodą właścicielki mieszkał w tym lokalu, a nawet zamieszkały tam wraz z nim żona i córka K. Z. (1). Oczywistym jest, że nastąpiło to za zgodą właścicielki spornego lokalu, wobec czego przyjąć należało, iż pozwany na podstawie umowy użyczenia korzystał z tego lokalu mieszkalnego.

Istnienie tytułu prawnego do zajmowania lokalu po stronie pozwanego powodowało, iż należało mu przypisać status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 u.o.p.l.

Powyższe skutkowało tym, że nie można było pozwanego zakwalifikować jako osoby o której mowa w art. 17 ust. 1 u.o.p.l., zgodnie z którym, przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Z brzmienia cytowanego przepisu wynika, że przewidziana na gruncie art. 14 u.o.p.l. regulacja dotycząca obowiązku orzeczenia przez sąd w orzeczeniu eksmisyjnym istnienia po stronie osób eksmitowanych uprawnienia do lokalu socjalnego lub jego braku nie ma zastosowania w stosunku do takich osób, które zajęły lokal bez tytułu prawnego. Skoro mowa jest o „zajęciu lokalu bez tytułu prawnego”, to dla oceny zaistnienia tej przesłanki istotne jest, aby brak tytułu prawnego do lokalu istniał w chwili zajmowania lokalu. Zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wyniku utraty tego tytułu już po zajęciu lokalu nie ma znaczenia prawnego na gruncie komentowanego przepisu (K. Z.-Załęska, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, LexisNexis 2014). Powyższe jest o tyle zrozumiałe, iż każda osoba wobec której ma zapaść wyrok eksmisyjny musi do momentu orzekania przez sąd utracić tytuł prawny do zajmowania lokalu, albowiem w przeciwnym razie, tj. uznania, że pozwanemu przysługuje tytuł prawny do zajmowania nieruchomości, pociągałoby to za sobą konieczność oddalenia powództwa o wydanie. Tymczasem w realiach rozpatrywanej sprawy z przewidzianym w art. 17 ust. 1 u.o.p.l. wyłączeniem niewątpliwie nie mieliśmy do czynienia, gdyż nie sposób przyjąć, aby pozwany nie posiadał tytułu prawnego do korzystania z lokalu powódki już w momencie jego zajęcia i by w związku z tym sąd nie mógł orzec o uprawnieniu po jego stronie do lokalu socjalnego. Wszak pozwany zamieszkał w tym lokalu za zgodą właścicielki mieszkania, która sprawowała opiekę prawną nad będącym wówczas małoletnim pozwanym.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że pozwany istotnie jest lokatorem w rozumieniu przepisów omawianej ustawy, wobec czego stosownie do art. 14 ust. 1 u.o.p.l. sąd obowiązany był orzec w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o istnieniu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec pozwanego, zaś mając na uwadze ogół okoliczności sprawy związanych z sytuacją życiową, zdrowotną i majątkową pozwanego, uznać należało, iż prawidłowo Sąd I instancji o istnieniu po stronie pozwanego tego prawa orzekł.

Z przedłożonej przez pozwanego decyzji Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 3 lipca 2017 znak (...) (k. 118) wynikało w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, że pozwany mocą orzeczenia lekarza orzecznika ZUS został uznany za częściowo niezdolnego do pracy do dnia 31 maja 2020 r. i z tego tytułu pobiera rentę w kwocie do wypłaty 651,50 zł. Niewątpliwie spełnia on zatem ujętą w art. 14 ust. 4 pkt 4 u.o.p.l. przesłankę obligatoryjnego orzeczenia względem niego o prawie do lokalu socjalnego, bowiem posiada statusu rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej. Same zaś gołosłowne twierdzenia powódki oraz świadka K. Z. (1), co do lepszej kondycji zdrowotnej pozwanego, nie mogły podważyć powyższego ustalenia.

Jednocześnie wbrew zarzutom sformułowanym przez apelującą, wobec pozwanego nie zachodzi przesłanka wyłączająca obligatoryjne orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego, gdyż z okoliczności sprawy wynika, że pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwany nie jest właścicielem żadnego lokalu mieszkalnego i jego sytuacja majątkowa nie pozwala mu na jego zakup lokalu. W sytuacji, gdy w lokalu komunalnym wynajmowanym przez rodziców konkubiny pozwanego mieszka już

sześć dorosłych osób, a jest to mieszkanie raptem dwupokojowe o powierzchni 58 m<sup>2</sup> (por. zeznania świadka Z. Ć. k. 132), nie sposób przyjąć, aby istniały tam warunki bytowe umożliwiające wprowadzenie się jeszcze kolejnej osoby do mieszkania. Nadmienić przy tym trzeba, że rodzice I. Ć. nie mają żadnych obowiązków prawnych czy rodzinnych, aby przyjąć do swego mieszkania pozwanego, a zważywszy na ilość osób zajmujących lokal położonym w (...) /2, wysoce wątpliwym jest, aby zgodzili się na zamieszkanie w nim jeszcze przez pozwanego. Brak było też podstaw do przyjęcia, że pozwany może zamieszkać w innym lokalu dlatego, że otrzymał spadek po swoim dziadku. Powódka nie wykazała, by pozwany w związku ze spadkobranie po dziadku stał się współwłaścicielem nieruchomości, w której mógłby zamieszkać, czy aby otrzymał w spadku środki finansowe w kwocie, która umożliwiłaby mu zakup mieszkania. Pozwany wskazał, iż w spadku otrzymał kwotę 5.000 zł w 2009 r., co jawi się jako wiarygodne, gdyż świadek K. Z. (1), która wyprowadziła się ze spornego lokalu w 2010 r., zeznała, że jeszcze w czasie jej zamieszkania w lokalu pozwany do domu „przyniósł kupkę pieniędzy” (k. 133). W związku z czym oczywistym jest, że dotychczas pozwany spożytkował te środki na swoje potrzeby, nadto kwota ta i tak nie pozwoliłaby mu na zamieszkanie w innym lokalu, gdyż była zbyt mała. Również brak było podstaw do przyjęcia, że pozwany jest w stanie na wolnym rynku wynająć lokal mieszkalny, bowiem patrząc na ceny panujące na (...) rynku nieruchomości, w kontekście dochodów pozwanego, nie budzi wątpliwości, że nie byłby w stanie pokryć koszty najmu nawet małej kawalerki. Pozwany owszem oprócz renty w kwocie 651 zł osiąga dochody z wynagrodzenia za pracę w kwocie 1.492 zł, co łącznie dawałoby kwotę ok. 2.000 zł, lecz nie można tracić z pola widzenia tego, że pozwany jest osobą schorowaną i na same leki wydaje ok. 500 zł miesięcznie. Cierpi na zanim mięśni kończyn górnych i dolnych, a postępująca choroba spowoduje, że nie będzie w stanie zapewne za jakiś czas dalej pracować, ponadto leczy się psychiatrycznie. W przypadku zaprzestania pracy zawodowej oczywistym jest, że z samej tylko renty pozwany będzie miał trudność w utrzymaniu siebie, nie mówiąc już o ponoszeniu kosztów wynajmu mieszkania czy nawet pokoju. Nie jest zatem tak jak przedstawia to powódka, iż pozwany jest osobą majątną i stać go na wynajem mieszkania na wolnym rynku. Nie może o tym świadczyć ani fakt korzystania z prywatnej opieki zdrowotnej, w sytuacji, gdy pozwany jest osobą ciężko chorą, a powszechnie wiadomym jest, iż oczekiwanie na konsultacje z lekarzem specjalistą w ramach publicznej służby zdrowia wymaga wielomiesięcznego, jeżeli nie wieloletniego oczekiwania na przyjęcie. Nie świadczy również o majątności pozwanego to, że był posiadaczem samochodu osobowego marki B. (...), albowiem jak wynika z umowy sprzedaży z dnia 28 czerwca 2017 r. (k. 186) był to pojazd wyprodukowany w 1993 r. Trudno zatem mówić o posiadaniu przez pozwanego luksusowego i drogiego samochodu, skoro miało on 25 lat i z uwagi na jego stan techniczny został sprzedany za kwotę raptem 500 zł.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy uznał, że skoro pozwany spełnia przesłankę przewidzianą w art. 14 ust. 4 pkt 4 u.o.p.l., a zgromadzony w przedmiotowej sprawie materiał dowodowy świadczy o tym, iż nie ma możliwości we własnym zakresie zabezpieczyć realizację swoich potrzeb mieszkaniowych, to bezsprzecznie w niniejszej sprawie wystąpiła konieczność obligatoryjnego orzeczenia względem niego o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Skoro zaś Sąd I instancji o istnieniu tego uprawnienia po jego stronie orzekł, to zaskarżone rozstrzygnięcie jako prawidłowe winno się ostać.

Tym bardziej, że wbrew zarzutom formułowanym przez powódkę, przeciwko takiemu rozstrzygnięciu nie przemawiała regulacja przepisu art. 14 ust. 3 u.o.p.l. zgodnie z którym, sąd badając czy zachodzą przesłanki do otrzymania przez daną osobę lokalu socjalnego bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nią z lokalu i jak stanowi art. 14 ust. 5 u.o.p.l., może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13 ust. 1 u.o.p.l., tj. gdy lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Bez wątplenia wyrok eksmisyjny nie został w tej sprawie wydany na podstawie art. 13 ust. 1 u.o.p.l., a przy tym w świetle ujawnionego w toku postępowania materiału dowodowego brak było uzasadnionych podstaw do czynienia ustaleń, że pozwany – i to w sposób rażący lub uporczywy - wykracza przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Nie potwierdzają tej okoliczności zeznania ani powódki, ani świadka K. Z. (1). Należy mieć bowiem na uwadze, że powódka od wielu lat zamieszkuje za granicą, a świadek K. Z. (1) nie mieszka w spornym lokalu od ok. 2010 r. Oznacza to, że żadna z nich nie ma wiedzy co do tego, w jaki sposób pozwany korzysta z lokalu aktualnie i jak czynił to w ostatnich latach. Choć świadek K. Z. (1) opisywała zdarzenia związane z rodzinnymi awanturami, jakie pozwany wszczyniał i sytuacjami konfliktowymi z jedną z sąsiadek, lecz wszystkie sytuacje, o których

mówiła córka pozwanego miały miejsce przed więcej niż 9 laty. Ani świadek ani strona powodowa nie wskazywały w swych zeznaniach jak w ostatnich latach pozwany korzysta z lokalu, gdyż najpewniej takiej wiedzy nie posiadają, skoro żadna z nich nie mieszka nawet w S.. Brak jest zaś jakiegokolwiek materiału dowodowego w postaci zeznań sąsiadów, którzy potwierdziliby przejawianie również obecnie przez pozwanego nagannych zachowań o których zeznawała K. Z. (1). Wypada również zauważyć, że świadek wskazywała w istocie na konflikt pozwanego z jedną sąsiadką, którą miał pobić, lecz jak sama przyznała, „Teraz się już pogodzili i mówią sobie „dzień dobry”, tzn. nie pogodzili się, ale utrzymują ze sobą sąsiedzkie stosunki” (k. 135). Oznaczałoby to, że jakkolwiek w przeszłości mogły istnieć jakieś sytuacje konfliktowe pomiędzy pozwanym i sąsiadką, lecz obecnie problem ten już nie występuje.

Wreszcie nie sposób było podzielić stanowiska apelującej, jakoby skorzystanie przez pozwanego z zagwarantowanego mu ustawowo uprawnienia do lokalu socjalnego mogło być w okolicznościach faktycznych rozpatrywanej sprawy postrzegane przez pryzmat art. 5 k.c., jako uzasadnienie dla odmowy udzielenia ochrony prawnej pozwanemu.

Stosownie do dyspozycji art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Powyższe unormowanie przełamuje podstawową zasadę porządku prawnego dotyczącą bezwzględnej ochrony prawnej praw podmiotowych, zatem bezspornie na gruncie tak orzecznictwa, jak i doktryny przyjmuje się, iż przepis ten może być stosowany tylko jako szczególny wyjątek. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy w powyższym ujęciu charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 19 marca 2014 r., I CSK 297/13 oraz z dnia 11 kwietnia 2013 r., II CSK 438/12). Przez zasady współżycia społecznego należy przy tym rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. Przy ustalaniu ich znaczenia można odwoływać się do takich znanych pojęć, jak „zasady słuszności”, „zasady uczciwego obrotu”, „zasady uczciwości” czy „lojalności”. Klauzula generalna musi być jednak wypełniona konkretną treścią, odnoszącą się do okoliczności sprawy rozpoznawanej przez sąd (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 735/13).

Tymczasem powoływane przez apelującą okoliczności, w świetle zgromadzonego w rozpoznawanej sprawie materiału dowodowego, nie mają na tyle wyjątkowego charakteru, iżby mogły stanowić uzasadnienie dla przyjęcia, że udzielenie pozwanemu ochrony prawnej poprzez orzeczenie względem niego o istnieniu prawie do lokalu socjalnego stałoby w jakiegokolwiek sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, a tym samym by miało godzić powszechnie uznane w społeczeństwie wartości. Nie można tracić z pola widzenia tego, iż z okoliczności sprawy wynika, że pozwany jest osobą schorowaną i biorąc pod uwagę wysokość osiąganych przezeń dochodów nie będzie mógł – nawet hipotetycznie - wynająć mieszkania czy chociażby pokoju na wolnym rynku. Nie bez znaczenia jest przy tym fakt, iż powódka zamieszkuje od wielu lat za granicą, ma zaspokojone swe potrzeby mieszkaniowe, w związku z czym sporny lokal nie jest jej niezbędny do zamieszkania. Powołane wyżej okoliczności świadczą wręcz o zasadności przyjęcia, iż właśnie nieprzyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego stałoby w zasadniczej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Należy však podkreślić, że ustawodawca na gruncie art. 14 ust. 4 u.o.p.l. otoczył wskazane w tym przepisie grupy osób szczególną opieką, m.in. po to, by właśnie takim osobom - tj. znajdującym się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej i osobistej uniemożliwiającej samodzielnie zapewnienie sobie lokalu mieszkalnego - zabezpieczyć podstawowe potrzeby życiowe, do których należy również zapewnienie dachu nad głową. Skoro z przyczyn podanych wyżej pozwany zalicza się do grupy osób które ustawodawca objął szczególną ochroną, to orzeczenie o istnieniu po jego stronie prawa do lokalu socjalnego nie może być postrzegane jako naruszające zasady współżycia społecznego. Owszem regulacja art. 14 ust. 4 u.o.p.l. ogranicza prawo własności powódki, gdyż nie będzie mogła korzystać z lokalu stanowiącego jej własność do czasu zaoferowania oferty najmu lokalu socjalnego pozwanemu przez Gminę M. S., lecz nie można tracić z pola widzenia, że w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP przewidziano wprost, że własność może być ograniczona w drodze ustawy w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Skoro powódka jedynie czasowo, a nie trwale, ograniczona została w możliwości faktycznego korzystania z przedmiotu jej własności, nadal może jednak np. rozporządzać tym prawem, to nie sposób mówić, aby w ten sposób nastąpiło



jakiegokolwiek naruszenie norm konstytucyjnych, w tym chronionego z mocy przepisu art. 64 ust. 1 Konstytucji RP prawa własności.

Tak argumentując Sąd Okręgowy ostatecznie apelację jako niezasadną oddalił, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł w punkcie 1.wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., tj. stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji powódki w całości i złożenia w postępowaniu apelacyjnym przez pozwanego stosownego wniosku w przedmiocie przyznania zwrotu kosztów instancji odwoławczej, Sąd Okręgowy zasądził od powódki na rzecz pozwanego z tego tytułu kwotę 120 zł. Na zasądzone koszty procesu składało się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego, które ustalono zgodnie z § 7 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. nr 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

SSO Sławomir Krajewski SSO Iwona Siuta SSO Katarzyna Longa

sygn. akt II Ca 852/18 S., dnia 22 marca 2019 r.

zarządzenia:

1. odnotować i zakreślić w kontrolce uzasadnień;
2. odpis wyroku wraz z pisemnym uzasadnieniem zgodnie z wnioskiem doręczyć pełnomocnikowi powódki;
3. po dołączeniu (...) akta sprawy zwrócić Sądowi Rejonowemu Szczecin – Centrum w Szczecinie.