

Sygn. akt II Ca 22/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SO Agnieszka Bednarek - Moraś SR del. Anna Dulcka (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota J. Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 czerwca 2016 roku w S.

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko A. K. (1), B. K., A. K. (2), A. K. (3), D. K. (1) i D. K. (2)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 2 września 2015 roku, sygn. akt I C 2932/13

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**a. w punkcie II. ustala, że pozwanym A. K. (1), B. K., A. K. (3), D. K. (1) i D. K. (2) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,**

**b. uchyla punkt IV.;**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**3. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego należnymi powodowi.**

SSO Agnieszka Bednarek - Moraś SSO Dorota Gamrat - Kubeczak SSR del. Anna Dulcka

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 września 2015 roku Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim nakazał pozwanym A. K. (1), B. K., A. K. (2), A. K. (3), D. K. (1) i D. K. (2), aby wydali powodowi J. W. lokal mieszkalny znajdujący się w miejscowości (...), gmina S. oraz opróżnili go z należących do nich rzeczy ruchomych.

W punkcie II orzeczenia sąd ustalił, iż pozwanym – za wyjątkiem A. K. (2) – przysługuje uprawnienie od otrzymania lokalu socjalnego i wobec tego ustalenia (w punkcie IV) wstrzymał wykonanie orzeczenia zawartego w punkcie I wyroku do czasu zaoferowania pozwanym przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W ostatnim punkcie wyroku sąd orzekł o kosztach postępowania, odstępujących od obciążania nimi pozwanych.

### **Sąd Rejonowy oparł swoje stanowisko na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.**

A. K. (1) i B. K. byli na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej współwłaścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w miejscowości S. w gminie L.. Pozwani zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu wraz ze swoimi dziećmi i posiadali zadłużenie w Spółdzielni Mieszkaniowej w B. na kwotę 15 786,21 złotych. Z uwagi na powstałe zadłużenie prowadzone było postępowanie egzekucyjne, w toku którego doszło do zajęcia nieruchomości z wyznaczeniem terminu opisu i oszacowania nieruchomości. Dalej sąd pierwszej instancji ustalił, iż w tym samym czasie małżonkowie K. poznali S. F., który zaoferował im pomoc w uniknięciu egzekucji poprzez dokonanie zamiany ich lokalu na mniejszy położony w (...) /4 wraz z jednoczesnym spłaceniem zadłużenia pozwanych wobec spółdzielni.

W dniu 26 lutego 2010 roku S. F. – działając w imieniu (...) Spółki a ograniczona odpowiedzialnością z siedzibą w S. zawarł z A. i B. małżonkami K. umowę zamiany wskazanych nieruchomości. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego, zaś w jej treści wartość lokalu pozwanych została określona na kwotę 80 000 złotych, zaś wartość lokalu w D. na kwotę 95 786,21 złotych. Jednocześnie S. F. zobowiązał się do zapłaty A. K. (1) i B. K. kwoty 15 786,21 złotych tytułem różnicy w wartościach zamienionych lokali, przy czym kwota ta miała zostać zapłacona spółdzielni mieszkaniowej w celu uregulowania zobowiązań pozwanych.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, iż przed zawarciem przedmiotowej umowy małżonkowie K. nie widzieli lokalu mieszkalnego położonego w D., uznając – wobec zaufania jakim darzyli S. F. – nie było to konieczne. W kolejnych miesiącach małżonkowie A. i B. K. z dziećmi - za akceptacją S. F. - w dalszym ciągu zamieszkiwali w lokalu mieszkalnym położonym w miejscowości S. 33A/5. Małżonkowie otrzymywali świadczenie tytułem dodatku mieszkaniowego, które w całości - na ich wniosek - wypłacane było S. F.. Zobowiązani byli także do ponoszenia opłat za prąd. W prowadzonych okresowo rozmowach ze S. F. pozwani uzyskiwali zapewnienie, że lokal mieszkalny w (...) /4 zostanie wkrótce wyremontowany. Jesienią 2011 r. S. F. poinformował małżonków A. i B. K., że lokal mieszkalny w D. wciąż nie jest wyremontowany, proponując im jednocześnie przeprowadzkę do innego lokalu mieszkalnego, położonego w miejscowości (...). Wyjaśnił przy tym, że zainteresowanie zakupem lokalu w S. 33A/5 wyraziło kilka osób, dlatego muszą się z niego wyprowadzić. Małżonkowie A. i B. K. pojechali w towarzystwie (...), pracownika spółki (...) obejrzeć mieszkanie w (...). Na miejscu stwierdzili, że lokal mieszkalny znajduje się w budynku wolnostojącym i nie jest przez nikogo zamieszkały. Małżonkowie uzgodnili ze S. F., że w lokalu tym będą mogli mieszkać na czas remontu lokalu w (...) /4. Małżonkowie A. i B. K. uzgodnili, że zamieszkają w powyższym lokalu po wykonaniu w mieszkaniu dodatkowych prac związanych z instalacją w nim pieca wraz z instalacją centralnego ogrzewania oraz wymianą drzwi wejściowych.

Dokonując dalszych ustaleń w zakresie stanu faktycznego Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż nieruchomość zabudowana m.in. wskazanym budynkiem stanowiła i aktualnie stanowi własność J. W.. W prowadzonej dla nieruchomości kartotece budynków oznaczono funkcję powyższego budynku jako „inny niemieszkalny”. Małżonkowie A. i B. K. nie posiadali wiedzy o wymienionej funkcji tego budynku. S. F. przeprowadził w powyższym budynku prace związane z instalacją pieca centralnego ogrzewania oraz instalacją centralnego ogrzewania, a nadto drzwi wejściowych. W budynku wykonano ponadto prace polegające na wzniesieniu ściany działowej, na skutek czego w budynku wyodrębniono dwa lokale z przeznaczeniem do zamieszkania, z czego jeden składający się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 68 nr. Powyższy budynek został wyposażony w instalację elektryczną i wodną.

W dalszej części rekonstrukcji stanu faktycznego niniejszej sprawy Sąd Rejonowy ustalił, iż na przełomie stycznia i lutego 2012 r. małżonkowie A. i B. K. zdecydowali się zamieszkać z rodziną w budynku w (...). Pomocy w przeprowadzce z dotychczas zajmowanego lokalu udzielił im K. M. (1). Po przyjeździe do budynku małżonkowie K. stwierdzili, że wymieniony budynek został podzielony na dwa lokale mieszkalne. Pomimo tego zdecydowali się zamieszkać w lokalu składającym się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 68 nr. Sąsiedni lokal przeznaczony na cele mieszkalne, informując, że wniosek zostanie rozpoznany po przedstawieniu zaświadczenia organu administracyjnego o przeznaczeniu lokalu na cele mieszkalne. B. K. poinformował o tym S. F.. Ostatecznie właściciel lokalu nie przedstawił lokatorom powyższego zaświadczenia. Po wprowadzeniu do lokalu małżonkowie K. zawarli z dostawcą energii umowę o dostawę energii elektrycznej i opłacali rachunki za dostawę energii elektrycznej. Małżonkowie nie zawarli natomiast umowy o dostawę do lokalu wody, albowiem warunkiem zawarcia takiej umowy była zapłata istniejącego wówczas zadłużenia za wcześniejszy okres. W okresie od 20 października 2009 r. do 31 grudnia 2012 r. umowa o dostawę wody do lokalu w (...) łączyła (...) w G. z K. S., prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) w K..

Z upływem czasu – jak ustalił sąd pierwszej instancji - rachunki za korzystanie z energii elektrycznej w budynku w (...) zaczęły drastycznie rosnąć, przekraczając możliwości płatnicze małżonków K., stąd zaprzestali oni dalszych płatności, w konsekwencji czego dostawca energii od marca 2013 roku zaprzestał dalszych dostaw energii do tego lokalu. Wobec tego, że instalacja centralnego ogrzewania wymagała do prawidłowego działania pracy pompy elektrycznej, niemożliwe było dalsze ogrzewanie lokalu. Około stycznia 2013 r. ustały również dostawy wody. Około października lub listopada 2012 r. na ścianie przy drzwiach wejściowych do lokalu w (...) pojawiła się wilgoć. B. K. usunął wilgoć metodą gospodarczą. Jesienią 2013 r. wilgoć pojawiła się w pomieszczeniu kuchni, zaś sufit w tym pomieszczeniu zaczął pękać, wywołując z czasem znaczną szczelinę. W marcu 2012 roku Wójt Gminy S. wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. o przeprowadzenie kontroli przydatności i warunków przebywania ludzi w budynku w (...), posiadającym przeznaczenie gospodarcze. W wyniku podjętych oględzin powyższego budynku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. wszczął postępowanie administracyjne w sprawie zmiany sposobu użytkowania powyższego budynku na mieszkalną. Decyzją z 26 kwietnia 2013 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. nakazał J. W. przywrócić poprzedniego sposobu użytkowania części budynku gospodarczego wykorzystywanego obecnie jako część mieszkalna, zlokalizowanego na działce (...) w (...). Pomimo wydanej decyzji rodzina K. w dalszym ciągu mieszka w budynku w (...).

W dalszej części Sąd Rejonowy wskazał, iż do września 2013 roku J. W. nie wzywał małżonków K. do zapłaty czynszu najmu za lokal w (...). Dopiero wezwaniem z dnia 18 września 2013 roku powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 12 350 złotych tytułem zaległego czynszu za okres od marca 2012 roku. W piśmie tym powód wyznaczył – na dzień 30 października 2013 roku – termin zapłaty wskazanej należności. Z uwagi na nieuregulowanie powstałego zadłużenia w piśmie datowanym na dzień 7 listopada 2013 roku J. W. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 31 stycznia 2012 roku, żądając jednocześnie wydania lokalu w terminie do dnia 17 listopada 2013 roku. Pozwani nie uczynili zadość przedmiotowemu wezwaniu i nadal zajmowali przedmiotowy lokal.

Dalej sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pierwszej instancji ustalił, iż w dniu 3 lutego 2015 roku A. i B. małżonkowie K. wystąpili przeciwko M. P. i S. P. z pozwem o wydanie lokalu mieszkalnego położonego w (...)/4. Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2015 roku – wydanym w sprawie I C 56/15 – Sąd Rejonowy w Goleniowie nakazał pozwanemu S. P. wydanie, opuszczenie i opróżnienie powyższego lokalu mieszkalnego, przyznając mu uprawnienie do lokalu socjalnego. Natomiast powództwo wobec pozwanej M. P. zostało oddalone. Wymienione orzeczenie stało się prawomocne od dnia 5 maja 2015 roku. Po uzyskaniu powyższego orzeczenia B. i A. K. (1) wystosowali do S. P. wezwanie do zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie przez niego lokalu mieszkalnego położonego w (...)/4 w kwocie 400 złotych miesięcznie. Aktualnie A. i B. K. nie uzyskują jakiegokolwiek dochodu z tytułu bezumownego korzystania przez S. P. ze stanowiącego ich własność lokalu mieszkalnego położonego w (...)/4.

W ostatniej części dokonanych ustaleń sąd pierwszej części wskazał, iż A. K. (1), B. K. oraz ich pełnoletni syn A. K. (3), jak również ich małoletnie dzieci nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego, który mógłby zaspokoić

ich potrzeby mieszkaniowe. Małżonkowie B. i A. K. (1) w dalszym ciągu mieszkają w budynku w (...). Aktualnie B. K. pracuje i uzyskuje dochód w kwocie 1.276,49 złotych. Orzeczeniem (...) do spraw Orzekania o Niepełnosprawności w S. z 27 maja 2013 roku u A. K. (1) stwierdzono umiarkowany stopień niepełnosprawności, ustalając że orzeczenie wydaje się do 31 maja 2016 roku. W związku z powyższym A. K. (1) uzyskuje rentę w kwocie 577 złotych miesięcznie. W lokalu położonym w (...) zamieszkuje także pełnoletni syn A. i B. A. K., który pozostaje bezrobotny bez prawa do zasiłku dla bezrobotnych. Swoje rzeczy osobiste przechowuje w mieszkaniu A. K. (2), która mieszka w S., a pracuje w L., jednakże odwiedza rodziców w trakcie weekendów. W lokalu mieszkają także małoletni D. K. (1) oraz D. K. (2), którzy kontynuują edukację szkolną. A. K. (2) zatrudniona jest na podstawie umowy o pracę na czas określony do 31 sierpnia 2018 r. i uzyskuje z tytułu zatrudnienia wynagrodzenie w kwocie 1.750 zł brutto, tj. 1.250 zł netto. Aktualnie nie prowadzi wspólnego gospodarstwa domowego z rodzicami.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo, którego podstawę stanowił przepis art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego (dalej k.c.) w zw. z art. 675 § 1 i 2 k.c. jest zasadne, albowiem – wbrew stanowisku pozwanych – powód wykazał w toku postępowania, iż jest właścicielem nieruchomości objętej pozwem. Kształtując taką ocenę sąd miał na uwadze dowód z dokumentu w postaci umowy sprzedaży z dnia 9 września 2011 roku zawarty w aktach postępowania administracyjnego (...)JS. (...), z treści którego wynika nabycie przez J. W. spornej nieruchomości. W toku postępowania pozwani nie wykazali przeniesienia przez powodową prawa własności nieruchomości na inną osobę, stąd podniesiony przez nich zarzut nie wykazania przez powoda, że aktualnie dysponuje prawem własności do spornego lokalu Sąd Rejonowy ustalił za głosłowny.

Dalej sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pierwszej instancji wskazał, iż uwzględniając całokształt ujawnionego w sprawie materiału dowodowego za wykazane w sprawie uznał, że pomiędzy powodem a pozwaną A. K. (1) nawiązano stosunek najmu spornego lokalu, uznawanego przez obie strony za nadający się do zamieszkania. Kształtując taką ocenę Sąd baczyl na ujawniony w sprawie dowód z dokumentu w postaci umowy najmu z 31 stycznia 2012 roku, która została podpisana zarówno przez powoda, jak i pozwaną A. K. (1), czego w sprawie strony nie negocowały. Sąd baczyl jednocześnie na zeznania pozwanego B. K., który przesłuchany w charakterze strony wskazał, że dodatek mieszkaniowy, jaki zamierzał uzyskać w związku z zamieszkaniem w (...), miał być przeznaczony na częściową zapłatę czynszu w kwocie 650 złotych, po to, aby mogli płacić niższy czynsz.

W ocenie Sądu Rejonowego takie zeznania tego pozwanego, sprzeciwiały się uznaniu za wiarygodne twierdzeń uprzednio przytaczanych w sprawie przez pozwanych, co do tego, jakoby sporny lokal mieli zajmować wyłącznie w zamian za ponoszenie opłat za media. Przyjęciu za prawdziwe twierdzeń pozwanych, co do tego, jakoby strony nie zawarły spornej umowy sprzeciwiało się również to, że B. K. dołączył wymienioną umowę do wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego, którego ostatecznie nie uzyskał. Zdaniem sądu gdyby faktycznie było tak, że strony nie miały woli zawarcia umowy najmu spornego lokalu na warunkach ujętych w złożonej do akt umowie, to B. K. nie dołączałby jej do wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego, a domagał się od właściciela lokalu, względnie reprezentującego go pełnomocnika S. F., potwierdzenia na piśmie faktycznie nawiązanego pomiędzy stronami stosunku prawnego, czego nie uczynił. Przyjęciu za wiarygodne twierdzeń pozwanych odnośnie tego, jakoby sporny lokal miał być „bezczynszowy” sprzeciwiały się nadto zeznania świadków K. M. (2) i E. D..

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Rejonowy uznał, że pomiędzy powodem, a A. K. (1) nawiązany został stosunek najmu spornego lokalu, na mocy której została ona zobowiązana do uiszczania powodowi comiesięcznego czynszu w kwocie 650 złotych. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanych odnośnie tego, jakoby wymienioną umowę zawarto jedynie dla pozorów.

Dokonując dalszej oceny ustalonego w sprawie stanu faktycznego sąd pierwszej instancji wskazał, iż pozwani nie negocowali w sprawie, że przed wezwaniem ich do zapłaty w piśmie z 18 września 2013 roku, nie płacili powodowi czynszu najmu ujętego w umowie najmu, co uzasadniało wezwanie ich do zapłaty zadłużenia czynszowego, a następnie złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Zdaniem Sądu powód wzywając A. K. (1) do zapłaty zadłużenia czynszowego i wyznaczając jej dodatkowy termin na zapłatę tych należności uczynił zadość obowiązкови wyrażonemu w art. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy oraz o

zmianie Kodeksu cywilnego. Przy tym – w ocenie Sądu Rejonowego - oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu stało się skuteczne dopiero z upływem miesięcznego okresu od daty doręczenia wskazanego dokumentu pozwanej A. K. (1). Jako że pozwana sama przyznała fakt otrzymania zarówno wezwania do zapłaty jak też i pisma zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, uznać należało – co podkreślił sąd pierwszej instancji – iż w niniejszej sprawie doszło do ustalania stosunku najmu, a tym samym zaktualizował się obowiązek pozwanych zwrotu spornego lokalu jego właścicielowi – na podstawie uregulowania zawartego w treści przepisu art. 675 § 2 k.c.

Niezależnie od powyższego sąd rozpoznający przedmiotową sprawę w pierwszej instancji zwrócił również uwagę na brzmienie przepisu art. 222 § 1 k.c., zgodnie, z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz ta została mu wydana chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W ocenie sądu w toku postępowania żaden z pozwanych nie wykazał, aby posiadał jakiegokolwiek – skuteczne wobec właściciela – uprawnienie do władania jego rzeczą, co również przemawiało za uznaniem skuteczności zgłoszonego żądania.

Dalej sąd wskazał również, iż nawet gdyby uznać za prawdziwe twierdzenia pozwanych co do tego, iż pomiędzy stronami nie doszło do uzgodnienia w zakresie odpłatnego korzystania z lokalu to powództwo wywiedzione w niniejszej sprawie również pozostałoby w pełni uzasadnione. W przypadku bowiem ustalenia nieodpłatności korzystania z nieruchomości należałoby przyjąć, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy użyczenia, która charakteryzuje prawo do bezpłatnego używania rzeczy powiązane z obowiązkiem ponoszenia zwykłych kosztów utrzymania rzeczy. Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania strony nie ustaliły żadnego terminu trwania stosunku zobowiązaniowego, co pozwoliło – zdaniem Sądu Rejonowego – na zakwalifikowanie go do zobowiązań bezterminowych, które wygasają na skutek złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu, co w niniejszej sprawie miało miejsce w dacie 7 listopada 2013 roku. Mając na uwadze brak ustawowych i umownych terminów wypowiedzenia umowy użyczenia i datę złożenia oświadczenia w tym przedmiocie przez stronę powodową należało stwierdzić, iż stosunek prawny, stanowiący podstawę korzystania przez pozwanych A. i B. K. ze spornej nieruchomości gruntowej, wygasł najpóźniej z upływem terminu zastrzeżonego w piśmie z dnia 7 listopada 2013 roku, tj. z dniem 17 listopada 2013 roku. W konsekwencji także pozostali pozwani utracili pochodzące od ich rodziców prawo do dalszego korzystania ze spornej nieruchomości.

Uwzględniając dotychczas poczynione rozważania Sąd Rejonowy uznał, iż aktualnie żadnemu z pozwanych nie przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania sporną nieruchomością, co stanowiło podstawę do wydania rozstrzygnięcia ujętego w punkcie I wyroku.

Kontynuując ocenę ustalonego stanu faktycznego – w kontekście obowiązujących w tym zakresie przepisów – Sąd Rejonowy wskazał, iż stosownie do art. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego reguluje ona zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie zaś do uregulowania zawartego w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej Ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Z powyższego wynika, iż wprowadzone w powyższej ustawie mechanizmy ochronne, w tym odnoszące się do orzekania o lokalu socjalnym w oparciu o unormowania art. 14 ustawy odnoszą się jedynie do osób będących lokatorami w przedstawionym wyżej rozumieniu tego pojęcia. Lokatorem w przytoczonym znaczeniu zgodnie z jednolitym poglądem judykatury jest nie tylko najemca lub osoba używająca lokal na podstawie każdego innego tytułu prawnego do lokalu, który nie jest prawem własności, ale także były najemca i osoba która w przeszłości używała go w oparciu o tytuł prawny nie będący prawem własności {tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 14.10.2002 r., I KKN 1074/00, Lex 74504}. Odnosząc powyższe do okoliczności rozpoznawanej sprawy należało dojść do przekonania, iż zarówno pozwana A. K. (1) - jako były najemca spornego lokalu (ewentualnie biorąca do używania na podstawie umowy użyczenia), jak i pozostali pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy. W konsekwencji Sąd zobligowany był w wyroku nakazującym pozwany opróżnienie lokalu mieszkalnego, stosownie do art. 14 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, orzec w przedmiocie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego.

Zobligowany był jednocześnie do badania istnienia obligatoryjnych podstaw do orzeczenia wobec pozwanych o takim lokalu (art. 14 ust. 4 w/w ustawy).

Stosownie do uregulowania zawartego w treści przepisu art. 14 ust. 4 ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę o wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę Gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy sąd pierwszej instancji wskazał, iż w jego ocenie nie ma żadnych wątpliwości co do tego, iż wobec pozwanej A. K. (2) nie istnieją żadne przesłanki uzasadniające ustalenie po jej stronie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Jednocześnie sąd uznał, iż takowe przesłanki istnieją w odniesieniu do pozostałych pozwanych, wobec małżonków K. i ich małoletnich dzieci te opisane w treści przepisu art. 14 ust. 4 pkt 2 omawianej Ustawy, zaś wobec A. K. (3) wskazana w pkt 5 przytoczonej regulacji. Sąd uznał przy tym, iż aktualnie pozwani nie mają możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie Pozwani A. i B. K. – co podkreślił sąd pierwszej instancji – dysponują wprawdzie prawem własności lokalu mieszkalnego położonego w D., jednakże nie mają możliwości korzystania zeń z uwagi na fakt, iż lokal ten jest aktualnie zajmowany przez S. P..

Dalej sąd wskazał, iż pozwani co prawda uzyskali orzeczenie eksmisyjne wobec tego ostatniego, jednakże wykonanie przedmiotowego wyroku zostało wstrzymane z uwagi na ustalenie po stronie S. P. uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W ocenie Sądu Rejonowego okoliczność ta nakazuje przyjęcia, iż w chwili obecnej pozwani nie dysponują możliwością zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

Rozstrzygając o kosztach procesu sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że po stronie wszystkich pozwanych zaistniały szczególnie okoliczności oznaczone w przepisie art. 102 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej k.p.c.) uzasadniające odstąpienie od obciążania ich kosztami procesu na rzecz powoda. Zgodnie uregulowaniem zawartym w treści przepisu art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej wcale. Cytowany przepis ustanawia zasadę słuszności, stanowiącą odstępstwo od zasady odpowiedzialności za wynik procesu i jako rozwiązanie szczególne nie podlega wykładni rozszerzającej, wyklucza tym samym stosowanie wszelkich uogólnień i wymaga do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Nie konkretyzuje przy tym pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi {por. m.in. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, Lex, nr 7366). Odnosząc powyższe do okoliczności przedmiotowej sprawy wskazać należy, iż po stronie pozwanych zaistniały szczególnie okoliczności uzasadniające odstąpienie od obciążania ich kosztami procesu, poniesionymi przez stronę powodową. Kształtując taką ocenę Sąd miał na względzie, że B. K. pracuje i uzyskuje dochód w kwocie 1.276,49 zł, zaś A. K. (1) orzeczeniem (...) do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w S. z 27 maja 2013 r. została uznana za niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym, uzyskując rentę w kwocie 577 zł miesięcznie. Na ich utrzymaniu pozostaje dwoje małoletnich dzieci D. i D. K. (1), które kontynuują edukację szkolną oraz bezrobotny syn A. K. (3). Z kolei pozwana A. K. (2) pracuje, uzyskując dochód w kwocie 1.250 zł netto. Uwzględniając powyższe należało uznać, że uzyskiwane w rodzinie pozwanych dochody pozwalają na pokrycie co najwyżej niezbędnych jej wydatków i bez wątpienia nie są wystarczające, aby pokryć koszty związane z przebiegiem procesu w niniejszej sprawie, stąd ewentualne obciążenie ich tymi kosztami należało uznać za pozostające w sprzeczności z zasadami słuszności.

Apelację od rozstrzygnięcia Sądu I instancji wniósł powód, zaskarżając wyrok w części, a mianowicie w zakresie rozstrzygnięć zawartych w punktach II, IV i V.

Zaskarżonemu orzeczeniu J. W. zarzucił naruszenie przez sąd przepisów prawa materialnego, a to art 14 ust. 4 in fine Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego poprzez jego błędną subsumcję i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu przez Sąd meriti, że pozwanym A. K. (1), B. K., A. K. (3), D. K. (2) oraz D. K. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego w sytuacji, gdy pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany; art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez nieuzasadnione wstrzymanie wykonania punktu I zaskarżonego, albowiem osobom względem których wykonanie wyroku zostało wstrzymane nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Nadto skarżący zarzucił sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisów prawa procesowego, w postaci: art. 102 k.p.c. i art. 98 § 1 k.p.c. polegające na nieuzasadnionym odciążeniu pozwanych kosztami postępowania w sytuacji, kiedy na gruncie niniejszej sprawy nie występują ku temu żadne szczególnie okoliczności i w konsekwencji także niezasadzanie - pomimo wniosku strony powodowej - od przegrywających sprawę kosztów procesu poniesionych przez powoda do celowego dochodzenia swoich praw i celowej obrony, art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego polegające na sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego skutkujące przyjęciem, że pozwani nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas przez nich używany, w sytuacji gdy w rzeczywistości pozwani dysponują własnym lokalem mieszkalnym (wieloizbowym), w konsekwencji czego pozwani mogą zamieszkać w tym lokalu nawet wspólnie z obecnym jego lokatorem, zaś w ostateczności mają możliwość uzyskania środków finansowych [pochodzących czy to z czynszu najmu rzeczzonego lokalu, czy to z należnego im odszkodowania) z których z powodzeniem mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe; ii. pozwani nie są w stanie pokryć kosztów związanych z przebiegiem procesu, pomimo że uzyskują stały dochód, są właścicielami nieruchomości, z której w toku procesu uzyskiwali czynsz najmu, zaś obecnie przysługuje im roszczenie o odszkodowanie w wysokości rynkowego czynszu najmu, a nadto w sytuacji gdy na utrzymaniu pozwanych pozostaje bezrobotny syn, dysponujący możliwością podjęcia zatrudnienia i w ten sposób zapewnienia pozostającym we wspólnym gospodarstwie domowym członkom rodziny dodatkowego źródła utrzymania.

Konstruując wskazane zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie przez Sąd, że pozwanym A. K. (1), B. K., A. K. (3), D. K. (1) i D. K. (2) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, niewstrzymywanie wykonania orzeczenia w zakresie pkt 1 wobec A. K. (1), B. K., A. K. (3), D. K. (1) i D. K. (2), zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych, przed Sądem pierwszej instancji.

Dodatkowo J. W. złożył wniosek o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe apelujący wskazał, iż Sąd Rejonowy, pomimo prawidłowych ustaleń faktycznych dokonanych w niniejszej sprawie, a polegających na stwierdzeniu, że pozwani są właścicielami innego lokalu mieszkalnego, w sposób nieprawidłowy ustalił pozwanym prawo do lokalu socjalnego. Chociaż nie ulega wątpliwości, że pozwani należą do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jednakże w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, który jest całkowicie bezsporny, to nie można przyjąć, aby z już tej tylko przyczyny przysługiwało im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Ostatnie zdanie przepisu art. 14 ust. 4 stanowi bowiem wyraźnie, że krąg osób bezwzględnie zasługujących na lokal socjalny ogranicza przesłanka niemożności zamieszkania przez nie w innym lokalu niż dotychczasowy. Na gruncie niniejszej sprawy, czego Sąd meriti nie dostrzegł, opisana przesłanka nie zaktualizowała się. Już z samej tylko pobieżnej analizy sprawy dojść można do wniosku, że pozwani zajmują sporny lokal w G. w związku z zamianą własnej nieruchomości w S. na nieruchomość położoną w D. i powstałymi wskutek tej zmiany swoistymi komplikacjami. Tylko powyższa okoliczność wskazuje na fakt, że pozwani dysponują innym, własnym lokalem, w którym mogliby zamieszkać, a tym samym brak jest podstaw tak faktycznych, jak prawnych do ustalenia względem pozwanych prawa do lokalu socjalnego.

W dalszej kolejności należy wskazać, że nie może stanowić podstawy ustalenia uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwanych fakt, że w ich własnej nieruchomości zamieszkuje obecnie osoba trzecia, względem której dopiero w toku tej sprawy wywieziono powództwo o opróżnienie i wydanie lokalu. Po pierwsze zaznaczyć wypada, że

to wskutek umowy najmu ich nieruchomości położona w D. jest obecnie zajmowana przez S. P.. Tym samym to pozwani w pełni odpowiadają za zaistniały stan rzeczy i ponosić powinni pełną odpowiedzialność za swoje wcześniejsze decyzje, które - co istotne - przez czas trwania umowy najmu lokalu w D. przynosiły pozwanym comiesięczny dochód. Skoro zatem pozwani, pomimo własnej złej sytuacji mieszkaniowej, korzystali z pozytywnych aspektów zajmowania ich nieruchomości przez S. P. i nie widzieli potrzeby zakończenia stosunku najmu i przeniesienia się do własnego lokalu, to nic nie stoi na przeszkodzie, aby tak samo niepodzielnie (wszak pozwani nie opłacali czynszu najmu lokalu położonego w G. nr 50), ponosili niedogodności płynące z ich własnych poczynań. Innymi słowy, nie ma żadnej przyczyny, aby pozwani dysponując własnym lokalem mieszkalnym, z którego czerpali korzyści cywilne, w chwili obecnej uprawnieni byli do korzystania z pomocy jednostki samorządu terytorialnego, umniejszając prawdopodobieństwo skorzystania z takiej pomocy przez inne, tym razem uprawnione osoby. Przyjęcie odwrotnego stanowiska stanowiłoby natomiast zaprzeczenie zasadom współżycia społecznego, które z oczywistych względów ostać się nie może. Dalej skarżący wskazał również, iż nic nie stoi także na przeszkodzie, aby pozwani zamieszkali wspólnie z obecnym lokatorem ich nieruchomości - S. P..

Przechodząc do wykazania słuszności drugiej grupy zarzutów powód wskazał, iż wadliwość orzeczenia sądu pierwszej instancji przejawia się również w tym, iż Sąd Rejonowy powołując się na zasady słuszności oraz trudną sytuację materialną pozwanych zdecydował o nieobciążaniu ich kosztami postępowania na rzecz powoda. Zdaniem skarżącego argumentacja sądu nie zasługuje jednak na akceptację, albowiem wyrażona w art. 102 k.p.c. zasada słuszności, zgodnie z którą Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami stanowi wyjątek od zasady odpowiedzialności za wynik sprawy i jest rozwiązaniem szczególnym. Tym samym szczególne muszą być okoliczności jej zastosowania, których – co podkreślił skarżący nie ma w niniejszej sprawie.

Na rozprawie w dniu 28 czerwca 2016 roku pozwani A. K. (1) i B. K. wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów postępowania przed sądem II instancji.

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

Apelacja wywiedziona w niniejszej sprawie przez powoda okazała się w znacznej części zasadna, zaś zarzuty w niej podniesione spowodowały konieczność częściowej zmiany orzeczenia sądu pierwszej instancji.

W pierwszym rzędzie podkreślić należy, iż Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które poparł rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena ta odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie istotne dla wyrokowania okoliczności sprawy. Sąd Odwoławczy ustalenia te w pełni podziela i przyjmuje za własne wskazując jedynie na potrzebę ich nieco odmiennej oceny prawnej dokonanej w kontekście stanowiska procesowego stron postępowania.

Dokonując oceny prawidłowości orzeczenia sądu pierwszej instancji wskazać należy, iż zakres zaskarżenia obejmował w zasadzie jedynie kwestie związane z ustaleniem przez sąd istnienia – po stronie pozwanych – uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Przy czym – co wymaga podkreślenia – strona powodowa nie kwestionowała poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń w zakresie spełnienia przez część pozwanych – za wyjątkiem A. K. (2) – warunków do obligatoryjnego ustalenia istnienia takowego uprawnienia. Powód zakwestionował jedynie nieprawidłową – jego zdaniem – ocenę faktu posiadania przez pozwanych uprawnienia do innego lokalu mieszkalnego.

Przechodząc do oceny zasadności podniesionych przez apelującego zarzutów podkreślić należy, iż stosownie do art. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego reguluje ona zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie natomiast do uregulowania zawartego w art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Z powyższego wynika, iż wprowadzone w powyższej ustawie mechanizmy ochronne, w tym odnoszące się do orzekania o lokalu socjalnym w oparciu o unormowania art. 14 ustawy odnoszą się jedynie do osób będących lokatorami w przedstawionym wyżej rozumieniu tego pojęcia. Lokatorem w przytoczonym znaczeniu, zgodnie z jednolitym poglądem judykatury, jest nie



tylko najemca lub osoba używająca lokal na podstawie każdego innego tytułu prawnego do lokalu, który nie jest prawem własności, ale także były najemca i osoba, która w przeszłości używała go w oparciu o tytuł prawny nie będący prawem własności (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 października 2002 r., I CKN 1074/00, LEX nr 74504).

Odnosząc powyższe do okoliczności rozpoznawanej sprawy przypomnienia wymaga, że Sąd Rejonowy uznał, iż pozwanym przysługiwało uprawnienie do władania lokalem objętym niniejszym postępowaniem, które wynikało z faktu istnienia umowy najmu nieruchomości J. W.. W konsekwencji Sąd zobligowany był w wyroku nakazującym pozwanym - jako byłym lokatorom - opróżnienie lokalu mieszkalnego, stosownie do art. 14 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, orzec o uprawnieniu, bądź braku uprawnienia do otrzymania przez niego lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy rozpoznający niniejszą sprawę w pierwszej instancji miał na uwadze, że ustawa przewiduje katalog okoliczności kwalifikowanych jako podstaw do obligatoryjnego orzeczenia wobec pozwanego o takim lokalu (art. 14 ust. 4 w/w ustawy). Z drugiej jednak strony w tej samej ustawie przewidziane były również negatywne przesłanki wyłączające w ogóle możliwość ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego. Stosownie do art. 14 ust. 4 ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Stosownie natomiast do uregulowania zawartego w treści przepisu art. 14 ust. 3 omawianej Ustawy normującego fakultatywne przesłanki orzeczenia wobec pozwanego o uprawnieniu do lokalu socjalnego sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania takiego lokalu, orzeka o uprawnieniu osób, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Jednocześnie nie można tracić z pola widzenia przesłanki negatywnej, która pozwala – nawet wbrew ustaleniu, iż pozwani spełniają przesłanki obligatoryjnego ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego – przyjęcia braku takowego uprawnienia.

Jak wynika bowiem z pełnej treści omawianego powyżej przepisu art. 14 Ustawy przesłanką negatywną, wyłączającą możliwość pozytywnego orzekania o istnieniu uprawnienia do lokalu socjalnego jest ustalenie w toku postępowania, iż osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Zarówno wykładnia literalna i celowościowa omawianego zapisu jak też powstałe na tym tle poglądy orzecznictwa i doktryny jednoznacznie wskazują, iż możliwość zamieszkania w innym lokalu nie oznacza, że osoba eksmitowana musi dysponować samodzielnym tytułem - własnościowym lub o charakterze lokatorskim - do lokalu mieszkalnego albo jego ekspektatywą, która będzie spełniona najpóźniej w realnej dacie eksmisji; takiego wymagania art. 14 ust. 4 in fine nie statuuje. Dla zastosowania omawianego zapisu wystarczającym jest ustalenie dysponowania tytułem pochodnym lub możliwością jego uzyskania, który w świetle poczynionych ustaleń pozwoli zamieszkać osobie eksmitowanej. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2008 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt II CSK 484/07, publik. LEX nr 496377 „inny tytuł prawny” o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszego postępowania, a w szczególności ustalonego – w sposób prawidłowy – stanu faktycznego wskazać należy, iż nie ma żadnych wątpliwości, iż w niniejszej sprawie pozwani posiadają możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, co więcej posiadają tytuł prawny – w postaci prawa własności – do tego lokalu. Jak bowiem wynika z akt niniejszego postępowania pozwani A. i B. małżonkowie K. są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w D., któryż to lokal – o powierzchni 55,75 m<sup>2</sup> -składa się z 2 pokoi, kuchni i łazienki i znajduje się w odległości 20 kilometrów od dotychczasowego miejsca

zamieszkania. Faktem jest, iż lokal ten jest aktualnie zajmowany przez S. P., jednakże okoliczność ta nie wyłącza – zdaniem Sądu – możliwości zamieszkania w nim przez pozwanych. Podkreślenia bowiem wymaga fakt, iż ustawodawca nie wskazuje, iż ten inny lokal, w którym mogliby zamieszkać pozwani musi spełniać jakieś szczególne warunki. Wystarczającym jest ustalenie, iż potencjalnie takowa możliwość istnieje.

Jak wynika z akt niniejszego postępowania lokal w D. jest dwupokojowy o średniej powierzchni i posiada wszelkie udogodnienia, co więcej – na podstawie stanowisk pozwanych artykułowanych w toku postępowania – uznać należy, iż lokal ten jest w zdecydowanie lepszym stanie technicznym niż ten dotychczas zajmowany, a będący własnością powoda. Przede wszystkim podkreślić jednakże należy, iż lokal w D. jest własnością małżonków K. i jedynie na skutek ich działań mają utrudnioną możliwość korzystania z przedmiotowego mieszkania.

Z akt sprawy jednoznacznie bowiem wynika, iż pomimo wszczęcia i prowadzenia niniejszego postępowania pozwani dopiero w końcowej fazie zdecydowali się na wszczęcie – przeciwko małżonkom P. – postępowania o wydanie nieruchomości w D., zaś uprzednio uzyskiwali korzyści majątkowe związane z wynajmowaniem przedmiotowego lokalu.

Okoliczność ta - oceniana w kontekście przedstawionych powyżej rozważań - tym bardziej podkreśla nieprawidłowość oceny sądu pierwszej instancji w tym zakresie. Nie można bowiem tracić z pola widzenia przyczyn wprowadzenia do obrotu prawnego instytucji lokalu socjalnego, której rolą jest zapewnianie miejsca zamieszkania osobom, które znalazły się w bardzo trudnej sytuacji życiowej, rodzinnej czy finansowej. Ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego stanowi bowiem formę pomocy państwa dla osób najuboższych i w najcięższych sytuacjach życiowych i rola jej jest ochrona podstawowych dóbr, a także zapobieganie bezdomności. Nie sposób takiej regulacji zastosować wobec osób, które posiadają – w ramach prawa własności – swój lokal, z wynajmu którego czerpią korzyści majątkowe. Zdaniem Sądu Okręgowego zastosowanie w takiej sytuacji instytucji lokalu socjalnego byłoby sprzeczne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a nadto wypaczało sens i cel omawianej formy ochrony obywateli.

Ustalenie w toku postępowania, iż pozwani mają możliwość zamieszkania w swoim własnym lokalu wyłącza - pomimo spełnienia przez nich przesłanek do obligatoryjnego ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego – możliwość pozytywnego rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Poczynione powyżej rozważania doprowadziły – na podstawie przepisu art. art. 386 § 1 k.p.c. - do konieczności zmiany zaskarżonego orzeczenia w punkcie II wyroku poprzez ustalenie, iż pozwanym A. K. (1), B. K., A. K. (3), D. K. (1) i D. K. (2) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Konsekwencją dokonanej zmiany we wskazanym zakresie było uchylenie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie IV wyroku, w treści którego Sad Rejonowy orzekł o wstrzymaniu wykonania wyroku do czasu zaoferowania pozwanym przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając na uwadze przedstawione rozważania Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Jednocześnie w punkcie 2 Sąd drugiej instancji oddalił apelację strony powodowej w części dotyczącej orzeczenia przez sąd pierwszej instancji o kosztach postępowania, uznając, iż w tym zakresie rozstrzygnięcie to jawi się jako w pełni prawidłowe, zaś podniesione przez skarżącego argumenty nie mogły doprowadzić do jego zmiany.

W pierwszym rzędzie podkreślić należy, iż sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór.

W orzecznictwie wskazuje się, że ocena czy w danej sprawie zachodzi wypadek szczególny należy do suwerennej oceny sądu, poprzedzonej wszechstronną analizą sytuacji strony (tak też postanowienie SN z dnia 11 lutego 2010 rok, sygn. II CZ 112/09, Lex 564753; postanowienie SN z dnia 13 grudnia 2007 roku, sygn. II CZ 110/07, Lex nr 621775, Sąd

Apelacyjny w Warszawie, w wyroku z dnia 2 października 2015 roku, wydanym w sprawie I ACa 2058/14, publik. LEX nr 1820933).

Oznacza to, iż możliwość zaingerowania przez Sąd Odwoławczy w omawiane orzeczenie istnieje jedynie wówczas, gdy jest ono niewątpliwie nieprawidłowe, ustalone na podstawie nieprawidłowo zrekonstruowanego stanu faktycznego lub sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa.

W ocenie Sądu Okręgowego dokonana przez Sąd Rejonowy ocena sytuacji majątkowej, osobistej i rodzinnej pozwanych oraz całokształtu stanu faktycznego niniejszej sprawy pozwala na przyjęcia, iż mamy w tej sprawie do czynienia z wypadkiem „szczególnie uzasadnionym”, o którym mowa w treści przepisu art. 102 k.p.c. Przy dokonywaniu takowej oceny nie może bowiem ująć z pola widzenia zarówno nienajlepsza kondycja finansowa pozwanych, ich nieporadność, okoliczności związane z zamianą lokali i zawarciem umowy najmu z J. W..

Ustalenia Sądu Rejonowego w tym zakresie jawią się jako w pełni trafne i z całą pewnością uzasadniają zastosowanie w niniejszej sprawie omawianego przepisu, stąd też Sąd Okręgowy – na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. – oddalił apelację powoda w tym zakresie.

Prawidłowość dokonanych w omawianym powyżej zakresie ustaleń i ich przyjęcie za własne przez Sąd Okręgowy spowodowały, iż orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy również oparł o treść przepisu art. 102 k.p.c. uznając, iż w niniejszej sprawie zachodzą szczególne okoliczności, o których mowa w przywołanym przepisie.

Poza wskazanymi w poprzedniej części rozważań przesłankami szeroko omówionymi przez Sąd Rejonowy oraz w pełni zaakceptowanymi oraz wzmocnionymi przez Sąd Okręgowy należy mieć również – dodatkowo – na uwadze fakt, iż na skutek zmiany rozstrzygnięcia dokonanej przez Sąd Okręgowy pozwani zmuszeni będą do szybkiego podjęcia kroków zmierzających do wydania powodowi lokalu objętego niniejszym postępowaniem.

Wobec powyższego – w celu zabezpieczenia jak najszybszego wykonania orzeczenia – sąd uznał, iż nakładanie na pozwaną dodatkowych kosztów byłoby niecelowe.

Mając na uwadze powyższe rozważania orzeczono jak w sentencji.

SSO Agnieszka Bednarek-Moraś SSO Dorota Gamrat-Kubeczak SSR del. Anna Dulaska