

Sygn. akt II Ca 387/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik (spr.) SR del. Małgorzata Woźniak
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Gregorczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 października 2016 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **H. B.**

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 26 listopada 2015 roku, sygn. akt I C 829/15

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II. w ten sposób, że ustala, iż pozwanemu H. B. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie orzeczenia w punkcie I. do czasu zaoferowania pozwanemu przez Gminę M. S. umowy najmu lokalu socjalnego;**

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

**3. odstępuje od obciążenia pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego.**

SSO Małgorzata Grzesik SSO Zbigniew Ciechanowicz SSR del. Małgorzata Woźniak

Sygn. akt II Ca 387/16

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, sygn. akt I C 829/15:

I. nakazał pozwanemu H. B., aby opróżnił i wydał powodowi Gminie M. S. w S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustalił, że pozwanemu H. B. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądził na rzecz powoda Gminy M. S. w S. od pozwanego H. B. kwotę 320 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

***W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy powołał się na następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:***

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w S. stanowi własność Gminy M. S..

Powódkę Gminę M. S., jako wynajmującego i S. P. (1) urodzonego (...), jako najemcę łączyła zawarta w dniu 6.09.2001 r. umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 28,66 m<sup>2</sup>. Lokal ten składa się z 2 pokoi i kuchni.

Wraz z najemcą S. P. (1) od ok. 2008 – 2009 r. mieszkała w przedmiotowym lokalu A. S. ur. (...) S. P. (1) był osobą samotną, w podeszłym wieku, przyjął do mieszkania A. S. w zamian za opiekę.

Pozwany H. B. zamieszkał w przedmiotowym lokalu ok. 2012 r., jako podnajemca. Z tego tytułu płacił S. P. (1) po 200 zł miesięcznie.

S. P. (1) zmarł w dniu 17.01.2015 r. Do chwili jego śmierci mieszkali z nim pozwany i A. S., którzy sprawowali nad nim opiekę, w szczególności w ostatnich miesiącach jego życia, gdy był sparaliżowany po wypadku.

Po śmierci najemcy S. P. (1) pozwany i A. S. nadal zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu.

Jeszcze za życia najemcy S. P. (1), pozwany i A. S. nawiązali bliskie relacje - połączyła ich więź uczuciowa, gospodarcza i fizyczna. Stan taki trwał do chwili śmierci A. S. w marcu 2015 r.

Pozwany H. B. od chwili wprowadzenia się do lokalu przy ul. (...) mieszka tam nieprzerwanie do chwili obecnej.

W dniu 2.06.2015 r. pozwany H. B. złożył wniosek o wynajęcie przedmiotowego lokalu.

Powódka nie uwzględniła wniosku pozwanego, wobec nie spełnienia przez niego przesłanki co najmniej 6 letniego zamieszkiwania w lokalu z najemcą. W konsekwencji powódka wezwała pozwanego do opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu.

Pozwany nie uczynił zadość żądaniu powódki.

H. B. ma 54 lata, jest z zawodu mechanikiem obróbki ze skrawaniem. Pozwany nie ma orzeczonej niezdolności do pracy, ani niepełnosprawności. Pozwany w okresie 21.05.2014 r. - 5.09.2015 r. był zatrudniony w firmie (...) na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony, w wymiarze 1/4 etatu na stanowisku pracownika budowlanego - monteru rusztowań. Umowa o pracę została z nim rozwiązana za wypowiedzeniem przez pracodawcę z powodu redukcji etatów, z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia z dniem 5.09.2015 r. Z tytułu tego zatrudnienia uzyskiwał w miesiącach luty - kwiecień dochód w wysokości 375,97 zł netto miesięcznie. Niniejszy pracodawca zadeklarował pozwanemu, że ponownie go zatrudni, gdy polepszenia się sytuacja na rynku. Przed podjęciem pracy w firmie (...) pozwany przez okres ok. 5 lat pracował dorywczo w budownictwie uzyskując z tego tytułu dochód w wysokości ok 1000 - 1500 zł miesięcznie netto oraz dorabiał sobie przy kładzeniu płytek w łazienkach.

Od dnia 29.09.2015 r. pozwany jest zarejestrowany w PUP jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku.

Pozwany od chwili utraty pracy w firmie (...) nie uzyskuje żadnych dochodów, pozostaje na utrzymaniu dzieci. Jego syn pracuje w Anglii w budownictwie, daje mu na utrzymanie po 500 zł miesięcznie. Córka pozwanego jest dobrze sytuowana, opłaca za pozwanego należności z tytułu kosztów utrzymania mieszkania. Pozwany jest rozwiedziony od ok. 2001 r. W czasie małżeństwa zamieszkiwał z rodziną w domu stanowiącym własność jego żony. Od czasu rozwodu zamieszkuje w najmowanych lokalach.

W okresie 09 - 12.2014 r. pozwany korzystał z pomocy (...)u w formie zasiłku okresowego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo Gminy M. S. o nakazanie pozwanemu H. B. opróżnienia i wydania lokalu położonego w S. przy ul. (...) okazało się uzasadnione.

Sąd Rejonowy wskazał, iż powód opierał powództwo na uregulowaniach art. 222 § 1 k.c.

Dalej podniesiono, iż w sprawie pozostawało poza sporem, że Gmina M. S. jest właścicielem lokalu położonego w S. przy ul. (...), którego najemcą był S. P. (1), zmarły w dniu 17 stycznia 2015 r. Nie kwestionowana była również okoliczność, że pozwany obecnie włada przedmiotowym lokalem.

W ocenie Sądu, stanowisko powódki odnośnie braku uprawnień po stronie pozwanego do władania przedmiotowym lokalem jest słuszne i znajduje odzwierciedlenie w zgromadzonym w toku postępowania materiale dowodowym.

Sąd wskazał, iż z uwagi na fakt, iż najemca S. P. (1) zmarł w dniu 17.01.2015 r., należało wziąć pod uwagę treść art. 691 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 10.07.2001 r. Skoro najemca S. P. (1) zmarł w dniu 17.01.2015 r., a A. S. zmarła w dniu 7.03.2015 r. zagadnienie wstąpienia przez pozwanego w stosunek najmu przedmiotowego lokalu podlega ocenie w oparciu przepis art. 691 § 1 i 2 k.c. w podanym wyżej brzmieniu.

W ocenie Sądu z przepisów tych wynika jednoznacznie, iż do wstąpienia w stosunek najmu wymagane jest wystąpienie jednocześnie dwóch przesłanek: pierwszą jest przynależność do kręgu osób uprawnionych, zaś drugą zamieszkiwanie z najemcą w lokalu w chwili jego śmierci.

Materiał dowody sprawy pozwalał zdaniem Sądu na ustalenie w sposób nie budzący wątpliwości, że wraz z najemcą S. P. (1) stale zamieszkiwali do chwili jego śmierci A. S. i pozwany H. B., jak również że pozwany mieszkał stale w tym lokalu wraz z A. S. do chwili jej śmierci. Okoliczności te nie były zresztą kwestionowane przez stronę powodową.

Sąd uznał, iż w rozważanej sprawie istotnym było ustalenie rodzaju relacji łączących A. S. z najemcą S. P. (1) i pozwanym oraz okresu ich trwania, a w konsekwencji ocena, czy A. S., a następnie pozwany należą do katalogu osób wymienionych w przepisie art. 691 § 1 k.p.c. wstępujących z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego.

Nie budziło wątpliwości Sądu, że między S. P. (1), A. S. i pozwanym nie zachodził stosunek pokrewieństwa, powinowactwa lub obowiązku alimentacyjnego, o których mowa w art. 691 §1 k.c. W przypadku tych osób, dla stwierdzenia, że należą do kręgu osób wymienionych w przepisie art. 691 § 1 k.p.c. wstępujących z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego istotne było ustalenie, czy pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu, o którym mowa w tym przepisie.

Sąd stwierdził, iż analiza materiału dowodowego sprawy uprawnia do oceny, że A. S. nie pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą w rozumieniu art. 691 § 1 k.c. w chwili śmierci najemcy S. P. (1). Takie twierdzenie pozwanego nie zostało wykazane przez stronę pozwaną, nie przemawia za nim żaden z dowodów przeprowadzonych w sprawie. Tego rodzaju relacji pomiędzy S. P. (1) a A. S. nie potwierdził żaden ze świadków przesłuchanych w sprawie, także wnioskowana przez pozwanego K. M. (1). Co więcej świadek K. M. (1) wyraźnie rozróżniła relacje pomiędzy A. S. a S. P. (1) i pomiędzy A. S. a pozwanym wskazując, że A. S. i pozwany byli wyraźnie w bliskich stosunkach i to jeszcze za życia S. P. (1), natomiast takiej bliskości nie było pomiędzy A. S. a S. P. (1). Sąd zwrócił też uwagę, że pozwany we wniosku o wynajęcie zajmowanego lokalu określa A. S., jako osobę jedynie zamieszkujejącą ze S. P. (1), a jako swoją konkubinę. Również składając wyjaśnienia w postępowaniu o najem lokalu pozwany charakteryzuje siebie i A. S. jako osoby obce w stosunku do najemcy S. P. (1), ale zarazem wskazuje, że A. S. była jego konkubiną. Nawet będąc przesłuchiwanym w charakterze strony przed Sądem pozwany zeznał, że z A. S. zawarł bliższe relacje emocjonalne jeszcze za życia S. P. (1) „przy czym formalnie A. S. pozostawała w konkubinacie ze S. P. (1)”.

W ocenie Sądu Rejonowego zaś formalne pozostawanie w konkubinacie z najemcą - jak to określił sam pozwany - nie wypełnia przesłanek „pozostawania faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą”.

Sąd uznał więc, iż materiał dowodowy sprawy nie dostarczył w ogóle podstaw do ustalenia, że A. S. pozostawała w związku konkubenckim (pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu) z S. P. (1). Nawet jednak, gdyby przyjąć, że zachodziła między nimi tego rodzaju relacja bliskości, to opierając się na wyjaśnieniach samego pozwanego, że na około rok przed śmiercią S. P. (1), pozwany i A. S. nawiązali bliskie stosunki (określane przez pozwanego związkiem konkubenckim), Sąd stwierdził, iż w dacie śmierci najemcy S. P. (1) A. S. nie pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, a tym samym nie należała do kręgu osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy.

A. S. nie przynależąc zatem do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy w rozumieniu art. 691 § 1 k.p.c., nie spełniała jednej z koniecznych przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy S. P. (1). Tym samym po śmierci najemcy S. P. (1) nie nabyła z mocy prawa statusu najemcy przedmiotowego lokalu przy ul. (...),

Po śmierci najemcy S. P. (1) zarówno A. S. jak i pozwany H. B. utracili tytuły do zajmowania przedmiotowego lokalu, które jako pochodne od najemcy wygasły wraz z jego śmiercią. Pozwany nie mógł wstąpić w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci A. S., bowiem ta nie posiadała statusu najemcy tego lokalu.

Poczynione w sprawie ustalenia i oceny zdaniem Sądu w pełni uprawniają do wniosku, że pozwany nie ma aktualnie skutecznego względem powódki uprawnienia do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Sąd oceniał żądanie powódki również w uwzględnieniu uregulowań art. 5 k.c. Analiza okoliczności sprawy nie daje jednak podstaw do stwierdzenia, że pozostaje ono w sprzeczności z społeczno- gospodarczym przeznaczeniem jego prawa własności lokalu i związanymi z tym obowiązkami jako dysponenta mieszkaniowego zasobu Gminy, bądź z zasadami współżycia społecznego.

Sąd uznał, iż okoliczności, że pozwany H. B. podnajmował lokal przez okres ok. 3 lat, pozostawał w dobrych relacjach z najemcą S. P. (1) i pomagał mu, nie stanowią wyjątkowej sytuacji, która uzasadniałaby w niniejszym przypadku ograniczenie praw powodowej Gminy jako właściciela tego lokalu. Sąd miał też na uwadze, że Gmina jako dysponent mieszkaniowego zasobu w skład, którego wchodzi sporny lokal obowiązana jest do prowadzenia racjonalnej, sprawiedliwej polityki mieszkaniowej posiadanych zasobem. Jest faktem powszechnie znanym, że na terenie Gminy M. S. krąg osób uprawnionych z uwagi na sytuację ekonomiczną, życiową do uzyskania mieszkania z zasobu Gminy znacznie przekracza ilość mieszkań pozostających w dyspozycji Gminy, że czas oczekiwania na te mieszkania wynosi co najmniej kilka lat, a wśród oczekujących są rodziny z małymi dziećmi, osoby o bardzo niskich dochodach, schorowane. W warunkach zatem ograniczonej dostępności do lokali mieszkalnych liberalne traktowanie byłych podnajemców nie powinno mieć miejsca, gdyż zdaniem Sądu narusza możliwość dystrybuowania lokalami na rzecz pozostających w potrzebie potencjalnych najemców (oczekujących na zawarcie umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy). Zarazem stwierdzono że sytuacja ekonomiczna, życiowa pozwanego nie jest szczególnie trudna. Pozwany jest w wieku produkcyjnym, w pełni zdolny do pracy, posiada konkretny przydatny na rynku pracy zawód. Może liczyć na wsparcie finansowe swoich dzieci.

W tych warunkach żądanie wydobywcze powódki oparte na przepisach art. 222 § 1 k.p.c. jako w pełni uzasadnione Sąd Rejonowy uwzględnił.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, iż aczkolwiek pozwany H. B., jako posiadający status bezrobotnego należy do kręgu osób wymienionych w art. 14 ust. 4 u.ochr.pr.lok. wobec, których Sąd obligatoryjnie nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, niemniej w ocenie Sądu przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego w związku z posiadaniem statusem osoby bezrobotnej pozostawałaby w sprzeczności z klauzulami generalnymi z art. 5 k.c. Zwrócono uwagę, że pozwany przed podjęciem pracy w firmie (...) przez okres ok. 5 lat pracował tylko dorywczo w budownictwie uzyskując dochód w wysokości ok. 1000 - 1500 zł netto miesięcznie - czyli więcej niż pracując na podstawie umowy o pracę w firmie (...) - a nadto dorabiał sobie kładąc kafelki. Wcześniej pozwany był zarejestrowany jako bezrobotny jedynie w okresie marzec - sierpień 2007r . Powyższe wskazuje zdaniem Sądu, że pozwany pracując

dorywczo w latach 2009 – 2014 r. aprobował tą formę pozyskiwania dochodów i ich wysokość, skoro nie rejestrował się w tym czasie jako osoba poszukująca pracy. To uprawnia również do wniosku, że pozwany ma zdolność pozyskiwania dochodów na poziomie co najmniej 150% najniższej emerytury tj. 1320 zł, a zatem przekraczającym kryterium dochodowe uprawniające do lokalu socjalnego. Taka ocena znajduje też zdaniem Sądu oparcie w wypowiedzi powoda, że „znajdzie pracę”, co wskazuje, że pozwany ma rozeznanie swoich możliwości zarobkowych i pozytywnie je ocenia. Sąd uznał, iż również nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, że pozwany jest realnie wspierany finansowo przez swoje dzieci i może w tym zakresie na nie liczyć. Konkludując ten wątek Sąd uznał, że pozwany z uwagi na swoje realne zdolności zarobkowe i sytuację rodzinną ma możliwość pozyskania lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

Rozstrzygnięcie o kosztach oparto na przepisach art. 98 § 1, 3, 4, i 99, k.p.c. oraz § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany i zaskarżając wyrok w całości zarzucił mu naruszenie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd oceny dowodów w postępowaniu w sposób dowolny, a nie swobodny, sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, polegający na:

a. uznaniu, iż pozwany nie wstąpił w stosunek najmu po A. S., gdyż w/w nie spełniła warunku pozostawiania w faktycznym pożyciu z najemcą S. P. (1),

b. uznaniu, iż pozwany z uwagi na swoje realne możliwości zarobkowe i sytuację rodzinną ma możliwość pozyskania lokalu mieszkalnego na wolnym rynku, w związku z czym nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego,

c. uznaniu, iż sytuacja majątkowa pozwanego rokuje poprawę, ponieważ pozwany stwierdził, iż „znajdzie pracę”, podczas gdy nie możliwe jest ustalenie, iż po znalezieniu przez pozwanego pracy będzie miał on możliwość wynajęcia lokalu na wolnym rynku.

2. art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2014.150), polegające na jego błędnej wykładni, poprzez uznanie, iż pozwany nie należy do kręgu osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, podczas gdy pozwany posiada status bezrobotnego od dnia 29 września 2015 r. i prawo do lokalu socjalnego przysługuje mu z mocy prawa,

3. art. 5 k.c. poprzez uznanie, iż przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego w związku z posiadanym statusem osoby bezrobotnej pozostawałoby w sprzeczności z klauzulami generalnymi z art. 5 k.c. podczas gdy:

a. art. 5 k.c. odnosi się jedynie do sytuacji nadużycia prawa podmiotowego, natomiast nie może stanowić samodzielnej podstawy do wyzucia pozwanego z jego uprawnienia, które przysługuje mu z mocy samego prawa, na podstawie ustawy;

b. pozwany nabywa status podmiotu z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2014.150) z mocy prawa,

c. stoi to w sprzeczności ze szczególnymi zadaniami mieszkaniowymi gminy w zakresie prowadzenia polityki sprzyjającej zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Mając na względzie powyższe wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzeniu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

W uzasadnieniu skarżący wskazał, iż Sąd dokonując oceny dowodów zupełnie pominął okoliczność wspólnego zamieszkiwania S. P. (1) i A. S., a winna być ona rozważona, gdyż ma znaczenie dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. W tym czasie pozostawali oni w faktycznym wspólnym pożyciu. W ocenie apelującego należy mieć na uwadze, iż A. S. zamieszkiwała wraz ze S. P. (1) do chwili jego śmierci. Opiekowała się swoim konkubentem i jednocześnie pozostawała w drugim związku z pozwanym. O tym, iż do śmierci pozostawała w faktycznym pożyciu ze S. P. (1) świadczy fakt, iż opiekowała się nim jak był sparaliżowany. Osoba, która nie pozostaje w faktycznym pożyciu z drugą osobą nie opiekowałaby się sparaliżowanym starszym człowiekiem. Jak wynika z zeznań świadka, który był w przedmiotowym mieszkaniu relacje pomiędzy S. P. (1) i A. S. były ciepłe, odnosili się do siebie z szacunkiem. Pani A. gotowała obiady, robiła zakupy. Tym samym należy uznać, iż S. P. (1) i A. S. pozostawali w faktycznym pożyciu, aż do śmierci najemcy.

Tym samym zdaniem skarżącego należy przyjąć, iż spełniła ona warunki przewidziane tym przepisem, aby wejść w stosunek najmu po zmarłym S. P. (1) z mocy samego prawa. Podniesiono również, iż pozwany pozostając faktycznie we wspólnym pożyciu z A. S. oraz zamieszkując z nią w chwili jej śmierci w przedmiotowym lokalu wstąpił w stosunek najmu.

Dalej skarżący podnosił, iż Sąd również nazbyt dowolnie ocenił zdolności zarobkowe pozwanego. Ta ocena między innymi legła u podstaw odmowy przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Pozwany jest osobą bezrobotną, gdyż została mu wypowiedziana umowa o pracę w sierpniu 2015 r. Obecnie nie ma również bez prawa do zasiłku. Otrzymuje pomoc od syna i córki. Sąd oceniając sytuację finansową pozwanego nie uwzględnił zasad doświadczenia życiowego. W ocenie apelującego przy badaniu możliwości zarobkowych należy wziąć pod uwagę sytuacje na rynku pracy, która nie jest trudna. Sam pozwany miał prace dorywcze w latach 2009-2014, gdyby nadal mógł pracować dorywczo to zapewne korzystałby z takiej formy zatrudnienia. Należy wziąć pod uwagę specyfikę prac dorywczych, z której wynika, iż praca dorywcza nie jest zatrudnieniem na etacie w pełnym wymiarze godzinowym za stałą stawką wynagrodzenia. Tym samym dochody z prac dorywczych są trudne do określenia i ich wysokość jest wątpliwa do ustalenia z góry. Natomiast będąc zatrudniony pozwany mógł liczyć na dochody w wysokości 375,97 złotych miesięcznie.

Wskazano jeszcze, iż przepis art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014.150) nie daje dowolności dla Sądu orzeczenia bądź też nie prawa do lokalu socjalnego. Ustęp 4 w/w przepisu wyraźnie stanowi, iż Sąd nie może o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób w nim wymienionych. Między innymi Sąd nie może ustalić braku takiego uprawnienia wobec osoby posiadającej status bezrobotnego chyba, że osoby te mogą zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany. Pozwany nie może zamieszkiwać w innym lokalu, gdyż jego syn mieszka w Anglii, a córka zamieszkuje u matki wraz ze swoją rodziną i teściową.

Dalej podniesiono jeszcze, iż Sąd w żadnej mierze nie wykazał, aby w niniejszej sytuacji doszło do nadużycia prawa podmiotowego. Wskazano również, iż Sąd w żadnej mierze nie wykazał z jakimi klauzulami generalnymi pozostawałoby w sprzeczności orzeczenie wobec pozwanego, posiadającego status bezrobotnego braku uprawnień do lokalu socjalnego. Zdaniem apelującego w niniejszej sprawie nie można doszukać się istnienia jakichkolwiek okoliczności, które były by sprzeczne z klauzulami generalnymi i powodowałyby, iż pozwany nie zasługuje na jakąkolwiek ochronę prawną. Pozwanemu przysługuje ochrona na podstawie ustawy i powołanie się przez Sąd na naruszenie klauzul generalnych nie może stanowić o pozbawieniu go przysługującej mu tej ochrony.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona.

Sąd Okręgowy, po zapoznaniu się z pisemnymi motywami rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, argumentacją apelacji wywiezionej w kontrolowanej sprawie i dokonując jej ponownego rozpoznania w granicach wyznaczonych jej granicami ( art. 382 k.p.c.) doszedł do przekonania, iż apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie w zakresie w jakim dotyczyła prawa pozwanego H. B. do lokalu socjalnego. W pozostałym zakresie Sąd podziela ustalenia Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne.

Podstawę zgłoszonego żądania oraz rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowi art. 222 § 1 k.c. Roszczenie windykacyjne służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności, dlatego określa się je jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Na powódzie występującym z roszczeniem windykacyjnym - w myśl art. 6 k.c. - spoczywa ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności oraz fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany - do tego nieuprawniony. Pozwany zaś powinien udowodnić, iż posiada uprawnienie do władania rzeczą.

Powódka niewątpliwie jest właścicielem spornego lokalu, jej legitymacja czynna nie była zresztą kwestionowana w toku postępowania przed Sądem I instancji.

Nadto słuszne są twierdzenia Sądu Rejonowego, iż obecnie pozwany korzysta z lokalu bez podstawy prawnej, co też dało podstawę do przyjęcia, iż ziściły się przesłanki orzeczenia wobec niego eksmisji z lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w S..

Przechodząc do analizy zarzutów wywiezionych w apelacji wskazania w pierwszej kolejności wymaga, iż nie jest trafny podniesiony w niej zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Sąd Rejonowy bowiem prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i dokonał wszechstronnej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, w sposób zgodny z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego.

Przede wszystkim zasadne było oparcie rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd Rejonowy na osobowym materiale dowodowym w postaci zeznań świadków K. M. (2) i A. I.. Świadczenie ci mieli charakter źródeł obiektywnych, były to osoby obce dla pozwanego. Świadek K. M. (1), która od 2013 r. była sąsiadką zmarłego S. P. (2), wskazała wprost, że pozwany oraz A. S. zamieszkiwali w lokalu S. P. (1) w zamian za opiekę nad tym mężczyzną. Świadek rozmawiał ze S. P. (1) i ten zapewniał ją że nie ma nikogo, a mieszkający z nim lokatorzy są z nim po to, aby się nim opiekować. Ponadto również sam pozwany i nieżyjąca obecnie A. S. powtarzali temu świadkowi, że mieszkają ze S. P. (1), właśnie w celu sprawowania opieki nad zmarłym. Co istotne przy tym relacja K. M. (2) w pełni koresponduje z protokołem wyjaśnień tego świadka z dnia 15 maja 2015 r. (k. 14) sporządzonym przez pracownika powódki na potrzeby postępowania wyjaśniającego.

Co więcej, również inny świadek ze środowiska sąsiedzkiego - A. I. potwierdziła, że brak było widocznych przesłanek do stwierdzenia, iż S. P. (1) i A. S. pozostają w konkubinacie. Ich relacje były raczej przyjacielskie. K. M. (1) dodała również, że pozwany oraz A. S. chodzili trzymając się ze rękę i przytulali się, a zachowania takie nie występowały w przypadku A. S. i S. P. (3).

Ocena powyższych dowodów słusznie doprowadziła Sąd Rejonowy do wniosku, że o ile w przypadku A. S. i pozwanego można mówić o spełnieniu przesłanki pozostawania we wspólnym pożyciu, albowiem niewątpliwie łączył ich konkubinac, o tyle należy stwierdzić, że A. S. i S. P. (1) nie stanowili nawet niesformalizowanego związku, nie pozostawali ze sobą we wspólnym pożyciu. Relacje ich zaś sprowadzały się do pełnienia przez A. S. funkcji opiekuńczych nad S. P. (3) w zamian za możliwość zamieszkiwania w jego lokalu. Co więcej z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż jeszcze za życia S. P. (1) pozwany pozostawał już w z związku nieformalnym z A. S.. Odmienne twierdzenia pozwanego jakoby S. P. (1) przez wiele lat, aż do swojej śmierci pozostawał z A. S. w konkubinacie są zatem sprzeczne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Nie wskazał na to żaden świadek, sam zaś pozwany ani A. S. nie składali takich oświadczeń wobec osób bliskich i znajomych.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w żadnym razie nie nosi znamion dowolności. Sąd ten dokonał bowiem wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, poddał go szczegółowej analizie, a przyjęte przez siebie stanowisko szeroko uzasadnił. Brak jest podstaw do twierdzenia, iżby wnioski przezeń zawarte były nielogiczne czy sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Odmienna ocena strony apelującej przeprowadzonych w sprawie dowodów, nie może podważyć uprawnień sądu do dokonania oceny tego materiału według swego przekonania, przy zachowaniu reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c. Z powyższych względów oceniono, iż wywiedziona przez pozwanego apelacja ma w tym zakresie charakter li tylko polemiczny z prawidłowym stanowiskiem Sądu Rejonowego, wobec czego twierdzenia apelującego nie mogły skutecznie podważyć zapadłego w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia w zakresie w jakim Sąd Rejonowy uznał brak uprawnienia po stronie pozwanego do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul (...), zwłaszcza w sposób przezeń postulowany.

Z uwagi na powyższe słuszne jest przyjęcie, iż pomiędzy A. S. a zmarłym S. P. (1) nie zachodziły relacje tego rodzaju, iż można by uznać, że w chwili śmierci najemy pozostawali oni we wspólnym pożyciu. Tym samym A. S. nie należała do kręgu osób uprawnionych w rozumieniu art. 691 § 1 k.p.c. Stąd też po śmierci S. P. (1) nie nabyła z mocy prawa statusu najemcy spornego lokalu. Pozwany nie mógł zatem wstąpić w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci A. S., skoro ona sama nie posiadała w ogóle statusu najemcy tego lokalu.

Chybiony jest również podnoszony przez skarżącego zarzut naruszenia art. 5 k.c. Sąd Rejonowy wyczerpująco wyjaśnił, iż norma zawarta w powyższym przepisie służy wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie stanowi podstawy nabycia praw podmiotowych, do czego w rzeczywistości dążyło stanowisko pozwanego.

W konkluzji prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany nie wstąpił w stosunek najmu lokalu należącego do powódki.

Odnosząc się zaś do kwestii przyznania lokalu socjalnego przypomnienia wymaga, iż w myśl art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. z 2005 roku, nr 31, poz. 266) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Z treści art. 14 ust. 3 u.o.p.l. wynika, iż Sąd ustalając przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób eksmitowanych. Natomiast zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania 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.

Wykładnia celowościowa powyższych przepisów wskazuje, że mają one za zadanie ochronę przed bezdomnością osób pozostających w trudnej sytuacji życiowej, które własnym staraniem nie są w stanie uzyskać prawa do zamieszkania w innym lokalu. Są to bądź osoby, które ze względu na swój wiek lub stan zdrowia nie są w stanie podjąć zatrudnienia oraz osoby z niskimi dochodami – emeryci i renciści. Ustawa o ochronie praw lokatorów wyraźnie wskazuje, iż nie



można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób wymienionych w art. 14 ust. 5 pod tym jednak istotnym warunkiem, iż osoby te nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Oznacza to, iż lokal socjalny nie będzie przysługiwał osobom, które mają prawo do innego lokalu lub które posiadają takie dochody, iż z łatwością taki tytuł będą mogły uzyskać.

Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy, opierając się na materiale zebrany w sprawie uznał, że istnieją okoliczności uzasadniające przyznanie prawa do lokalu socjalnego pozwanemu H. B.. Ustalony stan faktyczny pozwala bowiem na stwierdzenie, iż dokonując rozważań w powyższym zakresie Sąd Rejonowy nie uwzględnił wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności. W aktach sprawy znajduje się zarówno zaświadczenie Prezydenta Miasta S. z dnia 29 września 2015 r. (k. 42) stwierdzające, iż pozwany jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku, jak i karta wizyt bezrobotnego (k. 43-44) potwierdzające, że pozwany od dnia 29 września 2015 r. ma status osoby bezrobotnej. Ponadto pozwany przedłożył świadectwo pracy z którego wynika, że jego stosunek pracy z firmą (...) wygasł w dniu 5 września 2015 r. na skutek wypowiedzenia umowy przez pracodawcę, w związku z redukcją etatów. Tym samym brak jest podstaw do przyjęcie, iż to działanie pozwanego przyczyniło się do utraty zatrudnienia lub że było podjęte celowo, jedynie na potrzeby niniejszego postępowania. Pozwany przesłuchany w toku rozprawy w dniu 25 listopada 2015 r. potwierdził nadto swój status osoby bezrobotnej. Co istotne przy tym H. B. jest osobą starszą, nie posiada wykształcenia, tym samym znalezienie zatrudnienia w jego wieku nie jest oczywiste.

Mając na uwadze powyższe Sąd odwoławczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1. sentencji, uwzględniając apelację pozwanego co do prawa do lokalu socjalnego oraz na podstawie art. 385 k.p.c. oddalając apelację w pozostałym zakresie (pkt 2 sentencji).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o treść art. 102 k.p.c.

Przepis art. 102 k.p.c., stanowiący wyjątek od przewidzianej w art. 98 § 1 k.p.c. zasady odpowiedzialności strony za wynik procesu, umożliwia Sądowi w wypadkach szczególnie uzasadnionych, zasądzenie od strony przegrywającej tylko części kosztów albo nie obciążenie jej kosztami w ogóle. O nie obciążeniu strony przegrywającej pełnymi kosztami procesu Sąd orzeka na podstawie okoliczności konkretnej sprawy zasługujących na miano „wyjątkowych”, przy czym mogą to być zarówno okoliczności o charakterze zewnętrznym, związane w szczególności z sytuacją majątkową strony przegrywającej, jak i okoliczności wynikające z samego przebiegu postępowania (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2007 r. I CZ 110/07 i z dnia 4 marca 2011 r. I CZ 13/11, niepubl.). Powyższy przepis powinien być zastosowany zawsze wówczas, gdy w okolicznościach danej sprawy obciążenie strony przegrywającej pełnymi kosztami procesu przeciwnika byłoby oczywiście niezgodne z zasadami słuszności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2010 r. I CZ 120/10). Zastosowanie art. 102 k.p.c. i sposób skorzystania z tego przepisu jest suwerennym uprawnieniem Sądu orzekającego i od jego oceny zależy przesądzenie, że taki szczególny wypadek wystąpił ze względu na okoliczności rozpoznawanej sprawy i uzasadnia odstąpienie w całości albo w części od zasady obciążenia strony przegrywającej kosztami procesu. Zakwalifikowanie przypadku, jako „szczególnie uzasadnionego” wymaga rozważenia całokształtu okoliczności sprawy.

W tej sprawie Sąd Okręgowy, mając na uwadze, iż apelacja pozwanego została częściowo uwzględniona w zakresie przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego, a nadto, iż znajduje się on w trudnej sytuacji materialnej, bowiem jest obecnie bezrobotny i utrzymuje się z pieniędzy otrzymywanych od syna przyjął za słuszne odstąpienie od obciążania pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego w oparciu o treść art. 102 k.p.c.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Zbigniew Ciechanowicz SSR del. Małgorzata Woźniak