

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wyrokiem wydanym w dniu 13 kwietnia 2015 roku w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko K. W., J. W. (1), A. W., J. W. (2) przy udziale interwenienta ubocznego Miasta Ł. w punkcie 1. nakazał pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...)/S. Ż. 1 wraz z mieniem, w punkcie 2. ustalił, że K. W. przysługuje prawo do lokalu socjalnego, w punkcie 3. ustalił, iż J. W. (1), A. W. i J. W. (2) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, w punkcie 4. wstrzymał wykonanie orzeczenia w punkcie 1. w stosunku do K. W. do chwili złożenia przez Gminę Ł. K. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w punkcie 5. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 337 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, iż powód jako tymczasowy zarządca sądowy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) skutecznie wypowiedział pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w przedmiotowej nieruchomości. Pozwana K. W. ma 70 lat i pobiera emeryturę w kwocie 1.758,80 zł. W świetle ustaleń Sądu pozwana, która przydział spornego lokalu otrzymała jako wychowanka domu dziecka, nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu w razie orzeczenia eksmisji. Sąd uznał K. W. za inwalidę i osobę obłożnie chorą ze względu na schorzenie kończyny dolnej utrudniające jej poruszanie się. Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Rejonowy na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 3 i ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustalił, iż pozwanej K. W. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie orzeczenia do chwili złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W stosunku do pozostałych pozwanych, Sąd ustalił, iż nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Opisany wyżej wyrok został zaskarżony apelacją przez interwenienta ubocznego – Miasto Ł. w części, tj. w zakresie przyznania K. W. prawa do lokalu socjalnego (punkt 2. wyroku) oraz wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do K. W. do chwili złożenia pozwanej przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt 4. wyroku, omyłkowo określony w apelacji jako punkt 3.).

Skarżący zarzucił naruszenie przepisu postępowania - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. wyprowadzenie wniosków z niego nie wynikających, prowadzącą do uznania, że K. W. przysługuje prawo do lokalu socjalnego w sytuacji, gdy w świetle zebranego materiału dowodowego brak było podstaw do przyjęcia, że spełnione zostały przesłanki uprawniające do przyznania lokalu socjalnego, a ponadto spełniona została przesłanka negatywna przyznania ww. uprawnień. Nadto skarżący podniósł zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego:

- art. 14 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że pozwana K. W. jest osobą obłożnie chorą, a w konsekwencji, że przysługuje jej uprawnienie do lokalu socjalnego,

- art. 14 ust. 3 w zw. z 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 ich niezastosowanie w związku z błędną oceną materiału dowodowego zebranego w sprawie.

Wskazując powyższe zarzuty, skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez orzeczenie, iż pozwanej K. W. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania za II instancję według norm przepisanych.

Powódka w odpowiedzi na wniesioną apelację wniosła o jej oddalenie i o zasądzenie na od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja interwenienta ubocznego nie zasługuje na uwzględnienie, chociaż niektóre z przedstawionych zarzutów należy uznać za trafne.

Rację ma skarżący, wskazując, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do uznania K. W. za osobę obłożnie chorą. Powyższe ustalenie zostało dokonane przez Sąd Rejonowy jedynie w oparciu o zeznanie pozwanej, w którym wskazała, iż jest inwalidką z powodu niesprawnej kończyny. Chociaż w ustawie nie zamieszczono definicji pojęcia „obłożnie chory”, ustalenie jego zakresu nie powinno budzić większych trudności. Zasady wykładni językowej nakazują uwzględnienie normalnego znaczenia użytych przez ustawodawcę słów. Chory obłożnie to osoba cierpiąca na chorobę długotrwałą, o poważnym przebiegu. Nie każde jednak schorzenie, nawet przewlekłe, można zakwalifikować jako chorobę obłożną. Schorzenie to musi bowiem wpływać niekorzystnie na codzienne życie osoby chorej, uzależniając ją od pomocy innych osób, przy czym nie chodzi tu wyłącznie o stałe „przykucie do łóżka” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1993 roku, (...) 84/92). Z pewnością zatem uznanie pozwanej K. W. za „obłożnie chorą” jedynie na podstawie jej stwierdzenia o bliżej nieokreślonym schorzeniu nogi nie było prawidłowe. Należy podkreślić, iż pozwana nie podała nawet, w jaki sposób schorzenie to wpływa na jej egzystencję i czy ogranicza jej codzienną aktywność. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, jakoby istnienie tego schorzenia mogło przesądzać o zakwalifikowaniu pozwanej do grupy osób obłożnie chorych. W tej sytuacji ustalenie Sądu Rejonowego należy uznać za całkowicie dowolne. Nie każda bowiem niedogodność związana ze stanem zdrowia świadczy o istnieniu choroby tak poważnej, że można by ją określić jako obłożną. Zawarte w stanie faktycznym określenie pozwanej jako inwalidki również nie jest właściwe. Określenie to zostało przejęte z zeznań samej pozwanej, która tak siebie opisała. Sąd Rejonowy uczynił je elementem swoich ustaleń, nie precyzując bliżej jego znaczenia. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż ze względu na to, że pozwana obecnie pobiera świadczenie emerytalne, kwestia jej zdolności do pracy ma drugorzędne znaczenie. Użycie przez Sąd Rejonowy pojęcia nieostrego, bez jednoczesnego sprecyzowania jego znaczenia, w istocie nie pozwala na stwierdzenie, jaki to fakt Sąd uznał za udowodniony.

Mając na uwadze powyższe rozważania, należy wskazać, iż ustalenia Sądu Rejonowego są prawidłowe, z wyjątkiem tych dotyczących uznania pozwanej K. W. za osobę obłożnie chorą i inwalidkę. O ile właściwe było ustalenie, iż pozwana cierpi na schorzenie kończyny dolnej, o tyle wnioski wyciągnięte przez Sąd Rejonowy z tego faktu i dokonane na ich podstawie dalsze ustalenia były nieuprawnione w świetle zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego, co zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. czyni zasadnym. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne.

Mimo że wskazana przez Sąd Rejonowy podstawa ustalenia prawa pozwanej K. W. do lokalu socjalnego nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, wydane rozstrzygnięcie należy ocenić jako trafne i dlatego wniosek skarżącej o jego zmianę nie zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako „u.o.p.l.”) 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. W ust. 4 powyższego przepisu wymieniono zaś osoby, wobec których orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego jest obligatoryjne, zaliczając do tego grona m.in. obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej oraz osoby posiadające status bezrobotnego. Fakt, że pozwana nie zalicza się do żadnej z kategorii osób wymienionych w tym ostatnim przepisie, nie oznacza, iż Sąd nie może orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Różnica polega na tym, iż w tej sytuacji nie następuje to obligatoryjnie, ale zależne jest od oceny konkretnych okoliczności danego przypadku. Kwestia ta została pozostawiona uznaniu sędziowskiemu, a w cytowanym wyżej art. 14 ust. 3 u.o.p.l. wskazano jedynie kryteria, którymi powinien kierować się Sąd, dokonując oceny w omawianym przedmiocie.

Mając na uwadze powyższe rozważania, należy wskazać, iż ustalony stan faktyczny sprawy w zakresie dotyczącym sytuacji materialnej i rodzinnej K. W. pozwala na ustalenie prawa pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd wziął pod uwagę to, że chociaż pozwana nie kwalifikuje się do żadnej z grup osób wymienionych w art. 14

ust. 3 u.o.p.l., to połączenie kilku czynników zbliża jej sytuację do sytuacji osób szczególnie chronionych przez ustawodawcę przywołaną regulacją. Należą do nich: wiek, stan zdrowia pozwanej, a także fakt otrzymywania przez nią stosunkowo niewielkiej emerytury. Opisane czynniki znacząco ograniczają samodzielność pozwanej. Z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika, że pozwana chociaż nie jest osobą obłożnie chorą czy niepełnosprawną, to jednak nie cieszy się pełną sprawnością, ma trudności z poruszaniem się. Brak również zastrzeżeń do dotychczasowego korzystania z lokalu przez pozwaną, która uzyskała uprawnienie do jego zajmowania jako wychowanka domu dziecka.

W tym stanie rzeczy zarzut naruszenia art. 14 ust. 3 w zw. z art. 14 ust. 4 in fine u.o.p.l., należy uznać za niezasadny. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż zgodnie z art. 14 ust. 4 u.o.p.l. Sąd ma obowiązek przyznania lokalu socjalnego osobom wymienionym w tym przepisie, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. W przedstawionych wyżej rozważaniach Sąd Okręgowy uznał, iż okolicznością uzasadniającą przyznanie pozwanej lokalu socjalnego nie jest zakwalifikowanie jej do grupy osób wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., ale jej sytuacja rodzinna i materialna. Ustalenie to obejmuje również konstatację, iż pozwana nie może zamieszkać w innym lokalu, z akt sprawy nie wynika bowiem, aby takim tytułem prawnym dysponowała. Z materiału dowodowego nie wynika również, jakoby miała możliwość zamieszkania wraz z członkami swojej rodziny. Otrzymywana przez pozwaną emerytura w kwocie 1.758,80 zł brutto znacząco ogranicza możliwość wynajęcia mieszkania na wolnym rynku, przy uwzględnieniu, iż kwota ta musi wystarczyć pozwanej na samodzielne prowadzenie gospodarstwa domowego. Ponadto wiek i stan zdrowia pozwanej również wpływają negatywnie na prowadzenie przez pozwaną poszukiwań nowego mieszkania, co przy środkach, którymi ona dysponuje, nie jest zadaniem łatwym.

W uzasadnieniu apelacji skarżący powołał się na fakt niespełniania przez pozwaną przesłanek uzyskania dodatku mieszkaniowego i z tego tytułu wywodził brak podstaw do otrzymania przez nią „dalej idącej pomocy w postaci przyznania prawa do lokalu socjalnego”. Należy jednak podkreślić, iż ustawodawca nie powiązał tych dwóch kwestii. Nie wskazano także w ustawie pułapu dochodów, którego przekroczenie nie pozwalałoby na ustalenie, iż danej osobie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy, oceniając całokształt okoliczności, a zatem nie tylko sytuację majątkową pozwanej, ale także jej sytuację życiową, doszedł do wniosku, iż kwalifikuje się ona do skorzystania z tej formy pomocy. Z tych względów, uzasadnienie Sądu Rejonowego aczkolwiek błędne nie pozbawia zaskarżonego rozstrzygnięcia przymiotu trafności.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.