

UZASADNIENIE

W wyroku z dnia 18 czerwca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Ł. w sprawie sygnatura akt I C 658/18 z powództwa A. S. przeciwko E. C. o opróżnienie lokalu mieszkalnego:

1. nakazał pozwanej opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wydanie go powodowi;
2. ustalił, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. nie obciążył pozwanej kosztami procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił stan faktyczny, z którego wynika, że powód jest właścicielem lokalu, a jego najemcą - na mocy umowy najmu z dnia 18 stycznia 2010 roku - była pozwana. Umowę zawarto na czas nieokreślony. W związku z zaległościami w uiszczaniu przez pozwaną opłat za lokal, administrator nieruchomości, w której znajduje się lokal, wezwał pozwaną do zapłaty zaległych należności, a następnie wypowiedział umowę najmu. Okres wypowiedzenia upłynął z dniem 30 października 2015 roku. Mimo wypowiedzenia pozwana nadal przebywa w lokalu, nieregularnie uiszczając opłaty z nim związane, które są księgowane jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. W dniu 5 września 2017 roku pozwana zawarła

z administratorem nieruchomości ugodę w zakresie spłaty zaległości w czynszu i innych opłatach.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, że podstawę powództwa stanowi art. 222 § 1 k.c. Uznał, że wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane skutecznie i wobec tego pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego, co skutkowało uwzględnieniem powództwa o opróżnienie lokalu. Ponadto Sąd I instancji przyjął, że brak jest podstaw prawnych do tego, aby orzec obligatoryjnie o prawie do lokalu socjalnego i dlatego orzekł o braku prawa pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożył pełnomocnik pozwanej. Zaskarżył on wyrok w zakresie punktów 1. i 2., zarzucając:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego, to jest art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego wadliwe niezastosowanie, w sytuacji gdy sąd z urzędu winien zbadać przesłanki fakultatywnego orzeczenia uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
2. naruszenie przepisów postępowania, które utrudnia kontrolę instancyjną, to jest art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia, dlaczego pomimo zbadania prawidłowości dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu przez pozwaną oraz ustalenia jej wyjątkowo ciężkiej sytuacji materialnej i rodzinnej, a nadto nieporadności życiowej sąd nie zastosował w oparciu o art. 14 ust. 3 fakultatywnego orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W konkluzji apelacji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda, na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania lub alternatywnie w razie nakazania pozwanej opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu o ustalenie, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlega oddaleniu.

W kontekście podniesionych w apelacji zarzutów należało uzupełnić ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny o następujące ustalenia wynikające z dowodu

z przesłuchania pozwanej oraz z dokumentów: Pozwana od dnia 14 sierpnia 2018 roku jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł., gdzie terminowo stawia się na wizyty. Korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł.. Pozwana wykonała kapitalny remont lokalu i nie posiada innego mieszkania, w którym mogłaby zamieszkać. Zaległości w opłatach za lokal powstały, gdy pozwana straciła pracę.

W świetle ustalonego przez Sąd I instancji i uzupełnionego, jak powyżej, stanu faktycznego podniesione w apelacji zarzuty jawią się jako niezasadne.

Rzeczywiście, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie wyluszczone, dlaczego nie zastosowano art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej Ustawą, przewidującego możliwość fakultatywnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Stanowi to uchybienie przepisowi art. 328 § 2 k.p.c., jednakże jest to uchybienie, które nie uniemożliwia, ani nie utrudnia kontroli instancyjnej. Materiał dowodowy pozwolił bowiem na poczynienie ustaleń, na gruncie których można dokonać oceny, czy orzeczenie o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego było trafne także w kontekście przepisu art. 14 ust. 3 Ustawy.

W tym miejscu należy przejść do rozważań w przedmiocie prawidłowości zastosowania przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego.

Skarżąca zaskarżeniem objęła także rozstrzygnięcie z punktu 1. wyroku, choć nie wyartykułowała w tym zakresie żadnych zarzutów. Wypada zatem wskazać, że na gruncie ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego orzeczenie to jawi się jako prawidłowe. Skoro bowiem tytuł prawny pozwanej do zajmowania lokalu wygasł na skutek wypowiedzenia, winna ona opróżnić i wydać lokal powodowi.

Natomiast odnośnie do tego zarzutu naruszenia prawa materialnego, który został podniesiony w apelacji, należy wskazać, że przepisu art. 14 ust. 4 Ustawy, wskazującego na osoby, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego, nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Z takim właśnie lokalem (niewchodzącym w skład publicznego zasobu mieszkaniowego) mamy do czynienia na gruncie tej sprawy. Nie zwalnia to jednak Sądu z obowiązku badania, czy zachodzą przesłanki fakultatywnego orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wobec osoby, której dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Obowiązek ten wynika z art. 14 ust. 3 Ustawy, który stanowi, że sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu mieszkalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Pozwana ma status osoby bezrobotnej, a jej sytuacja materialna jest bez wątpienia trudna. Pomimo tego brak jest podstaw do orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pozwana jest osobą młodą. Jak wynika z jej zeznań, zaległości czynszowe powstały wówczas, gdy straciła ona pracę. Analiza materiału dowodowego wskazuje na to, że miało to miejsce co najmniej w lutym 2015 roku.

Z wezwania z dnia 12 maja 2015 roku wynika bowiem, że już w dacie tego wezwania niedobór przewyższał równowartość trzymiesięcznego czynszu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe. Tymczasem, co istotne, rejestracji w urzędzie pracy pozwana dokonała dopiero w sierpniu 2018 roku, czyli, jak wynika z jej twierdzeń, ponad trzy

i pół roku po utracie pracy i zaledwie na trzy miesiące przed wytoczeniem powództwa w tej sprawie. Ponadto, pomimo grożącej eksmisji, skarżąca nie wywiązuje się

z postanowień zawartej w dniu 5 września 2017 roku ugody i w dalszym ciągu nieregularnie uiszcza bieżące opłaty za lokal. Zachowanie pozwanej, która przez tak długi okres nie podejmowała starań w kierunku pozyskania zatrudnienia i

w efekcie uregulowania zaległych należności za korzystanie z lokalu stoi na przeszkodzie orzeczeniu w trybie art. 14 ust. 3 Ustawy o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Prowadziłoby to bowiem do nieakceptowalnej sytuacji, w której ciężar utrzymania lokalu zajmowanego przez pozwaną nadal – aż do czasu przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego - spoczywałby

w rzeczywistości na jego właścicielu, który nie odnosiłby z tego tytułu żadnych korzyści. Dotychczasowe postępowanie pozwanej wskazuje przecież z dużą dozą prawdopodobieństwa na to, iż jej zadłużenie nadal by rosło przy jednoczesnym braku widoków na wyegzekwowanie zaległych należności w przyszłości. Na korzyść skarżącej nie przemawia przy tym przeprowadzony przez nią remont lokalu. Należy bowiem zważyć na to, iż środki przeznaczone na ten cel winny być w pierwszej kolejności spożytkowane na pokrycie zaległych należności powoda. W świetle przedstawionych powyżej okoliczności nałożenie na Miasto Ł. obowiązku zapewnienia pozwanej lokalu socjalnego nie znajduje uzasadnienia, zwłaszcza przy powszechnie znanych trudnościach w pozyskiwaniu tego rodzaju lokali.

Dlatego apelacja podlegała oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł w sentencji swego wyroku.