

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2021 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

1. nakazał U. Z., P. Z., M. Z. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z należącym do nich mieniem i wydanie go powodowi;
2. ustalił, że P. Z. i M. Z. nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
3. ustalił, że U. Z. przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
4. nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji U. Z. do czasu dostarczenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
5. zasądził od pozwanych U. Z., P. Z. i M. Z. solidarnie na rzecz powoda kwotę 500 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od daty uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu. (k: 53).

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa zaskarżając go w części tj. w zakresie punktu trzeciego ustalającego, że pozwanej U. Z. przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz punktu czwartego wstrzymującego wykonanie eksmisji do czasu złożenia U. Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Skarżący wydanemu rozstrzygnięciu zarzucił naruszenie:

1. przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.: art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną, w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, ocenę materiału dowodowego, co skutkowało:

a. wadliwym uznaniem przez Sąd, iż szczególna sytuacja materialna i rodzinna pozwanej U. Z., a w szczególności fakt, iż pozwana w 2012 roku miała orzeczony lekki stopień niepełnosprawności z powodu depresji i stanów lękowych, uzasadnia przyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego, w sytuacji gdy z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, że:

- U. Z. wraz z mężem P. Z. i pełnoletnim synem M. Z. prowadzi wspólne gospodarstwo domowe, a łączne dochody pozwanych odpowiadają kwocie co najmniej 9.537,00 zł netto (dowód z przesłuchania pozwanych: U. Z., P. Z., M. Z., protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2021 roku, k. 51-52);
- U. Z. miała orzeczony lekki stopień niepełnosprawności w związku z depresją i stanami lękowymi do 21 grudnia 2012 roku, lecz sytuacja zdrowotna pozwanej poprawiła się w związku z podjęciem pracy, pozwana obecnie nie cierpi na depresję (dowód z przesłuchania pozwanej U. Z., protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2021 roku, k. 51);
- U. Z. nie pobiera zasiłków z MOPS, nie jest osobą bezrobotną i nie ma orzeczonej niepełnosprawności (dowód z przesłuchania pozwanej U. Z., protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2021 roku, k. 51; informacja MOPS k. 45; informacja PUP k. 46);

co powinno skutkować uznaniem przez Sąd, iż sytuacja materialna i rodzinna pozwanej U. Z. nie uzasadnia przyznania prawa do lokalu socjalnego, a możliwości zarobkowe pozwanych, prowadzących wspólne gospodarstwo domowe, pozwalają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

b. nieustalenia przez Sąd faktu istotnego dla sprawy tj. kryterium dochodowego wskazanego w Uchwale nr XI/1223/21 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 17 marca 2021 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł., z którego wynika, iż pozwani ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego

nie mogliby ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a tym samym nie zachodziły podstawy do uznania, iż U. Z. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 14 ust. 3 w zw. z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. 2020.611 z późn.zm) zwana dalej u.o.p.l. poprzez ich błędną wykładnię, co skutkowało uznaniem przez Sąd, iż pozwanej U. Z. przysługuje prawo do lokalu socjalnego, w sytuacji gdy Sąd I instancji z urzędu badając sytuację materialną i rodzinną pozwanych może orzec o prawie do lokalu socjalnego tylko gdy uzasadnia to sytuacja materialna i rodzinna pozwanych.

W konsekwencji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 3. poprzez ustalenie, że pozwanej U. Z. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, co wiąże się ze zmianą punktu 4. wyroku wstrzymującego wykonanie opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie pierwszym do czasu złożenia pozwanej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Ponadto skarżący wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (k: 73-74).

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

Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna na podstawie art. 385 kpc.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd II instancji podziela wszelkie ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz dokonaną ocenę prawną wyrażoną w pisemnych motywach rozstrzygnięcia i przyjmuje je za własne, co skutkuje równocześnie ograniczeniem uzasadnienia do rozpoznania przedstawionych w apelacji zarzutów dotyczących prawa procesowego i materialnego (art. 387§2<sup>1</sup> p. 1 kpc). Wskazać należy, iż wydane rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest również prawidłowe pod względem materialnoprawnym, zaś Sąd Okręgowy w pełni podziela rozważania prawne zaprezentowane przez Sąd Rejonowy w pisemnych motywach rozstrzygnięcia (art. 387§2<sup>1</sup> p. 2 kpc).

Analizując poszczególne zarzuty apelacyjne za nieuzasadniony uznać należy zarzut naruszenia przepisów postępowania tj. art. 233§1 kpc. W myśl art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNP 2000/17/655). Naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów ma zatem miejsce wtedy, gdy sąd pierwszej instancji dopuścił się w ramach oceny dowodów błędów logicznych, wewnętrznych sprzeczności czy braków czyniących ją niepełną. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest zaś wystarczające tylko przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie. Prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać więc tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, opartej na własnej ocenie dowodów. Konieczne jest bowiem wykazanie, że określone w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy albo, że sąd pominął istotne dla sprawy dowody przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy (tak orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05, LEX nr 172176; z dnia 18 czerwca 2004 roku, II CK 369/03, LEX nr 174131; z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 274/03, LEX nr 164852; z dnia 25 listopada 2003 roku, II CK 293/02, LEX nr 151622, Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 08.07.2021r I AGa 315/19 niepubl.).

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie, trafnie uznając, iż sytuacja materialna i rodzinna pozwanej U. Z. uzasadnia przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego. Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd Rejonowy dostrzegł również, że pozwana nie korzysta z pomocy społecznej,

nie pobiera zasiłków ZUS oraz nie ma orzeczonej niepełnosprawności. Sąd Rejonowy wskazał, że U. Z. do 21 grudnia 2012 roku zaliczona była do osób niepełnosprawnych w stopniu lekkim. Leczyła się wówczas na depresję, miała stany lękowe, natomiast odkąd zaczęła pracować jest stan zdrowia poprawił się. Prawdopodobnie Sąd I instancji ustalił możliwości zarobkowe pozwanych, słusznie jednak Sąd Rejonowy przy ocenie możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych przez pozwaną, wziął pod uwagę jedynie zarobki pozwanej U. Z., gdyż tylko jej przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Natomiast przyjmując – jak chce tego apelujący – że pozwana wraz z mężem P. Z. tworzy jedno gospodarstwo domowe, to ich wspólne dochody nie przekraczają kwoty 3737 zł, co biorąc pod uwagę obecną sytuację na rynku najmu lokali mieszkalnych, z pewnością nie jest kwotą wystarczającą na wynajem mieszkania na wolnym rynku.

Nie ulega wątpliwości, iż pełnoletniemu synowi pozwanych M. Z. nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Brak jest również podstaw do uwzględnienia jego zarobków, przy ustalaniu możliwości finansowych U. Z. do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Nie można przyjąć, że M. Z. tworzy z pozwanymi wspólne gospodarstwo domowe. M. Z. jest osobą pełnoletnią (ma 31 lat), nie jest osobą niepełnosprawną, posiada własne dochody i wydatki oraz w każdym czasie może, a nawet powinien wynajmować odrębne mieszkanie. Jego sytuacja materialna nie jest też tak dobra, by nakładać na niego obowiązek zapewnienia lokalu pozwanej. Sam nie posiada on tytułu prawnego do żadnego lokalu, a ponadto część jego wynagrodzenia (1.800 zł) jest zajęta z tytułu prowadzonej przeciwko pozwanemu egzekucji komorniczej.

Ocena dowodów ma zatem pełen walor swobodności w rozumieniu art. 233§1 kpc, zaś pozwany – poza polemiką z ustaleniami Sądu I instancji i przedstawieniem własnej koncepcji wyboru dowodów niezbędnych dla wydania wyroku, nie powołał żadnych uchybień, które mogły prowadzić do uwzględnienia powyższego zarzutu apelacyjnego.

Nieuzasadnione są również podniesione zarzuty naruszenia prawa materialnego a więc art. 14 ust. 3 w zw. z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. 2020.611 z późn.zm.).

Wskazać należy, iż zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. 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. Ustęp 3. tego artykułu stanowi, że sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Stosownie do ust. 4 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży; małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 426) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej; obłożnie chorego; emeryta i rencisty spełniającego 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 zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Nie ulega wątpliwości, że w sytuacji gdy sąd ocenia przesłanki do przyznania lokatorowi prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, może pomocniczo posługiwać się ustawowymi kryteriami wskazanymi w art. 14 ust. 4 tej ustawy, mimo że w danym wypadku przepis ten nie ma zastosowania. Specyfika postępowania eksmisyjnego nakłada na sąd obowiązek dokonania szczegółowych ustaleń faktycznych, które mogą wymagać od sądu podejmowania czynności dowodowych z urzędu – do sądu należy bowiem badanie przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego.

Jak już wyżej wskazano, w toku postępowania dowodowego Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana miała orzeczonej lekki stopień niepełnosprawności z powodu depresji i stanów lękowych. Zgodzić się należy ze skarżącym, że orzeczenie to było czasowe, jednakże jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy depresja jest chorobą zagrażającą życiu i prawidłowemu funkcjonowaniu w społeczeństwie, pociągającą za sobą olbrzymie koszty związane z leczeniem, opieką społeczną i

niezdolnością do pracy, a przede wszystkim nawracającą. Nie można zgodzić się z twierdzeniem skarżącego, że fakt orzeczenia u pozwanej czasowej niezdolności do pracy, który minął jest równoznaczny z jej pełnym wyzdrowieniem. Stąd też zgodzić się należało ze stanowiskiem Sądu I instancji, że choroba pozwanej U. Z. stanowi szczególną sytuację uzasadniającą przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego.

Jak wynika z materiału dowodowego U. Z. nie posiada prawa do innego lokalu a nadto, osiąga tak niskie dochody, iż ograniczają one w znacznym stopniu bądź nawet uniemożliwiają wynajęcie mieszkania na wolnym rynku biorąc pod uwagę obecne realia na rynku mieszkaniowym. Nie zmienia tego również fakt prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego z mężem, którego dochody również nie są wysokie.

W ocenie Sądu Okręgowego w stosunku do pozwanej U. Z. istnieją wszelkie podstawy, by przyznać jej lokal socjalny również wobec niezastnienia przesłanek z art. 14 ust. 4, tj. w warunkach przyznania jej lokalu na podstawie przesłanek fakultatywnych. Przepis art. 14 ust. 3 ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozostawia ocenę tzw. uznaniu sędziowskiemu, a to oznacza, że ingerencja sądu odwoławczego w rozstrzygnięcie oparte na uznaniu sędziowskim jest możliwa jedynie wyjątkowo w sytuacji gdy motywy sądu I instancji rażąco odbiegają od zasad słuszności, logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Sąd Rejonowy nie przekroczył granic swobody przyznanej mu przez ustawodawcę, gdyż rozważył okoliczności leżące po stronie pozwanej w sposób wyczerpujący, w szczególności realne możliwości wynajęcia lokalu na wolnym rynku leżące po jej stronie. Ocena Sądu Rejonowego jest w pełni zgodna z powyższymi kryteriami, stąd nie stanowi podstawy do wydania orzeczenia reformatoryjnego.

Reasumując wniesiona apelacja okazała się w całości nieuzasadniona i podlegała oddaleniu, o czym orzeczono jak w sentencji wyroku.