

Sygn. akt I.Ca 460/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2020r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Kluczyńska
Sędziowie:	SSO Małgorzata Szostak – Szydłowska SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2020 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. J. (1) i A. J. (2)**

przeciwko (...) sp. z o.o. w S.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego

na skutek apelacji powoda A. J. (1) i powódki A. J. (2) od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 16 października 2019 roku, sygn. akt I C 977/19

oddala apelację.

SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Małgorzata Szostak – Szydłowska SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz

Sygn. akt I Ca 460/19

UZASADNIENIE

Powodowie A. J. (2) i A. J. (1) wystąpili z pozwem przeciwko (...) sp. z o.o. w S. o ustalenie warunków zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługującego im na mocy prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 18 grudnia 2018 roku w sprawie sygn. akt I C 41/18.

W uzasadnieniu wskazali, iż pozwany (...) sp. z o.o. w S. pismem z dnia 01 lipca 2019 roku zaproponował im zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 34,27 m². Powodowie nie zgodzili się jednak na zawarcie owej umowy najmu podnosząc, iż w budynku wielorodzinnym, w którym położony jest lokal – powszechnym problem jest zawilgocenie i zagrzybienie ścian, a także dochodzi do częstych awantur i przemocy. Podkreślili, iż przedmioty lokal ogrzewany jest za pomocą energii elektrycznej, zaś nie będzie ich stać na ponoszenie kosztów takiego ogrzewania. Dodatkowo lokal ten znajduje się daleko od centrum miasta, co uniemożliwi im opiekę nad starszymi i schorowanymi rodzicami mieszkającymi w centrum S..

Pozwany (...) sp. z o.o. w S. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, iż przedstawił powodowi ofertę najmu lokalu socjalnego przy ul. (...) w S., spełniającą wymagania określone w art. 2 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, jednakże powodowie z oferty tej nie skorzystali. Pozwany jednocześnie zaprzeczył, aby wskazany lokal był zawilgocony, czy też zagrzybiony.

Wyrokiem z dnia 16 października 2019 roku Sąd Rejonowy w Suwałkach w sprawie sygn. akt I C 977/19 oddalił powództwo.

Podstawą orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne i zważenia:

Sąd Rejonowy w Suwałkach prawomocnym wyrokiem z dnia 18 grudnia 2018 roku w sprawie sygn. akt I C 41/18, orzekając eksmisję A. J. (2) i A. J. (1) z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). K. H. (...) (pkt I. sentencji), przyznał im prawo do lokalu socjalnego (pkt III. sentencji).

Pismem z dnia 01 lipca 2019 roku (...) sp. z o.o. w S. zaproponowała A. J. (2) i A. J. (1) zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 34,27 m², składającego się z dwóch pokoi z aneksem kuchennym i łazienki. Przedmiotowe pismo A. J. (2) i A. J. (1) odebrali w dniu 01 lipca 2019 roku.

Lokal socjalny przy ul. (...) nie jest zagrzybiony, ani zawilgocony. Składa się on z aneksu kuchennego wraz z pokojem, mniejszego pokoju oraz łazienki o łącznej powierzchni 34,27 m². Posiada wszystkie potrzebne sanitariaty, bieżącą wodę.

Do dnia dzisiejszego A. J. (2) i A. J. (1) nie zawarli z (...) sp. z o.o. w S. umowy najmu lokalu socjalnego.

Wyrokowi z dnia 18 grudnia 2018 roku w sprawie sygn. akt I C 41/18 została nadana w dniu 07 sierpnia 2019 roku klauzula wykonalności w zakresie pkt I. sentencji.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów w postaci: odpisu prawomocnego wyroku, pisma w przedmiocie zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wraz z potwierdzeniem odbioru, protokołu oględzin oraz zdjęć mieszkania, które to nie były kwestionowane przez strony, a Sąd Rejonowy nie miał podstaw, aby odmówić im waloru wiarygodności. Natomiast zeznania świadków K. C. i A. S. były spójne, logiczne i pokrywały się z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie, dlatego też posłużyły ustaleniu powyższego stanu faktycznego. Sąd Rejonowy uznał przy tym wyjaśnienia powodów za niewiarygodne w zakresie, w jakim twierdzili, że lokal jest zawilgocony i zagrzybiony jako sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym.

W świetle powyższego, Sąd I instancji stwierdził, iż powodowie swoje roszczenie wywodzili z treści art. 189 k.p.c. w zw. z art. 14 ust. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182), zgodnie z którym – gmina, składając ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, poucza osobę uprawnioną, że jeżeli kwestionuje prawidłowość tej oferty, może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a po nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu – powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż podstawową przesłanką powództwa z art. 189 k.p.c. jest interes prawny w żądanym ustaleniu prawa lub stosunku prawnego. O prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia postępowania sądowego i uzyskania orzeczenia oznaczonej treści, decyduje potrzeba ochrony sfery prawnej powoda poprzez usunięcie wątpliwości i zapewnienie powodowi ochrony albo definitywnego zakończenia sporu. Jeżeli powództwo o ustalenie istnienia prawa lub stosunku prawnego jest jedynym możliwym środkiem ochrony, powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia (wyrok SN z 09 lutego 2012 r., III CSK 181/11).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, że w przypadku, w którym doszło do uprawomocnienia się postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu, a dłużnik kwestionuje prawidłowość oferty najmu socjalnego lokalu, to przysługuje mu powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu

wykonawczego na podstawie art. 840 § 1 k.p.c. Natomiast w sytuacji, gdy gmina złożyła dłużnikowi ofertę najmu socjalnego lokalu, ale zdaniem dłużnika nie jest ona prawidłowa, a wierzyciel nie wystąpił z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności powyższe środki nie mogą być wykorzystane, ponieważ brak jest tytułu wykonawczego i nie toczy się jeszcze postępowanie egzekucyjne. Dłużnik może jednak wytoczyć wówczas powództwo na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie istnienia prawa do najmu socjalnego lokalu (przyznanego mu w wyroku eksmisyjnym) podnosząc, że złożona oferta była niezgodna z prawem i pomimo upływu terminu związania gminy tą ofertą nie doszło do wygaśnięcia uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.

Zdaniem Sądu I instancji, w tej sytuacji skoro klauzula wykonalności została nadana, powodowie nie mają interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia prawa.

Sąd pierwszej instancji powołał się także na treść art. 22 cytowanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Wobec powyższego, gmina ma obowiązek przedłożyć ofertę zawarcia umowy socjalnego lokalu, który spełnia warunki określone w wyżej cytowanej ustawie o ochronie praw lokatorów.

Zdaniem Sądu Rejonowego, nie budzi wątpliwości, że przedstawiona powodom oferta spełnia wszelkie warunki wymagane dla umowy najmu socjalnego lokalu.

Jak wynika bowiem z dokumentów złożonych do akt sprawy, a także z oględzin mieszkania, lokal będący przedmiotem oferty złożonej powodom spełniał wszystkie wymogi z cytowanego wyżej przepisu, zarówno warunki powierzchniowe, jak również jeśli chodzi o standard. Lokal ten bowiem ma łazienkę, aneks kuchenny, dwa pokoje, w dobrym stanie wszystkie urządzenia typu wanna, umywalka i sedes w łazience, zlew i kuchenkę elektryczną w aneksie kuchennym.

Przytaczane przez powodów okoliczności położenia lokalu poza centrum miasta, niewłaściwego sąsiedztwa, czy też niekorzystny rodzaj ogrzewania mieszkania – zdaniem Sądu I instancji – nie mogą mieć zastosowania na gruncie przedmiotowej sprawy, nie są bowiem cechami kwalifikującymi lokal socjalny. Ponadto, jak wynika z przeprowadzonych oględzin lokal nie jest zawilgocony, ani też zagrzybiony, zaś powodowie ten fakt zgłaszali nie widząc przedmiotowego lokalu.

W ocenie Sądu Rejonowego, rzeczywiście może i zaproponowany przez gminę lokal nie jest idealny dla powodów ze względu na jego położenie poza centrum miasta, jednakże ustawa nawet nie wymaga, aby umowa najmu socjalnego lokalu dotyczyła lokalu usytuowanego na terenie tej samej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwał uprawniony do najmu socjalnego.

Sąd Rejonowy, mając na uwadze powyższe okoliczności dotyczące interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. oraz fakt, iż gmina spełniła swój obowiązek, przedstawiając powodom propozycję umowy najmu socjalnego lokalu, z której to powodowie nie skorzystali – stwierdził, iż żądanie pozwu nie znajduje zatem uzasadnienia.

Na marginesie powyższych rozważań Sąd I instancji wskazał też na okoliczność, że powodowie mimo iż wyrokowi eksmisyjnemu została nadana klauzula wykonalności w dniu 07 sierpnia 2019 roku nie zmienili żądania pozwu. Ponadto, nawet gdyby uznać, iż powodowie wnosili o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego na podstawie art. 840 § 1 k.p.c. to powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z powołanym przepisem, dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli: 1) przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem Sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście; 2) po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy

tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może powództwo oprzeć także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, a także zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zgłoszenie tego zarzutu w sprawie było z mocy ustawy niedopuszczalne; 3) małżonek, przeciwko któremu Sąd nadał klauzulę wykonalności na podstawie art. 787 k.p.c., wykaże, że egzekwowane świadczenie wierzycielowi nie należy się, przy czym małżonkowi temu przysługują zarzuty nie tylko z własnego prawa, lecz także zarzuty, których jego małżonek wcześniej nie mógł podnieść.

W ocenie Sądu Rejonowego, w drodze powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności dłużnik może żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub w części albo ograniczenia tej wykonalności. Przedmiotowe powództwo zapewnia dłużnikowi merytoryczną obronę przed egzekucją poprzez możliwość kwestionowania w jego drodze zasadności lub wymagalności obowiązku stwierdzonego tym tytułem (uchwała SN z 17 kwietnia 1985 r., III CZP 14/85, OSNC 1985, nr 12, poz. 192; wyrok SN z 21 lipca 1972 r., II CR 193/72, OSNC 1973, nr 4, poz. 68; postanowienie SN z 24 sierpnia 1973 r., II PZ 34/73, LEX nr 7295; postanowienie SN z 18 marca 1971 r., I CZ 110/70, LEX nr 6896). Przedmiotem sporu w sprawach z powództwa z art. 840 k.p.c. jest wykonalność tytułu wykonawczego. Wyrok pozbawiający tytuł wykonawczy wykonalności uniemożliwia egzekucję na podstawie takiego tytułu. Zadaniem powództwa opozycyjnego nie jest weryfikacja prawidłowości prawomocnego orzeczenia, które – w braku odmiennych unormowań – wiąże Sąd rozpoznający to powództwo (por. A. Marciniak, K. Piasecki: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 730–1088. Tom III, komentarz do art. 840 k.p.c., Legalis).

Mając powyższe na uwadze – zdaniem Sądu Rejonowego – powodowie nie wykazali żadnej przesłanki wynikającej z powyższego przepisu, która mogłaby skutkować uwzględnieniem powództwa przeciwegzekucyjnego.

Reasumując, Sąd Rejonowy powództwo oddalił, zaś z uwagi na to, iż pełnomocnik pozwanego cofnęła wniosek o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego, Sąd Rejonowy nie zawarł rozstrzygnięcia w tymże przedmiocie.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości i jednocześnie zarzucając mu: błędne ustalenie, że przedstawiona powodowi przez pozwanego oferta najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S. spełnia wszelkie warunki wymagane dla umowy najmu socjalnego lokalu, tj. lokal ma odpowiednią powierzchnię (34,27 m²), składa się z aneksu kuchennego wyposażonego w kuchenkę elektryczną wraz z pokojem, mniejszego pokoju, łazienki, przy czym nie jest zagrzybiony ani zawilgocony i nadaje się do zamieszkania, co miał stwierdzić Sąd Rejonowy podczas oględzin lokalu w sytuacji, gdy powodowie podczas rozprawy w dniu 16 października 2019 roku przedłożyli wydruk z portalu internetowego, gdzie mieszkańcy przedmiotowego bloku przy ul. (...) powszechnie skarżyli się na zawilgocenie i zagrzybienie lokali mieszkalnych położonych w tym bloku wynikających z niedostatecznego ich ogrzewania, albowiem wyposażone są one w najdroższe źródło ciepła w postaci ogrzewania elektrycznego, na które to mieszkańców nie stać, a w konsekwencji powszechne zagrzybienie i zawilgocenie, czyniące lokale niezdatne do normalnego użytkowania. Dowód ten został całkowicie pominięty w uzasadnieniu orzeczenia, a ma on istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Powodowie nadto w uzasadnieniu apelacji wskazywali, iż lokal przez nich dotychczas zajmowany został przez nich wyremontowany, co tym bardziej uzasadnia przyznanie im lokalu o innym standardzie niż ten proponowany przez gminę. Co więcej, lokal posiada ogrzewanie elektryczne, na które ich nie stać oraz położony jest poza miastem.

Wskazując na powyższe, powodowie wniesli o: dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z kserokopii karty przyjęć interesantów przez Prezydenta Miasta S. w dniach: 01 lipca 2019 roku, 08 lipca 2019 roku, 06 sierpnia 2019 roku, na które to potrzeba powołania się wynikała na skutek rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd I instancji na okoliczność, że powodowie próbowali trzykrotnie interweniować w sprawie przydziału im lokalu socjalnego z uwagi na niewłaściwy jego stan; zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie powództwa w całości; zwolnienie powodów od kosztów sądowych w postępowaniu przed Sądem II instancji, w tym opłaty od apelacji.

Pozwany (...) sp. z o.o. w S. w odpowiedzi na apelację wniosł o oddalenie jej w całości jako bezzasadnej oraz oddalenie wniosków dowodowych jako spóźnionych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów A. J. (2) i A. J. (1) nie zasługiwała na uwzględnienie, a podniesione w niej zarzuty były nieuzasadnione.

Sąd pierwszej instancji należycie ustalił stan faktyczny przedmiotowej sprawy, trafnie wyjaśnił podstawę prawną orzeczenia z przytoczeniem prawidłowych przepisów prawa, w sposób prawidłowy ocenił także zgromadzony materiał dowodowy. Z tych przyczyn Sąd Odwoławczy podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne i wnioski podjęte przez Sąd Rejonowy. Nie zachodziła zatem potrzeba ich ponownego przytaczania, a odnieść się należało jedynie do zarzutów apelacji.

Powodowie swoją apelację oparli na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przez Sąd Rejonowy ustalenie, że oferta najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S. spełnia wszelkie warunki wymagane dla umowy najmu socjalnego lokalu i pominięcie przy dokonywaniu ustaleń faktycznych dowodu z wydruku z portalu internetowego, w którym to mieszkańcy przedmiotowego budynku przy ul. (...) skarżyli się na zawilgocenie i zagrzybienie lokali mieszkalnych położonych w tym bloku wynikających z niedostatecznego ich ogrzewania, albowiem wyposażone są one w najdroższe źródło ciepła w postaci ogrzewania elektrycznego, na które to mieszkańców nie stać, a w konsekwencji powszechne zagrzybienie i zawilgocenie, czyniące lokale niezdatne do normalnego użytkowania.

Mając na uwadze powyższe należy podkreślić, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (wyrok SA w Szczecinie z 19 czerwca 2008 r., I ACA 180/08, Legalis). Co więcej, skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wykazania, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął Sąd, wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (wyrok SA w Poznaniu z 21 maja 2008 r., I ACa 953/07, niepubl.).

Zdaniem Sądu Okręgowego, z zarzutem apelujących nie należy się zgodzić. Sąd Rejonowy, kierując się swobodną oceną zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie poczynił ustaleń faktycznych na podstawie informacji znajdujących się w dwóch wydrukach z portalu internetowego, albowiem wydruki te pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia tejże sprawy. Należy bowiem zauważyć, iż nie odnoszą się one do tego konkretnie mieszkania, które powodowie dostali jako propozycję najmu socjalnego lokalu. Pierwszy z artykułów z października 2016 roku opisuje eksmisję dwojga starszych ludzi ze wspomnianego budynku, co jest bez znaczenia dla przedmiotowego postępowania, natomiast drugi z nich, odnoszący się do wilgoci i pleśni, jaka rzekomo panuje w budynku, w którym położony jest lokal zaoferowanym powodom – został sporządzony w styczniu 2008 roku podczas, gdy propozycja najmu lokalu znajdującego się w budynku tam opisywanym została przedstawiona powodom w lipcu 2019 roku. Od czasu sporządzenia artykułu upłynęło ponad 11 lat, a zatem trudno jest przyjąć, aby takie same warunki panowały obecnie we wspomnianym bloku, o którym była mowa w artykule internetowym z 2008 roku. Ponadto, przedstawione do akt sprawy zdjęcia mieszkania nr (...), protokół z jego oględzin oraz zeznania świadków K. C. i A. S. – przedstawiają odwrotną sytuację niż ta opisana w tymże artykule (k. 51-53, 56v-57v, 85-86). W protokole z oględzin czytamy: „Przewodnicząca stwierdza, że mieszkanie jest w dobrym stanie. Drzwi i łazienka są w dobrym stanie. W łazience jest umywalka, toaleta jest ze spluczką, położona jest terakota, do połowy ściany są lamperie. Mieszkanie ma dwa pokoje, z czego duży pokój jest z aneksem kuchennym, panelami i oknem PCV. Następnie udano się do drugiego – mniejszego pokoju, gdzie jest okno, grzejnik i nowa wykładzina PCV. Przewodnicząca stwierdza, iż na ścianach brak jest zagrzybienia i zawilgocenia” (k. 85). Co więcej, protokół ten został podpisany przez powodów, bez wniesienia jakichkolwiek zastrzeżeń do niego. Wszystko to potwierdza zatem, iż Sąd Rejonowy słusznie nie poczynił

na przedmiotowych wydrukach jakichkolwiek ustaleń w stanie faktycznym tejże sprawy, a oparł się na pozostałym spójnym wzajemnie ze sobą materiale dowodowym, który to był podstawą do oddalenia powództwa.

Zauważyć w tym miejscu należy, że w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 6 czerwca 2019 roku, Dz.U. z 2019 r. poz. 1182) określone są wymagania techniczne i powierzchniowe, którym musi odpowiadać lokal, by mógł być przedmiotem najmu socjalnego. Lokal taki musi nadawać się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Oceny, czy lokal nadaje się do zamieszkiwania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, dokonuje się na podstawie przepisów ustawy prawa budowlanego, rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz norm polskich i unijnych (przykładowo, czy jest zaopatrzony w wodę do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych, instalację ciepłej wody, odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych, miejsca do czasowego gromadzenia odpadów i nieczystości, instalacje do ogrzewania pomieszczeń, przewody kominowe do odprowadzania dymu i spalin, wentylację lub klimatyzację, gaz z sieci gazowej, baterię butli lub zbiorników stałych gazu płynnego, wewnętrzną instalację elektryczną, oświetlenia budynków, urządzenia i wyposażenia kuchni i łazienki przeznaczone na pobyt ludzi).

Komentowany przepis nadto stanowi, że przedmiotem najmu socjalnego mogą być lokale o obniżonym standardzie. Nie pozwala to jednak na precyzyjne określenie, jaki powinien być standard takich lokali. Można jedynie stwierdzić, że lokal będący przedmiotem najmu socjalnego może mieć niższy standard niż lokal dotychczas zamieszkiwany przez uprawnionego do najmu socjalnego, a także, iż obniżony standard może dotyczyć mniejszej powierzchni niż lokal dotychczas zajmowany, mniejszej liczby pomieszczeń pomocniczych, uboższego, starszego lub gorszego jakościowo wyposażenia lokalu. Powyższe nie oznacza wyłączenia zasady, że lokal musi nadawać się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Zgodzić się więc należy z Sądem Apelacyjnym w Łodzi, który w wyroku z dnia 13 maja 2014 roku (I ACa 1470/13, Legalis) stwierdził, że obniżony standard to nie „jakiejkolwiek warunki”, ale warunki podstawowe, umożliwiające codzienną egzystencję, tj. dostęp do sanitariatu, bieżącej wody, światła dziennego, zapewnienie możliwości ogrzania lokalu przy prawidłowo działającej wentylacji. Nie może być przedmiotem najmu socjalnego pomieszczenie, którego stan techniczny zagraża zdrowiu i mieniu, przez co nie może być ono przeznaczone na stały pobyt ludzi (Komentarz. Art. 22 OchrLokU red. Osajda 2019, wyd. 6/J. Zawadzka).

Wymagany standard lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego można określić odwołując się do wymagań przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów dla tymczasowych pomieszczeń. Przepisy o tych pomieszczeniach można bowiem uznać za wyznaczające „absolutnie minimalny standard lokali nadających się do zamieszkania” (M. B., Prawo do mieszkania, s. 502). Standard lokali oddawanych w najem socjalny nie może być więc niższy niż tymczasowych pomieszczeń. Dostateczny standard lokali będących przedmiotem najmu socjalnego można ustalać, biorąc pod uwagę przeciętny poziom lokali mieszkalnych w Polsce i poziom rozwoju cywilizacyjnego wyznaczający pewien stopień uzasadnionych oczekiwań co do standardu lokalu (M. B., Prawo do mieszkania, s. 503).

Reasumując, w ocenie Sądu Okręgowego, powodowie nie wykazali, aby Sąd I instancji uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, zaś przekonanie strony apelującej o innej doniosłości poszczególnych dowód i ich odmiennej ocenie – nie jest wystarczające do zmiany zaskarżonego wyroku. Sąd I instancji bowiem w uzasadnieniu wskazał, jakie dowody uznał za wiarygodne, a jakim dowodom odmówił tego waloru. Sąd Rejonowy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wysnuł logiczne wnioski i na ich podstawie dokonał słusznych ustaleń faktycznych, które to odpowiadały przesłankom z art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów i tym samym zmierzały do oddalenia powództwa.

Powodowie w swojej apelacji wskazywali też na okoliczność, iż lokal, w którym dotychczas mieszkają został przez nich wyremontowany, co tym bardziej uzasadnia przyznanie im mieszkania o innym standardzie niż ten proponowany

przez gminę. Co więcej, lokal posiada ogrzewanie elektryczne, na które ich nie stać oraz położony jest poza miastem. W ocenie Sądu Okręgowego należy powtórzyć za Sądem Rejonowym, że okoliczności te pozostają bez znaczenia, albowiem nie wpływają one na ocenę, jakim wymaganiom powinien odpowiadać lokal będący przedmiotem najmu socjalnego.

Sąd Okręgowy chciałby tutaj wyraźnie podkreślić, że w przeciwieństwie do lokalu zamiennego (por. art. 2 ust. 1 pkt 6 OchrLokU) w odniesieniu do lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego przepisy nie wprowadzają wymogu, że musi się on znajdować w tej samej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwał uprawniony do najmu socjalnego. Z zasady, że obowiązek zapewnienia najmu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 1 zd. 2 OchrLokU) wynika, iż lokal będący przedmiotem najmu socjalnego z reguły będzie się znajdował na obszarze tej samej gminy. Do rzadkości będą należały przypadki, w których gmina będzie dysponowała tytułem prawnym do lokalu położonego poza jej granicami. Jeśli tak by się jednak zdarzyło, przepisy ustawy nie wykluczają możliwości zaoferowania przez gminę takiego lokalu jako lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego. Z ustawowego określenia wymagań stawianych takiemu lokalowi wynika, że jego lokalizacja może być dowolna; może on się nawet znajdować w innej miejscowości, choćby musiało to oznaczać konieczność dokonania poważnych zmian w życiu osoby zawierającej z gminą umowę najmu socjalnego (Z., O., P., Ustawa o ochronie praw lokatorów, s. 57). Brak podstaw do stosowania do lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego (w drodze analogii) przepisu o lokalu zamiennym, który musi się znajdować w tej samej miejscowości. Przepisy o obowiązku dostarczenia przez gminę lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego stanowią bowiem realizację zadania polegającego na zwalczaniu bezdomności. Poprzez oddanie lokalu w najem socjalny zadanie to jest realizowane niezależnie od tego, gdzie się znajduje lokal udostępniony na podstawie umowy najmu socjalnego (tak też, jeszcze w odniesieniu do poprzednio obowiązujących przepisów o lokalach socjalnych, Z., O., P., Ustawa o ochronie praw lokatorów, s. 57, oraz Z.-Załęska, Ustawa o ochronie praw lokatorów, s. 28).

Natomiast w wyroku z dnia 16 kwietnia 2012 roku (I SA/Wa 2420/11, Legalis) Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. potwierdził, jeszcze w odniesieniu do przepisów o lokalach socjalnych, że standard lokalu socjalnego nie musi odpowiadać standardowi dotychczas zajmowanego przez uprawnionego lokalu i nie może być podstawą roszczeń uprawnionego o dostarczenie innego lokalu socjalnego: „(...) przepis art. 2 ust. 1 pkt 5 o ochronie praw lokatorów wręcz dopuszcza skierowanie do lokalu o obniżonym standardzie, z czego wynika, że wszelkie zarzuty skarżącej zmierzające do wykazania różnicy w standardzie dotychczasowo zajmowanego lokalu (...) w stosunku do kierowanego nie mają prawnego znaczenia. Istotne w sprawie jest, że Zarząd W. zrealizował zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów oraz z uchwałą uchwały Rady W. (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta obowiązek przydzielenia J.L. lokalu socjalnego, który odpowiada kryteriom ustawowym. (...) Należy podkreślić, że Gmina zobowiązana jest do dostarczenia lokalu socjalnego, a nie lokalu zamiennego. Stąd też dla oceny, czy wskazany przez Gminę lokal spełnia wymagane przesłanki należało ocenę tą dokonać odnosząc się do ustawowej definicji lokali socjalnego. Natomiast nie mają prawnego znaczenia w sprawie podnoszone przez skarżącą argumenty dotyczące, czy to standardu proponowanego lokalu, czy też jego wielkości w porównaniu do lokalu dotychczas zajmowanego” (Komentarz. Art. 22 OchrLokU red. Osajda 2019, wyd. 6/J. Zawadzka).

Powodowie we wniesionej przez siebie apelacji ponadto wniesli o dopuszczenie w postępowaniu odwoławczym dowodu z kserokopii karty przyjęć interesantów przez Prezydenta Miasta S. w dniach: 01 lipca, 08 lipca 06 sierpnia 2019 roku, na które to – według powodów – potrzeba powołania wynikała na skutek rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd I instancji na okoliczność, że próbowali trzykrotnie interweniować w sprawie przydziału im lokalu socjalnego z uwagi na jego niewłaściwy stan.

Należy w tym miejscu zauważyć, iż apelacja może opierać się również na nowych faktach i dowodach, jeżeli ich wcześniejsze powołanie nie było możliwe albo potrzeba powołania się na nie wynika później, przy czym okoliczności te apelujący musi wykazać (art. 381 k.p.c.). Nowe fakty i dowody to takie, które powstały po wydaniu zaskarżonego wyroku, albo takie, które istniały wcześniej, jednak apelujący ich nie znał albo nie mógł powołać. Potrzeba jednak powołania nowego dowodu w postępowaniu apelacyjnym nie może być utożsamiana z niekorzystnym dla skarżącego

rozstrzygnięciem Sądu I instancji, którego nie przewidywał on, pozostając w błędnym przekonaniu o oczywistej słuszności swojego roszczenia (wyrok SN z 24 kwietnia 2008 r., IV CNP 6/08, Legalis). Występujący w przepisie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. zwrot: „potrzeba powołania się na nowe fakty i dowody wynika później”, należy pojmować w ten sposób, że „potrzeba” ta ma być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od Sądu pierwszej instancji (wyrok SA w Gdańsku z 13 stycznia 2015 r., I ACa 392/13, Legalis).

W ocenie Sądu Okręgowego, nie wystąpiła żadna z przesłanek z art. 381 k.p.c., która pozwoliłaby zaliczyć w poczet materiału dowodowego przedstawioną przez powodów kserokopię karty przyjęć interesantów. Samo bowiem wskazanie przez powodów, że potrzeba powołania nowego dowodu wynikała na skutek wydania orzeczenia przez Sąd Rejonowy jest niewystarczające w myśl art. 381 k.p.c. Powodowie, działając bez profesjonalnego pełnomocnika byli pouczeni na etapie postępowania pierwszo-instancyjnego przez Sąd w przedmiocie pominięcia spóźnionych twierdzeń i dowodów (zawiadomienie o terminie rozprawy, k. 26-27v) oraz o treści art. 6 k.c. (protokół rozprawy z dnia 23 września 2019 roku, k. 56v), a przed zamknięciem rozprawy powodowie wniosków formalnych ani dowodowych nie zgłaszali (protokół rozprawy z dnia 16 października 2019 roku, k. 93). Ponadto, nawet gdyby Sąd Okręgowy przyjął ową kserokopię w poczet materiału dowodowego to nie wnosi ona do sprawy nic nowego, bowiem okoliczność rzekomego niewłaściwego stanu socjalnego lokalu oferowanego powodom była przez nich podnoszona w całym toku postępowania przed Sądem Rejonowym.

Sąd Okręgowy chciałby też zaznaczyć, iż w przypadku, gdy doszło do uprawomocnienia się postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności, a dłużnik kwestionuje skuteczność złożonej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, powołując się na to, że lokal socjalny nie spełnia przesłanek określonych w art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów (co miała miejsce na gruncie niniejszej sprawy), może wystąpić przeciwko wierzycielowi (właścicielowi zajmowanego lokalu) z powództwem opozycyjnym na podstawie art. 840 § 1 pkt 1) k.p.c. W tym procesie dłużnik może domagać się ograniczenia wykonalności tytułu wykonawczego do czasu złożenia mu przez gminę skutecznej oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W postępowaniu wszczętym na skutek tego powództwa dłużnik może wykazywać nieskuteczność złożonej mu oferty przy wykorzystaniu wszelkich dostępnych środków dowodowych (np. zeznania świadków, oględziny, opinia biegłego). Wytaczając takie powództwo, dłużnik może jednocześnie wnioskować o udzielenie zabezpieczenia poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego zmierzającego do opróżnienia lokalu (art. 755 § 1 pkt 3) k.p.c.). Dopiero udzielenie dłużnikowi takiego zabezpieczenia będzie obligowało komornika do wstrzymania czynności egzekucyjnych. Natomiast uwzględnienie powództwa opozycyjnego spowoduje, że gmina będzie miała obowiązek złożenia uprawnionemu skutecznej oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (tak trafnie M. W., Egzekucja obowiązku, cz. I, s. 36–37) (Komentarz. Art. 14 OchrLokU red. Osajda 2019, wyd. 6/Zawadzka). Dlatego też skoro klauzula wykonalności została nadana wyrokowi eksmisyjnemu wobec powodów, nie mają oni interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., który był podstawą niniejszego powództwa – do żądania ustalenia prawa.

Biorąc zatem pod uwagę powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalono apelację powodów jako bezzasadną.

SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz