

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 października 2017 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu Ł., w sprawie z powództwa D. K. przeciwko Gminie Z., ustalił że powodowi przysługuje prawo do lokalu socjalnego (pkt 1) oraz nakazał w stosunku do powoda wstrzymanie wykonania opróżnienia budynku usytuowanego na działce nr (...), zlokalizowanej przy ul. (...) w U. do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt 2).

W wywiezionej apelacji strona pozwana zaskarżyła wskazany wyrok w całości, zarzucając mu:

I. obrazę prawa procesowego, która miała wpływ na wynik sprawy, a w szczególności:

1) art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. polegającą na bezzasadnym oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu zawartego w piśmie procesowym strony pozwanej z dnia 29 sierpnia 2017 r. odnośnie zwrócenia się przez Sąd do właściwego Urzędu Pracy o nadesłanie informacji, czy w okresie, w jakim powód posiadał status bezrobotnego, Urząd Pracy dysponował ofertami pracy wymagającej kwalifikacji, jakie posiada powód oraz czy informacje te zostały mu przedstawione, a jeżeli tak, to czy powód odmówił przyjęcia przedłożonych mu ofert lub w inny sposób nie wyraził woli podjęcia zatrudnienia, w sytuacji, kiedy informacje te były niezbędne do wykazania nadużycia prawa podmiotowego przez powoda i nie były one powoływane dla zwłoki w postępowaniu, a nadto okoliczności sporne sprawy nie zostały dostatecznie wyjaśnione, przez co odmowa przeprowadzenia dowodu była zaniechaniem Sądu I instancji i jako całkowicie bezzasadna doprowadziła do błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy i do niewyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy;

2) art. 233 k.p.c. poprzez naruszenie zasady wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, dowolną ocenę dowodów i błąd w ustaleniach faktycznych spowodowany oddaleniem wniosku dowodowego strony pozwanej, jednoczesne błędne przyjęcie przez Sąd, że zebrany w sprawie materiał dowodowy jest wystarczający do oceny stanu faktycznego, podczas gdy nie można było na jego podstawie dostatecznie wykazać, iż powód uzyskał status bezrobotnego jedynie w celu uzyskania od pozwanej Gminy prawa do lokalu socjalnego, na co zostało zgłoszone przez pełnomocnika strony pozwanej w trakcie trwania rozprawy w dniu 19 września 2017 r., zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.;

II. obrazę prawa materialnego polegającą na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez uznanie, że powód wypełnił przesłanki wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, statuujące prawo do lokalu socjalnego, w sytuacji, kiedy strona pozwana wskazywała, iż w niniejszej sprawie powodowi, w oparciu o powołany przepis, nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i jego stwierdzenie należy zakwalifikować jako nadużycie prawa, ponieważ przesłanki, których spełnienie jest niezbędne, aby uzyskać prawo do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ww. ustawy zostały przez powoda spełnione tylko pozornie, by celowo i świadomie nadużyć prawa w postaci uzyskania prawa do lokalu socjalnego – gdyby nie kwestie związane z „okazją” do przyznania mu lokalu socjalnego, istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że powód nie dokonałby rejestracji w Urzędzie Pracy, a zachowanie takie jest ewidentnie sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa zawartego w normie prawnej art. 14 ustawy, jak i z zasadami współżycia społecznego, gdyż prowadzi do jawnego pokrzywdzenia gminy i niesprawiedliwego orzeczenia sądowego.

W konkluzji strona skarżąca przede wszystkim wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zwróciła się o zasądzenie od powoda na własną rzecz kosztów procesu za obie instancje. Z kolei wniosek ewentualny sprowadzał się do uchylecia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Na rozprawie odbytej dnia 7 marca 2018 r. pełnomocnik powoda zażądał oddalenia apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest w pełni zasadna i jako taka zasługuje na uwzględnienie w kierunku postulowanym przez skarżącą Gminę Z..

Na wstępie zaznaczenia wymaga, iż poza polem kontroli instancyjnej pozostawała kwestia dopuszczalności powództwa o ustalenie prawa do lokalu socjalnego w trybie art. 189 k.p.c., ze względu na zakres zaskarżenia i postawione zarzuty. Mianowicie sam skarżący wyraźnie przyznał, iż nie kwestionuje słusznych wywodów Sądu Rejonowego co do tego, iż powodowi przysługuje status lokatora, w związku z czym ma do niego zastosowanie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610). Dla porządku wspomnieć można, iż w myśl art. 2 ust 1 ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Niniejszy Sąd odwoławczy podziela przy tym wyrażane w orzecznictwie poglądy, że „inny tytuł prawny”, o jakim wyżej, może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również stosunkach prawnorodzinnych, czy umowie użyczenia (tak SN w wyrokach z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, opubl. baza prawna LEX nr 496377 oraz w wyroku z dnia 24 października 2002 r. I CKN 1074/00, opubl. baza prawna LEX nr 74504). W przypadku powoda nie ulega zaś wątpliwości, iż jego tytuł prawny miał charakter pochodny, jako że wywodził się on od jego matki H. K., która jako współwłaścicielka na mocy postanowienia o dziale spadku została zobowiązana do wydania nieruchomości na rzecz K. P..

W przedmiotowej sprawie wiedziony przez strony spór koncentrował się natomiast na tym, czy D. K. należało przyznać lokal socjalny, z uwagi na przymiot bezrobotnego. Badając to zagadnienie Sąd I instancji wydał korzystne dla powoda rozstrzygnięcie, jednakże to stanowisko nie może się ostać. Rację ma bowiem strona skarżąca, że Sąd niewłaściwie osądził sprawę na skutek nazbyt liberalnego podejścia do wspomnianej problematyki.

Stosownie do art. 14 ust 1 i 3 powołanej ustawy przy orzekaniu o eksmisji osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. Z kolei ust 4 stanowi o zakazie orzekania braku uprawnienia do lokalu socjalnego w stosunku do ściśle wymienionej grupy osób w tym przepisie. Niezwykle istotne są także względy prakseologiczne, które legły u postaw uchwalenia powyższych unormowań. Głównym celem wprowadzenia ustawy o ochronie praw lokatorów było m.in. przeciwdziałanie bezdomności. Oprócz braku uprzednio istniejących zasad ochrony praw lokatorów przed bezdomnością, bezpośrednią przyczyną opracowania i uchwalenia odrębnej ustawy poświęconej problematyce ochrony praw lokatorów stał się przepis art. 75 ust 2 Konstytucji RP, stanowiący że ochronę praw lokatorów określa ustawa. Uzupełnia on treść art. 75 ust 1 Konstytucji w brzmieniu: "Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania". P. charakter ustawy sprowadza się więc do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, jak również ochrony lokatorów przed eksmisją donikąd w przypadku, gdyby miała ona objąć osoby wymagające szczególnej ochrony, a w konsekwencji ochrona przed bezdomnością wynikającą z biedy, z niemożności samodzielnego radzenia sobie w życiu i z niektórych innych przyczyn. Ustawodawcy przyświecała zatem ochrona słabszych pod względem ekonomicznym lub innym członków społeczności przed utratą jakiegokolwiek mieszkania.

W tym miejscu wyraźnie trzeba podkreślić, iż nie zawsze wchodzi w grę stosowanie przepisu ust. 4 art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) nakładającego na sąd obowiązek pozytywnego rozstrzygnięcia w tym przedmiocie wobec osób wyliczonych w sposób enumeratywny w przywołanym przepisie. Zgodnie z art. 14 ust. 7 wskazanej regulacji nie stosuje co do zasady do osób, które utraciły tytułu prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. W takiej sytuacji podstawą orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego pozostaje ogólna regulacji art. 14 ust. 3 ustawy, wedle której sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób eksmitowanych. Przy takim więc ujęciu okazuje się, iż pozytywne rozstrzygnięcie w tym

przedmiocie nie jest obligatoryjne, jako że Sąd może przyznać lokal, ale nie musi tego wcale uczynić. W świetle przedstawionych przesłanek wprowadzonych art. 14 ust. 3 uzasadnionym jest wniosek, iż przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego jest udzieleniem ochrony ze względu na szczególne okoliczności dotyczące konkretnego pozwanego i wobec tego ma charakter wyjątkowy. Twierdzenie to jest tym bardziej zasadne, gdy zważyć, że przyznanie komentowanego uprawnienia rodzi dalsze istotne skutki. Po pierwsze, nakłada na gminę obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego, która realizuje to zadanie ustawowe pod rygorem odpowiedzialności cywilnej za szkodę związaną z niedostarczeniem lokalu (art. 14 ust. 1 i art. 18 ust. 5 ustawy). Po wtóre, powstaje istotne ograniczenie dla właściciela, który pomimo korzystnego dla niego rozstrzygnięcia nadal nie może korzystać z przedmiotu własności, aż do czasu przedstawienia oferty lokalu socjalnego osobie eksmitowanej. Ma to szczególne znaczenie, gdy lokal nie wchodzi do zasobu publicznego. Oznacza bowiem przerzucenie ciężaru udzielanej ochrony w pewnej mierze również na właściciela lokalu. Powyższe następstwa orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego nie mogą być pomijane w toku badania okoliczności sprawy w kontekście przesłanek art. 14 ust. 3 ustawy.

Dokonując kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku w aspekcie stawianego mu zarzutu głównego trzeba zgodzić się ze stroną skarżącą, iż Sąd Rejonowy ustalił uprawnienie powoda D. K. do lokalu socjalnego w braku uzasadnionych ku temu podstaw. Dokładnie rzecz biorąc po analizie ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy wskazane aspekty zupełnie zbagatelizował i w konsekwencji, w sposób nieuprawniony przyjął, iż sytuacja powoda jest na tyle wyjątkowa, że uzasadnia przyznanie mu lokalu socjalnego. Na tej płaszczyźnie Sąd oparł się wyłącznie na formalnym statusie bezrobotnego. Tymczasem zebrany w sprawie materiał dowodowy ukazywał całkowicie odmienny stan rzeczy, na co słusznie zwróciła uwagę strona skarżąca. Z pola widzenia nie może bowiem umknąć to, że całokształt działań i zabiegów powoda związanych z rejestracją w Urzędzie Pracy miał miejsce już po wytoczeniu niniejszego powództwa. Innymi słowy tak naprawdę powód podejmował określone działania na użytek procesu. Warto wspomnieć, iż w owym czasie powód pracował dorywczo, jak również przebywał zagranicą w celach zarobkowych, dlatego też wspomniana rejestracja nie miała charakteru ciągłego. Zdaniem Sądu Okręgowego zachowanie powoda stanowiło zatem nadużycie przysługującego mu prawa podmiotowego. Gwoli przypomnienia stosowanie art. 5 k.c. może wchodzić w rachubę w każdym wypadku, gdy w świetle określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego. Sens przedmiotowej instytucji wyraża się zatem w tym, że określone, objęte pozwem roszczenie, znajduje oparcie w przepisach prawa, a jedynie z uwagi na szczególne okoliczności danego przypadku udzielenie mu ochrony nie jest możliwe, bowiem prowadziłoby do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. Równocześnie zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. pozostają w ścisłym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które ten przepis ma na względzie. Dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest więc ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego przypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. (tak SN w orzeczeniu z 28 listopada 1967 r., I CR 415/67, opubl. OSP 10/68 poz. 210). Potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych określa właściwie wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, iż brak takich klauzul mógłby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nie uwzględniających w rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej lecz i materialnej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (niepubl.) istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. W innym orzeczeniu (wyrok z dnia 28 października 2015 r., II CSK 831/14) SN powiedział, że klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiągających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione. Powołany przepis ma wprawdzie charakter wyjątkowy, niemniej przewidziana w nim możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Dodatkowo wskazać jeszcze trzeba, że strona, która usiłuje wywieść skutki prawne wynikające z treści art. 5 k.c., zgodnie ze spoczywającym na

niej ciężarem dowodu, powinna wskazać jaką przyjętą w społeczeństwie zasadę współzycia społecznego naruszył przeciwnik swym postępowaniem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2003 r., sygn. IV CKN 120/01, opubl. baza prawna LEX Nr 141394). Samo powołanie się na klauzulę generalną bez uściślenia okoliczności, w jakich mogłaby ona mieć zastosowanie, nie zasługuje na uwzględnienie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2003 r., sygn. I CK 222/02, opubl. baza prawna LEX Nr 151610). Wszystkim powyższym wymogom sprostał też apelant wyraźnie wskazując i opisując negatywne przejawy zachowania powoda stojące w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, które uzasadniały odmówienie mu ochrony prawnej. W istocie rzeczy powód jako osoba dorosła i samodzielna, przy uwzględnieniu jego doświadczenia, umiejętności i kwalifikacji, ma w pełni zachowaną zdolność do zarobkowania. Powód jest z zawodu murarzem – tynkarzem, a więc ma w ręku konkretny fach, który jest wielce ceniony na rynku pracy. Poczynione spostrzeżenie ma przy tym doniosłe konsekwencje praktyczno – ekonomiczne wyrażające się tym, iż nie powinien mieć on żadnego problemu ze znalezieniem pracy. Trudno też zaakceptować jego twierdzenia o braku stosownych ofert, albowiem takowe miał, tyle tylko że nie spełniały one jego oczekiwań finansowych. W tym stanie rzeczy D. K. jest w stanie podjąć działania zmierzające do poprawy standardu zaspokajania swych potrzeb mieszkaniowych bez potrzeby przerzucania ich ciężaru na gminę, a w konsekwencji społeczność lokalną.

Reasumując w niniejszej sprawie nie może zatem znaleźć zastosowania forsowane przez powoda rozwiązanie, z uwagi na jego wyjątkowy charakter. Na koniec można jeszcze wspomnieć, iż w tym zakresie powód miał na uwadze tylko i wyłącznie własne partykularne potrzeby, deprecjonując całkowicie interesy strony przeciwnej.

Mając na względzie powyższe, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy w pkt I dokonał zmiany kwestionowanego wyroku w zaskarżonym zakresie i orzekł o braku uprawnienia powoda D. K. do lokalu socjalnego, wyrazem czego stało się oddalenie powództwa. Zmiana głównego rozstrzygnięcia pociągała za sobą potrzebę korekty rozstrzygnięcia dotyczącego kosztów procesu, ponieważ w istocie powód w całości przegrał sprawę. Kluczowa w tej sferze zasada odpowiedzialności za wynik procesu jest jednak łagodzona przez zasadę słuszności statuowaną przez art. 102 k.p.c. Skorzystanie z tego unormowania jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i to do jego oceny należy stwierdzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek. Każdorazowo koniecznym jest rozważenie całokształtu okoliczności, które uzasadniałyby odstępstwo od podstawowej zasady decydującej o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu, czyli obciążenia nimi strony przegrywającej spór (art. 98 § 1 k.p.c.). W odniesieniu do powoda istnieją względy przemawiające za przyznaniem mu tego dobrodziejstwa, albowiem dochodził on określonych żądań, będąc przekonany o ich słuszności. Przeciwnie rozstrzygnięcie stanowiłoby zaś dla powódek nadmierną dolegliwość.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł w pkt II wyroku według identycznych reguł wynikających z art. 102 k.p.c. Usprawiedliwioną przyczynę dla zastosowania zasad słuszności stanowią bowiem uwarunkowania osobisto – majątkowe leżące po stronie powoda.