

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 lutego 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko I. F. (1) o eksmisję z udziałem interwenienta ubocznego Miasta Ł., w pkt 1 nakazał pozwanej opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami których prawa reprezentuje; w pkt 2 ustalił, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego, polecając wstrzymanie wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz w pkt 3 nie obciążył pozwanej kosztami postępowania.

Poczynione ustalenia sprowadzały się do tego że:

Nieruchomość znajdująca się w Ł. na ul. (...), objęta księgą wieczystą nr (...), stanowi własność spółki (...). Do nabycia nieruchomości doszło w drodze dwóch transakcji notarialnych z dnia 29 listopada 2007 r. i 13 sierpnia 2008 r.

Dnia 2 maja 2016 r. powódka wynajęła I. F. (1) lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni 23,47 m<sup>2</sup>. Zawarta umowa przewidywała, iż pozwana z góry do 10 – go dnia każdego miesiąca ma opłacać czynsz w kwocie 246,43 zł oraz inne opłaty niezależne od wynajmującego, co razem przy jednej osobie zamieszkującej lokal dawało należność na poziomie 309,97 zł.

Po stronie pozwanej pojawiły się opóźnienia w regulowaniu należności, w efekcie czego narosło zadłużenie przekraczające równowartość trzymiesięcznego czynszu najmu. W dniu 16 maja 2017 r. powódka wystosowała do pozwanej wezwanie do zapłaty zaległych i bieżących płatności w terminie miesiąca, informując iż niezastosowanie się do treści wezwania będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu. Rzeczone pismo dotarło do pozwanej w dniu 24 maja 2017 r.

Wobec bezskutecznego upływu określonego terminu pismem z dnia 27 czerwca 2017 r., na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, powodowa spółka wypowiedziała I. F. (1) umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Pozwana w lokalu mieszka od 2016 r. Przestała płacić za lokal w maju 2017 r. Wcześniej płaciła regularnie ale w mniejszych wysokościach po 100 zł lub mniej. Pozwana mieszka sama w lokalu i nie stać jej na utrzymanie dużego mieszkania. Poza rentą chorobową w wysokości 460 zł nie ma innych źródeł utrzymania. Do grudnia dostawała 50 zł zasiłku celowego. Posiada drugą grupę inwalidzką w związku z depresją, jest po operacji kręgosłupa. W związku z depresją w ostatnim czasie leżała przez trzy tygodnie w szpitalu w Z.. Pozwana nie ma możliwości zamieszkać w żadnym innym lokalu.

Pod kątem merytorycznym Sąd Rejonowy, opierając się na treści art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 675 k.c., uznał powództwo za zasadne. Mianowicie właściciel rzeczy po ustaniu stosunku najmu może żądać od najemcy wydania lokalu. Przymiot właściciela służy spółce (...), a jako najemca występowała pozwana, co oznacza, iż powódka była legitymowana do wytoczenia powództwa. Następnie Sąd przypomniał, że przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości w opłacaniu przez najemcę czynszu oraz innych należności za lokal określone są przepisami art. 11 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Wypowiedzenie wchodzi w rachubę gdy lokator jest w zwole z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Te wymogi zostały również spełnione wobec pozwanej. Zdaniem Sądu dokonane wypowiedzenie było w pełni skuteczne i nie naruszało obowiązujących unormowań prawnych. Z uwagi na to, iż pozwana nadal przebywa w przedmiotowym lokalu, Sąd nakazał jej opróżnienie lokalu. W dalszej kolejności Sąd zajął się analizą unormowań dotyczących reguł przyznawania lokali socjalnych. Ze względu na zmianę przepisów nie mogły znaleźć zastosowania art. 14 ust. 1 i 4

u.o.p.l. Ponadto Sąd wspomniał, że po myśli art. 14 ust 7 u.o.p.l. nie ma obowiązku orzeczenia o przyznaniu lokalu socjalnego, pomimo spełnienia kryteriów z art. 14 ust. 4 u.o.p.l., w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo towarzystwem budownictwa społecznego. Niezależnie od tego Sąd w każdej sytuacji na podstawie art. 14 ust. 3 u.o.p.l. ma obowiązek zbadania z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego po stronie osób objętych wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W oparciu o to unormowanie Sąd zdecydował się przyznać I. F. (1) prawo do otrzymania lokalu socjalnego, argumentując że przemawia za tym jej wiek, zły stan zdrowia i orzeczony lekki stopień niepełnosprawności. Pozwana pobierając rentę kwocie 464 zł, nie ma realnych możliwości dodatkowego zatrudnienia. Tym samym stwierdzić należy, iż znajduje się ona w trudnej sytuacji życiowej, a przez to nie jest w stanie zaspokoić swoich wszystkich podstawowych potrzeb, w tym także tych o charakterze mieszkaniowym. Wedle Sądu takowy wniosek płynie też z ustalonego stanu faktycznego, w ramach którego ujawniono, że pozwana nie była w stanie wywiązywać się z obowiązku zapłaty czynszu najmu lokalu na wolnym rynku. Jednocześnie, wbrew twierdzeniom interwenienta, pozwana nie jest w stanie ponieść choćby częściowych wydatków, których uiszczenie jest wymagane dla przyznania dodatku mieszkaniowego w myśl odpowiednich przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Na koniec Sąd zauważył, że pozwana nie ma tytułu prawnego do innego lokalu, a po eksmisji nie będzie w stanie zapewnić sobie lokalu we własnym zakresie. Obie te okoliczności nie wynikają jednak z winy pozwanej lecz jej trudnej sytuacji życiowo – materialnej. Ostatecznie Sąd doszedł do przekonania, że potrzeby mieszkaniowe pozwanej powinna zaspokoić gmina. Ze względu na obligatoryjne brzmienie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. nakazano wstrzymanie eksmisji do czasu złożenia pozwanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Podstawa rozstrzygnięcia o kosztach tkwiła w art. 102 k.p.c.

Wskazany wyrok w całości został zakwestionowany przez interwenienta ubocznego Miasto Ł.. W złożonej apelacji podniesiono zarzuty:

**1)** naruszenia przepisów postępowania, mającego wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie faktu, że:

- umowa najmu została zawarta przez powodową spółkę i pozwaną I. F. (1) w 2016 r., a więc w momencie gdy była już ona uprawniona do otrzymywania renty;

- w 2012 r. powódka zgłaszała się do Miasta Ł. o przydział lokalu socjalnego, co zostało potwierdzone pismem z dnia 19 stycznia 2012 r. oraz spełniła warunki do jego przyznania, a więc już wtedy znajdowała się w ciężkiej sytuacji materialnej;

- pozwana I. F. (1) nie udowodniła faktu pobierania renty ani niepełnosprawności, gdyż do akt sprawy załączono kserokopie dokumentów, które nie mogą stanowić dowodu w sprawie;

**2)** naruszenia przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

• art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez uznanie, że doszło do wypowiedzenia umowy najmu lokalu, podczas gdy zarówno wezwanie do zapłaty, jak i wypowiedzenie umowy najmu zostało podpisane przez osobę nieupoważnioną do reprezentacji spółki;

• art. 14 ust 3 ustawy poprzez uznanie, że pozwanej I. F. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, podczas gdy umowa najmu została zawarta przez nią i spółkę w wyniku zmywu i jako taka powinna być uznana za nieważną.

W konkluzji strona skarżąca przede wszystkim wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa o eksmisję w całości oraz zwróciła się o zwrot kosztów postępowania za obie instancje. zasądzenie od powoda na własną rzecz kosztów procesu za obie instancje. Z kolei wniosek ewentualny obejmował zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2 drogą nieprzyznania pozwanej prawa do lokalu socjalnego.

W odpowiedzi na apelację powodowa spółka zażądała jej oddalenia oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

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

Apelacja jest niezasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ wydany przez Sąd Rejonowy wyrok jest w pełni prawidłowy i nie zawiera żadnych błędów ani mankamentów. Z tej też przyczyny Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne, gdyż stanowią one rezultat rzetelnej i wnikliwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W całej rozciągłości podzielić też należy poczyniony przez Sąd niższego rzędu wywód jurydyczny.

Zgłoszone przez skarżącego uwagi i zastrzeżenia zostały przy tym ujęte w dwóch głównych podstawach zaskarżenia, wyrażających się obrazą prawa procesowego oraz naruszeniem prawa materialnego. Tak określony zakres zaskarżenia wymagał zatem odniesienia się najpierw do zarzutów naruszenia prawa procesowego.

Przede wszystkim nie sposób zgodzić się ze skarżącym, iż Sąd Rejonowy błędnie i dowolnie rozważył materiał dowodowy, poprzez jego wybiórcze i fragmentaryczne potraktowanie, dopuszczając się w tym zakresie przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów. W myśl art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Zgodnie z utrwaloną wykładnią kryteria oceny dowodów grupuje się następująco: 1/ poprawność logiczna, 2/ doświadczenie życiowe, 3/ inne źródła wiedzy, i 4/ prawdopodobieństwo wersji. W apelacji skarżący nie wykazał jednak, aby z uchybieniem któregokolwiek z tych kryteriów doszło do oceny dowodów. W gruncie rzeczy działanie interwenienta ubocznego Miasta Ł. ograniczyło się tutaj do wskazania innego alternatywnego stanu faktycznego mającego za podstawę własną ocenę dowodów, która jednak mija się z rzeczywistością. Taki sposób skonstruowania zarzutu naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów nie może się ostać, jako że opiera się on wyłącznie na własnym przekonaniu skarżącego o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennym ocenie niż ocena sądu. Innymi słowy skuteczne postawienie zarzutu nie może li tylko polegać na kreowaniu odmiennych ustaleń faktycznych pozostających subiektywną oceną skarżącego. Natomiast skarżący może, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, wykazywać, że sąd naruszył ustanowione w tym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów w sposób mogący mieć istotny wpływ na wynik sprawy (por. wyroki SN z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, opubl. OSNC nr 7-8/2000 poz. 139, z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, opubl. OSNC Nr 10/2000 poz. 189, z dnia 29 września 2002 r., II CKN 817/00, niepubl. oraz z dnia 2 lutego 2003 r., I CKN 160/01, nie publ.). Ponadto podnieść należy, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmiennie. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak SN w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, opubl. baza prawna LEX nr 56906). W utrwalonej linii orzecniczej wielokrotnie przecież wskazywano, iż swobodna sędziowska ocena dowodów może być podważona jedynie wówczas, gdyby okazała się rażąco wadliwa lub oczywiście błędna. Wskazanym wyżej wymogom skarżący jednak nie sprostał, albowiem ograniczył się on jedynie do polemiki ze stanowiskiem Sądu I instancji, forsując uparcie korzystną dla siebie wersję wydarzeń. Wbrew stanowisku interwenienta Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej i wyczerpującej analizy materiału dowodowego i wywiedzione przez niego konkluzje były trafne. Stan faktyczny opiera się na dowodach, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom z art. 233 § 1 k.p.c. Wszystkie przeprowadzone dowody zostały przez Sąd Rejonowy przywołane i omówione. Wiele z ustalonych przez Sąd Rejonowy faktów było między stronami bezspornych. Nie można też zarzucić, by Sąd I instancji na tle przeprowadzonych dowodów budował wnioski, które z nich nie wynikają. Z kolei zarzut nie wyprowadzenia wniosków konkurencyjnych, podanych przez skarżącego nie mieści się w zakresie przywołanej normy. W konkluzji Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie nie doszło do przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów.

Chybionym okazał się też zarzut materialnoprawny dotyczący bezskuteczności wypowiedzenia. W tym miejscu przypomnieć warto, iż w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego podstawowym faktem podlegającym udowodnieniu jest, czy strona pozwana utraciła tytuł prawny do przedmiotowego lokalu i czy w związku z tym opuściła lokal. Dokładnie w tym właśnie kierunku była prowadzona sprawa, gdyż Sąd I instancji skupił swoją uwagę na wyżej wymienionych kwestiach. Opierając się na zgromadzonym materiale dowodowym Sąd Rejonowy trafnie uznał, że na chwilę orzekania w niniejszej sprawie pozwanej I. F. (1) nie przysługiwało żadne skuteczne względem strony powodowej uprawnienie do władania lokalem, ani prawnorzeczowe, ani obligacyjne, wobec czego uzasadnionym było domaganie się przez stronę powodową eksmisji pozwanej, co miało oparcie w art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. Dokładnie rzecz biorąc pozwana przestała być najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...), ponieważ stosowna umowa została skutecznie rozwiązana, wskutek czego pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu. Nie można przy tym przeoczyć, że podstawową przesłanką warunkującą orzeczenie opróżnienia lokalu jest skuteczne wypowiedzenie umowy najmu poprzedzone stosownym wezwaniem do zapłaty opatrzonym rygorem wypowiedzenia stosunku najmu. W realiach rozpoznawanej sprawy doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanej umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, przy zachowaniu wymogów określonych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1234– zwana dalej u.o.p.l.). Z pola widzenia nie może przy tym umknąć, że sama pozwana nie kwestionowała skuteczności wypowiedzenia oraz istnienia zaległości czynszowych. Natomiast wątpliwości w tym zakresie zgłosiło Miasto Ł., wskazując iż wezwanie do zapłaty oraz wypowiedzenie umowy najmu zostało podpisane przez osobę nieupoważnioną do reprezentacji spółki. Sformułowany na tym tle zarzut ewidentnie wynika z niezajomości akt sprawy, ponieważ na karcie 40 znajduje się stosowne pełnomocnictwo udzielone D. D. przez członka zarządu spółki w osobie A. P.. Należyte wykonanie procedury wypowiedzenia rodzi zaś dla byłego najemcy doniosłe konsekwencje. Prawidłowy stan rzeczy wymaga bowiem opróżnienia lokalu przez byłego najemcę, z jednoczesnym przekazaniem lokalu właścicielowi. Od strony technicznej sprowadza się to więc do wyprowadzki lokatora oraz zdania kluczy. Naruszenie tego obowiązku rodzi natomiast po stronie właściciela prawo do żądania opróżnienia lokalu przez dotychczasowego najemcę w przypadku, gdy ten nie uczyni tego dobrowolnie. Opróżnienie lokalu ma przecież doprowadzić do odzyskania możliwości dysponowania nim przez właściciela, co ma z kolei służyć dalszemu wykorzystaniu lokalu zgodnie z własnymi potrzebami i celami. Z tej też przyczyny spółce (...) nie można postawić żadnego zarzutu, ponieważ z uwagi na negatywną postawę pozwanej, została ona zmuszona do zrealizowania przysługujących jej uprawnień na drodze sądowej.

Kolejna płaszczyzna sporu obejmowała to, czy I. F. (2), mającej status lokatora, przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Badając to zagadnienie Sąd I instancji wydał korzystne dla pozwanej rozstrzygnięcie i wbrew odmiennym zapatrywaniom skarżącego to stanowisko musi się ostać. 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 podstaw 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 też kierunku podążało orzecznictwo, czego wyrazem jest chociażby postanowienie SN z dnia 21 grudnia 2006 r. (III CZ 90/06, opubl. baza prawna LEX nr 610091), w którym wskazano, iż osoba, która traci „dach nad głową”, staje się bezdomna, a w rezultacie traci szansę na normalne i godne życie. Uprawnienie do mieszkania, ze względu na swe funkcje, wiąże się z prawami osobistymi, tj. godnością człowieka, ponieważ radykalną alternatywę posiadania mieszkania stanowi bezdomność. W innym judykacie tzn. uchwale z dnia 17 czerwca 2003 r., (III CZP 41/03, opubl. OSNC Nr 7-8/2004 poz. 105) SN orzekł, że art. 14 ustawy stanowi podstawę orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez osobę samowolnie zajmującą lokal, wobec której sąd nakazał jego opróżnienie. Oznacza to, że choć osoby samowolnie zajmujące lokal nie są lokatorami i w związku z tym nie przysługują im w razie eksmisji prawo do lokalu socjalnego, a sąd nie jest obowiązany w wyroku eksmisyjnym orzekać o prawie takich osób do lokalu socjalnego lub o braku takiego prawa, to jednak końcowa część przepisu art. 24 ustawy umożliwia sądowi uczynienie w tej sprawie wyjątku – jeżeli miałyby on być szczególnie usprawiedliwiony ze względu na zasady współżycia społecznego. Skoro zatem Sąd może orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osoby samowolnie zajmującej lokal, tym bardziej zasadnym jest orzeczenie takiego prawa do osoby, która tytułem prawnym do lokalu dysponowała, w sytuacji szczególnie uzasadnionej, z uwagi na zasady współżycia społecznego. Pamiętać jeszcze trzeba o dyspozycji art. 14 ust 7 u.o.p.l., zgodnie z którą ust 4

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 regulacja z art. 14 ust. 3 ustawy. 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.

Przekładając powyższe na realia kontrolowanej sprawy, za Sądem Rejonowym stwierdzić należy, że zebrany w sprawie materiał dowodowy przemawiał za przyznaniem I. F. (1) lokalu socjalnego. Pozwana nie posiada przecież lokalu innego niż dotychczas używany, w którym mogłaby zamieszkać. Niezwykle istotne są też wiek pozwanej, zły stan zdrowia, orzeczony lekki stopień niepełnosprawności oraz niskie i jedyne dochody w postaci renty wynoszącej 464 zł. Wszystkie te okoliczności pozwana wykazała i odpowiednio udokumentowała. Co prawda w większości uczyniła to za pomocą kserokopii dokumentów, jednakże z tej tylko racji nie sposób było podważać ich treści. Wreszcie pozwana, mimo stałego źródła dochodów z dwóch nie jest w stanie własnym sumptem zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Stopa życiowa, na jakiej żyje pozwana, jest od wielu lat jest dość niska, bez realnych perspektyw na polepszenie sytuacji majątkowej. Warto przy tym zaakcentować, iż pozwana chce być osobą samodzielną i niezależną. Dobitym tego potwierdzeniem jest nic innego jak nawiązanie stosunku najmu lokalu z powódką. W działaniach pozwanej i spółki nie sposób się jednak dopatrzeć drugiego dna, a zwłaszcza sugerowanej przez skarżącego zмовы oraz chęci zaszkodzenia interesom gminy. Dokładnie rzecz biorąc pozwana własnym wysiłkiem i staraniem chciała samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Jak się jednak okazało podjęta próba przerosła możliwości pozwanej, co efekcie doprowadziło do utraty lokalu. W tym stanie rzecz jedynym dostępnym rozwiązaniem jest zapewnienie lokalu przez jednostkę samorządu terytorialnego, która w zakresie prowadzonej polityki mieszkaniowej ma tego typu powinności. Na koniec za Sądem Rejonowym trzeba powtórzyć, że całokształt przytoczonych okoliczności oznacza, iż pozwana znajduje się w szczególnej sytuacji życiowej i majątkowej. Natomiast odmienne rozstrzygnięcie w postaci

orzeczenia eksmisji bez ustalenia prawa do lokalu socjalnego narażałoby na szwank codzienne funkcjonowanie i bytowanie pozwanej, z uwagi na brak innego dostępnego centrum życiowego.

Rekapitułując niezasadność zarzutów apelacyjnych przy jednoczesnym braku ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako nietrafna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.