

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi nakazał G. D. i M. D. opróżnienie i wydanie na rzecz I. I. lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...), oznaczonego numerem 18, nadto orzekł, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i nie obciążył pozwanym obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej z K. I..

Strony związane były umową najmu lokalu mieszkalnego, położonego w Ł., przy ulicy (...), zawartą w dniu 24 maja 2013 roku. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 18,87 m<sup>2</sup>, lokal składa się z pokoju i aneksu kuchennego. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, czynsz najmu wynosił 188,70 zł. W lokalu jest zimna woda i elektryczne ogrzewanie. Toaleta znajduje się na zewnątrz lokalu.

W lokalu zamieszkują G. D. i M. D.. M. D. nie pobiera renty i emerytury, nie figuruje w kartotekach prowadzonych przez MOPS. Jest zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku. G. D. jest zarejestrowana w urzędzie pracy jako bezrobotna, nie pobiera zasiłku. Nie pobiera renty ani emerytury, nie figuruje w kartotekach prowadzonych przez MOPS.

W stosunku do lokalu zajmowanego przez pozwanym obowiązuje decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. z dnia 21 lipca 2017 o nakazie wyłączenia lokalu z użytkowania.

W dniu 31 lipca 2017 roku powód wypowiedział pozwanej umowę najmu lokalu przy ulicy (...), z uwagi na to, że lokal wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

Powód zaproponował pozwanej lokal zamienny położony w Ł., przy ulicy (...). Lokal ten ma powierzchnię mieszkalną większą od obecnie zajmowanego przez pozwanym, jest wyposażony w wodę i toaletę.

Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2018, poz. 1234) właściciel może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

Lokal zamienny to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni (art. 2 ust. 1 punkt 6 cytowanej ustawy).

Zastosowanie przytoczonych powyżej przepisów do ustalonego stanu faktycznego tej sprawy doprowadziło Sąd Rejonowy do przekonania o zasadności powództwa. Sąd I instancji wskazał, że poza sporem musi być konieczność opróżnienia obecnie zajmowanego przez pozwanym lokalu, w związku z obowiązującą w tym zakresie decyzją administracyjną. Odpowiednie wypowiedzenie zostało doręczone pozwanym. Został im także zaproponowany lokal zamienny. Jak wynika z materiałów sprawy, pozwani nie przyjęli lokalu zamiennego ze względu na to, że był dla nich

położony za daleko. Był to jednak lokal położony w tej samej miejscowości, a zatem spełniający warunki ustawowe. Sąd dla potrzeb rozstrzygnięcia tej sprawy uznał, że podniesienie argumentu o zawilgoceniu lokalu nastąpiło na rozprawie wyłącznie w celu wpłynięcia na rozstrzygnięcie sprawy. Rzekoma okoliczność zawilgocenia lokalu nie została w żadnym zakresie w toku tego postępowania wykazana. Dowodem na potwierdzenie tej okoliczności nie mogą być zeznania świadka, nie posiadającego zresztą uprawnień budowlanych.

Zgodnie z art. 14 mającej w tej sprawie zastosowanie ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Osoby z urzędu uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego określa art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepis ten nie znajduje jednak zastosowania do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Takim właśnie lokalem jest lokal zajmowany obecnie przez pozwanych.

Badając zatem fakty sprawy Sąd Rejonowy doszedł do przekonania o braku podstaw orzeczenia wobec pozwanych o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd wziął w tym zakresie pod uwagę przede wszystkim konieczność bezzwłocznego opróżnienia lokalu najmowego przez pozwanych ze względu na zagrożenia życia i zdrowia osób zajmujących budynek oraz fakt zaproponowania pozwanym lokalu zamiennego przez pozwanego – do którego to lokalu pozwani wciąż mają realną możliwość przeprowadzenia się. W ocenie Sądu I instancji w tej sytuacji orzeczenie wobec pozwanych o prawie do lokalu socjalnego stanowiłoby pozór ochrony prawnej, gdyż pozwani oczekując na przyznanie lokalu socjalnego – wiedzą powszechną objęta zaś jest szczególna długotrwałość takiej procedury – zajmowaliby lokal wyłączony z użytkowania wobec zagrożenia życia ludzi.

Rozstrzygnięcie o kosztach zapadło na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów powodowi. Sprawa ta stanowi jedynie część zespołu zagadnień poddanych rozstrzygnięciu sądu w związku ze stosunkami prawnymi pomiędzy stronami. Sytuacja majątkowa pozwanych jest obecnie trudna, w dodatku czeka ich przeprowadzka do innego lokalu mieszkalnego i konieczność jego urządzenia.

Wyrok Sądu Rejonowego zaskarżyła apelacją pozwana, w zakresie rozstrzygnięcia dotyczącego lokalu socjalnego, wnosząc o jego zmianę i orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego dla obojga pozwanych. Powoływała się na dyspozycję art. 14 ust. 4 pkt 5 u.o.p.l., zgodnie z którą sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby posiadającej status bezrobotnego.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, co następuje:

Pozwana G. D. aktualnie jest zatrudniona, za wynagrodzeniem 1.741,18 złotych netto miesięcznie.

Dowód: zaświadczenie k. 105

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna w tym sensie, że prowadzi do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia, pomimo nietrafnej argumentacji.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że apelacja podlega oddaleniu w części dotyczącej M. D.. Należy bowiem przypomnieć, że apelację wносиła wyłącznie G. D., nie zaś M. D.. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że pozwana jest legitymowana, by żądać zmiany rozstrzygnięcia w odniesieniu do własnej osoby, natomiast nie ma legitymacji, by żądać orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego w odniesieniu do M. D.. Rozstrzygnięcie w tym zakresie nie dotyczy bowiem jej uprawnień ani obowiązków. Wobec powyższego, we wskazanej części Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Jak stanowi powoływany przez skarżącą przepis art. 14 ust. 4 pkt 5 u.o.p.l., sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby posiadającej status bezrobotnego. Jak jednak trafnie zauważył Sąd I instancji, przepisu tego 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 (art. 14 ust. 6 u.o.p.l.). Przez publiczny zasób mieszkaniowy należy rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy (stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy) albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych (art. 2 ust. 1 pkt 10 i 11). Lokal, którego dotyczy niniejsze postępowanie, stanowi własność osób fizycznych, a zatem nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Wobec tego, zgodnie z powołanym już art. 14 ust. 6 u.o.p.l., orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego nie jest obligatoryjne. Argumentacja skarżącej jest zatem chybiona.

Niemniej jednak, stosując z urzędu prawo materialne, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że częściowo wadliwa jest również argumentacja Sądu Rejonowego. Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na założeniu, że pozwani mogą zamieszkać w lokalu zamiennym, który został im zaproponowany przez powoda. Sąd Okręgowy zważył jednak, że pozwani nie przyjęli oferty, której przedmiotem był lokal zamienny. Wywołało to skutek, że złożona oferta – dotycząca lokalu przy ul. (...) – przestała wiązać powoda. Zgodnie bowiem z art. 66 § 2 k.c. jeżeli oferent nie oznaczył w ofercie terminu, w ciągu którego oczekiwać będzie odpowiedzi, oferta złożona w obecności drugiej strony albo za pomocą środka bezpośredniego porozumiewania się na odległość przestaje wiązać, gdy nie zostanie przyjęta niezwłocznie; złożona w inny sposób przestaje wiązać z upływem czasu, w którym składający ofertę mógł w zwykłym toku czynności otrzymać odpowiedź wysłaną bez nieuzasadnionego opóźnienia. Skoro przestaje wiązać oferta, co do której oblat nie udzielił odpowiedzi, tym bardziej przestaje wiązać oferta, co do której oblat udzielił odpowiedzi odmownej. Odmowa przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego nie stoi na przeszkodzie orzeczeniu eksmisji. Jak bowiem trafnie podnosi się w literaturze, złożenie lokatorowi propozycji zawarcia stosownej umowy, której przedmiotem będzie lokal spełniający warunki lokalu zamiennego, czyni zadość przesłance dostarczenia lokatorowi lokalu zamiennego. Nie ma znaczenia, czy lokator tę propozycję przyjmie [zob. J. L. (red.), System Prawa Prywatnego, t. 8. Prawo zobowiązań – część szczegółowa, W. 2004, s. 133; J. C., Ochrona praw lokatorów. Komentarz. Wyd. 4, W. 2019, teza 26. do art. 11). Podsumowując, na skutek odrzucenia oferty pozwani aktualnie nie dysponują skutecznym środkiem prawnym, pozwalającym im na realne i szybkie (szybsze niż upływ terminu, w którym mogą korzystać z pomieszczenia tymczasowego) uzyskanie prawa do lokalu zamiennego w sytuacji, gdyby powód – dysponujący tytułem wykonawczym obejmującym orzeczenie o eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego – nie chciał im tego lokalu zapewnić.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że odmowa przyjęcia lokalu zamiennego, co do którego pozwani nie byli w stanie wykazać, że nie spełnia on ustawowych kryteriów dla tego rodzaju lokalu, była ze strony pozwanych zachowaniem bardzo ryzykownym, wręcz lekkomyślnym. Niemniej jednak, Sąd zważył również na szczególnie trudną sytuację życiową pozwanych. Jak bowiem ustalił Sąd Rejonowy, pozwany jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku. Pozwana jest wprawdzie zatrudniona, jednak uzyskuje wynagrodzenie w kwocie 1.741 złotych netto. W ocenie Sądu nie ulega zatem wątpliwości, że pozwani nie będą w stanie bez pomocy publicznej wynająć choćby skromnego lokalu na wolnym rynku, przy jednoczesnym zaspokajaniu swoich podstawowych potrzeb życiowych. Orzeczenie o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wiązałoby się zatem dla pozwanych z realnym zagrożeniem bezdomnością. Dlatego też, ze względów humanitarnych Sąd Okręgowy orzekł o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego.

Dodać należy, że – wobec istnienia podstaw do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego – nie jest przekonująca argumentacja Sądu I instancji, że rozstrzygnięcie takie stanowiłoby pozór ochrony prawnej. Wprawdzie należy zgodzić się, że notoryjnie znana jest długotrwałość oczekiwania na przyznanie lokalu socjalnego z zasobu gminy, jednak okoliczność ta nie może przekreślić powinności orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, jeżeli występują po temu podstawy. W sytuacji, gdy lokal wymaga niezwłocznego opróżnienia ze względu na jego stan techniczny, na właściwej gminie spoczywa ciężar podjęcia tego rodzaju działań związanych z gospodarowaniem swoim zasobem

mieszkaniowym, by było możliwe niezwłoczne zakwaterowanie osoby uprawnionej w lokalu nie stwarzającym zagrożenia.

Wobec tego, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w części dotyczącej G. D. przez orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Nadto, na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając na uwadze, że apelacja została uwzględniona dokładnie w połowie (co do jednej z dwóch osób, których dotyczyło żądanie orzeczenia o lokalu socjalnym), a obie strony poniosły podobne koszty postępowania odwoławczego (koszt zastępstwa przez profesjonalnego pełnomocnika), Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zniósł pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Pozwana była zwolniona od opłaty od apelacji, zaś apelacja okazała się w połowie zasadna. Z tej przyczyny, na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. i odpowiednio stosowanego art. 100 k.p.c., Sąd Okręgowy obciążył powoda na rzecz Skarbu Państwa połową nieuiszczonej opłaty od apelacji.