

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 czerwca 2021 r., wydanym w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko S. W., P. P. (1), A. S., Z. S. i G. W. o opróżnienie lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nakazał S. W., A. S. i Z. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego Nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z mieniem, którym władają i wydanie tego lokalu powodowi, ustalił, że S. W. i Z. S. przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a A. S. takie prawo nie przysługuje, wstrzymał wykonanie opróżnienia tego lokalu do czasu złożenia S. W. i Z. S. przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził tytułem zwrotu kosztów procesu od S. W. i A. S. solidarnie na rzecz Miasta Ł. kwotę 440,00 zł, a od Miasta Ł. na rzecz P. P. (1) kwotę 257,00 zł, ustalił, że wyrok w stosunku do S. W., A. S. i Z. S. ma charakter zaoczny i nadał mu w stosunku do tych pozwanych rygor natychmiastowej wykonalności.

Apelację od tego wyroku złożył powód, zaskarżając go w zakresie rozstrzygnięcia przyznającego S. W. i Z. S. prawo do lokalu socjalnego i nakazującego wstrzymać wykonanie wobec nich orzeczenia eksmisyjnego do czasu złożenia tym pozwany przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu, wnosząc o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez ustalenie, że S. W. i Z. S. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, „(...) co wiąże się ze zmianą punktu 4 wyroku wstrzymującego opróżnienia lokalu mieszkalnego (...)” i o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, zarzucając tym naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. :

poprzez dowolną, a nie swobodną, w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, ocenę materiału dowodowego, co skutkowało wadliwym uznaniem przez Sąd, że:

- S. W. i Z. S. przysługuje prawo do lokalu socjalnego w sytuacji, gdy z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, że S. W. z córkami Z. S. i A. S., pomimo pozostawienia w lokalu rzeczy, nie mieszkają w lokalu Nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...) od końca 2019 roku, S. W. jest zameldowana w lokalu Nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...) i pod tym adresem odebrała korespondencję sądową, co wskazuje na to, że pozwane mają faktyczną możliwość zamieszkania w innym lokalu niż lokal, z którego zostały wyeksmitowane;
- Sytuacja mieszkaniowa S. W. nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej i jej małoletniej córki we własnym zakresie, pomimo że S. W. nie korzysta ze świadczeń MOPS, nie pobiera renty lub zasiłku z ZUS, nie była zarejestrowana w PUP i nie pobierała zasiłku dla bezrobotnych według stanu na dzień 22 marca 2021 r.;

nieustalenie faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie czy S. W. przysługuje tytuł prawny do innego lokalu niż lokal Nr (...) położony w Ł. przy ul. (...);

- art. 14 ust. 4 w związku z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię, co skutkowało uznaniem przez Sąd, że S. W. i Z. S. przysługuje prawo do lokalu socjalnego w sytuacji, gdy mieszkają one w innym lokalu niż lokal dotychczas używany, a zgromadzony przez Sąd materiał dowodowy nie daje podstaw do uznania, iż sytuacja materialna pozwanej nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Strona skarżąca wywodzi w złożonym środku odwoławczym, że Sąd I instancji winien był z urzędu ustalić, czy pozwany przysługuje tytuł prawny do zamieszkania w innym lokalu, jednak nie można podzielić poglądu, iż

taki obowiązek Sądu wynika z treści art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm.), zwanej dalej u.o.p.l. Przypomnieć trzeba, że w przywołanym przepisie stwierdzono, iż Sąd przy orzekaniu, czy byłym lokatorom przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, bada z urzędu to, czy zachodzą przesłanki przyznania tego prawa, ustalając w tym celu okoliczności dotyczące dotychczasowego sposobu korzystania przez nich z lokalu oraz składające się na ich sytuację materialną i rodzinną. Ponadto wskazano w ustawie, że jeśli okaże się, iż ustalone przez Sąd w ramach tego obowiązku okoliczności wypełniają hipotezę któregoś z punktów art. 14 ust. 4 u.o.p.l., to – o ile chodzi o eksmisję z lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego lub eksmisję osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z społeczną inicjatywą mieszkaniową (art. 14 ust. 7 u.o.p.l.) – rozstrzygnięcie o przyznaniu osobom eksmitowanym prawa do lokalu socjalnego ma charakter obligatoryjny. Ustawodawca zaznaczył jednocześnie w art. 14 ust. 4 in fine u.o.p.l., że przepis przewidujące sytuacje, w których Sąd bezwzględnie zobowiązany jest do przyznania byłym lokatorom uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, nie znajdzie zastosowania, jeżeli mogą oni zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub jeśli ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Prawidłowa wykładnia powyższych przepisów prowadzi do wniosku, że Sąd rozpoznający sprawę o opróżnienie lokalu mieszkalnego ma obowiązek przeprowadzenia postępowania dowodowego co do ewentualnego istnienia ustawowych przesłanek przyznania osobom eksmitowanym uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i nawet jeśli osoba taka nie zgłasza żadnych twierdzeń ani dowodów w celu wykazania, że uzasadnione jest przyznanie jej prawa do najmu socjalnego, nie zwalnia to sądu z obowiązku ustalenia tych okoliczności. Sąd ma zatem obowiązek dopuścić i przeprowadzić z urzędu, jeśli są mu znane, dowody dotyczące tych faktów, choćby nie zostały powołane przez strony, np. jeśli dowiedział się o nich w toku postępowania, w wyniku przeprowadzenia innych dowodów – choć obowiązek ten nie sięga tak daleko, by Sąd nowych dowodów miał poszukiwać samodzielnie. W doktrynie prawa podkreśla się, iż przeprowadzenie z urzędu dowodów na fakt przysługiwania uprawnienia eksmitowanego do najmu socjalnego jest o tyle istotne, że stroną pozwaną w postępowaniu o opróżnienie lokalu jest najczęściej osoba nieposiadająca wystarczającej wiedzy prawniczej, by prawidłowo bronić swoich praw w postępowaniu, a dotyczy ono możliwości zagwarantowania jednej z najbardziej elementarnych potrzeb człowieka, jaką jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (tak np. Zawadzka [w:] „Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz” pod red. K. Osajdy i B. Lanckorońskiego, Warszawa 2023, tezy 87 i 88 do art. 14). Fakty wskazywane przez stronę apelującą, mające świadczyć o przysługiwaniu pozwanym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (czy szerzej – o możliwości zamieszkania przez nie w innym lokalu mieszkalnym) oraz o ich sytuacji materialnej pozwalającej zaspokoić potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie, nie należą jednak do zakresu przesłanek powstania uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i nie obejmuje ich tym samym przewidziany w art. 14 ust. 3 u.o.p.l. obowiązek Sądu dotyczący prowadzenia postępowania dowodowego z urzędu. Są to natomiast okoliczności, z których powód wywodzi skutki prawne polegające na tym, że wykazanie któregoś z tych faktów definitywnie wyeliminowałoby konieczność przyznania osobom eksmitowanym uprawnienia do lokalu socjalnego, choćby zachodziła któraś z sytuacji wymienionych w art. 14 ust. 4 pkt. 1-6 u.o.p.l., a ponadto nie pozostawałoby bez znaczenia w kontekście rozważania przez Sąd przesłanek fakultatywnego przyznania prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o których mowa w art. 14 ust. 3 u.o.p.l. Za odmiennym rozumieniem przywołanych unormowań nie przemawia też wykładnia celowościowa, ponieważ – inaczej niż w przypadku osób tracących prawo do lokalu, dla których przeprowadzenie z urzędu dowodów okoliczności uzasadniających ich prawo do lokalu socjalnego stanowi gwarancję ochrony zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych w sytuacjach, kiedy ustawodawca uznał to za słuszne – brak argumentów, dla których Sąd miałby, odstępując od zasady kontrydiktoryjności, wyřęcać właściciela lokalu przy wykazywaniu faktów pozwalających mu osiągnąć zamierzony wynik postępowania. Wynika stąd, że w przypadku, gdy powód podnosi okoliczność możliwości zamieszkania przez osobę eksmitowaną w innym lokalu lub twierdzi, że uzyskiwany przez nią dochód pozwala zarówno na wynajęcie mieszkania, jak i na zaspokajanie innych niezbędnych potrzeb, ciężar udowodnienia tych faktów, zgodnie z zasadami ogólnymi wynikającymi z art. 6 k.c. i art. 232 zd. I k.p.c., spoczywa właśnie na nim.

Strona powodowa w toku postępowania takich dowodów nie przedstawiła, a zgromadzony w aktach materiał dowodowy, wbrew zarzutom i wywodom apelacji, okoliczności powyższych nie potwierdza. To, iż z wyjaśnień jednego z pozwanych wynika, że S. W. po pożarze zajmowanego mieszkania przy ul. (...) mieszka obecnie przy ul. (...) oraz to, iż w toku postępowania odebrała pod tym adresem skierowane do niej pismo sądowe, z pewnością nie stanowi wystarczającej podstawy, by Sąd mógł przyjąć, że zachodzi tu podlegająca wykazaniu przez powoda przesłanka możliwości zamieszkania przez pozwane w innym lokalu. Słusznie bowiem podkreśla się w doktrynie prawa, że wprawdzie nie jest tu konieczne posiadanie przez osoby eksmitowane tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, ale dla wypełnienia powyższej przesłanki niezbędne jest ustalenie, że możliwość zamieszkania w innym lokalu musi być realna i że dzięki niej potrzeby mieszkaniowe tych osób zostaną zaspokojone w sposób stabilny. W praktyce sprowadza się to – o ile były lokator nie dysponuje własnym tytułem do innego lokalu mieszkalnego – do posiadania przez niego tytułu pochodnego albo do możliwości uzyskania tytułu do lokalu, o ile okoliczności sprawy dają wystarczająco dużą pewność, że tak się rzeczywiście stanie – w szczególności sytuacja taka zachodzić będzie, gdy wobec eksmitowanego ciążą na innych osobach obowiązki alimentacyjne i ma on realną możliwość zamieszkać u owej innej osoby, jak również wtedy, gdy pozostaje on w związku małżeńskim, a jego współmałżonek dysponuje tytułem prawnym do lokalu, w którym może zamieszkać także eksmitowany. W rozpoznawanej sprawie nie udowodniono żadnych okoliczności, które pozwoliłyby Sądowi stwierdzić, na jakich zasadach pozwane zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe w lokalu przy ul. (...), a zwłaszcza czy dzieje się to na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego własnego lub pochodzącego od innej osoby – choćby w postaci użyczenia – a przy tym pozwalającego przypisać powstałemu stanowi rzeczy cechy stabilności, czy też przebywają tam one na zasadach, którym takich cech przypisać nie sposób, np. dzięki chwilowemu, ograniczonemu czasowo, udostępnieniu z grzeczności przez uprawnionego przedmiotowego mieszkania (lub jego części) osobom, których lokal wskutek pożaru przestał nadawać się do zamieszkania. Wprawdzie z przedłożonego Sądowi dokumentu pochodzącego od komornika wynika, iż adresem zameldowania podanym przez S. W. Zakładowi Ubezpieczeń Społecznych jest właśnie: Ł., ul. (...), jednak z pisma tego nie wynika jednoznacznie, czy chodzi tu o zameldowanie na pobyt stały czy czasowy, a jedynie w tym pierwszym przypadku przedmiotowa okoliczność mogłaby sama w sobie jednoznacznie przesądzić – bez konieczności dalszego badania charakteru przebywania pozwanych pod tym adresem – że ich możliwość zamieszkania w przedmiotowym lokalu nosi wymagane cechy stabilności. Podnieść warto także, że zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności wyjaśnienia pozwanego P. P., nie dają wystarczających podstaw, by podzielić stanowisko autora apelacji, iż wynika z niego, że S. W. z córką mieszka przy ul. (...) od końca 2019 r. Z protokołu rozprawy wynika, iż P. P. twierdził jedynie, że pod koniec 2019 r. w lokalu przy ul. (...) był pożar, po którym pozwane wyprowadziły się stamtąd oraz że obecnie, tj. w maju 2021 r., zamieszkują w lokalu przy ul. (...), zaś na podstawie tych dwóch twierdzeń nie sposób jednoznacznie uznać, że S. W. z córką przeprowadziły się do tego lokalu bezpośrednio po pożarze.

Zupełnie chybiony jest też wywód skarżącego, w ramach którego stawia on tezę, iż z ustalonych w toku postępowania okoliczności – a mianowicie z faktu, że S. W. nie korzysta ze świadczeń z opieki społecznej, nie pobiera renty ani zasiłków z ubezpieczenia społecznego, a także nie jest zarejestrowana w urzędzie pracy jako bezrobotna – można wywieść konkluzję o dobrej sytuacji materialnej pozwanej, pozwalającej jej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie – i to bez konieczności dowodzenia faktów wprost o owej sytuacji świadczących, a zatem zapewne w trybie domniemania faktycznego z art. 231 k.p.c. Skorzystanie z przewidzianej w tym przepisie instytucji byłoby możliwe jedynie wtedy, gdyby Sąd, posługując się zasadami logiki i doświadczenia życiowego, mógł uznać, że wniosek taki nasuwa się z pewnością lub ze szczególnie dużą dozą prawdopodobieństwa, podczas gdy inny przebieg zdarzeń, potencjalnie również możliwy na gruncie tych faktów, jest wykluczony, nie ma w danych okolicznościach żadnego uzasadnienia, bądź też jest co najmniej wysoce mało prawdopodobny (tak np. w wyroku SN z dnia 2 lutego 2005 r., IV CK 459/04, „Monitor Prawniczy” Nr 4 z 2005 r., s. 181). W ocenie Sądu odwoławczego, dla możliwości zastosowania art. 231 k.p.c. zbyt mało wspólnego z logiką i doświadczeniem życiowym ma postulowana przez stronę apelującą konkluzja, że ten, kto nie pobiera zasiłków z ZUS i MOPS oraz nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, z pewnością lub choćby ze szczególnie dużą dozą prawdopodobieństwa osiąga wystarczająco duże dochody, by po pokryciu innych wydatków zaspokajających niezbędne potrzeby własne i małoletniej córki pozostała mu nadwyżka wystarczająca na samodzielne wynajęcie na wolnym rynku lokalu, w którym mógłby zamieszkać. Skarżąca nie przedstawiła natomiast żadnych

dowodów na okoliczności świadczące o sytuacji majątkowej S. W., w szczególności o osiągniętych przez nią dochodach i niezbędnych wydatkach, które pozwoliłyby na poczynienie ustaleń potwierdzających spełnienie wskazywanej przez nią przesłanki z art. 14 ust. 4 in fine u.o.p.l.

W efekcie powyższego uznać należy, że nietrafne są zarzuty apelacyjne odnoszące się do prawidłowości ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy, a Sąd II instancji z powodzeniem może uznać te ustalenia za własne. Skoro w materiale dowodowym brak podstaw do przyjęcia, że S. W. i Z. S. mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub że ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w szczególności okoliczności takich nie wykazał powód, przyjęć trzeba, że Sąd meriti zobowiązany był rozważyć, czy ustalone fakty dają podstawy do przyjęcia, iż spełniona została którakolwiek z wymienionych w art. 14 ust. 4 pkt. 1-6 u.o.p.l. przesłanek obligatoryjnego przyznania im prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Rozważania te doprowadziły Sąd do prawidłowego wniosku, że z art. 14 ust. 4 pkt. 2 u.o.p.l. wynika, iż nie jest możliwe odmówienie tego prawa osobie małoletniej – jaką jest Z. S. – oraz osobie sprawującej nad małoletnią opiekę i wspólnie z nią zamieszkałej – jaką jest S. W.. W efekcie chybiony jest postawiony w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego, ponieważ Sąd I instancji słusznie uznał, że pozwanym przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jak również trafnie zastosował art. 14 ust. 6 u.o.p.l., który obliguje w takim wypadku do nakazania wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia takiej umowy. Wobec bezzasadności zarzut apelacyjnych oraz wobec faktu, że zaskarżone orzeczenie w pełni odpowiada prawu, apelacja została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.