

Sygnatura akt II Ca 1381/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Beata Stachowiak

Sędziowie: SSO Jarosław Jaroń

SSO Agnieszka Hreczańska – Cholewa (spr.)

Protokolant: Izabela Grecka - Janik

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2017 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko W. D.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu

z dnia 12.04.2016 r., sygn. akt I C 2363/15

oddala apelację.

SSO Agnieszka Hreczańska – Cholewa SSO Beata Stachowiak SSO Jarosław Jaroń

II Ca 1381/16

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanej W. D. aby opróżniła, opuściła i wydała stronie powodowej w stanie wolnym od osób trzecich i rzeczy lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania pozwu strona powodowa wskazała, że najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) była H. J., która zmarła w dniu 03.02.2015 r. Aktualnie w lokalu zamieszkuje bez tytułu prawnego siostra zmarłej najemczynie – pozwana W. D.. Pozwana kilkakrotnie zwracała się do strony powodowej o uregulowanie stanu prawnego tego lokalu. Strona powodowa wskazywała, że pozwana nie wstąpiła w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 k.c. Wzywała pozwaną do wydania lokalu, wskazując jednocześnie, że nie ma także podstaw do zawarcia z nią umowy najmu lokalu w oparciu o zapisy Uchwały (...) Rady Miejskiej W. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W. albowiem jednym z warunków jest brak zaległości w opłatach za lokal. Jako podstawę prawną swojego roszczenia strona powodowa podała przepis art. 222 § 1 k.c.

Pozwana W. D. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazała, że prawdą jest, że nie wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej siostrze i zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego. Przyznała także, że czyniła starania o uregulowanie stanu prawnego tego lokalu i zwracała się do Gminy W. w prośbę o zawarcie umowy najmu, czemu strona powodowa odmówiła. Wbrew stanowisku Gminy W. spełnia na natomiast przesłanki do zawarcia umowy najmu w oparciu o przepisy uchwały (...) Rady Miejskiej W. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy W.. Jednocześnie zdaje sobie sprawę, że z przepisów w tych nie płynie obowiązek zawarcia takiej umowy i jest to decyzja uznaniowa. Pozwana nie kwestionowała także przysługującego Gminie W. uprawnienia wynikającego z art. 222 § 1 k.c. Pomimo tego pozwana wniosła o oddalenie powództwa albowiem w okolicznościach rozpoznawanej sprawy strona powodowa nadużywa swojego prawa i nie powinno ono na podstawie art. 5 k.c. korzystać z ochrony prawnej. Pozwana wskazała, że nie miała wiedzy, że lokal, w którym zamieszkiwała z siostrą jest zadłużony. Pozwana partycypowała w kosztach jego utrzymania, przekazując siostrze na ten cel różne kwoty pieniężne. Od momentu śmierci siostry opłaca wszystkie należności związane z lokalem chociaż jej sytuacja finansowa nie należy do dobrych - jedynym jej źródłem dochodu jest emerytura w wysokości 1200 zł. Pozwana wskazała także, że jednym z podstawowych obowiązków Gminy W. jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Pozwana z uwagi na swój wiek, stan zdrowia nie jest w stanie zapewnić swoich potrzeb mieszkaniowych na twz. wolnym rynku. Na wypadek uwzględnienia żądania, pozwana wniosła o orzeczenie o przyznaniu jej prawa do lokalu socjalnego i wstrzymanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 01.03.1995 r. Gmina W. zawarła z H. J. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). H. J. zmarła w dniu 03.02.2015 r. Po śmierci siostry pozwana zwracała się Gminie W. o uregulowanie sytuacji prawnej lokalu. Strona powodowa odmówiła zawarcia z pozwaną umowy najmu lokalu i wezwała ją do jego opróżnienia i wydania. Sąd ustalił także, że zadłużenie lokalu na czerwiec 2015 r. wynosiło 8952,19 zł. Pozwana przed zamieszkaniem z siostrą była zameldowana i zamieszkiwała we W. przy ul. (...). Była właścicielką lokalu, który następnie w drodze darowizny przekazała córce. Pozwana sporadycznie mieszkała w spornym lokalu. Wszelka korespondencja była kierowana na adres pozwanej przy ul. (...). Pozwana uzyskuje łączny dochód miesięczny w wysokości 1600 zł.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie pozwu.

Przytaczając przepis art. 140 k.c. i 222 § 1 k.c., Sąd I instancji uznał roszczenie strony powodowej wydania lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) za uzasadnione. Wskazał, że pozwanej nie przysługuje względem Gminy W. skuteczne prawo do władania tym lokalem. W szczególności pozwana nie wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu po śmierci swojej siostry – najemczynie lokalu. Sąd uznał także, że pozwana nie należy do kręgu osób, wobec których Sąd winien orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, Sąd Rejonowy wskazał, że przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21.06.2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. Nr 17, poz. 733) regulujące kwestię uprawnienia do lokalu socjalnego, stosuje się wyłącznie do osób, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 pkt 1 tej ustawy a więc do najemców lokalu lub osób używających lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, w tym, co zostało utrwalone w judykaturze, osób, które wraz z najemcą stale w tym lokalu zamieszkiwały, nabywając od niego pochodne prawo. Sąd przyjął, że wobec osoby, która nigdy nie posiadała prawa do zajmowanego lokalu, sąd w ogóle nie zawiera w wyroku rozstrzygnięcia odnośnie uprawnienia co do lokalu socjalnego. Dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy przyjął, że pozwana nie wykazała, że za życia najemcy korzystała z lokalu na zasadzie użyczenia ani też, że stale w tym lokalu zamieszkiwała. Za niewiarygodne uznał Sąd treść oświadczeń złożonych do akt sprawy. Ostatecznie więc Sąd I Instancji przyjął, że powódka okazjonalnie jedynie zamieszkiwała ze swoją siostrą a sporny lokal nie stanowił jej centrum życiowego. Za wątpliwe uznał sąd, że powódka zrezygnowała z zamieszkiwania z córką i przeprowadziła się do jednopokojowego mieszkania siostry. Sąd przyjął nadto, że powódka osiągając miesięczny dochód rzędu 1600 zł nie spełnia kryteriów uzyskiwania pomocy społecznej gdyż jak wynika z powołanej uchwały Rady Miejskiej we W. osoba ubiegająca się o lokal socjalny może uzyskiwać dochód przekraczającego 150 % najniższej emerytury, która w marcu 2016 r. wynosi 882,56 zł. W końcu Sąd uznał, że przyznanie pozwanej lokalu

socjalnego sprzeciwiałoby się zasadom współżycia społecznego albowiem pozwana dobrowolnie zrzekła się prawa do własności lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), darując je córce i w żaden sposób nie zabezpieczając swoich interesów poprzez ustanowienie prawa dożywotniego korzystania z lokalu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- naruszenie przepisów postępowania poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego i nierozpoznanie istoty sprawy poprzez pominięcie argumentów pozwanej uzasadniających wnioski o oddalenie powództwa;
- naruszenie przepisów postępowania (art. 5 i art. 212 § 2 k.p.c.) poprzez nieudzielenie pozwanej działającej bez profesjonalnego pełnomocnika pouczenia o konieczności potwierdzenia przedłożonych oświadczeń zeznaniami osób, które te oświadczenia podpisały;
- naruszenie przepisu art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) poprzez brak orzeczenia o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego lub braku takiego uprawnienia;
- naruszenia przepisów prawa materialnego, a to art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez nieuwzględnienie, że w związku z okolicznościami korzystania przez pozwaną z lokalu mieszkalnego żądanie opuszczenia przez nią tego lokalu stanowi nadużycie prawa wynikającego z przepisu art. 222 § 1 k.c., art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) poprzez przyjęcie, że przepis ten nie ma zastosowania w stosunku do pozwanej i poprzez oparcie orzeczenia na orzeczeniach Sądu Najwyższego oraz art. 24 powołanej ustawy poprzez zastosowanie go wobec pozwanej, podczas gdy jego adresatem jest osoba, wobec której orzeczono już o obowiązku opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

Zaskarżając wyrok pozwana wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa ewentualnie poprzez jego zmianę i orzeczenie o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego i nakazanie wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu ewentualnie poprzez uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd I instancji.

W uzasadnieniu apelacji pozwana wskazała, że jeżeli Sąd Rejonowy uznał za niewystarczający dowód na okoliczność zamieszkiwania przez pozwaną z siostrą złożone do akt oświadczenia, winien był pouczyć pozwaną działającą bez fachowego pełnomocnika o możliwości zgłoszenia wniosku dowodowego w postaci przesłuchania świadków – osób podpisanych pod przedłożonymi przez nią oświadczeniami. Nadto w ocenie pozwanej, Sąd skupił się na okolicznościach niekwestionowanych przez pozwaną takich jak płynące z art. 222 § 1 k.c. uprawnienie strony powodowej czy też fakcie, że pozwana nie wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej siostrze, której to okoliczności pozwana nie kwestionowała. Sąd nie odniósł się natomiast do tych argumentów pozwanej, które przytaczała na poparcie twierdzenia, że żądanie strony powodowej jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, co narusza zasadę równouprawnienia stron. Nadto zaskarżony wyrok jest wadliwy w kwestii orzeczenia dotyczącego uprawnienia (bądź jego braku) do lokalu socjalnego. Pozwana nie zgadziła się z poglądem Sądu I instancji, że w przypadku samowolnego zajmowania lokalu, Sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego a nadto zarzuciła, że oparcie się przez Sąd na orzeczeniu Sądu Najwyższego jest sprzeczne z art. 7 Konstytucji gdyż orzeczenia Sądu Najwyższego nie stanowią prawa. Pozwana wskazała także, że art. 24 ustawy o ochronie lokatorów (...) nie mógł stanowić podstawy rozstrzygnięcia w sprawie a jedynie i wyłącznie przepis art. 14 ust. 3 tej ustawy, zgodnie z którym podstawą orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego nie są zasady współżycia społecznego, które Sąd I instancji uczynił podstawą swojego rozstrzygnięcia, a tylko dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególna sytuacja materialna i rodzinna osoby, wobec której orzekana jest eksmisja. Bez znaczenia dla tej oceny pozostaje okoliczność darowania lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) przez pozwaną swojej córce 10 lat temu.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego i zgromadzonego przez Sąd Rejonowy materiału dowodowego, Sąd Okręgowy poczynił własne ustalenia:

Pozwana W. D. mieszkała ze swoją siostrą w lokalu mieszkalnym położonym we W. przy ul. (...). Pozwana podjęła decyzję o zamieszkanii z siostrą z uwagi na pogarszający się stan zdrowia H. J.. Strona powodowa skierowała do pozwanej pismo z dnia 25.02.2015 r. – zawiadomienie o wysokości opłat za używanie lokalu, w tym odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwana otrzymuje świadczenie emerytalne w wysokości 1250 zł a nadto osiąga dodatkowy dochód w wysokości 800 – 1000 zł z tytułu opieki nad osobami starszymi. Syn powódki zamieszkuje w trzypokojowym mieszkaniu wraz z żoną i dwójką dzieci. Córka zajmuje lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi o łącznej powierzchni 59 m.kw. Lokal ten stanowił wcześniej własność pozwanej, która darowała go córce ok. 2005 r.

(dowód: przesłuchanie pozwanej – k. 90)

Sąd Okręgowy, zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej, jako bezzasadna, podlega oddaleniu. Jakkolwiek niektóre z podniesionych w niej zarzutów są zasadne, ostatecznie wyrok Sądu I instancji odpowiada prawu.

Rację ma powódka, że podczas procesu przez Sądem I instancji nie kwestionowała ona wynikającego z art. 222 § 1 k.c. uprawnienia strony powodowej domaga się opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego we W., w tym okoliczności, że nie wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu, przeciwstawiając mu jedynie zarzut nadużycia prawa przez stronę powodową. Zasadny jest także zarzut powódki naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 5 k.p.c. Zgodnie z jego treścią w razie uzasadnionej potrzeby sąd może udzielić stronom i uczestnikom postępowania występujących w sprawie bez adwokata, radcy prawnego, rzecznika patentowego lub Radcy Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa niezbędnych pouczeń co do czynności procesowych. Jak wynika z protokołu rozprawy z dnia 31.03.2016 r. Sąd Rejonowy dopuścił dowód z szeregu dokumentów a także przesłuchania pozwanej. Nie rozstrzygnął natomiast o dowodach w postaci dokumentów prywatnych – oświadczeń znajdujących się na kartach 19 – 21. Pozwana została przez to po pierwsze pozbawiona możliwości złożenia w trybie art. 162 k.p.c. stosownego zastrzeżenia, po drugie, dopiero z uzasadnienia wyroku powzięła wiedzę o tym, że Sąd odmówił wiarygodności tym oświadczeniom. Niewątpliwie pozbawiło to pozwaną możliwości zgłoszenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków – osób, które złożyły wspomniane oświadczenia a dzięki przeprowadzeniu których to dowodów, Sąd miałby możliwość rozstrzygnąć swoje wątpliwości. Ostatecznie uchybienia te nie miały wpływu na prawidłowość wydanego w sprawie rozstrzygnięcia.

Wnosząc o oddalenie powództwa, pozwana powoływała się na klauzulę zawartą w art. 5 k.c., zgodnie z treścią którego nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zasady współżycia społecznego to pojęcie niedookreślone, nieostre, a powoływanie się na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego powinno wiązać się z konkretnym wykazaniem o jakie zasady współżycia społecznego w konkretnym wypadku chodzi oraz na czym polega sprzeczność danego działania z tymi zasadami. Taki charakter klauzul generalnych zawartych w rozważanym przepisie nakazuje ostrożne korzystanie z instytucji nadużycia prawa podmiotowego jako podstawy oddalenia powództwa, a przede wszystkim wymaga wszechstronnego rozważenia okoliczności, aby w ten sposób nie doprowadzić do podważenia pewności obrotu prawnego. Zasadą bowiem jest, że ten kto korzysta ze swego prawa postępuje zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego. Z możliwości, jaką stwarza art. 5 k.c., można skorzystać w zupełnie wyjątkowych wypadkach i z niezwykłą ostrożnością, gdyż oddalenie powództwa windykacyjnego oznacza odmówienie ochrony prawa własności. Przepis art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i może mieć zastosowanie w przypadku nadużycia prawa przez osobę korzystającą z przysługującego jej formalnie uprawnienia. Istnieje wszak domniemanie, że osoba uprawniona korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób legalny, tj. zasługujący na ochronę prawną. Kwestionujący takie uprawnienie obowiązany jest wykazać racjonalne przesłanki swojej kontestacji (art. 6 k.c.; por. wyr. SN z 9 lipca 2008 r., V CSK 43/08, Legalis; podobnie w wyr. SN z 19 grudnia 2007 r., V CSK 315/07, Legalis). Oznacza to, że pozwany ma obowiązek podnieść zarzut nadużycia prawa i udowodnić w toku postępowania, że występują szczególne okoliczności, uzasadniające nieudzielenie ochrony prawnej uprawnionemu. W analizowanej sprawie nie wykazano, aby strona powodowa domagając się wydania

lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwaną nadużyła swojego prawa zapewnionego jej przepisami art. 222 § 1 k.c. Pozwana nie wskazała, jaka konkretnie zasada współżycia społecznego miała być naruszona działaniem powodowej Gminy. Także przytoczone przez nią w toku procesu okoliczności, potwierdzone jej zeznaniami, nie są tego rodzaju, aby w ich świetle można uznać żądanie strony powodowej za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Do okoliczności takich, przy rozważeniu całokształtu sprawy można by zaliczyć podeszły wiek osoby, której żądanie dotyczy, utrata prawa najmu do lokalu na skutek szczególnych okoliczności życiowych (poważna choroba uniemożliwiająca regularne uiszczanie opłat czynszowych a w następstwie wypowiedzenie umowy najmu), ubóstwo, samotność czy brak możliwości wsparcia rodzinnego. Jak wynika z zeznań pozwanej otrzymuje ona świadczenie emerytalne wysokości ok. 1250 zł miesięcznie. Jej stan zdrowia pozwala na podjęcie zatrudnienia przy opiece nad osobami starszymi i osiągnięcie dodatkowego dochodu rzędu 800 – 1000 zł miesięcznie, co pozostaje w sprzeczności z twierdzeniami pozwanej zawartymi w odpowiedzi na pozew. Pozwana nie jest także osobą samotną, ma dwoje dorosłych dzieci, z których każde ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Wbrew twierdzeniom powódki okoliczność dobrowolnego wyzbycia się przez nią tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w następstwie darowizny tego lokalu na rzecz córki, bynajmniej nie ma marginalnego znaczenia dla oceny zasadności podnoszonego przez pozwaną zarzutu działania strony powodowej w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Prawdą jest, że jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest m.in. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, którzy nie są w stanie uzyskać zaspokojenia tych potrzeb inaczej niż przez najem mieszkania komunalnego. Jednocześnie to sama pozwana nie wykazała należytej staranności w zabezpieczeniu swoich potrzeb mieszkaniowych, przenosząc własność lokalu mieszkalnego w drodze darowizny na rzecz córki, nie ustanawiając przy tym uprawnienia do dożywotniego zamieszkiwania w tym lokalu i zamieszkując z siostrą pomimo świadomości, że nie uzyskuje skutecznego względem gminy prawa do użytkowania lokalu, także na wypadek śmierci siostry – najemcy lokalu. W tych okolicznościach nie można uznać zasadności podnoszonego przez pozwaną zarzutu działania Gminy W. w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Oceny tej nie może zmienić okoliczność, że pozwana na bieżąco dokonuje opłat za zajmowany lokal. Jest ona bowiem do tego zobowiązana na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016, poz. 1610), dalej: ustawa o ochronie lokatorów(...). Wskazać nadto należy, że jeszcze za życia siostry z mocy art. 688<sup>(1)</sup> § 1 k.c., pozwana była solidarnie zobowiązana do zapłaty czynszu i innych należnych opłat. Okolicznością bezsporną w sprawie jest, iż za okres do chwili śmierci głównego najemcy H. J., powstała zaległość czynszowa, która nie została do tej pory uregulowana. Także i ta okoliczność, nie pozostaje bez wpływu na ocenę zasadności podniesionego przez pozwaną zarzutu naruszenia przez Gminę W. art. 5 k.c.

Ostatecznie więc orzeczenie Sądu Rejonowego, nakazujące pozwanej opuszczenie, opróżnienie i wydanie stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) odpowiada prawu.

Nie mógł odnieść zamierzonego skutku podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Sąd Okręgowy mając nie tylko uprawnienie, ale i obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału, dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów a nadto poczynił dodatkowo własne ustalenia, co doprowadziło go do odmiennych wniosków niż te sformułowane przez Sąd Rejonowy. Jak wynika z dokumentów znajdujących się w aktach spornego lokalu, Gmina W. skierowała do pozwanej pismo z dnia 25.02.2015 r., zawiadamiając ją o wysokości miesięcznych opłat za używanie lokalu, w tym odszkodowania za bezumownie korzystanie z lokalu. Pierwotny najemca zmarł w dniu 03.02.2015 r. Gmina W. musiała więc posiadać wiadomość, że w spornym lokalu zamieszkuje także pozwana, skoro skierowano do niej zawiadomienie o wysokości opłat. Okoliczność ta w pełni uprawdopodobnia zeznania pozwanej, że zamieszkiwała z siostrą przed jej śmiercią a decyzja o wspólnym zamieszkaniu związana była z pogarszającym się stanem zdrowia H. J.. W tych okolicznościach, odmiennie, niż to przyjął Sąd Rejonowy, kształtuje się sytuacja prawna pozwanej w kontekście przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów(...). Jako osoba posiadająca na podstawie stosunku użyczenia tytuł do używania lokalu, pozwana zyskała status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy. Stanowi on, że ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal

na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07 (LEX nr 496377): ""Inny tytuł prawny" o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych [...]". W takiej sytuacji do osoby pozwanej będą miały zastosowanie przepisy wspomnianej ustawy, także te regulujące kwestię uprawnienia do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 3 cyt. ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których dotyczy wyrok eksmisyjny, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
  - 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.)<sup>(2)</sup> lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
  - 3) obłożnie chorych,
  - 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
  - 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
  - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (ust. 4).

W pierwszej więc kolejności Sąd winien zbadać, czy pozwana należy do grupy osób, wobec których orzeczenie o lokalu socjalnym jest obligatoryjne, przy czym aby uznać, że taki obowiązek istnieje muszą zaistnieć łącznie dwie przesłanki – pierwsza pozytywna, lokator musi należeć do jednej z kategorii osób wymienionych we wspomnianym przepisie, i druga o charakterze negatywnym – brak możliwości zamieszkania w innym lokalu, niż dotychczasowy. W ocenie Sądu Okręgowego pozwana nie należy do żadnej z kategorii osób, o których mowa we wspomnianym uregulowaniu. Wbrew jej twierdzeniom nie spełnia ona przesłanek określonych przez Radę Miejską Gminy W. Nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych. Zgodnie z § 6 wspomnianej uchwały, regulującym zasady wynajmu lokali socjalnych, najemcami lokali socjalnych mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W., nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu, które znalazły się w niedostatku. Uchwała definiuje pojęcie niedostatku, jako osiągnięcie miesięcznego dochodu w przypadku gospodarstwa jednorodzinne w wysokości nieprzekraczającej 150 % najniższej emerytury, której wysokość w 2016 r., zgodnie z komunikatem prezesa ZUS – u z dnia 23.02.2016 r., wynosiła 882,56 zł. Przez miesięczny dochód należy przy tym rozumieć, zgodnie z § 3 pkt 4 uchwały, wszelkie dochody, które w przypadku pozwanej kształtują się na poziomie kwoty 2050 – 2250 zł a więc znacznie ponad zakreśloną granicę. Z tych samych względów pozwana nie może być uznana za osobę, która spełnia kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej. Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U.2016.930 j.t.) prawo do świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej, z zastrzeżeniem art. 40, art. 41, art. 53a i art. 91, przysługuje osobie samotnie gospodarującej, której dochód nie przekracza kwoty 634 zł, ustalonej na podstawie § 1 pkt 1 a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14.07.2015 r. w sprawie weryfikacji kryteriów dochodowych oraz kwot świadczeń pieniężnych z opieki społecznej ( Dz. U. nr 2015, poz. 1058).

W przypadku powódki nie została spełniona także druga ze wspomnianych przesłanek – niemożność zamieszkania w innym lokalu. Możliwość zamieszkania w innym lokalu nie oznacza, że osoba eksmitywana musi dysponować samodzielnym tytułem - własnościowym lub o charakterze lokatorskim - do lokalu mieszkalnego albo jego ekspektatywą, która będzie spełniona najpóźniej w realnej dacie eksmisji; takiego wymagania art. 14 ust. 4 in fine nie statuuje. Wystarczy dysponowanie tytułem pochodnym lub możliwością jego uzyskania, który w świetle poczynionych

przed sąd meriti ustaleń pozwoli zamieszkać osobie eksmitowanej. Pozwana wskazała, że ma dwoje dorosłych dzieci, które posiadają tytuły prawne do lokali mieszkalnych. Syn posiada trzypokojowe mieszkanie. Lokal mieszkalny córki składa się z dwóch pokoi. W ocenie Sądu obowiązek zapewnienia pozwanej godnego zamieszkania stanowi element obowiązku alimentacyjnego dzieci pozwanej, w przypadku córki pozwanej wzmocniony nadto obowiązkiem wdzięczności, jaki został na nią nałożony w następstwie przyjęcia od pozwanej przedmiotu darowizny w postaci lokalu mieszkalnego. W świetle tych okoliczności Sąd uznał, że możliwe jest uzyskanie przez pozwaną pochodnego tytułu do zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym ( np. na podstawie stosunku użyczenia) w warunkach nie gorszych, niż gwarantowałyby to lokal socjalny.

Sąd Okręgowy uznał nadto, że w rozpoznanej sprawie nie zachodzi także szczególna sytuacja majątkowa czy rodzinna pozwanej, która uzasadniałaby przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów(...)). Jak już wskazano pozwana nie jest osobą pozostająca w niedostatku, posiada dwoje dzieci, jej stan zdrowia pozwala na podjęcie dodatkowego zatrudnienia. Przeciwno przyznaniu pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie lokatorów przemawia także okoliczność istniejącego zadłużenia związanego z lokalem położonym we W. przy ul. (...).

Reasumując – pozwanej nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego na warunkach określonych w art. 13 ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów(...). Tak więc orzeczenie Sądu Rejonowego, mimo błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego a tym samym naruszenia art. 14 ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów(...), ostatecznie odpowiada prawu.

Z tych przyczyn apelacja pozwanej, jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.c.

SSO Agnieszka Hreczańska – Cholewa SSO Beata Stachowiak SSO Jarosław Jaroń