

**Sygn. akt II Ca 1055/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta (spr.)
Sędziowie:	SO Wiesława Buczek - Markowska SO Marzenna Ernest
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 lipca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **J. M. (1), T. M. (1), M. M. (1) i M. M. (2)**

o wydanie

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 18 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 1704/11

**oddala apelację.**

Sygn. akt II Ca 1055/12

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie:

I. nakazał pozwanym J. M. (1), T. M. (1), M. M. (1) i M. M. (2), aby opróżnili i wydali powodowi Gminie M. S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymać wykonanie wyroku w punkcie I do czasu zaoferowania pozwanym przez Gminę M. S. zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 320 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższe orzeczenie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W dniu 15 lutego 2010 roku Gmina M. S. zawarła z J. M. (1) i T. M. (1) umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi o łącznej powierzchni 26,34 m<sup>2</sup> na czas oznaczony do dnia 14 lutego 2012 roku. Pismem z dnia 4 kwietnia 2011 roku, doręczonym dnia 7 kwietnia 2011 roku Zarząd (...) wezwał pozwanych T. M. (1) i J. M. (1) do zapłaty zaległości czynszowych w kwocie 6.425,54 zł w terminie 30 dni z pouczeniem, że nieuregulowanie należności będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu. Pismem z dnia 20 maja 2011 roku Zarząd (...) wypowiedział pozwanym T. M. (1) i J. M. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) i wezwał pozwanych do wydania lokalu. Od dnia 1 stycznia 2009 roku wymiar miesięcznych opłat za zajmowanie lokalu wynosił 250,40 zł. Pismem z dnia 26 października 2009 roku pełnomocnik powoda wezwał pozwanych do opróżnienia i wydania lokalu.

W lokalu zamieszkują pozwani T. M. (1) i J. M. (1) oraz ich małoletnie dzieci w wieku 3 i 15 lat. Od kwietnia 2012 roku pozwany T. M. (1) podjął pracę za granicą, a jego dochody będą wynosić ok. 1.500 euro miesięcznie.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż powództwo jest uzasadnione. Sąd mając na uwadze przepis art. 222 § 2 k.c., art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. wskazał, iż prawo własności Gminy M. S. nie było kwestionowane przez pozwanych. Sąd mając na względzie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2005 r. Nr 31 poz. 266) zaznaczył, iż powódka wezwała pozwanych do zapłaty, w dacie wezwania do zapłaty zaległość w opłatach kilkakrotnie przekraczała próg określony w ustawie, a nie została zapłacona w wyznaczonym terminie, co uprawniało powódkę do wypowiedzenia pozwanym umowy najmu. Ponadto w toku sprawy upłynął okres, na który zawarto umowę najmu. Sąd mając na uwadze przepis art. 14 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego stwierdził, że ponieważ dwoje spośród pozwanych jest małoletnich, przyznanie lokalu socjalnego jest obligatoryjne. Powyższe rozciąga się również na ich rodziców, jako prawnych opiekunów. Sąd nie podzielił stanowiska powódki, że przepisu tego nie stosuje się w przypadku orzekania eksmisji z lokalu socjalnego. Sąd mając na uwadze treść art. 2 ust. 1 pkt 4 wymienionej ustawy wskazał, że z pojęcia lokalu wyłączono jedynie pomieszczenia przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Nie wyłączono natomiast lokali socjalnych. Sąd zaznaczył, że wprawdzie pojęcie lokalu socjalnego zostało zdefiniowane odrębnie w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy, niemniej jednak w jego ocenie powyższy fakt nie oznacza, że lokal socjalny nie jest lokalem w rozumieniu ustawy. Za takim stanowiskiem przemawia fakt, że w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawodawca zdefiniował odrębnie pojęcie lokalu zamiennego, a nie ma wątpliwości, że lokal zamienny jest także lokalem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy. Sąd odnosząc się do argumentacji powódki, że pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu, a tym samym nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego w myśl art. 14 ust. 4 in fine, wskazał, że nie wskazano konkretnego lokalu, w którym pozwani mogliby zamieszkać. W szczególności pozwani nie dysponują żadnym prawem do jakiegokolwiek innego lokalu. Natomiast kwestia dochodów pozwanego T. M. (1) zdaniem Sądu nie pozwala na przyjęcie, że pozwani mogą swobodnie wynająć lokal na wolnym rynku. Pozwani zadeklarowali swoje dochody na poziomie 1.500 euro, co pozwala przyjąć, że wynoszą one ok. 7.000 zł miesięcznie. Niemniej jednak w ocenie Sądu nie wykazano w toku niniejszej sprawy, że powyższa kwota wystarczy na utrzymanie 4 osobowej rodziny, konieczne utrzymanie pozwanego za granicą oraz wynajęcie lokalu na wolnym rynku. Sąd wskazał też, że opłaty związane z korzystaniem z lokalu socjalnego o niewielkiej powierzchni wynoszą ponad 600 zł, tak więc koszty wynajęcia lokalu na wolnym rynku byłyby znacznie wyższe. Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy orzekł, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwani w całości przegrali spór, a zatem zasadne jest obciążenie ich kosztami procesu poniesionymi przez powódkę. Na koszty te składają się: wpis od pozwu 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 120 zł, tj. w stawce minimalnej określonej w § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w części, tj. w pkt. II. Strona skarżąca orzeczeniu temu zarzuciła:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

-art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego w sytuacji gdy pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany;

-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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na niewystarczającym zbadaniu, czy w stosunku do pozwanych zachodzą przesłanki do przyznania lokalu socjalnego, które to badanie Sąd powinien przeprowadzić z urzędu, biorąc pod uwagę również sytuację materialną pozwanych;

-art. 6 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że obowiązek wykazania, iż pozwani mogą zamieszkiwać w lokalu innym niż dotychczas używany obciąża powoda;

-art. 14 ust. 1, art. 2 ust. 1 pkt. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.) poprzez ustalenie, że przysługuje pozwanym uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, pomimo iż postępowanie dotyczyło właśnie eksmisji z lokalu o takim charakterze. Zatem wyrok w takim brzmieniu nie może stanowić tytułu wykonawczego dla postępowania egzekucyjnego. W wyroku wskazywany jest lokal socjalny - bez wskazania jego konkretnego adresu;

-naruszenie przepisów prawa miejscowego, tj. § 8 ust. 1 Uchwały Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012 roku nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy S., poprzez przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego mimo przekroczenia przez pozwanych kryterium dochodowego określonego w przedmiotowej uchwale;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego skutkujące przyjęciem, iż pozwani nie mogą zamieszkiwać w lokalu innym niż dotychczas używany.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części tj. w pkt. II poprzez ustalenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych za II instancję.

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

Apelacja strony powodowej okazała się bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy ustosunkować się do wyrażonego w apelacji poglądu, iż w przypadku eksmisji z lokalu socjalnego sąd nie orzeka o uprawnieniu bądź o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, gdyż brak jest ku temu podstaw prawnych. W tym zakresie Sąd orzekający podziela stanowisko zaprezentowane w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 r. (sygn. akt III CZP 11/13, Biul. SN 2013/4/10) zgodnie z którym w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, iż dokonując wykładni językowej pojęcia „wyrok nakazujący opróżnienie lokalu” zawartego w art. 14 ust. 1 ustawy zauważyć należy, że art. 2 ust. 1 zawiera definicje legalne, precyzując w pkt 4 iż za lokal w rozumieniu ustawy należy uznać lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, a w pkt 5 że jako lokal socjalny należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa

domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Mimo odmiennych definicji pojęć lokal i lokal socjalny wskazanych w słowniku ustawy oraz użycia ich obu w art. 14 brak podstaw do przyjęcia, że w zakresie hipotezy i dyspozycji zawartej w nim normy prawnej są one przeciwstawne w tym znaczeniu, że zwrot „wyrok nakazujący opróżnienie lokalu” nie obejmuje swoim zakresem, „wyroku nakazującego opróżnienie lokalu socjalnego”. Za tym, że z dystynkcji tej nie można wywieść tak daleko idących wniosków poprzestając na dyrektywach wykładni gramatycznej, przemawia w szczególności wykładnia systemowa, celowościowa i historyczna. Jednocześnie w uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy zaznaczył, iż docenia znaczenie argumentów odnoszących się do następstw zapewnienia przez gminy najemcom uprawnionym do lokalu socjalnego, obciążonych obowiązkiem wydania dotychczas zajmowanego, kolejnego lokalu socjalnego, w tym zagrożenia stałym niepłaceniem czynszu, pozbawieniem wynajmującego efektywnych środków oddziaływania. Ograniczenie faktycznej możliwości eksmisji z lokalu socjalnego w niektórych wypadkach może oddziaływać negatywnie na postawę najemców lokali socjalnych i ograniczyć dostępność do nich innych osób uprawnionych. Niemniej każdorazowo uprawnienia do przyznania lokalu socjalnego muszą być badane w aspekcie aktualności na datę orzekania, zatem mogą ulec zmianie i uzasadniać samodzielną podstawę orzeczenia o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Obowiązki gminy względem wspólnoty mają charakter bezwzględny i oznaczony przesłankami ustawowymi. Nie mogą one więc zależeć od zachowania osób, którym wskazany przywilej przysługuje, nawet nagannego czy o charakterze zawinionym. W szczególnie drastycznych wypadkach nie można ponadto wykluczyć możliwości podniesienia zarzutu nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). W obecnym stanie prawnym odmienny pogląd ma zatem jedynie charakter postulatu de lege ferenda. Nie można uznać także zasadności argumentów podnoszących, że obowiązek realizacji wskazanych przepisów przez gminę stanowi ich nadmierne obciążenie. Po pierwsze, jak wyżej wskazano, przepisami zawartymi w Konstytucji i w innych ustawach nałożono na nie powinność zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty oraz jej członków, ale nieodpłatnie uwłaszczone majątkiem należącym do Skarbu Państwa, po drugie ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. 2006, Nr 251, poz. 1844 z późn. zm.) przewiduje określone mechanizmy partycypowania państwa w realizacji tych zadań. Wobec powyższego Sąd Odwoławczy stwierdza, iż w omawianym zakresie pogląd autora apelacji jest nietrafny.

Kolejno przechodząc do oceny zasadności kwestionowanego przez apelującą rozstrzygnięcia Sąd Rejonowego ustalającego, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, należy zwrócić uwagę, że z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) wynika, iż w stosunku do osób, co do których w wyroku nakazano opróżnienie lokalu sąd obligatoryjnie orzeka w przedmiocie uprawnienia tych osób do otrzymania lokalu socjalnego. W rozpatrywanej sprawie w stosunku do pozwanych J. M. (1), T. M. (1), M. M. (1) i M. M. (2) w wyroku nakazano opróżnienie lokalu położonego w S. przy ul. (...), stąd należało jednocześnie orzec w przedmiocie ich uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 3 wymienionej ustawy 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. Dalej w myśl ust. 4 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. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) 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. Ponadto stosownie do treści ust. 5 sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13.

Mając powyższe unormowanie na względzie Sąd Odwoławczy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, iż pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Z materiału dowodowego zgromadzonego w rozpatrywanej sprawie wynika, że w lokalu położonym w S. przy ul. (...) zamieszkują małoletni M. i M. M. (2) nad którymi opiekę sprawuje J. i T. M. (1). Wprawdzie T. M. (2) aktualnie uzyskuje dochód na poziomie 4000 zł (1000 euro) miesięcznie z

tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na terenie Niemiec, to jednak po opłaceniu wydatków związanych z jego utrzymaniem na terenie tego kraju, w tym czynszu najmu, na utrzymanie rodziny w Polsce przekazuje miesięcznie kwotę około 1200 zł. Kwota ta zdaniem Sadu Okręgowego nie pozwala na utrzymanie jego rodziny i jednocześnie wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Nie sposób też przyjąć aby wobec tego, że T. M. (2) obecnie wynajmuje lokal na terenie Niemiec w celu prowadzenia działalności gospodarczej, uzasadnionym była migracja jego rodziny do tego kraju. Nałożenie takiego obowiązku na rodzinę pozwanego byłoby sprzeczne z ratio legis omawianej regulacji. Natomiast rozdzielenie miejsca zamieszkania rodziny pozwanych w ten sposób, że T. M. (2) nie miałby prawa do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu wraz z jego małoletnimi dziećmi w stosunku do których przysługuje mu władza rodzicielska, ograniczyłoby jego prawo do opieki nad nimi. Zatem w świetle zasad wynikających z unormowań Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego rozstrzygnięcie takie rozstrzygnięcie byłoby niedopuszczalne. Z kolei J. M. (2) nie pracuje, lecz zajmuje się opieką najmłodszego trzy letniego małoletniego dziecka i w tym zakresie w części wyłącza pozwanego, który do Polski przyjeżdża raz na kilka tygodni. W tym stanie rzeczy nie ma podstaw do przyjęcia, iż pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż ten położony w S. przy ul. (...). Dlatego też na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 2 cytowanej ustawy Sąd nie mógł orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec pozwanych. Oznacza to, iż na podstawie art. 14 ust. 6 wymienionej ustawy uzasadnione było wstrzymanie wykonania wyroku w punkcie I do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zatem zaskarżony wyrok odpowiada prawu, a tym samym stanowisko powódki w omawianym zakresie jest nietrafne.

W świetle powyższych rozważań Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.