

Sygn. akt IX Ca 1420/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SO Agnieszka Żegarska
Protokolant:	p.o. sekretarza sądowego Izabela Ważyńska

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2019 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. i M. T. (1) przeciwko Gminie D.

z udziałem Prokuratora Prokuratury Okręgowej w O.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 2 lipca 2018 r., sygn. akt I C 1417/18,

oddala apelację.

Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska

Sygn. akt IX Ca 1420/18

UZASADNIENIE

M. S. wniosła o ustalenie prawa do lokalu socjalnego w toczącym się postępowaniu egzekucyjnym Km 227/18.

Uzasadniając żądanie wskazała, że mocą postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z 12 stycznia 2018 r. sygn. akt. X Co 2385/15 została pozbawiona własności lokalu mieszkalnego położonego w D., przy ul. (...). Powódka podała, że nie jest w stanie wynająć lokalu ani nie ma prawa do innej nieruchomości, gdzie mogłaby zamieszkać. Jest osobą bezrobotną, utrzymuje się z pomocy społecznej i samotnie wychowuje niepełnosprawnego małoletniego syna – M. T. (1).

Na wniosek powódki, postanowieniem z 16 kwietnia 2018 r. sąd zawiadomił małoletniego M. T. (1) o toczącym się procesie.

M. T. (1), działając przez przedstawicielkę ustawową M. S., przystąpił do procesu po stronie powodowej, składając 26 kwietnia 2018 r. oświadczenie o przystąpieniu do sprawy.

Pozwana Gmina D. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Uzasadniając swoje stanowisko podała, że powódce nie przysługuje status lokatora pozwalający na orzeczenie o lokalu socjalnym. Nie zajmowała również lokalu będącego w zasobach publicznych. Również sytuacja materialna powódki nie wskazuje, by nie mogła ona wynająć lokalu na rynku mieszkaniowym. Pozwana oświadczyła, że nie kwestionuje złej sytuacji materialnej powódki i nie żąda ustalenia czy powódka otrzymała jakiegokolwiek kwoty z przeprowadzonej egzekucji. Pozwana nie kwestionowała również tego, że po stronie powodowej występuje małoletni M. T. (1).

Wyrokiem z dnia 2 lipca 2018 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w punkcie I ustalił, że powodom przysługuje w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie B. S. (1) pod sygnaturą KM 227/18 uprawnienie do lokalu socjalnego, w punkcie II nakazał wstrzymać opróżnienie lokalu położonego w D. przy ulicy (...) do czasu złożenia przez Gminę D. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w punkcie III nie obciążył pozwanej kosztami procesu.

Sąd ten ustalił, że prawomocnym postanowieniem z 12 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie przysądził prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...), sprzedanego na licytacji 24 listopada 2017 r., na rzecz nabywców A. J. i G. J. na prawach własności ustawowej. Sąd również nakazał dłużnikom M. T. (2) i M. S. wydanie nabywcom tej nieruchomości.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie B. S. (2) w sprawie o sygnaturze Km 227/18 wezwał M. S. do opróżnienia, opuszczenia i wydania wierzycielom lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w D. w terminie 14 dni.

M. S. jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku. Samotnie wychowuje małoletniego syna M. T. (1). Na jej ręce ojciec dziecka ma obowiązek wypłaty alimentów w wysokości 500 zł miesięcznie. Powódka utrzymuje się ze świadczeń socjalnych oraz programu 500 plus przyznanych na rzecz małoletniego syna w łącznej wysokości około 1000 zł miesięcznie.

Powódka nie uzyskała żadnej kwoty z podziału sumy z egzekucji. Nie ma również żadnego majątku przedstawiającego realną wartość.

Małoletni M. T. (1) jest synem M. S.. Jest niepełnosprawny od urodzenia, a orzeczenie w tym przedmiocie jest ważne do 30 lipca 2025 r. M. T. (1) nie ma palców u rąk i nóg.

M. S. wspólnie zamieszkuje z synem. Jest jedyną osobą, która jest w stanie zapewnić mu opiekę. Ojciec dziecka przebywa za granicą, nie interesuje się dzieckiem i nie utrzymuje z nim kontaktu. Powódka samodzielnie organizuje synowi czas, dba o jego rehabilitację i edukację oraz pobiera przyznane na dziecko świadczenia.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie B. S. (1) w sprawie o sygnaturze Km 227/18 zawiesił prowadzone postępowanie egzekucyjne przeciwko powódce o eksmisję, z uwagi na to że w lokalu mieszka niepełnosprawny małoletni.

W oparciu o tak poczynione ustalenia Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zauważył, iż osią sporu w niniejszej sprawie nie były kwestie faktyczne, gdyż w zdecydowanej większości nie były one kwestionowane przez pozwaną. Pozwana nie przeczyła, że powódka została pozbawiona własności lokalu, samodzielnie wychowuje wspólnie z nią zamieszkałego małoletniego niepełnosprawnego syna oraz nie ma środków na wynajęcie lokalu dla siebie i dziecka na rynku nieruchomości.

Dodatkowo złożone dokumenty i kopie potwierdziły ww. stan rzeczy. Nie były one kwestionowane przez strony, a również sąd nie miał podstaw by czynić to z urzędu. Okoliczności wskazane w kopiach dokumentów zostały potwierdzone oryginałami, które wpłynęły do akt sprawy lub znajdują się w aktach sprawy X Co 2385/15.

Zeznania powódki Sąd Rejonowy uznał za wiarygodny środek dowodowy. Relacjonowane przez nią okoliczności potwierdzają się w przedłożonych dokumentach. Również druga strona nie miała zastrzeżeń co do faktów podanych przez powódkę.

Spór między stronami sprowadzał się do ustalenia czy powodowie mogą domagać się ustalenia prawa do lokalu socjalnego przeciwko pozwanej.

Sąd I instancji przypomniał, że zgodnie z art. 791 § 1 i 2 k.p.c. tytuł wykonawczy zobowiązujący do wydania nieruchomości, statku lub do opróżnienia pomieszczenia upoważnia do prowadzenia egzekucji także przeciwko każdemu, kto uzyskał władanie nad tym przedmiotem po wszczęciu postępowania, w którym wydano tytuł egzekucyjny. Tytuł wykonawczy zobowiązujący do wydania nieruchomości, statku lub do opróżnienia pomieszczenia upoważnia do prowadzenia egzekucji nie tylko przeciw dłużnikowi, lecz także przeciwko jego domownikom, krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa.

Ustawodawca w art. 791 § 3 zd. 1 k.p.c. wprowadził także normę stanowiącą, że przepisy § 1 i 2 przywołanego powyżej art. 791 k.p.c. nie wyłączają uprawnień określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przepisy te stosuje się w przypadku pozbawienia prawa do zajmowania nieruchomości w drodze przeprowadzonej egzekucji w wyniku której osoba trzecia uzyskuje własność, zostaje wprowadzona w jej posiadanie i może żądać opróżnienia pomieszczeń – zgodnie z art. 999 § 1 k.p.c. Norma zawarta w tym przepisie stanowi, że prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Przepis art. 791 stosuje się odpowiednio.

Skoro przywołany powyżej art. 999 § 1 k.p.c. przewiduje, że prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności, nabywca nie musi występować z osobnym powództwem o opróżnienie lokalu z osób, które go zajmowały. Tym samym na etapie postępowania egzekucyjnego nie można zastosować trybu orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu Rejonowego co do zasady o uprawnieniu do lokalu socjalnego osób, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu sąd może orzec tylko w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

Pierwszym wyjątkiem od powyższej zasady jest uregulowanie zawarte w art. 35 ust. 2 u.o.p.l. Przepis ten stanowi, że sąd orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego w sprawie przeciwko gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 35 ust. 2 u.o.p.l.), jednakże z żądaniem tego rodzaju może wystąpić wyłącznie osoba, która przed dniem wejścia w życie ustawy została objęta orzeczeniem sądowym, chociażby nieprawomocnym, nakazującym opróżnienie lokalu lub ostateczną decyzją administracyjną w sprawie opróżnienia lokalu (art. 35 ust. 1 u.o.p.l.).

Za kolejny wyjątek od zasady omówionej wyżej należy uznać obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego na skutek prawomocnego postanowienia o przysądzeniu prawa do tego lokalu na rzecz nabywcy licytacyjnego w toku postępowania egzekucyjnego (art. 999 § 1 k.p.c.).

Brak możliwości orzekania w przedmiocie uprawnień do lokalu socjalnego na etapie postępowania egzekucyjnego, przy przysądzeniu prawa własności powoduje konieczność przyznania osobom, które utraciły prawo do lokalu prawa do wytoczenia powództwa przeciwko gminie na terenie, której znajduje się lokal, którego dotyczy przyzicie, o ustalenie, czy przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Znajduje tu w ocenie Sądu I instancji zastosowanie art. 791 k.p.c. Wskazuje on, że w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na podstawie art. 999 k.p.c. nie są wyłączone prawa przewidziane w ustawie o ochronie prawa lokatorów. Skoro zaś praw tych nie może uwzględnić sąd w postępowaniu egzekucyjnym oraz brak jest możliwości aby mógł je uwzględnić sąd w trybie określonym w art. 14 u.o.p.l. w powództwie o eksmisję, które przy przysądzeniu własności nie występuje, to pozostaje tylko powództwo o ustalenie z art. 189 k.p.c.

Również Sąd Najwyższy w uchwale z 8 grudnia 2017 r. sygn. III CZP 75/17 zauważył, że możliwe jest dochodzenie przez lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz. U. z 2016, poz. 1610), ustalenia prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 189 k.p.c.

W przeciwnym wypadku doszłoby do usunięcia z lokalu osoby będącej lokatorem w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie lokatorów bez jednoczesnego rozstrzygnięcia o uprawnieniach do lokalu socjalnego, co jest sprzeczne z systemem ochrony wprowadzonej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Wykluczeniu takich sytuacji służył art. 35 przywołanej ustawy. Obecnie do zapobieżenia takim sytuacjom służy norma z art. 999 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 3 maja 2012 r. wprowadzonym ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1381).

W niniejszej sprawie uprawnienie określone w przywołanej ustawie o ochronie praw lokatorów sprowadza się więc do orzeczenia w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 przywołanej ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec 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.) oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Małoletni powód spełnia przesłanki do uznania go za lokatora w rozumieniu art. 2 ust 1 przywołanej ustawy, ponieważ mieszkał wraz z powódką w lokalu na podstawie innego niż własność tytułu prawnego do tego lokalu. Tytuł prawny do tego lokalu był pochodną tytułu prawnego matki (powódki) jako właścicielki, a małoletni był jej domownikiem. Dodatkowo nad domownikiem tym powódka ma ustawowy obowiązek opieki jako matka. Niewątpliwym więc jest, że jako osoba małoletnia, a przy tym posiadająca orzeczenie o niepełnosprawności w określonym stopniu jest osobą wymienioną w art. 14 przywołanej wyżej ustawy.

W polu widzenia Sądu Rejonowego pozostawał fakt, że powódka w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów nie posiada statusu lokatora, albowiem nie należy do kręgu osób wymienionych w art. 2 ust 1 pkt 1 tej ustawy. Upřednio była właścicielem, który utracił uprawnienie do lokalu na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie w przedmiocie przysądzenia własności. Jednakże w ocenie niniejszej sprawy należy pamiętać, że powódka jest matką małoletniego powoda, z którym wspólnie zamieszkuje i sprawuje nad nim opiekę, w związku z czym jest osobą wymienioną w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, w stosunku do której o takim uprawnieniu do lokalu socjalnego można orzec.

Zdaniem Sądu I instancji celem ustawodawcy było objęcie ochroną przewidzianą w art. 14 większej grupy osób niż tylko byli najemcy czy osoby mające inny, własny tytuł prawny do lokalu (poza prawem własności). Pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją jest szerokie i nawiązuje do takiego samego pojęcia użytego w art. 75 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Wykładnia tego pojęcia zatem nie może odrywać się od celu ustawy i obowiązków Państwa w zakresie przeciwdziałania bezdomności osób szczególnie pokrzywdzonych.

Nie można pominąć przy rozważaniach w sprawie, że osoby które używają lokalu należącego do podmiotów prywatnych, a mające status lokatora, mimo że należą do jednej ze wspomnianych kategorii osób art. 14 ust. 4 u.o.p.l. nie mają obligatoryjnego prawa do lokalu socjalnego.

Jednak sąd na podstawie art. 14 ust. 3 przywołanej ustawy może im takie prawo przyznać. Norma zawarta w tym przepisie stanowi, że 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.

Omówiona powyżej szczególna sytuacja materialna i rodzinna powodów przemawia za uznaniem, że należy im się uprawnienie o które wnosili. Małoletni jest osobą niepełnosprawną i jedynie jego matka jest w stanie zapewnić mu opiekę, rehabilitację, nadzorować edukację oraz pobierać należne małoletniemu świadczenia.

Jednocześnie powodowie nie mają żadnego znaczącego majątku, powódka jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, a przy tym musi poświęcać więcej czasu na opiekę nad dzieckiem niż inni rodzicie. Kwoty, które są przeznaczane jako świadczenia dla małoletniego oraz alimenty nie są znaczne, przy czym nie można zapominać że małoletni wymaga większych nakładów finansowych niż dzieci pełnosprawne.

Małoletni powód nie ponosi też żadnej odpowiedzialności za działania powódki i ojca małoletniego powoda, które doprowadziły do licytacji nieruchomości jego rodziców. Małoletni nie miał żadnego wpływu na decyzje finansowe swoich rodziców i nie może być obciążany skutkami zdarzeń spowodowanych przez jego przedstawicieli ustawowych. Nie można pominąć, że małoletni jako osoba niepełnosprawna jest szczególnie pokrzywdzony, a przyznanie lokalu socjalnego – zapobiegające bezdomności małoletniego powoda jest jedynie częściowym sposobem na złagodzenie sytuacji w której znalazł się małoletni powód bez swojej winy.

Sąd I instancji miał na względzie, że w art. 14 przywołanej ustawy zostały wskazane szczególnie uprawnione kategorie osób, które są bezwzględnie uprawnione do lokalu socjalnego przy eksmisji z publicznych zasobów mieszkaniowych. W tym przypadku również przy orzekaniu o nieobligatoryjnym uprawnieniu do lokalu socjalnego należy szczególnie wnikliwie rozważyć czy małoletni niepełnosprawny nie winien być objęty uprawnieniem do lokalu socjalnego ze względu na swoje szczególne pokrzywdzenie. Przedstawiona powyżej argumentacja wskazuje, że takie uprawnienie jest mu należne. Tym samym wspólnie z nim zamieszkały opiekun jest objęty przyznanym uprawnieniem.

Sąd Rejonowy zgodnie z art. 791 § 3 k.p.c. w zw. z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego ustalił więc, że powodom przysługuje w postępowaniu egzekucyjnym uprawnienie do lokalu socjalnego.

Ponadto sąd ten nakazał wstrzymać opróżnienie lokalu położonego przy ul. (...) w D. do czasu złożenia przez gminę D. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Orzeczenie to ma oparcie w art. 14 ust. 6 przywołanej ustawy. W przypadku ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego powyższe jest rozstrzygnięciem obligatoryjnym.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 102 k.p.c.

Apelację od punktów I i II wyroku z 2 lipca 2018 r. złożyła pozwana, zarzucając:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolne uznanie, że małoletni powód nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu oraz że jedynie powódka jest zobligowana do opieki nad nim, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby miejsce jego pobytu ustalono przy matce, nie zostały przeprowadzone dowody na okoliczność sposobu sprawowania opieki, wykonywania władzy rodzicielskiej i realizacji kontaktów ojca małoletniego powoda z dzieckiem, a także nie przeprowadzono dowodów na okoliczność braku możliwości zapewnienia lokalu mieszkalnego przez ojca,

2. naruszenie art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) w zw. z art. 227 k.p.c. przez jego niezastosowanie i niezbadanie przez Sąd z urzędu, czy zachodzą wszystkie przesłanki niezbędne do przyznania powodom prawa do lokalu socjalnego, w szczególności brak ustalenia przez Sąd miejsca pobytu małoletniego powoda, brak ustalenia możliwości lokalowych jego ojca, brak uregulowania kontaktów M. T. (1) z ojcem

i sposobu wykonywania władzy rodzicielskiej, a tym samym braku ustalenia możliwości zamieszkania małoletniego w innym lokalu, a w konsekwencji uznanie, iż nie ma on możliwości zamieszkania w innym lokalu,

3. naruszenie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy w sprawie nie zachodzą obligatoryjne przesłanki przyznania lokalu socjalnego, co skutkowało przyznaniem powodom takiego uprawnienia,

4. naruszenie art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) przez jego niezastosowanie, a w konsekwencji błędne uznanie, że zachodzą obligatoryjne przesłanki do przyznania powodom prawa do lokalu socjalnego.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych lub złożonego spisu.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie wskazując, iż rodzice M. T. (1) rozstali się w 2012 r., zaś z ugody zawartej w sprawie I. N. 372/15 wynika jasno, iż miejsce pobytu małoletniego ustalono przy matce. Ojciec dziecka przebywa na stałe w Niemczech, gdzie pracuje, zamieszkując w niewielkim lokalu z innymi współpracownikami.

Prokurator Prokuratury Okręgowej w Olsztynie, który zgłosił swój udział w sprawie na etapie postępowania odwoławczego, wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy w przeważającym zakresie aprobuje ustalenia faktyczne i prawne przyjęte za podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia, przyjmując je za własne. Uściślić należy jedynie, że prawidłową podstawę prawną orzeczenia w zakresie przyznania powodce prawa do lokalu socjalnego stanowią art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co omówione zostanie bliżej w dalszej części rozważań. Nie zmienia to jednak oceny, że zaskarżony wyrok w części zarówno ustalającej przysługiwanie powodom prawa do lokalu socjalnego, jak i wstrzymującej opróżnienie lokalu do czasu złożenia im przez pozwaną oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jest prawidłowy.

Za nieuzasadnione uznać należy zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie wskazanym w apelacji, skoro odnoszą się do okoliczności niepodnoszonych przez pozwaną w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Słusznie przyjął Sąd I instancji, iż stan faktyczny sprawy był zasadniczo między stronami bezsporny, zaś pozwana nie przeczyła podnoszonym przez powódkę okolicznościom przebywania na stałe dziecka przy niej i zamieszkania ojca poza granicami kraju (por. protokół rozprawy k. 93). Dostrzegając okoliczność konieczności badania przez Sąd z urzędu przesłanek przyznania prawa do lokalu socjalnego – art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów – wydaje się, że przepis ten ma charakter ochronny w stosunku do osób zobowiązanych do opuszczenia lokalu, nie ma zaś służyć poszukiwaniu potencjalnych innych lokali celem wygodzenia gminie zobowiązanej do złożenia oferty zawarcia najmu lokalu socjalnego. Nie sposób zatem wymagać, by w sprawie eksmisyjnej (lub jak w niniejszym przypadku, w sprawie o ustalenie prawa do lokalu socjalnego), Sąd zobowiązany był do każdorazowej kwerendy ksiąg wieczystych czy akt sądu rodzinnego bez stosownej inicjatywy dowodowej osoby zainteresowanej w wydaniu orzeczenia negatywnego dla lokatora.

Abstrahując od powyższego, pozwana na etapie postępowania odwoławczego nie zaprzeczyła prawdziwości okoliczności stwierdzonych w ugodzie z dnia 22 kwietnia 2015 r., zawartej w sprawie III Nsm 372/15 (k. 141 – 142), z której wprost wynika, że małoletni powód przebywa na stałe z matką, zaś z ojcem ma ustalone kontakty we wskazany w niej sposób. Trudno podzielić zapatrywania pozwanej, iż niepełnosprawne dziecko ma obecnie opuścić kraj zamieszkania, przeprowadzić się do Niemiec i zamieszkać z ojcem i jego kolegami w najmowanym mieszkaniu.

Oczekiwania takie są tym bardziej niezrozumiałe, że w toku postępowania przed Sądem Rejonowym pozwana nie wykazywała żadnej inicjatywy dowodowej zmierzającej w postulowanym w apelacji kierunku.

Sąd I instancji nie mógł również dopuścić się naruszenia art. 227 k.p.c., gdyż zarzut jego uchybienia ma rację bytu tylko w sytuacji gdy wykazane zostanie, że sąd przeprowadził dowód na okoliczności nie mające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, bądź gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, iż nie mają one takiego charakteru (postanowienie SN z dnia 13 września 2001 r. IV CKN 430/00). Okoliczności takie w sprawie nie zachodzą, stąd do naruszenia wskazanej regulacji dojść nie mogło.

Przechodząc do omówienia dalszych zarzutów apelacji koniecznym wydaje się podkreślenie, że na obecnym etapie sprawy nie budzi wątpliwości skarżącej sama dopuszczalność wytoczenia przez M. T. (1) powództwa o ustalenie prawa do lokalu socjalnego, opartego o przepisy art. 189 k.p.c. w zw. z art. 791 § 3 k.p.c. i art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Sąd Rejonowy poczynił w tym przedmiocie prawidłowy wywód prawny, który w całości należy zaaprobować, odwołując się dodatkowo do uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2017 r. (III CZP 75/17).

Małoletni powód był niewątpliwie do czasu przysądzenia własności lokalu przy ulicy (...) w D. osobą spełniającą kryteria do uznania go za lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, albowiem uprawnienie do jego zajmowania wywodził od rodziców, nie roszcząc doń praw właścicielskich. M. T. (1) nie tylko jest małoletni, lecz również posiada status niepełnosprawnego od urodzenia (orzeczenie k. 20). Brak jest przesłanek do przyjęcia, iż może zamieszkać w innym lokalu, zaś jego sytuacja materialna i rodzinna (utrzymuje się z alimentów, świadczenia 500+ i zasiłków rodzinnych wypłacanych na ręce matki) pozwala na zastosowanie dobrodziejstwa przewidzianego w art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Sąd Rejonowy podjął również prawidłową decyzję jeśli chodzi o przyznanie prawa do lokalu socjalnego M. S.. Nie sposób jednak podzielić do końca motywów, które legły u podstaw takiego orzeczenia. Z materiału dowodowego sprawy wynika bowiem jednoznacznie, że nie posiada ona statusu lokatora, albowiem lokal zbyty w toku postępowania egzekucyjnego stanowił przedmiot współwłasności jej i ojca małoletniego powoda. Stąd przepisy art. 14 ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów nie mogły mieć co do niej zastosowania.

Jednakowoż, jak stanowi art. 24 wzmiankowanego aktu prawnego, prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Sytuacja prawna powódki zbliżona jest do stanu rzeczy, w którym zajmuje ona zlicytowany lokal samowolnie, albowiem z chwilą przysądzenia własności na rzecz nabywców, straciła ona prawo do jego zajmowania i nie posiada statusu lokatora.

Sąd Okręgowy zasadniczo podziela tę część linii orzeczniczej, zgodnie z którą przepisy art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (por. uchwały SN z 15.11.2011 r., III CZP 66/01 i 20.05.2005 r., III CZP 6/05).

W okolicznościach niniejszej sprawy proste odniesienie treści tych orzeczeń do sytuacji powódki powodowałoby powstanie sytuacji nieakceptowalnej z punktu widzenia norm moralnych i zdrowego rozsądku. Przyznanie prawa do lokalu socjalnego powodowi i pozbawienie takiego uprawnienia powódki skutkowałoby sankcjonowaniem fikcji, gdyż powódka i tak zamieszkiwałaby z synem, którym musi się opiekować. Z kolei jej eksmisja prowadziłaby do opróżnienia lokalu przez M. T. (1), który z uwagi na poważne schorzenia i wiek nie jest zdolny do samodzielnej egzystencji.

Wyjątkowo zatem należy opowiedzieć się za możliwością przyznania powódce prawa do lokalu socjalnego w oparciu o art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów, co zresztą część orzecznictwa dopuszcza (por. uchwała SN z 17.06.2003 r., III CZP 41/03). Bogactwo sytuacji życiowych stoi bowiem na przeszkodzie kreowaniu sztywnych kryteriów orzekania

w sprawie uprawnienia do lokalu socjalnego, kiedy ich stosowanie wykracza poza rozwiązania stosowane w sprawach typowych. W braku ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego dla powódki, jej syn byłby narażony na bezdomność, której zarówno państwo, jak i gmina powinny przeciwdziałać.

Mając powyższe okoliczności na uwadze należało apelację oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska