

Sygn. akt IV Ca 564/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Jolanta Deniziuk

Sędziowie SO: Andrzej Jastrzębski, Mariola Watemborska (spr.)

Protokolant: Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2014 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko R. B. (1), S. B.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy S.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki i interwenienta ubocznego od wyroku Sądu Rejonowego w Lęborku z dnia 10 kwietnia 2013r., sygn. akt VI C 106/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2, w ten sposób, że ustala, iż pozwany S. B. nie ma uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego,
2. zasądza od pozwanego S. B. na rzecz powódki D. K. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i zażaleniowego.

**Sygn. akt IV Ca 564/13**

## UZASADNIENIE

Powódka D. K. domagała się orzeczenia eksmisji pozwanych R. B. (2) i S. B. z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu stwierdziła, że pozwani R. B. (1) i S. B. byli najemcami przedmiotowego lokalu w okresie od dnia 1 lipca 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku. Z uwagi jednak na fakt, iż pozwani nie płacili czynszu z tytułu najmu lokalu, łącząca strony umowa najmu została wypowiedziana przez powódkę.

Pozwani R. B. (1) oraz S. B. nie zajęli stanowiska w sprawie.

Do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego przystąpiła Gmina S. wnosząc o oddalenie powództwa, wskazując ponadto, że pozwani mogą zamieszkać w miejscowości (...).

Gmina S. pomimo wezwania nie przystąpiła do postępowania w charakterze interwenienta ubocznego.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Lęborku nakazał pozwanym S. B. i R. B. (1) opróżnienie, opuszczenie i wydanie powódce D. K. lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), oznaczonego nr(...) (punkt 1 sentencji). Sąd przyznał S. B. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wobec niego wykonanie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 1 sentencji do czasu złożenia przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt 2 sentencji). Uprawnienia do lokalu socjalnego Sąd I instancji nie przyznał pozwanej R. B. (1) (punkt 3 sentencji). Nadto zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 4 sentencji) i nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności (punkt 5 sentencji).

Powyższe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach. Powódka D. K. będąc uprawniona - z mocy umowy użyczenia z dnia 1 kwietnia 2012 roku zawartej z właścicielem lokalu w S. przy ulicy (...) nr(...) L. K. - zawarła w dniu 1 lipca 2012 roku z pozwaną D. B. umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego na okres 6 miesięcy. Pozwana D. B. wraz z synem S. B. zamieszkali w tym lokalu. Pozwani nie uiszczali ustalonego czynszu.

Stałym miejscem zamieszkania pozwanych jest miejscowość R. w gminie S.. Pismem z dnia 2 września 2012 roku powódka rozwiązała ze skutkiem natychmiastowym umowę najmu z dnia 1 lipca 2012 roku.

Pozwany S. B. pozostaje bez pracy, posiada status osoby bezrobotnej, zaś od 13 stycznia 2010 roku nie ma prawa do zasiłku.

Wobec niestawienia się pozwanych na rozprawę w dniu 10 kwietnia 2013 roku oraz niezajęcia stanowiska w sprawie, Sąd I instancji na podstawie art. 339 § 1 k.p.c. wydał wyrok zaoczny, przyjmując z mocy art. 339 § 2 k.p.c. za prawdziwe twierdzenia powódki i w konsekwencji uwzględniając powództwo.

Oceniając ustalony w sprawie stan faktyczny przez pryzmat art. 222 k.c. Sąd I instancji uznał, że w przedmiotowej sprawie pozwani nie udowodnili, by przysługiwało im skuteczne względem właściciela, uprawnienie do władania nieruchomością, którą zamieszkują, natomiast powódka udowodniła, iż prawo najmu do lokalu przysługujące pozwanym na podstawie umowy z dnia 1 lipca 2012 roku wygasło. W rezultacie pozwani zajmowali sporną nieruchomość bez podstawy prawnej, a żądanie ich eksmisji - w świetle art. 222 § 1 k.c. - było w pełni uzasadnione. W ocenie Sądu nie istniały podstawy do odmowy ochrony prawa własności, na które powoływała się powódka.

W konsekwencji na podstawie art. 11 ust. 2 punkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 222 § 1 k.c. należało nakazać pozwanym by opróżnili z rzeczy, opuścili i wydali powódce D. K. lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w S..

Kierując się treścią art. 14 ust. 3 i 4 pkt 2 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd Rejonowy przyznał pozwanemu S. B. prawo do lokalu socjalnego, albowiem jest on osobą bezrobotną.

Stosownie do treści art. 14 ust. 6 ustawy, nakazał wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd wyjaśnił, że w czasie wyrokowania uszło jego uwadze, że przyznanie lokalu socjalnego pozwanemu S. B. winno nastąpić z zasobów mieszkaniowych gminy S., która jest właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, nie zaś jak mylnie orzeczono od gminy S., która przystąpiła do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego.

Sąd I instancji nie przyznał lokalu socjalnego R. B. (1), gdyż nie spełniała ona przesłanek określonych w art. 14 o ochronie praw lokatorów.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Na podstawie art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c., Sąd nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

Interwient uboczny Gmina S. zaskarżył powyższy wyrok w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 2 sentencji, domagając się jego uchylecia. Skarżonemu orzeczeniu Gmina zarzuciła naruszenie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego pozwanemu spoczywa na gminie, na terenie której pozwany ma miejsce stałego zameldowania, a nie na gminie, na terenie której położony jest lokal podlegający opróżnieniu.

Powódka także zaskarżyła powyższy wyrok w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 2 sentencji, domagając się jego zmiany poprzez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego. Nadto wniosła ona o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Skarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie art. 14 ust. 1 zd. 2, art. 14 ust. 4 pkt. 5 i art. 14 ust. 6 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że sporny lokal nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkalnego, a co za tym idzie – w przypadku eksmisji z niego - nie jest możliwe przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Podniosła również, iż jak wynika z oświadczenia interwienta ubocznego, pozwany posiada możliwość zamieszkania w lokalu położonym w (...) gm. S..

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

Obie apelacje okazały się zasadne.

Zważyć należy, że mając na uwadze treść art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem postępowania przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie, jak i wnioski wywiedzione z ustalonych okoliczności, prowadzące do wydania zaskarżonego wyroku nie były do końca prawidłowe.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że złożone w rozpoznawanej sprawie apelacje w istocie ograniczały się jedynie do kwestii zasadności przyznania pozwanemu S. B. prawa do lokalu socjalnego. Skarżący nie kwestionowali przy tym zasadności rozstrzygnięcia Sądu I instancji w pozostałej mierze.

Jak stanowi art. 14 ust. 1 z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Sąd nie może przy tym orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży; małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą; obłożnie chorych; emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej; osoby posiadającej status bezrobotnego; osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 u.o.p.l.). Przytoczona regulacja art. 14 ust. 4 u.o.p.l. nie ma zastosowania 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. 7 u.o.p.l.).

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie stanowiskiem Sądu Najwyższego (uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01 – za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Legalis), przepisy art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dotyczące przyznania osobie eksmitowanej prawa do lokalu socjalnego, mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy.

Poza zakresem pojęcia "lokator" w rozumieniu ustawy z 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozostają jedynie te osoby, które: po pierwsze, używają lokalu bez tytułu prawnego i po drugie, używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości; prawo własności budynku, w którym znajduje się lokal oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz ze znajdującym się w nim lokalem; odrębna własność lokalu. Wszystkie inne osoby używające lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2004 r., V CA 1/04 – za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Jednocześnie przepis art. 14 ust. 7 u.o.p.l. wyłącza stosowanie przepisu ust. 4 tego artykułu 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. Wyłączenie stosowania art. 14 ust. 4 u.o.p.l. w stosunku do wspomnianej kategorii osób oznacza, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07 – za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Odnosząc powyższe rozważania do realiów rozpoznawanej sprawy, należy stwierdzić, że - mocą prawomocnego rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 1 sentencji wyroku Sądu Rejonowego w Łęborku z dnia 10 kwietnia 2013 roku - pozwany S. B. został eksmitowany ze stanowiącego własność L. K., a znajdującego się w dyspozycji D. K. lokalu mieszkalnego, który zajmował bez jakiegokolwiek tytułu prawnego (łącząca go z powódką umowa została rozwiązana).

W/w lokal, jako własność osoby fizycznej, nie wchodził w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (nie był własnością gminy, innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych).

Mając powyższe na uwadze należało stwierdzić, iż pozwany S. B. nie spełniał przesłanek warunkujących przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego w świetle przepisów u.o.p.l.

W tej sytuacji zbędne stały się nie tylko rozważania dotyczące posiadania przez S. B. innego lokalu umożliwiającego mu zamieszkanie, ale przede wszystkim ustalenia dotyczące gminy, na której spoczywałby obowiązek zapewnienia pozwanemu lokalu socjalnego.

Z tego też względu Sąd II instancji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 2 sentencji skarżonego orzeczenia w ten sposób, że orzekł, iż pozwany S. B. nie ma uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., uznając, że pozwany winien zwrócić wygrywającej apelację powódce poniesione przez nią koszty postępowania apelacyjnego i zażaleniowego w łącznej kwocie 240 złotych.