

Sygn. akt II Ca 176/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 29 maja 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Wojciech Vogt</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSO Barbara Mokras (spr.)</b> <b>SSO Janusz Roszewski</b>
<b>Protokolant:</b>	st. sekr. sąd. Jolanta Bąk

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2014 r. w Kaliszu

**na rozprawie**

sprawy z powództwa Gminy Ż.

przeciwko S. J., K. J., M. J. i N. J.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Jarocinie

z dnia 30 grudnia 2013r. sygn. akt I C 704/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

II Ca 176/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w Jarocinie nakazał pozwany S. J., M. J., K. J. i N. J. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie Ż. lokal mieszkalny położony w Ż. przy ulicy (...), z tym zastrzeżeniem, iż eksmisja następuje z powodu zajęcia lokalu prawnego bez tytułu prawnego i orzekł o kosztach postępowania.

Rozstrzygnięcie swoje sąd pierwszej instancji oparł na następujących ustaleniach: lokal położony w Ż. przy ulicy (...) będący własnością powodowej Gminy zajmowała początkowo na podstawie umowy najmu z dnia 1 stycznia 2007 r. J. J.. Pismem z dnia 26 października 2012 r. powódka wypowiedziała jej umowę najmu. Pod koniec 2012 r. do

przedmiotowego lokalu wprowadzili się pozwani K.i S. J. wraz z małoletnimi dziećmi: M.i N.. Pozwani otrzymali klucze od J. J.. Pozwany wielokrotnie zwracał się do (...) w Ż.o przyznanie zajętego lokalu mieszkalnego. Już w 2010 r. i potem w 2012 r. wystąpił do powoda o przyznanie mu lokalu mieszkalnego, pozwana udzieliła odpowiedzi, że nie posiada wolnych mieszkań.

Pismem z dnia 18 kwietnia 2013 r. powódka wezwała pozwanych do opuszczenia lokalu w terminie do dnia 30 kwietnia 2013 r. pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego.

Uchwałą z dnia 27 marca 2008 r. Rada Miejska Ż. określiła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu (...) Ż., w tym także warunki, które spełniać musi osoba ubiegająca się o lokal. Utworzona została również gminna lista mieszkaniowa. Po dokonaniu powyższych ustaleń sąd pierwszej instancji stwierdził, że pozwani nie posiadają tytułu do zajmowania przedmiotowego lokalu, zajęli ten lokal samowolnie i w związku z tym nie korzystają z ochrony jaka daje ustawa o ochronie praw lokatorów a w szczególności nie przysługuje im prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Apelacje od powyższego wyroku wnieśli pozwani, którzy zarzucili naruszenie art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz art. 5 k.c. poprzez odmowę przyznania pozwanym lokalu socjalnego i z uwagi na powyższe wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez przyznanie wszystkim pozwanym prawa do lokalu socjalnego i obciążenie powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wykazał jednoznacznie, że pozwani zajęli przedmiotowy lokal samowolnie – otrzymali bowiem klucze od poprzedniego najemcy bez zgody i wiedzy wynajmującego. Okoliczności powyższych skarżący w zasadzie nie kwestionuje, uważa jednak, że skoro pozwani nie wtargnęli siłą do cudzego lokalu, nie doszło do typowego bezprawnego zajęcia lokalu. Stanowisko powyższe nie jest uzasadnione a sposób bezprawnego, samowolnego zajęcia cudzego lokalu nie może mieć wpływu na rozstrzygnięcie. W przedmiotowej sprawie bezsporne jest, że pozwani zajęli przedmiotowy lokal bezprawnie i nie posiadają tytułu prawnego do jego zajmowania. W związku z powyższym żądanie powoda opuszczenia i wydania przez pozwanych lokalu jest uzasadnione. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) ma zastosowanie jedynie w stosunku do osób, które legitymują się statusem lokatora - zgodnie z art. 1 ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy a jak stanowi art. 2 ust. 1 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. Pozwani do takich osób nie należą.

Zasadnie więc sąd pierwszej instancji w oparciu o art. 24 cytowanej ustawy nie przyznał pozwanym prawa do lokalu socjalnego, gdyż jak stanowi powyższy przepis 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.

Wbrew stanowisku zawartemu w apelacji brak podstaw do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Nie oznacza to, że gmina dysponująca pulą takich lokali nie może go pozwanym przyznać.

Podnieść jeszcze raz należy, że pozwani nie wykazali, iż zachodzą po ich stronie szczególnie uzasadnione podstawy do przyznania im lokalu socjalnego. Jak słusznie stwierdził sąd pierwszej instancji pozwany znał zasady przyznawania przez gminę lokali i zajmując lokal samowolnie dąży obecni do usankcjonowania tej sytuacji.

W tym stanie rzeczy uznać należy, że apelacja nie jest zasadna i na zasadzie art. 385 k.p.c. podlega oddaleniu.