

Sygn. akt IX Ca 504/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ewa Dobrzyńska-Murawka (spr.)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SR del. Jacek Barczewski
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2013 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko K. L.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Kętrzynie

z dnia 24 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 716/12,

uchyla zaskarżony wyrok w punktach II oraz III i przekazuje sprawę w tym zakresie Sądowi Rejonowemu w Kętrzynie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach procesu za instancję odwoławczą.

IX Ca 504/13

## UZASADNIENIE

Powodowa Gmina domagała się nakazania pozwanej opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w K.. W uzasadnieniu podano, że pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego, a najemca lokalu zmarł. Nadto, pozwana zobowiązała się lokal opuścić, czego nie uczyniła.

Pozwana podnosiła, że ze zmarłym pozostawała w związku konkubenckim, zabrał ją do mieszkania (...) lat temu, zajmowane mieszkanie jest bez prądu, zdewastowane i nie będzie za nie płacić.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2013r. Sąd Rejonowy w Kętrzynie nakazał pozwanej opróżnienie i opuszczenie ze wszystkimi rzeczami oraz wydanie powódce lokalu mieszkalnego, przyznał pozwanej prawo do lokalu socjalnego i orzekł o wstrzymaniu eksmisji do czasu złożenia oferty najmu lokalu socjalnego. Jednocześnie nie obciążył pozwanej kosztami procesu.

Sąd ten ustalił, że w 2004 roku powódka zawarła z H. J. umowę najmu lokalu nr (...) przy ulicy (...) w K. i z umowy tej nie wynika, aby inna osoba była uprawniona do zamieszkania w tym lokalu. W lokalu odbywały się libacje alkoholowe, w których brała udział pozwana. Przebywała w tym lokalu po kilka dni, zdarzało się, że sypiała na klatce schodowej. Pomieszkiwała w innych melinach. H. J. zmarł w kwietniu 2012r., od tego czasu pozwana pomieszkuje w spornym lokalu, który jest zdewastowany, nieogrzewany, bez prądu i gazu. Nadal są tam libacje. Pozwana utrzymuje się z emerytury w wysokości 780 złotych.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo o wydanie było zasadne. Pozwana zamieszkiwała w lokalu bez tytułu prawnego, co wynika z podzielonych przez Sąd zeznań świadków, przebywała tam okresowo, uczestnicząc w libacjach alkoholowych i prowadząc wędrowny tryb życia. Pozwana nie spełniała więc przesłanek z art. 691 kc do wstąpienia w stosunek najmu tego lokalu po zmarłym najemcy. Żądanie Gminy jest więc zasadne z mocy art. 222§1 kc, a pozwana nie wykazała żadnego, skutecznego względem powódki, uprawnienia do korzystania z lokalu. Jednocześnie Sąd Rejonowy uznał, że pozwana spełnia przesłanki z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów do otrzymania lokalu socjalnego z uwagi na pobieraną niską emeryturę i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 102 kpc.

Apelację od tego orzeczenia, w pkt II i III wywiodła powodowa Gmina zarzucając naruszenie: prawa materialnego – art. 14 ust. 3, 4 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów przez ich niewłaściwe zastosowanie w sytuacji gdy powinien być zastosowany art. 24 tej ustawy stanowiący o nieorzekaniu o lokalu socjalnym co do osoby, która zajmuje lokal samowolnie, jak również naruszenie art. 233§1 kpc jako konsekwencję ww. przepisów i nadużycie prawa do swobodnej oceny dowodów i art. 217§1 kpc w zw. z art. 227 kpc przez pominięcie istotnych okoliczności dotyczących przebywania pozwanej w spornym lokalu.

Wobec tych zarzutów pozwana wniosła o zmianę wyroku: w pkt II przez ustalenie, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a w pkt III – przez jego uchylenie.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie powinien być zastosowany w niniejszej sprawie, bowiem pozwana jest osobą, która samowolnie zajęła lokal i co do niej powinien być zastosowany art. 24 tej ustawy odnoszący się do takich osób. Pozwanej do przysługiwał żaden tytuł do korzystania z aktualnie zajmowanego lokalu i w związku z tym, w wyroku eksmisyjnym, sąd w ogóle nie ma obowiązku orzekania o lokalu socjalnym. Z kolei Gmina tylko wyjątkowych sytuacjach mogłaby taki lokal przyznać, jednak w tej sprawie, takie szczególne okoliczności (art. 5 kc) nie mają miejsca.

W odpowiedzi na apelację pozwana podała, że jest osobą 73-letnią, schorowaną i chce, aby sąd stanął po jej stronie. Załączyła poświadczenie zameldowania do końca 2020 roku w spornym lokalu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była zasadna i skutkowałą koniecznością przyjęcia, że sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy w zakresie ustalenia prawa pozwanej do lokalu socjalnego.

Na wstępie stwierdzić trzeba, że pozwana nie zaskarżyła wyroku, zatem nie może budzić wątpliwości, że zobowiązana jest opuścić lokal i wydać go Gminie - jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, Sąd Rejonowy uznał, że pozwana nie wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym najemcy, a także nie wykazała żadnego, skutecznego wobec powódki, uprawnienia do władania lokalem.

Jednakże, pomimo takich ustaleń i bez jakichkolwiek ustaleń dodatkowych, sąd pierwszej instancji przyznał pozwanej prawo do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów ... (t.jedn. Dz.U.2005.31.266, ze zm.) i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy orzekł o lokalu socjalnym tylko na tej podstawie, że pozwana pobiera emeryturę w wysokości spełniającej kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej zupełnie pomijając, że przepis art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów stosuje się jedynie do osób, które posiadały status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy: 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.

Sąd Rejonowy w ogóle nie odniósł się do tej istotnej, z punktu widzenia orzekania o lokalu socjalnym, okoliczności. Zgodzić się bowiem należy ze skarżącą Gminą, iż w przypadku przyjęcia samowolnego zajęcia lokalu, w stosunku do takiej osoby nie orzeka się o lokalu socjalnym, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione (art. 24 ww. ustawy).

Sąd pierwszej instancji nie czynił żadnych ustaleń co do statusu pozwanej w spornym lokalu: nie stwierdził, że pozwana była lokatorem, ani też nie stwierdził, że lokal zajęła samowolnie, jakkolwiek dopuścił dowód z informacji o zameldowaniu czasowym pozwanej w tym lokalu. Jedynym ustaleniem tego Sądu była okoliczność sporadycznego pomieszkiwania pozwanej w lokalu i wskazanie, że nie zostały spełnione przesłanki z art. 691 kc.

Analiza uzasadnienia sądu pierwszej instancji nie pozwala na dokonanie jednoznacznej oceny, co było podstawą (poza niską emeryturą) do przyznania pozwanej prawa do lokalu socjalnego, gdyż takich ustaleń faktycznych Sadu Rejonowego brak. Co więcej, Sąd Rejonowy zażądał informacji o potwierdzeniu zameldowania w spornym lokalu, ale nie wysunął żadnych wniosków z tego faktu. Takie poświadczenie zameldowania przedłożyła do odpowiedzi na apelację również pozwana, nadto, z jej oświadczenia na pierwszej rozprawie wynika, iż już 30 lat temu zmarły najemca „zabrał ją” do swojego mieszkania. Oczywistym jest przy tym, że zameldowanie jest aktem administracyjnym i nie uniemożliwia ustalenia niezamieszkiwania osoby zameldowanej, ale należało się do tego dokumentu odnieść.

Z drugiej zaś strony, sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwana tylko pomieszkiwała w spornym lokalu, ale jednocześnie przyznał jej prawo do lokalu socjalnego, wskazując podstawę prawną, która odnieść się może tylko do lokatorów.

Z całą mocą podkreślić także należy, że pozwana, wbrew treści art. 206§2 kpc i art. 210§2<sup>1</sup> kpc, nie została pouczona o czynnościach procesowych, które może lub powinna podjąć, jeśli nie uznaje żądania pozwu w całości lub w części, w szczególności o możliwości lub obowiązku wniesienia odpowiedzi na pozew, w tym o obowiązujących w tym zakresie wymaganiach co do terminu i formy, lub przedstawienia swoich wniosków, twierdzeń i dowodów na rozprawie, skutkach niepodjęcia takich czynności, w szczególności o możliwości wydania przez sąd wyroku zaocznego i warunkach jego wykonalności oraz obciążenia pozwanego kosztami postępowania, możliwości ustanowienia pełnomocnika procesowego i braku obowiązkowego zastępstwa przez adwokata lub radcę prawnego, a także o treści art. 162 kpc, art. 207 kpc, art. 217 kpc, art. 229 kpc i art. 230 kpc.

Z uwagi na powyższe, w tym sprzeczność ustaleń w zakresie zamieszkiwania w lokalu a orzeczeniem zawartym w pkt II i III wyroku, stwierdzić trzeba, że sąd pierwszej instancji pominął i nie rozpoznał istoty sprawy w części, której dotyczy apelacja. Tak z uzasadnienia, jak i zakresu postępowania dowodowego (k. 52v) wywieść tylko można, że przedmiotem rozpoznania sądu było uprawnienie pozwanej do zajmowanego lokalu, natomiast orzeczenie o lokalu socjalnym i wstrzymaniu eksmisji nie zostało poprzedzone jakimikolwiek ustaleniami, poza tylko faktem pobierania emerytury w wysokości uprawniającej do świadczeń socjalnych. Powyższe skutkować więc musiało uchYLENIEM zaskarżonego wyroku w tym zakresie i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania (art. 386§4 kpc).

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy, poza udzieleniem pozwanej stosownych pouczeń, ustali, czy pozwana była lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, czy też zajęła lokal samowolnie i stosownie do tych ustaleń orzeknie bądź nie, o lokalu socjalnym. Nie może też umknąć uwadze Sądu Rejonowego, że art. 14 ww. ustawy ma zastosowanie tylko do lokatorów, natomiast do innych osób, tych, które lokal zajęły samowolnie, o lokalu socjalnym orzec można tylko w szczególnych sytuacjach (art. 24 ww. ustawy), a sytuacje te muszą wynikać jednoznacznie z ustaleń faktycznych sądu.