

Sygnatura akt II Ca 1581/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Tabaka
Sędziowie:	SO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca) SO Zbigniew Zgud

Protokolant: starszy protokolant sądowy E. H.

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. M. (1)

przeciwko (...)

o ustalenie uprawnienia do lokalu socjalnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie

z dnia 7 kwietnia 2017 r., sygnatura akt I C 3091/15/N

1. oddala apelację;
2. odstępuje od obciążenia powódki kosztami postępowania odwoławczego.

SSO Krzysztof Wąsik SSO Beata Tabaka SSO Zbigniew Zgud

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 9 listopada 2017 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo K. M. (1) przeciwko (...) o ustalenie prawa do lokalu socjalnego i odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu.

Orzeczenie zostało oparte na ustaleniach faktycznych o charakterze między stronami bezspornych, a mianowicie, że lokal mieszkalny nr (...) położony w (...) na (...) stanowi własność strony pozwanej.

W(...)roku lokal ten został zajęty przez powódkę oraz jej rodzinę, męża K. M. (2) i dwóch synów, którzy nie mieli gdzie mieszkać. Powódka ani jej mąż nie byli nigdy najemcami tego lokalu, nie przysługiwał im też żaden inny tytuł do niego.

Wyrokiem z 2 października 1996 roku orzeczono eksmisję powódki. Do chwili obecnej wyrok eksmisyjny wobec powódki nie został wykonany, nie zostało też wszczęte postępowanie egzekucyjne w tym zakresie.

W (...) powódka rozwiodła się z mężem, który wyprowadził się z mieszkania, również ich synowie opuścili lokal. Obecnie powódka mieszka w lokalu sama.

Przedmiotowy lokal mieszkalny ma niecałe 20 m² powierzchni, składa się z jednego pokoju, ubikacji i kuchni z przedpokojem, nie ma w nim łazienki, jest tylko umywalka.

(...) nalicza powódce odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie około 290 zł miesięcznie, powódka płaci na rzecz (...)kwotę 50 zł miesięcznie. Zadłużenie powódki względem (...)z tytułu opłat za korzystanie z lokalu wynosi ponad 55 000 zł.

Powódka K. M. (1) ma obecnie (...), jest rozwiedziona, prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe; z zawodu jest kelnerką, pracowała zarobkowo w (...)oraz w kasynie przed zawarciem związku małżeńskiego w (...), po zawarciu małżeństwa nie pracowała, pozostając na utrzymaniu męża; po rozwodzie w (...) zarejestrowała się jako bezrobotna, ale nie znalazła stałego zatrudnienia, utrzymywała się z prac dorywczych oraz sprzedaży swoich rzeczy. Obecnie K. M. (1) nie ma stałej pracy, uczestniczy w pracach społecznie użytecznych w wymiarze (...) tygodniowo w ramach klubu integracji społecznej, stawka za godzinę wynosi (...) Powódka utrzymuje się ze świadczeń z pomocy społecznej w postaci zasiłku okresowego oraz zasiłków celowych na zakup żywności. Powódka nie ma poważnych problemów ze zdrowiem, ma zwyrodnienie kręgosłupa i problemy z nerkami, w przeszłości miała przyznany lekki stopień niepełnosprawności na okres (...).

Matka powódki W. G. posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w(...)o powierzchni (...). Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokojem. Matka powódki zamieszkuje tam sama.

Mając na uwadze takie ustalenia Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W tym zakresie Sąd odwołał się do art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. W ocenie Sądu istotne w sprawie było to, że powódka zajęła lokal mieszkalny, którego dotyczył wyrok eksmisyjny z (...), samowolnie, to znaczy wprowadziła się tam wraz z rodziną bez zgody i wiedzy właściciela mieszkania i nigdy nie przysługiwał jej jakikolwiek tytuł prawny, na podstawie którego mogłaby korzystać z tego lokalu, w szczególności ani ona, ani jej były mąż nie byli jego najemcami.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 u.o.p.l. przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się w szczególności wówczas, gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Osobom, które zajęły lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, nie przysługuje więc nie tylko obligatoryjne uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego ze względu na swoją szczególną sytuację materialno-bytową (art. 14 ust. 4), lecz w ogóle wyłączona jest możliwość orzekania w stosunku do nich o uprawnieniu do lokalu socjalnego, jako że nie stosuje się w takim przypadku całego art. 14, w szczególności ust. 1 tego przepisu mówiącego o obowiązku zawarcia przez sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeczenia w przedmiocie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przez osobę podlegającą eksmisji. Tezę tę potwierdza art. 24 u.o.p.l., stanowiący, iż osobie, która samowolnie zajęła lokal nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, chyba że przyznanie takiego lokalu byłoby uzasadnione w świetle zasad współżycia społecznego.

W przekonaniu Sądu ze stanowiskiem powódki nie można się zgodzić, bowiem zgodnie z tytułem oraz art. 1 ustawy ma ona za zadanie chronić prawa lokatorów, którym osoba zajmująca lokal mieszkalny samowolnie niewątpliwie nie jest, już więc z tego punktu widzenia trudno przyjąć, że roszczenie, o którym mowa w art. 35 ust. 1 i 2 ustawy, przysługiwałoby takiej osobie na identycznych warunkach jak lokatorowi. Po wtóre, za taką wykładnią przemawiają argumentów natury systemowej, mianowicie art. 14 ust. 4 u.o.p.l. dotyczy wyłącznie osób będących lokatorami, art. 14 znajduje się w rozdziale 2 ustawy, zatytułowanym „Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów”, odesłanie zawarte w

art. 35 ust. 1 ustawy nie może być więc interpretowane w oderwaniu od zakresu normowania art. 14. W przekonaniu Sądu, choć ustawodawca nie posłużył się w art. 35 ust. 1 u.o.p.l. sformułowaniem „lokatorowi przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, jeśli spełnia warunki określone w art. 14 ust. 4”, jednak poprzez odesłanie do tego przepisu zawęził zakres zastosowania art. 35 ust. 1, a słowa „osobie, o której mowa w art. 14 ust. 4”, oznaczają, iż chodzi w nim o lokatora, wobec którego zachodzą przesłanki do przyznania mu obligatoryjnie uprawnienia do lokalu socjalnego. Taki kierunek wykładni art. 35 ust. 1 u.o.p.l. wynika też z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 roku (III CZP 66/01. opubl. OSNC 2002/9/109), gdzie stwierdzono, iż zawarte w art. 35 ust. 1 określenie „osobie, o której mowa w art. 14 ust. 4” może być rozumiane tylko w taki sposób, w jaki zdefiniowano krąg osób objętych przepisem art. 14 ustawy. Teza powoływanej uchwały głosi zaś, iż art. 14 i 15 u.o.p.l. mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Skoro zatem art. 14 ustawy znajduje zastosowanie wyłącznie w stosunku do lokatorów, czy też raczej byłych lokatorów, a więc osób, którym kiedyś przysługiwał tytuł prawny do korzystania z lokalu mieszkalnego, to również art. 35 ust. 1 odnosi się tylko do osób, które miały tytuł prawny do lokalu inny niż prawo własności i go następnie utraciły, przepisu tego nie stosuje się natomiast do osób, które, jak powódka, zajęły lokal mieszkalny samowolnie, jako że nie posiadały nigdy żadnego tytułu do władania lokalem, a więc nie miały statusu lokatora.

Przyjęcie stanowiska odmiennego, a więc przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego wszystkim osobom objętym orzeczeniami eksmisyjnymi wydanymi i niewykonanymi przed dniem wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, które spełniają przynajmniej jedną z przesłanek z art. 14 ust. 4 ustawy, niezależnie od przyczyn orzeczenia wobec nich eksmisji i posiadania statusu lokatora, byłoby niesprawiedliwe. Jeżeli by bowiem wobec osób tych toczyło się postępowanie eksmisyjne po wejściu w życie obecnie obowiązującej ustawy, oczywistym jest, iż sąd badałby w pierwszej kolejności, czy przysługuje im status lokatora, a dopiero w razie potwierdzenia tej okoliczności, aktualizowałaby się kwestia przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego. Gdyby obecnie wobec powódki zostało wytoczone powództwo o nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego na os. (...), oczywistym jest, iż nie przysługiwałoby jej uprawnienie do lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 4 pkt 5 u.o.p.l. ze względu na brzmienie art. 17 ustawy, a co najwyżej mogłaby otrzymać lokal socjalny w oparciu o art. 24 u.o.p.l., który nie znajduje zastosowania w realiach niniejszej sprawy, jako że art. 35 ust. 1 się do niego nie odwołuje. Wprowadzenie art. 35 u.o.p.l. miało na celu objęcie ochroną osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej, wobec których zapadło orzeczenie o eksmisji przed wejściem w życie obecnie obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów, lecz do dnia wejścia jej w życie nie zostało wykonane, na takich samych zasadach, z jakich korzystają osoby, wobec których obecnie toczą się postępowania eksmisyjne, natomiast przyjęcie wykładni, za którą argumentowała powódka, oznaczałoby że osoby te byłyby istotnie uprzywilejowane w stosunku do osób, które podlegają bezpośrednio obecnie obowiązującym przepisom w zakresie przyznawania uprawnienia do lokalu socjalnego.

W tym stanie rzeczy powódce nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie art. 35 ust. 1 w zw. z art. 14 ust. 4 u.o.p.l., jako że zajęła ona samowolnie lokal mieszkalny i nie ma statusu lokatora, co skutkowało oddaleniem powództwa w przedmiotowej sprawie.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka, która zaskarżyła go w części oddalającej powództwo i zarzuciła naruszenie art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i odmowę przyznania powódce prawa do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu apelacji powódka wskazała, że Sąd Rejonowy zastosował niewłaściwą, bo zawężającą wykładnię tego przepisu, odmawiając jej prawa do lokalu socjalnego tylko z tego względu, że nigdy nie miała do niego żadnego tytułu prawnego, a kwestionowany przepis takiego wymogu nie stawia.

Mając to na uwadze skarżąca wniosła zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie jej powództwa w całości.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela – przyjmując je za własne – niekwestionowane przez żadną ze stron ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, jak również oparte na nich rozważania natury prawnej, przez co szczegółowe ich tutaj powielanie uważa za zbędne (postanowienie SN z 26.04.2007 r., II CSK 18/07), ograniczając się jedynie do odniesienia się do poszczególnych zarzutów apelacji.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji zaprezentował prawidłową wykładnię przepisu art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów. Także w ocenie Sądu Okręgowego przepis ten daje legitymację czynną w procesie o ustalenie prawa do lokalu socjalnego tylko osobom, które posiadają status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 u.o.p.l., czyli osobom, którym kiedykolwiek przysługiwał do lokalu tytuł najemcy lokalu lub inny niż prawo własności tytuł upoważniający do używania lokalu. Legitymacji tej nie mają zaś osoby, które nigdy lokatorami nie były i nigdy nie przysługiwał im żaden tytuł do lokalu, czyli samowolnie lokal zajęły i używały go bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Bezspornym było, że taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie.

Po pierwsze, art. 35 ust. 1 in principio u.o.p.l. wyraźnie określa krąg podmiotów, które w oparciu o niego mogą ubiegać się o lokal socjalny, odwołując się w tym zakresie do osób definiowanych tak, jak w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. Skoro zatem w tym ostatnim przepisie chodzi tylko i wyłącznie o lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 u.o.p.l., to tylko tak można też rozumieć podmiot z art. 35 ust. 1 in principio u.o.p.l. Musi on zatem, podobnie jak osoba z art. 14 posiadać przymiot właściwy dla osoby „lokatora”. Przymiotu takiego nie posiada powódka, która nigdy nie miała żadnego prawa do zajmowanego lokalu.

Po drugie, nie ulega orzecznicych wątpliwości, że ustawa nie obejmuje ochroną osób, które samowolnie zajmują lokal. W uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r. (III CZP 6/05) jednoznacznie wskazano, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego. Oznacza to, że także na gruncie dziś obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów, która bardzo mocno chroni interesy lokatorów i pojęcie lokatora definiuje niezwykle szeroko, osoby zajmujące lokal samowolnie nie mogą liczyć na ustawową ochronę i nie tylko nie mogą otrzymać lokalu socjalnego, ale nawet Sąd nie musi badać ich sytuacji, która w przypadku lokatora mogłaby być podstawą przyznania im takiego uprawnienia. Jednocześnie nie sposób jest uznać, że ochrona taka mogłaby przysługiwać osobom samowolnie zajmującym lokal tylko dlatego, że aktu zajęcia lokalu dokonali przed wejściem w życie ustawy. Takie zróżnicowanie uprawnień osób spełniających dokładnie takie same kryteria byłoby zwyczajnie sprzeczne z prawem (z Konstytucją), nakazującym równe traktowanie wszystkich podmiotów.

Art. 35 u.o.p.l. zapewnia zatem ochronę lokatorom i ich rodzinom, wobec których orzeczono eksmisję bez przyznania uprawnień do lokalu socjalnego na zasadach obowiązujących przed nowelizacją ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Ustawa nowelizacyjna z dnia 15 grudnia 2000 r. wprowadziła bowiem unormowania niemal identyczne jak obecne art. 14 i 15, jednakże ze skutkiem dopiero od dnia 1 stycznia 2001 r. W związku z tym ustawodawca uznał za celowe, aby podobną ochronę przed eksmisją „donikąd” zapewnić osobom, wobec których zapadły wyroki przed dniem 31 grudnia 2000 r., ale tylko takich które w świetle nowych przepisów miałyby zapewniony lokal socjalny (A. Gola, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz, wyd. LexisNexis 2003). Tymczasem według tych „nowych” przepisów – art. 36 i 36a ustawy o najmie lokali prawo do lokalu socjalnego przysługiwało także – jak obecnie - tylko osobom, które miały wcześniej prawo do lokalu. Także więc na gruncie przepisów ustawy o najmie lokali, na podstawie których powódka została eksmitowana, i to zarówno sprzed jak i po nowelizacji z 2000 r., lokal socjalny nie mógł być przyznany osobom, które nigdy nie były lokatorami w rozumieniu dziś obowiązującej ustawy. Choć na gruncie ustawy o najmie lokali nie było definicji lokatora, a ustawa posługiwała się węższym pojęciem „najemcy” za dopuszczalne uznać by można szerokie definiowanie pojęcia „najemcy” z tamtej ustawy, w sposób zgodny z dzisiejszą definicją „lokatora” na pewno zaś nie szerzej, tak aby pojęciem tym obejmować także osoby zajmujące lokal samowolnie.

Powódka została wyeksmitowana pod rządami ustawy o najmie lokali w brzmieniu jeszcze sprzed nowelizacji. Nawet jednak wówczas obowiązywał przepis art. 36, który dopuszczał przyznanie prawa do lokalu socjalnego osobie („najemcy”) eksmitowanej. Już wówczas orzecznictwo nie miało wątpliwości, że orzeczenie w wyroku orzekającym

eksmisję o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego mogło dotyczyć jedynie byłego najemcy. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 23 marca 1995 r., III CZP 29/95, OSNC 1995/6/97, z dnia 20 lipca 1995 r., III CZP 89/95, OSNC 1995/12/170, czy z dnia 30 marca 1998 r., III CKN 451/97).

Z kolei o tym, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługiwało takim osobom także po nowelizacji ustawy o najmie lokali z 2000 r., która wprowadziła w art. 36 i 36a rozwiązania nieomal identyczne do dziś obowiązujących, przesądził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 35/01 pisząc, że „przepisy art. 36 i art. 36a ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym przez art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 122, poz. 1317 ze zm.) mają zastosowanie wyłącznie do byłych najemców lokalu objętego żądaniem pozwu o nakazanie jego opróżnienia oraz do osób zamieszkałych z nimi stale w chwili orzekania”.

Jak wyżej wskazano, prawa do lokalu socjalnego dla osób samowolnie zajmujących lokale, prawo polskie, co najmniej od wejścia w życie ustawy o najmie lokali z 1994 r., nigdy nie przewidywało i nie przewiduje go do dziś. Trudno jest zatem uznać, aby art. 35 u.o.p.l. stanowić miał od tej zasady wyłom.

Także w literaturze podkreśla się, że przepis art. 35 może być stosowany tylko i wyłącznie do osób o statusie lokatorów. Jak można wyczytać w artykule Macieja Mulińskiego „Czy w toku egzekucji prowadzonej na podstawie art. 1046 k.p.c. można usunąć z nieruchomości osoby niewymienione w tytule wykonawczym?” (PPE 2003/4-5/48) „rozwiązanie przyjęte w art. 35 ustawy o ochronie praw lokatorów odnosi się do lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Chodzić zatem może wyłącznie o osoby, które utraciły uprawnienie do zajmowania lokalu mieszkalnego mocą wyroku orzekającego eksmisję. Osoba zajmująca lokal mieszkalny w ogóle bez tytułu prawnego nie jest lokatorem i nie korzysta z ochrony przewidzianej w ustawie. W szczególności osobie takiej nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, choćby spełniała kryteria wymienione w art. 14 ust. 4 ustawy (np. osoba w ciąży, bezrobotna, emeryt)”.

Jak więc wyżej wskazano, uzupełniając w tym miejscu wywód poprzez odesłanie do podzielanych przez Sąd Okręgowy także argumentów zaprezentowanych przez Sąd I instancji, powódka nie spełnia kryteriów niezbędnych do skutecznego ubiegania się o prawo do lokalu socjalnego z powołaniem się na art. 35 u.o.p.l., gdyż nie posiada statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 tej ustawy.

Nawet jednak gdyby przyjąć za powódką, tylko na potrzeby skompletowania wyводу, że pomimo braku po jej stronie przymiotu lokatora może ona, powołując się na art. 14 u.o.p.l., ubiegać się o prawo do lokalu socjalnego, to także powołując się na ten przepis, prawa takiego nie można by jej udzielić. Otóż przepis ten stanowi w art. 14 ust. 4 in fine, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje nawet osobom spełniającym wymogi art. 14 ust. 4 pkt. 1-6, jeżeli tylko osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Tym innym lokalem nie musi być lokal, do którego dana osoba ma jakiś tytuł prawny, ale może być to osoba, która z takich czy innych względów może zamieszkać w innym lokalu i możliwość ta wyprzedza obowiązek (...) zapewnienia jej lokalu socjalnego. Otóż, z niezaprzeczonego stanu faktycznego sprawy wynika, że matka powódki mieszka samotnie w dwupokojowym mieszkaniu o powierzchni (...). Jeżeli zatem sytuacja osobista i majątkowa powódki jest tak ciężka jak to przedstawia w niniejszej sprawie, to aktualizuje się wobec niej – jako osoby w niedostatku - obowiązek alimentacyjny jej matki z art. 128, 129 § 1 i 133 § 2 k.r.o., który realizowany może być właśnie przez dostarczenie mieszkania. Na takie także art. 35 u.o.p.l. wskazał Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w wyroku z dnia 23 grudnia 2013 r. (III Ca 827/13).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

Podzielając argumentację Sądu I instancji, także w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania, również Sąd Okręgowy odstąpił od obciążania powódki kosztami postępowania odwoławczego.