

Sygnatura akt II Ca 2347/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Zgud (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Krzysztof Wąsik SR (del.) Marzena Lewicka

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Ewelina Hazior

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2019 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...) K.

przeciwko A. P. i W. B.

o eksmisję

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 11 lipca 2018 r., sygnatura akt XII C 455/18/P

1. oddala apelację;
2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych kwoty po 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR Marzena Lewicka SSO Zbigniew Zgud SSO Krzysztof Wąsik

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Okręgowego z dnia 8 marca 2019 r.**

Ponieważ Sąd Okręgowy nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, uzasadnienie wyroku zostaje ograniczone do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa (art. 387 § 2<sup>1</sup> k.p.c.).

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Bezzasadny jest zarzut niezastosowania w sprawie art. 17 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przywoływany przepis stanowi, że **przepisów** dotyczących orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego nie stosuje się między innymi wówczas, gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. W takim wypadku sąd w wyroku wskazuje powód eksmisji. Nie ulega wątpliwości, że pozwani nigdy nie zawierali ze stroną powodową umowy dotyczącej ich uprawnienia do korzystania ze spornego lokalu. Sąd Rejonowy ustalił jednak, że pozwani zajęli lokal na podstawie umowy zawartej z najemcą lokalu. Nie można w takim wypadku mówić o zajęciu lokalu bez tytułu prawnego. Pozwani tytułem takim bowiem dysponowali tyle tylko, że był to tytuł nieskuteczny wobec strony powodowej. Zgodnie bowiem z art. 688<sup>2</sup> k.c. bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Jak jednak słusznie podnosi się w doktrynie (zob. Kidyba A. (red.), Gawlik Z., Janiak A., Kopaczyńska-Pieczniak K., Kozieł G., Niezbecka E., Sokołowski T. [w] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, LEX, 2014), że umowa podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu zawarta bez zgody wynajmującego nie jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.) ani bezskuteczna, w związku z tym, że ustawa nie przewiduje możliwości potwierdzenia umowy przez wynajmującego (odmiennie niż np. art. 18 k.c.). Należy przyjąć, że wskazane umowy są zawierane pod warunkiem zawieszającym (tak też K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2011, s. 520–521; J. Ignatowicz (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Prawo spółdzielcze..., s. 415, na gruncie zbliżonej regulacji dawnego art. 217 § 2 pr. spółdz.). Warunek zawieszający jest warunkiem prawnym, do którego w drodze ostrożnej analogii można stosować przepisy o warunku. Konsekwencją zawarcia umowy podnajmu bez wymaganej zgody wynajmującego jest jedynie możliwość wypowiedzenia umowy najmu zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. W takim wypadku nie można mówić o zajęciu lokalu bez tytułu prawnego. Ustawa o ochronie praw lokatorów nie wskazuje bowiem jakim tytułem prawnym i wobec kogo skutecznym musi dysponować osoba zajmująca lokal aby uznać ją za lokatora. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów pod pojęciem lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Ustawa nie wskazuje zatem na to, aby przymiot lokatora przysługiwał wyłącznie osobie posiadającej w przeszłości tytuł prawny do lokalu skuteczny wobec osoby żądającej eksmisji. Nie budzi jednak zasadniczych wątpliwości, że rzecz w najem może oddać nie tylko właściciel (art. 659 k.c.) ale także osoba władająca rzeczą. Wskazywany art. 659 k.c. nie ogranicza bowiem pojęcia wynajmującego jedynie do osoby właściciela. Innymi słowy zajęcie lokalu bez tytułu prawnego trzeba utożsamiać z pojęciem tzw. samowolnego zajęcia lokalu, a zatem taki, w którym obejmujący lokal działa bez jakiegokolwiek upoważnienia osoby władającej lokalem. Tak w niniejszej sprawie nie było. Nie było zatem podstaw do stosowania art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów. Sąd Okręgowy, w składzie rozpoznającym apelację odmiennie niż przyjął to Sąd Rejonowy ocenił zatem stan prawny i odmiennie niż przyjęto w cytowanym w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wyroku tutejszego Sądu Okręgowego. Za takim rozumieniem pojęcia lokatora opowiedział się także ostatnio Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie III CZP 49/18, gdzie uznał, że „[o]soba korzystająca z lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia, zawartej z najemcą lokalu bez zgody wynajmującego wymaganej w art. 688<sup>2</sup> k.c., jest lokatorem 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 (Biul.SN 2018/11/7, www.sn.pl). Sąd Rejonowy był zatem nie tylko uprawniony, ale zobowiązany do wyrzeczenia o uprawnieniach do lokalu socjalnego.

Zaskarżone orzeczenie co do uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego jest prawidłowe. Zgodnie z art. **14 ust. 1 i 3** ustawy o ochronie praw lokatorów 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, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu takich osób biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Nie ulega wątpliwości, że stan zdrowia i charakter oraz skala schorzeń pozwanych przemawiają za przyznaniem pozwanym lokalu socjalnego. Podobnie trzeba ocenić to zagadnienie zważywszy na poziom dochodów pozwanych. Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że z ostatnich dostępnych badań Instytutu Prac i Spraw Socjalnych wynika, że tzw. minimum socjalne za wrzesień 2018 roku wyniosło dla dwuosobowego gospodarstwa domowego 1908,57 zł. Jak przyjmuje się na potrzeby badań Instytutu Pracy i Spraw Socjalnych minimum socjalne oznacza zaspokajanie potrzeb konsumpcyjnych

na relatywnie niskim poziomie, ale uwzględniającym zalecenia nauki (np. w zakresie wyżywienia), odpowiadającym powszechnie przyjmowanym normom obyczajowym i kulturowym (rekreacja, uczestnictwo w kulturze) oraz obowiązującym normom prawnym (m.in. w zakresie oświaty, ochrony zdrowia). Minimum socjalne jest kategorią wyznaczającą próg, poniżej którego istnieje obszar niedostatku czy ubóstwa i stanowi górną granicę tego obszaru. Dochody pozwanych jedynie nieznacznie przekraczają ten poziom. Trzeba jednak wskazać, że wskazywane przez nich wydatki na leczenie przekraczają przyjęty dla potrzeb wyliczenia minimum socjalnego poziom 80,95 zł, co jest oczywiste wobec wykazanego stanu zdrowia pozwanych. Trzeba zwrócić uwagę, że zgodnie z a **rt. 4 ust. 1 i 2** ustawy o ochronie praw lokatorów tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina, jako podstawowa wspólnota samorządowa ma także szczególne obowiązki wobec swoich członków w zakresie pomocy socjalnej (art. 6 i 7 ustawy o samorządzie gminnym). Obowiązki te, realizujące zasadę solidarności z innymi, wyrażoną w preambule Konstytucji polegają między innymi na otoczeniu opieką jednostek słabszych ekonomicznie, fizycznie i społecznie. Pozwani niewątpliwie do takiej grupy należą, co uzasadnia przyznanie im uprawnień do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zwraca także uwagę, że jakkolwiek słuszne jest twierdzenie apelującej co do tego, że art. 5 k.c. co do zasady nie może być podstawą dochodzenia roszczeń, to jednak orzekanie o lokalu socjalnym następuje w ramach rozpoznawania roszczenia o eksmisję. Jest zatem bezpośrednio związane ze sposobem realizacji prawa właściciela do dysponowania lokalem i obejmuje ocenę, czy eksmisja bez lokalu socjalnego nie narusza zasad współżycia społecznego. W takim wypadku nie można twierdzić, że nie jest dopuszczalne wyjątkowe i ostrożne zastosowanie art. 5 k.c. w zakresie uprawnienia do lokalu socjalnego. Sąd Okręgowy w ślad za Sadem Najwyższym zwraca bowiem uwagę, że „[p]rzy uwzględnieniu, że Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej) należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. (...) Zadaniem art. 5 k.c. jest uelastycznienie przepisów po to, by zapobiec stosowaniu prawa w sposób, który ma na celu wywarcie skutków rozmiągających się zasadniczo z celem, dla którego dane prawo było ustanowione - choć formalnie są to działania zgodne z prawem. Wyrażona w art. 2 Konstytucji zasada wymaga, aby działania takie nie korzystały z ochrony prawnej, a przeciwnie - by chroniony był podmiot, do którego działania są skierowane (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 października 2010 r., w sprawie IV CSK 236/10, Lex nr 943484).

Konsekwencją powyższych rozważań jest także stwierdzenie o słuszności odstąpienia od obciążania pozwanych kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c. Ocena sądu, czy zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w art. 102 k.p.c., ma charakter dyskrecjonalny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności rozpoznawanej sprawy, w związku z czym w zasadzie nie podlega kontroli instancyjnej i może być podważona przez sąd wyższej instancji tylko wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa (tak np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 roku, III CZ 10/12). W świetle przeprowadzonego wyżej wyводу co do podstaw przyznania pozwany prawa do lokalu socjalnego opartego o analizę sytuacji zdrowotnej i materialnej pozwanych nie ma podstaw do uznania, aby Sąd Rejonowy stosując w niniejszej sprawie art. 102 k.p.c. przekroczył swoje uprawnienia w tej dziedzinie.

Mając powyższe na uwadze apelację jako bezzasadną należało oddalić na zasadzie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSR Marzena Lewicka SSO Zbigniew Zgud SSO Krzysztof Wąsik