

Sygn. akt I Ca 242/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Anna Lechowicz

SSO Katarzyna Powalska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2013 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy B.

przeciwko E. S. i A. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 26 marca 2013 r. sygn. akt I C 695/12

zmienia zaskarżony wyrok w punktach 2 i 3 w ten sposób, że w tej części uchyla wyrok.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 marca 2013 r. wydanym w sprawie I C 695/12 Sąd Rejonowy w Łasku, I Wydział Cywilny nakazał pozwanym E. S. i małoletniemu A. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym nr (...) w G., Gminie Ł., dla którego to lokalu w Sądzi Rejonowym w Ł., V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...).

Sąd orzekł ponadto o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego oraz nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd I instancji w zaskarżonym wyroku zawarł także rozstrzygnięcie o kosztach procesu zasądając z tego tytułu od pozwanej na rzecz powódki kwotę 320,00 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło po następujących ustaleniach i wnioskach.

Z treści księgi wieczystej nr KW (...) wynika, iż Gminie B. przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) o powierzchni 39,10 m , znajdującego się w budynku nr (...) zlokalizowanym w miejscowości G., Gminie B..

Opisany lokal mieszkalny został bezprawnie zajęty przez pozwaną E. S. i jej małoletniego syna A. S.. Pozwana podała, iż wcześniej podejmowała działania prowadzące do uzyskania lokalu socjalnego w w/opisanym lokalu, który na skutek śmierci wcześniejszego lokatora nie był przez nikogo zajmowany. Na podstawie złożonej do akt sprawy specjalistycznej opinii technicznej Sąd pierwszej instancji ustalił, że budynek w którym zlokalizowany jest bezprawnie zajmowany przez pozwaną lokal znajduje się w bardzo złym stanie technicznym i w najbliższym czasie powinien zostać wyłączony z użytkowania.

Nadto Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana nie mogła mieszkać w domu swoich teściów razem z mężem z uwagi na awantury domowe, ma 23 lata i od listopada 2012 r. pracuje w firmie (...) w D. i otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1.800,00 zł, ma także świadczenie alimentacyjne na dziecko w kwocie 700,00 zł miesięcznie.

\

Łącznie w skali miesiąca pozwana dysponuje środkami pieniężnymi w kwocie około 2.500,00 zł (1.800,00 zł+ 700,00 zł).

Sąd Rejonowy w oparciu o poczynione ustalenia uznał, że powództwo jest uzasadnione, a jego normatywnoprawną podstawę stanowi art. 222 § 1 k.c. Sąd I instancji wziął pod uwagę okoliczność, iż w toku postępowania pierwszoinstancyjnego pozwana stosownie do dyspozycji art. 6 k.c. nie zdołała udowodnić, a nawet uprawdopodobnić okoliczności, iż przysługuje jej i małoletniemu synowi jakikolwiek tytuł prawny do korzystania z zajętego lokalu nr (...) w budynku nr (...) w G., Gminie B..

W ocenie Sądu Rejonowego w sprawie znajdował zastosowanie art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266j.t). W następstwie powyższego Sąd I instancji uznał, iż pozwani są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego z uwagi na fakt, iż jednym z pozwanych jest małoletni zaś matka sprawuje nad nim bezpośrednią opiekę, w związku z czym na podstawie art. 14 ust. 6 w/powolywanej ustawy Sąd Pierwszej instancji wstrzymał wykonanie eksmisji pozwanych do czasu złożenia pozwanym przez Gminę B. oferty najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o zasady wyrażone w art. 98 k.p.c, mając na uwadze wynik sporu, w którym pozwani w 100% ulegli powodowej Gminie.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodził się powód, który wywiódł apelację od powyższego wyroku, zaskarżając to orzeczenie w części, tj. w zakresie punktu 2 i 3 sentencji, zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266j.t.), poprzez błędne uznanie, że przepis ten znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie i z ochrony w nim przewidzianej mogą korzystać pozwani, którzy nigdy nie dysponowali tytułem prawnym do zajmowanego lokalu.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie rozstrzygnięć zawartych w punktach 2 i 3 sentencji tego orzeczenia oraz o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja powoda okazała się w pełni zasadna i jako taka doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku na korzyść strony powodowej zgodnie z wnioskiem apelacyjnym.

Powód nie kwestionował prawidłowości ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia sprawy co daje podstawę do oceny a priori sformułowanych przez skarżącego zarzutów obrazy prawa materialnego, które mogą zostać właściwie ocenione i rozważone jedynie na kanwie prawidłowo ustalonej podstawy faktycznej wyroku, a ta z kolei na kanwie niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości.

Podniesiony przez apelującego zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego jest uzasadniony. Słusznie podnosi skarżący, iż powoływana ustawa przewiduje szczególną ochronę prawną dla lokatorów, o czym *expressis verbis* stanowi art. 1 tej ustawy. Z kolei w art. 2 ust. 1 pkt 1) powoływanej ustawy prawodawca zawarł definicję legalną pojęcia „lokator”, które odnosi się do najemcy lokalu lub osoby używającej lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Sąd Rejonowy w Łasku dokonał błędnej wykładni pojęcia „lokator” przyjmując sensu largo, iż obejmuje ono swoim zakresem także osoby zajmujące dany lokal bezprawnie, bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Z tego rodzaju stanowiskiem Sądu a quo nie sposób się zgodzić.

Ratio legis powoływanej ustawy odwoływało się do konieczności zapewnienia szczególnej ochrony osobom zajmującym lokale, pod warunkiem jednak, iż stan ten legitymuje się przymiotem legalności. Ustawa zatem nie ma służyć sanowaniu bezprawnego zajmowania lokali przez osoby nieuprawnione i nie posiadające do nich jakiegokolwiek tytułu prawnego. Do przeciwnego wniosku z kolei prowadzi analiza pisemnych motywów zaskarżonego orzeczenia.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolitym jest pogląd, iż obowiązki wynikające ze szczególnej ochrony praw lokatora, przewidzianej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) obciążają podmiot, z którym wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu - (tak SN w wyroku z dn. 19 stycznia 2006 r., W CK 336/05, Lex nr 178241). W innym z judykatów Sąd Najwyższy zważył, iż poza zakresem pojęcia „lokator” w rozumieniu przepisów powoływanej ustawy pozostają te osoby, które używają lokalu bez tytułu prawnego (vide wyr. SN z dn. 26 lipca 2004 r., V Ca 1/04, Lex nr 503242).

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, iż pozwani nie dysponowali jakimkolwiek tytułem prawnym do zajmowanego lokalu mieszkalnego

.stanowiącego własność powodowej Gminy. Pozwana w toku postępowania nie kwestionowała tej okoliczności, a w ręcz przeciwnie - sama przyznała, iż włamała się do lokalu będącego przedmiotem sporu, a następnie dokonała jego zajęcia. Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, iż pozwana i jej małoletni syn nie pretendują do tytułu „lokatorów”, których ustawodawca otoczył szczególną ochroną prawną.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy nie mógł skorzystać z art. 14 ust.1 i 6 tej ustawy orzekając o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego oraz o wstrzymaniu wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez powodową Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Konkludując Sąd Okręgowy podzielił stanowisko apelującego uznając, iż orzeczenie zawarte w punkcie 2 i 3 sentencji zaskarżonego wyroku nie odpowiada prawu i jako takie winno zostać wyeliminowane z obrotu prawnego.

Dlatego też Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok poprzez uchylenie rozstrzygnięć dotyczących lokalu socjalnego.