

Sygn. akt I Ca 469/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2022 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Elżbieta Zalewska – Statuch

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2022 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa L. Ł.

przeciwko Z. N.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 18 lipca 2022 roku, sygn. akt I C 341/21

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2 w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

„2. orzeka o uprawnieniu pozwanego Z. N. do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując jednocześnie wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę O. pozwanemu Z. N. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego”;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego;

4. ustala i przyznaje radcy prawnemu S. S. (1) kwotę 73,80 zł (siedemdziesiąt trzy złote 80/100) brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu Z. N. z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, które nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Wieluniu.

Sygn. akt I Ca 469/22

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Wieluniu w sprawie z powództwa L. Ł. przeciwko Z. N. o opróżnienie lokalu mieszkalnego, nakazał pozwanemu opuścić i opróżnić wraz z rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi oraz wydać powódce lokal mieszkalny położony w K. (...) gminie O., dla którego w Sądzie Rejonowym w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw. nr (...) (pkt 1), nie przyznał pozwanemu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt 2), przyznał radcy prawnemu S. S. (1) 147,60 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu i nakazał ją wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Wieluniu (pkt 3), nie obciążył pozwanego kosztami procesu (pkt 4).

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

Powódka jest właścicielką nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w miejscowości K. (...), gminie O.. Powódka i pozwany tworzyli związek konkubencki, z którego to związku posiadają trójkę dorosłych dzieci. Początkowo wszyscy zamieszkiwali w G. w mieszkaniu należącym do powódki. Pozwany był prezesem zarządu Przedsiębiorstwa (...) Spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością. Reprezentowana przez pozwanego spółka wynajmowała od powódki budynek położony w miejscowości K. (...), gminie O., zatem pozwany ze względu na pełnioną funkcję posiadał do tego budynku klucze. Z uwagi

na powstały pomiędzy konkubentami konflikt oraz prowadzoną przeciwko pozwanemu sprawę karną o znęcanie, pozwany wyprowadził się z mieszkania w G.. Pozwany wykorzystując fakt, iż posiadał klucze do budynku mieszkalnego położonego w K. (...), gminie O. w 2008 roku bez zgody powódki wprowadził się do niego. Powódka od 2008 roku pomimo, iż posiada klucze, nie korzysta z przedmiotowej nieruchomości, gdyż boi się pozwanego. Powódka nigdy nie zawierała z pozwanym żadnej umowy ani ustnej ani pisemnej dotyczącej korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Powódka kilkakrotnie w formie ustnej, a także pisemnej wzywała pozwanego do opuszczenia zajmowanego przez niego budynku mieszkalnego. Każdorazowo otrzymywała odpowiedź odmowną, w której pozwany podnosił, iż budynek należy do niego.

Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach V Wydział Cywilny z 9 lipca 2020 roku, sygn. akt V ACa 532/16, z powództwa Z. N. przeciwko L. Ł., sąd zasądził od pozwanej L. Ł. na rzecz powoda Z. N. 271540,50 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 19 stycznia 2018 roku. Kwota ta obejmuje nakłady, jakie Z. N. poniósł na budowę nieruchomości w K..

Pismem z 10 sierpnia 2020 roku, L. Ł., działająca przez profesjonalnego pełnomocnika, wezwała pozwanego Z. N. do opróżnienia i opuszczenia nieruchomości położonej w K. (...), gminie O. do 31 sierpnia 2020 roku oraz zapłaty to tego dnia 72000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W odpowiedzi na wezwanie, pismem z 16 września 2020 roku, pozwany poinformował powódkę, iż nie uznaje wezwania do zapłaty odszkodowania 72000 zł, jednocześnie sam wyzywając ją do zapłaty wynagrodzenia za pilnowanie (dozór) nieruchomości 91250 zł.

W chwili obecnej pozwany Z. N. zamieszkuje lokal mieszkalny położony w K. (...) bez tytułu prawnego.

Stan faktyczny oparto o następujący materiał dowodowy: osobowy w postaci zeznań stron, które nie zostały przez nie zakwestionowane w toku postępowania (art. 230 k.p.c.) oraz nieosobowy w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy.

Sąd uznał za całkowicie wiarygodny, zebrany w sprawie, nieosobowy materiał dowodowy. Wszelkie dokumenty zostały bowiem, sporządzone przez podmioty do tego uprawnione, w ramach przyznanych im kompetencji, a prawdziwości i autentyczności oraz mocy dowodowej tychże dokumentów strony nie podważyły i skutecznie nie zakwestionowały.

Sąd uznał za wystarczające do rozstrzygnięcia oparcie się na zebranych w sprawie materiale dowodowym w postaci dokumentów, gdyż w toku postępowania nie pojawiły się nowe, sporne okoliczności wymagające dodatkowego wyjaśnienia.

Mając na uwadze, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy był kompletny i w oparciu o niego ustalony został w sposób wyczerpujący stan faktyczny sprawy, który nie wymagał dalszego uzupełniania,

Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c., oddalił wniosek pozwanego oraz pełnomocnika pozwanego o: załączenie akt o sygn. I C 119/13, I C 43/21, I C 203/10, IX K 3031/10, zwrócenie się do Urzędu Gminy w O., (...) S.A. w R.,

Urzędu Miejskiego w G., N. Banku Spółdzielczego w O., (...) S.A. Oddział w W. o przesłanie oryginałów dokumentów, dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, dopuszczenie dowodu z zeznań świadków, piśmie pozwanego, zwrócenie się do Urzędu Kontroli Skarbowej w K.

o udostępnienie całego protokołu zeznań, zobowiązanie powódki do złożenia potwierdzeń ponoszonych opłat za budynek mieszkalny położony w K. (...) stwierdzając, iż przeprowadzenie tych dowodów spowoduje jedynie nieuzasadnione przedłużenie postępowania i zwiększenie jego kosztów.

Sąd uznał za wystarczające do rozstrzygnięcia oparcie się na zebranych w sprawie materiale dowodowym, gdyż okoliczności, na które te dowody zgłoszono zostały już dostatecznie wyjaśnione za pomocą zgromadzonych w sprawie środków dowodowych.

Sąd wskazał na art. 222 § 1 k.c. i stwierdził, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie budzi wątpliwości, iż L. Ł. jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego w K. (...), gminie O.. Bezspornym również był dla sądu fakt, iż Z. N. nie posiada tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego budynku mieszkalnego. Brak takiego tytułu prawnego czyni dla sądu zasadnym roszczenie powódki o nakazanie opuszczenia i opróżnienia przez Z. N. przedmiotowej nieruchomości i wydania jej właścicielowi.

Mając na uwadze powyższe, sąd nakazał pozwanemu opuścić i opróżnić wraz z rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi oraz wydać powódce lokal mieszkalny położony w K. (...) gminie O..

Sąd zwrócił uwagę na art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego wskazał, że badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 ustawy).

Podniesiono też, że przepis ten ma zastosowanie także w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, Legalis 51111). Zawarta w tym przepisie definicja „lokatora” nakazuje jej stosownie do osób, które używają lokal na podstawie umowy najmu lub innego tytułu prawnego niż własność.

Wskazano ponadto, że w myśl art. 17 ust. 1 ustawy, przepisów art. 14 i art. 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.

Sąd stwierdził zatem, że obowiązek orzekania w sprawie uprawnienia do najmu socjalnego (a więc o przysługiwaniu takiego prawa albo o jego braku) spoczywa na sądzie tylko wówczas, gdy nakaz opróżnienia lokalu ma zostać skierowany do osoby, której uprzednio przysługiwał tytuł prawny do tego lokalu, lecz która następnie ten tytuł prawny utraciła, a więc nie zajęła lokalu bez tytułu prawnego. O uprawnieniu do najmu socjalnego lub braku takiego uprawnienia orzeka się tylko, jak już wskazano powyżej co do byłego lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy.

W związku z tym, iż pozwany zajmuje lokal mieszkalny położony w K. (...) bez tytułu prawnego, nie może być uznany za lokatora w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego i dlatego orzeczono o nie przyznaniu pozwanemu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Kolejno odniesiono się do zarzutu naruszenia art. 5 k.c., wobec faktu wytoczenia powództwa o eksmisję i działań powódki sprzecznych z zasadami współżycia społecznego.

W realiach przedmiotowej sprawy wskazano, iż pozwany zajmuje nieruchomość powódki bez żadnego tytułu prawnego. Pozwany nie wskazał ponadto, z jakimi konkretnymi zasadami współżycia społecznego będzie się kłóciło zwrócenie powódce jej własności. Ponadto bezspornym jest dla sądu, iż powódka kilkakrotnie wzywała Z. N. do opuszczenia jej nieruchomości, a w odpowiedzi słyszała, że budynek należy do pozwanego. Jednocześnie pozwany wniósł przeciwko powódce powództwo o zapłatę należności z tytułu nakładów, które poczynił na budowę nieruchomości w K.. Wyrokiem z 9 lipca 2020 roku została mu zasądzona kwota 271540,50 zł. Sytuacja taka, w ocenie sądu, nie pozwala na oddalenie powództwa ze względu na zasady współżycia społecznego.

O kosztach pełnomocnika z urzędu orzeczono na podstawie § 2, 3, 4 i 13 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, a o kosztach procesu zgodnie z zasadą słuszności wyrażoną w art. 102 k.c.

Apelację od wyroku wniósł pozwany, który zaskarżył go w zakresie punktów 1 i 2, zarzucając:

1/ naruszenie przepisów prawa procesowego mających wpływ na wynik postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c.:

- poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego w zakresie ustalenia, że pozwany nie posiadał tytułu prawnego do zajmowania nieruchomości położonej w K. 38a, podczas gdy powódka i pozwany pozostawali w wieloletnim nieformalnym związku, pozwany aktywnie partycypował w ponoszeniu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, zbudował budynek mieszkalny z należących do niego środków, od 14 lat mieszka w tym budynku (początkowo sam, później wraz z synem E.), co w konsekwencji doprowadziło do odmowy przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego od właściwej gminy i naruszenia przepisu art. 14 ust. 1 i 4 pkt 2 i 5 (pozwany jako osoba bezrobotna i legitymująca się orzeczeniem o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

- pozwany nie mógł posiadać tytułu prawnego do zajmowania spornej nieruchomości tylko i wyłącznie z uwagi na fakt, że nieruchomość owa była niegdyś przedmiotem umowy najmu pomiędzy powódką, a spółką z o.o. zarządzaną przez pozwanego, podczas gdy pozwany w 2008 r. rozpoczął korzystanie z nieruchomości jak osoba fizyczna, skoncentrował tam swoje życie i o tych czynnościach wiedziała powódka, przyzwalała na to przez okres 14 lat, nie podejmowała żadnych działań mających na celu usunięcie pozwanego z tej nieruchomości, co uprawnia do stwierdzenia, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy użyczenia w formie dorozumianej, a w związku z tym pozwany powinien mieć orzeczone prawo do lokalu socjalnego (na wypadek uwzględnienia żądania opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego).

2/ naruszenie prawa materialnego, tj.

- art. 710 k.c. - poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że pomiędzy stronami nie została zawarta umowa użyczenia
- w sytuacji gdy przez okres 14 lat powódka znosiła nieodpłatne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości, co w konsekwencji doprowadziło do uznania, że pozwany nie był lokatorem, a tym samym nie zostało orzeczone uprawnienie w przedmiocie lokalu socjalnego,

- art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 5 k.c. - poprzez ich błędną wykładnię i orzeczenie obowiązku opuszczenia i opróżnienia miejsca zamieszkania przez pozwanego, w sytuacji gdy roszczenie dochodzone przez powódkę, w kontekście zasad współżycia społecznego, jawi się jako niedopuszczalne, w odniesieniu do okoliczności iż pozwanemu przysługuje względem powódki, dotychczas nieuregulowana wierzytelność oscylująca ponad 300 tysięcy złotych, której spełnienie umożliwiłoby pozwanemu zapewnienie własnego miejsca zamieszkania, podczas gdy roszczenie powódki ocenione przez pryzmat normy wynikającej

z art. 5 k.c. powinno ulec oddaleniu i pozostawać takie co najmniej do momentu dostarczenia przez powódkę pozwanemu wystarczających środków (tytułem spłaty zadłużenia) umożliwiających mu zakup własnego mieszkania czy nieruchomości.

Wniesiono także o weryfikację postanowienia sądu z 6 lipca 2022 r. w przedmiocie pominięcia wniosków dowodowych zawartych w odpowiedzi na pozew, jako nieistotnych dla rozpoznania sprawy i jednocześnie oświadczając, że wnoszę o ich dopuszczenie i przeprowadzenie z nich dowodów na okoliczności wskazane w tezach dowodowych odpowiedzi na pozew z 25 kwietnia 2022 r.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego w wyroku w ten sposób, że powództwo zostanie oddalone w całości; zaś w przypadku braku stwierdzenia podstaw do oddalenia powództwa, zmianę pkt 2 wyroku w ten sposób, że pozwanemu zostanie przyznane prawo do lokalu socjalnego i wyrok ten nie będzie mógł być wykonany do czasu zaoferowania przez właściwą gminę lokalu socjalnego oraz przyznanie pełnomocnikowi pozwanego zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu w II instancji, według norm przepisanych, jednocześnie oświadczam, że koszty te nie zostały pokryte w całości ani w części.

W piśmie uzupełniającym apelację skarżący zarzucił wyrokowi również niezgodność z zasadami współżycia społecznego, orzecnictwem sądów wyższych instancji, a także nie zastosowanie istniejących przepisów prawa, w szczególności obowiązujących przed stanem zagrożenia C. 19.

Skarżący zawniósł o: zawieszenie wykonania wyroku o eksmisji do daty zapłaty przez L. Ł. kwoty należności głównej 271540,50 zł zasądzonej wyrokiem o sygn. V ACa 532/16 Sądu Apelacyjnego w Katowicach oraz o zawieszenie wyroku do daty zakończenia postępowania przeciw powódce przez Urząd Skarbowy W., albo do daty upływu okresu zimowego; ustalenie, że w okresie zimowym pozwany będzie zajmował jedną z trzech kondygnację budynku np. pierwsze piętro; o ustalenie czy nakaz eksmisji dotyczy opróżnienia lokalu mieszkalnego czyli opuszczenia pomieszczeń

na pierwszym piętrze budynku czy dotyczy całego budynku mieszkalnego;

o przeprowadzenie wszystkich wnioskowanych dowodów: z dokumentów w szczególności zameldowania przez powódkę pozwanego na pobyt stały w 2007 r., wymeldowania przez matkę syna E. N. dnia 17.06. 2011 r. z mieszkania M-4 w G.

i nie zameldowania go w K.; przesłuchania świadków w obecności których

(po kradzieży z włamaniem do budynku mieszkalnego w 2005 r.) powódka zawarła umowę ustną z pozwanym na dozorowanie budynku, w szczególności: W. D., T. N., M. K., S. S. (2), G. T., H. N. , K. B., A. W.; przeprowadzenie dowodu z akt postępowania

I C 119/13 znajdujących się w sądzie okręgowym w Gliwicach i akt o sygn. IX K 3031/10 znajdujących się w sądzie rejonowym w Gliwicach na okoliczność składania przez L. Ł. odmiennych zeznań, gdyż dowody te potwierdzą składanie przez powódkę w niniejszym postępowaniu także nieprawdziwych zeznań; przeprowadzenie dowodu z akt o sygn.

I C 43/21 znajdujących się w Sądzie okręgowym w Sieradzu; przeprowadzenie dowodu

z przesłuchania stron dla ustalenia czy powódka w budynku mieszkalnym zamierza zamieszkać czy chce go sprzedać, gdyż zamieściła na (...) ogłoszenie o sprzedaży budynku.

Skarżący wniósł ponadto m.in. o przeprowadzenie dowodu z zaświadczenia

(...) 541.2.2022 z dnia 19.07.2022 r. i orzeczenia o stopniu niepełnosprawności (...) (...) (...) (...) 2021 wystawionego dnia 05.01.2022 r. na okoliczność wykazania, że stan zdrowia pozwanego uniemożliwia na zapracowanie środków na wynajem mieszkania.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie

od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Podkreślić należy, że w obecnym modelu procedury cywilnej sąd odwoławczy nie ogranicza się wyłącznie do kontroli orzeczenia sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielnie ustalenia na podstawie materiału zebranego w sprawie.

Dokonanie ustaleń faktycznych umożliwi bowiem sądowi drugiej instancji ustalenie podstawy prawnej wyroku, a więc dobór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnię oraz dokonanie aktu subsumcji. Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter merytoryczny (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 roku, sygn. III CZP 59/98, OSNC 1999/7-8/124; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55 i powołane tam orzecznictwo).

Dokonując zatem kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia w sposób wynikający z powyższych założeń Sąd Okręgowy uznał, iż ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji w zakresie powództwa o opróżnieniu lokalu mieszkalnego, istotne dla rozstrzygnięcia, nie budziły wątpliwości.

Wobec powyższego Sąd Odwoławczy rozważył zarzuty apelującego zgodnie z ich istotą, zasadniczo w ramach tak ustalonej podstawy faktycznej powództwa w kontekście przesłanek orzeczenia eksmisji.

Podstawę prawną żądania powoda stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., a pozwany nie udowodnił, w myśl tego przepisu, że do nieruchomości przysługuje mu skuteczny względem powódki tytuł prawny.

Wbrew skarżącym w sprawie nie doszło do naruszenia art. 5 k.c. Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiągających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące (*summum ius summa iniuria*), nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie.

Wypada też dodać, że ww. przepis służy ocenie wykonywania wszystkich praw podmiotowych, niezależnie od ich przynależności do określonej gałęzi prawa cywilnego. Usuwa natomiast spod ochrony takie wykonywanie prawa podmiotowego, które na tę ochronę nie zasługuje ze względów teleologicznych (społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa) oraz aksjologicznych (zasady współżycia społecznego). Możliwość powoływania się na ten przepis istnieje jednak tylko w przypadku - *verba legis* - "czynienia użytku ze swego prawa", a więc nie ma on zastosowania w tych stanach faktycznych, w których określony skutek prawny, choć niekorzystny dla strony, występuje z mocy prawa, którą to sąd jest zobowiązany uwzględnić.

Art. 5 k.c. stosujemy więc, co do zasady, wówczas, gdy istnieje potrzeba ochrony drugiej strony stosunku prawnego, jej słusznego interesu, który na tę ochronę zasługuje i wówczas, gdyby w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu zagrożonego wykonywaniem prawa podmiotowego i nie ma innych mechanizmów prawnych zapewniających tę ochronę.

Nie można zatem uznać, że w okolicznościach faktycznych tej sprawy żądanie pozwu stanowi nadużycie prawa podmiotowego, skoro w sprawie pozwany zajmował nieruchomości powódki bez tytułu prawnego, a więc powódka nie mogła z niej korzystać choć jest jej właścicielem. Tym samym powództwo z art. 222 § 1 k.c. – wbrew skarżącemu – było w pełni zasadne.

Sąd Rejonowy prawidłowo na podstawie art. 235² § 1 pkt 3 i 5 k.p.c., pominął zawnioskowane przez skarżącego dowody, gdyż nie miały one znaczenia na rozpoznanie niniejszej sprawy i zmierzały do przedłużenia postępowania.

Na tej samej podstawie Sąd Okręgowy również pominął dowody zawnioskowane w apelacji.

Wbrew skarżącemu nie można uzależnić zasadności powództwa z art. 222 § 1 k.c. od istnienia innego zobowiązania przysługującego od powódki względem pozwanego, gdyż roszczenia te mają zupełnie odmienną podstawę faktyczną i prawną. Ponadto sam fakt zajmowania nieruchomości bez tytułu prawnego uzasadnia roszczenie strony powodowej.

W odniesieniu jednak do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., należy zgodzić się ze stroną skarżącą, iż materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, w tym w na etapie postępowania odwoławczego prowadził jednak do odmiennych wniosków w zakresie przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, gdyż w okolicznościach sprawy przysługuje pozwanemu takie uprawnienie.

Sąd Okręgowy nie podzielił oceny prawnej, że o uprawnieniu do najmu socjalnego lub braku takiego uprawnienia orzeka się tylko co do byłego lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Z art. 1 ww. ustawy wynika, że reguluje on zasady i formy ochrony praw lokatorów, a więc osób, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.

Przepis ten definiuje jako lokatorów najemców lokalu lub osoby używające lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, a więc wyraźnie ogranicza krąg osób, którym ustawa udziela ochrony, do tych, które dysponują (dysponowały) tytułem prawnym do lokalu.

W uchwale SN z 15.11.2001 r., III CZP 66/01, podniesiono argumenty systemowe, wskazując, że: „Art. 14 zamieszczony jest w rozdziale 2 «Prawa i obowiązki lokatorów oraz ochrona ich praw», co wyraźnie przemawia na rzecz tezy, że osobami, których przepis ten dotyczy, są tylko lokatorzy odpowiadający definicji ustawowej, zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 1 (...). Prowadzi do wniosku, że z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie. Sam fakt, że w art. 14 ust. 1 użyto określenia «osób, których nakaz (opróżnienia lokalu) dotyczy», w kontekście całokształtu omówionych okoliczności, nie może stanowić wystarczającej (...) podstawy do uznania, że przepis ten obejmuje osoby niebędące lokatorami w rozumieniu ustawy”. Jednocześnie trzeba zauważyć, że art. 14 ust. 1 nie posługuje się pojęciem lokatora, ale pojęciem osoby, której nakaz (eksmisji) dotyczy. W myśl stanowiska SN zawartego w uchwale z 4.10.2002 r., III CZP 60/02 „przepis ten nakazuje sądowi rozstrzygnięcie o uprawnieniu do lokalu socjalnego w stosunku do wszystkich osób, które zajmują lokal, niezależnie od ich statusu i tytułu prawnego, a nie tylko w stosunku do lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy”. (tak: Krzekotowska Krystyna, Malinowska-Wójcicka Magdalena, Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz, wyd. II, Opublikowano: WKP 2021).

Pozwanego należało uznać za lokatora, w myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, skoro powódkę z pozwanym łączyła umowa użyczenia nieruchomości, która zdaniem Sadu Okręgowego została wypowiedziana najpóźniej z doręczeniem pozwanemu odpisu pozwu w niniejszej sprawie. Przez okres 14 lat powódka pozwalała nieodpłatnie pozwanemu na

korzystanie przez niego z nieruchomości, a więc doszło między innymi do zawarcia nieformalnej umowy użyczenia w rozumieniu art. 710 k.c..

Tym samym, w niniejszej sprawie miały zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (...) obligujące sąd do wydania z urzędu rozstrzygnięcia w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego.

Pozwany spełnia ponadto przesłanki przyznania mu prawa do lokalu socjalnego, gdyż jest emerytem uprawnionym do świadczeń z pomocy społecznej (art. 14 ust. 4 pkt 4 ww. ustawy).

Ponadto pozwany jest osobą schorowaną – ma przyznany umiarkowany stopień niepełnosprawności (zaświadczenie z (...) k. 142, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – k. 141 – 141 verte).. Pozwany jednocześnie nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu, a jego sytuacja finansowa wyklucza możliwość najęcia lokalu na wolnym rynku.

Sąd Okręgowy zatem w trybie art. 15 ust 2 i 3 ww. ustawy, zawiadomił gminę właściwą ze względu na miejsce położenia podlegającej wydaniu nieruchomości, w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy, z którego to jednak gmina nie skorzystała. Niezajęcie stanowiska przez Gminę pozostawało bez wpływu na rozstrzygnięcie o nakazaniu wstrzymania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę O. pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ww. ustawy).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony w punkcie 2 w ten sposób, że orzekł o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując jednocześnie wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę O. pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt 1 wyroku).

Natomiast dalej idąca apelacja, jako całkowicie bezzasadna, podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c. o czym orzeczono jak w punkcie 2 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak w punkcie 3 wyroku, na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., znosząc je wzajemnie między stronami, gdyż żądania pozwanego w postępowaniu odwoławczym zostały tylko częściowo uwzględnione.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 73,80 zł brutto orzeczono jak w punkcie 4 wyroku, na podstawie § 13 pkt 1 w zw. z § 4 ust. 2 i 3 oraz § 16 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3 października 2016 roku (tj. Dz.U. z 2019 roku, poz. 68).

Na marginesie jedynie wyjaśnić, że Sąd rozpoznając apelację i motywując wydane orzeczenie nie ma obowiązku wskazywać w jaki sposób odnosi się do wszystkich twierdzeń i ocen stron. Jego obowiązek w tym zakresie ogranicza się tylko do tych, które z punktu widzenia przedmiotu uzasadnianego rozstrzygnięcia, uznaje za doniosłe.