

Sygn. akt II Ca 1059/16

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 10 maja 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Ścioch-Kozak

Sędzia Sądu Rejonowego Anna Wołucka-Ławnikowicz (del.)

Protokolant Łukasz Sarama

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2017 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko P. Z., P. R., M. R. (1) i N. R.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 7 września 2016 roku, sygn. akt I C 301/16

I. uchyla rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II.,

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę od apelacji.

Anna Ścioch-Kozak Andrzej Mikołajewski Anna Wołucka-Ławnikowicz

Sygn. akt II Ca 1059/16

## UZASADNIENIE

Powód Gmina L. – Zarząd (...) w L. domagał się nakazania eksmisji pozwanych P. Z. oraz małoletnich P. R., M. R. (2) i N. R. z lokalu mieszkalnego numer (...) w pozostającym w jej zarządzie budynku przy ulicy (...) w L. w związku z samowolnym zajęciem tego lokalu i wydania go na jej rzecz oraz zasądzenia na rzecz powoda od pozwanych kosztów postępowania.

\*

Wyrokiem z dnia 7 września 2016 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. nakazał P. Z., P. R., M. R. (1), N. R. opróżnienie i opuszczenie wraz z wszystkimi ich rzeczami lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ul. (...) w L. i wydanie tego lokalu na rzecz Gminy L. – Zarządu (...) w L.;

II. ustalił, że P. Z., P. R., M. R. (1), N. R. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. zasądził od P. Z., P. R., M. R. (2) i N. R. na rzecz Gminy L. – Zarządu (...) w L. kwoty 174,25 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Budynek mieszkalny na pozostającej w zarządzie Gminy L. nieruchomości przy ulicy (...) w L. znajduje się w zasobach mieszkaniowych tej Gminy i zarządza nim Zarząd (...) w L., który jest jednostką budżetową Gminy.

We wrześniu 2014 roku administrator tej nieruchomości stwierdził, że lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni użytkowej 28,69 m<sup>2</sup> (mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>) w budynku został samowolnie zajęty przez P. Z. i jeszcze we wrześniu 2014 roku P. Z. złożyła oświadczenie, że w zajętych przez nią lokalach zamieszkuje, bo nie może mieszkać pod adresem jej zameldowania.

Pismem z dnia 8 września 2014 roku P. Z. została wezwana przez pracownika Zarządu (...) w L. do dobrowolnego opróżnienia tego lokalu i wydania go do dyspozycji administratora, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania, po uprzednim odnowieniu lokalu i wykonaniu napraw ciężących na użytkownikach. Pozwana P. Z. nie zastosowała się do tego wezwania.

P. Z. nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać wspólnie z jej małoletnimi dziećmi: N. R. (rok), P. R. (5 lat) i M. R. (1) (3 lata). Jest wprawdzie zameldowana w lokalu mieszkalnym, w którym mieszkają jej rodzice B. Z. i Z. Z., jednak z uwagi na jego wielkość nie ma faktycznej możliwości zamieszkania w nim wraz dziećmi.

Jej łączne dochody z tytułu alimentów oraz świadczeń socjalnych wynoszą 2 500 zł miesięcznie.

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny jest bezsporny.

Dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Jak wynika z dokonanych ustaleń, przedmiotowy lokal mieszkalny, znajdujący się na nieruchomości pozostającej w sprawowaniu na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia zarządzie powodowej Gminy, pozostaje w wyłącznym posiadaniu pozwanych, którzy zajmują go bez tytułu prawnego na skutek samowolnego, a zatem bezprawnego, jego zajęcia przez pozwaną P. Z..

Z tego względu, na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 752 k.c., Sąd Rejonowy uznał roszczenie powoda o nakazanie pozwanym opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego i wydania go powodowi za zasadne.

Przepis art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150, ze zm.) stanowi, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Sąd Rejonowy uznał, że pozwani nie spełniają tej przesłanki orzeczenia na ich rzecz uprawnienia do lokalu socjalnego, pomimo tego, że samowolne zajęcie przez nich przedmiotowego lokalu mieszkalnego było konsekwencją trudnej sytuacji życiowej i materialnej pozwanej P. Z. i jej dzieci.

Obecnie jednak pozwani mają stałe dochody (2 500 zł miesięcznie), które ewidentnie pozwalają im na wynajęcie na wolnym rynku małego mieszkania, to jest takiego, jakie zajęła samowolnie pozwana P. Z., bez uszczerbku dla ich koniecznego utrzymania.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił przepisami art. 98 § 1, § 3, § 4 k.p.c. i art. 99 k.p.c., wskazując, że na koszty procesu po stronie powoda złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 200 zł i kwota 480 zł kosztów

zastępstwa procesowego w stawce minimalnej, określonej w § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804, ze zm.), a także 17 zł uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. z uwagi na samowolne zajęcie lokalu mieszkalnego.

\*

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani P. Z., P. R., M. R. (2) i N. R..

Z apelacji wynika, że pozwani zaskarżyli wyrok Sądu pierwszej instancji w części orzekającej o nieprzyznaniu im uprawnienia do lokalu socjalnego, zarzucając zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisu art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i sprzecznosc eksmisji na bruk z zasadami współzycia społecznego.

Pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez przyznanie im uprawnienia do lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanych jest zasadna w niewielkiej części, nie decydującej o wyniku procesu i z innych przyczyn niż podniesione w apelacji.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

Sąd Rejonowy trafnie też przyjął, że w sprawie znajduje zastosowanie art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współzycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 20 maja 2005 roku, III CZP 6/05, OSNC 2006/1/1, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego. W sprawach takich nie ma zastosowania art. 14 cyt. ustawy, zarówno w zakresie obowiązku orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego (pozytywnie bądź negatywnie) jak i w zakresie przesłanek obligatoryjnego przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego. Z tego względu chybiony jest zarzut apelacji pozwanych, iż w niniejszej sprawie na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 2 oraz ust. 6 cyt. ustawy należało przyznać im uprawnienia do lokalu socjalnego oraz wstrzymać wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Zasady współzycia społecznego (art. 5 k.c.) nie mogą uzasadniać orzeczenia przez sąd w sprawie o eksmisję o uprawnieniu do lokalu socjalnego, a w niniejszej sprawie słusznie Sąd Rejonowy podniósł, że pozwani dysponują środkami pozwalającymi im na najem analogicznego mieszkania na wolnym rynku.

Konsekwencją tego stanowiska jest stwierdzenie, że Sąd Rejonowy w ogóle nie powinien zamieścić w zaskarżonym wyroku rozstrzygnięcia z punktu II. Sąd Okręgowy uznał zatem za zasadną zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie przedmiotowego rozstrzygnięcia, co nie stanowi orzeczenia na niekorzyść skarżących (art. 384 k.p.c.), bowiem skutkuje tym, że nie będzie istnieć negatywne rozstrzygnięcie przesądzające o tym, że w stosunku do pozwanych nie są spełnione przesłanki zawarcia z nimi umowy najmu lokalu socjalnego określone w art. 24 cyt. ustawy.

Sąd Okręgowy dostrzega również, że Sąd Rejonowy w zaskarżonym wyroku powinien zaznaczyć, że zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego (art. 17 ust. 1 i ust. 2 cyt. ustawy), jednakże zmiana wyroku w tym zakresie byłaby

rozstrzygnięciem na niekorzyść skarżących, bowiem oznaczałoby, że do ochrony pozwanych nie znajduje zastosowania art. 16 cyt. ustawy.

Skarżący nie sformułowali zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, a Sąd Odwoławczy z urzędu uwzględnia tylko naruszenie prawa materialnego oraz nieważność postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, II CSK 400/07). Z uwagi na wynik postępowania odwoławczego nie było podstaw do zmiany tego rozstrzygnięcia (art. 100 k.p.c. zdanie drugie), a także do zasądzenia od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego (art. 100 k.p.c. zdanie drugie w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.), tym bardziej, że pozwani nie wykazali poniesienia takich kosztów. Powód, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, nie brał czynnego udziału w postępowaniu odwoławczym i jego roszczenie o zwrot kosztów tego postępowania wygasło (art. 109 § 1 k.p.c.)

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2016 roku, poz. 623) Sąd Okręgowy przejął na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę od apelacji.

Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.