

**Sygn. akt II Ca 675/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2019 roku

**Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski

Sędzia Sądu Okręgowego Krzysztof Niezgoda

Protokolant Sekretarz sądowy Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2019 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko K. F. (1), K. F. (2) i K. F. (3)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w L. w budynku przy ul. (...)

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 26 kwietnia 2018 roku, w sprawie I C 139/18

**I.** zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że:

**1)** nakazuje K. F. (1), K. F. (2) i K. F. (3) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w L. w budynku przy ul. (...), i wydanie tego lokalu Gminie L. w terminie do dnia 1 lipca 2019 roku,

**2)** wskazuje, że powodem opróżnienia lokalu mieszkalnego jest zajęcie tego lokalu przez K. F. (1), K. F. (2) i K. F. (3) bez tytułu prawnego;

**II.** zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że nie obciąża K. F. (1), K. F. (2) i K. F. (3) kosztami procesu poniesionymi przez Gminę L.;

**III.** nie obciąża K. F. (1), K. F. (2) i K. F. (3) kosztami postępowania odwoławczego poniesionymi przez Gminę L..

Andrzej Mikołajewski Dariusz Iskra Krzysztof Niezgoda

Sygn. akt II Ca 675/18

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 7 marca 2018 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie w dniu 13 marca 2018 roku, powód – Gmina L., reprezentowana przez pełnomocnika, wniosła o nakazanie eksmisji pozwanych K. F. (2), K. F. (1) i K. F. (3) z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi z lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w L. w związku z zajęciem lokalu przez pozwanych bez tytułu prawnego i wydania tego lokalu powodowi oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu Gmina L. wskazała, że pozwani zajęli bez tytułu prawnego lokal mieszkalny w budynku przy ulicy (...) w L.. Nieruchomość, na której położony jest sporny lokal, stanowił własność Gminy L., w imieniu której działa Zarząd (...) w L..

Gmina L. wskazała, że pozwani byli wzywani do zwrotu spornego lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego, jednak wezwanie pozostało bezskuteczne.

W ocenie powoda pozwani nie korzystają z przymiotu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dlatego też nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

\*

Na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2018 roku K. F. (1), reprezentując także pozostałych pozwanych, nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie (k. 23-24).

\*

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2018 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. oddalił powództwo;

II. oddalił wniosek powoda o zasądzenie kosztów procesu (k. 26).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że do dnia 7 sierpnia 2014 roku K. F. (2) i F. K. zamieszkiwali z małoletnim synem K. F. (3) w lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w L.. Uprawnienie do zamieszkiwania w tym lokalu wynikało z umowy najmu zawartej przez W. F. (matkę K. F. (1)) i Gminę L. w dniu 14 sierpnia 2003 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że do zajęcia lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w L. doszło na skutek niemożności dalszego zamieszkiwania w lokalu przy ulicy (...) (...) w L., który to lokal został zalany wodami opadowymi i nie nadawał się do dalszego zamieszkiwania.

Sąd Rejonowy ustalił, że Gmina L. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w L., gdzie znajduje się między innymi lokal nr (...). Dla nieruchomości Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że pismem z dnia 11 sierpnia 2014 roku skierowanym do Gminy L., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. (zarządca nieruchomości przy ulicy (...) w L.) poinformowała, że lokal nr (...) w budynku przy ulicy (...) w L. został samowolnie zajęty przez K. F. (2) i K. F. (1) i ich syna.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 21 sierpnia 2014 roku Zespół do spraw kontroli lokali mieszkalnych samowolnie zajętych w zasobach mieszkaniowych Gminy L. dokonał kontroli lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w L.. W czasie oględzin stwierdzono, że w lokalu tym zamieszkują K. F. (2), K. F. (1) i ich małoletni syn – K. F. (3). Wskazano jednocześnie, że przedmiotowy lokal został zajęty przez nich samowolnie.

Sąd Rejonowy ustalił, że pismem z dnia 12 sierpnia 2014 roku Zarząd (...) w L. wezwał K. F. (2) i K. F. (1) do natychmiastowego dobrowolnego opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w L. i zwrotu lokalu do dyspozycji administratora, to jest Zakładu Usługowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L.. Z treścią tego pisma K. F. (2) zapoznała się w dniu 14 sierpnia 2014 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że w 2014 roku, po otrzymaniu wezwań do opuszczenia lokalu, małżonkowie F. otrzymali od Gminy L. książeczkę pozwalającą na dokonywanie opłat za mieszkanie. Okoliczność ta w ich przeświadczeniu oznaczała, że są uprawnieni do zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ulicy (...) w L..

Sąd Rejonowy ustalił, że decyzją z dnia 25 lutego 2015 roku Gmina L. orzekła o zameldowaniu K. F. (2) i jej małoletniego dziecka K. F. (3) na pobyt stały w lokalu przy ulicy (...) w L..

Sąd Rejonowy ustalił, że na dzień 17 kwietnia 2018 roku na koncie lokalu nr (...) w budynku przy ulicy (...) w L. nie odnotowano zaległości w opłatach czynszowych i za świadczenia. Małżonkowie F. regularnie uiszczali należne opłaty za mieszkanie.

Sąd Rejonowy ustalił, że obecnie K. F. (1) okresowo przebywa w L.. K. F. (2) często odwiedza męża przebywającego poza granicami kraju. W lokalu nr (...) przy ulicy (...) w L. stale zamieszkuje K. F. (2) z małoletnim synem K. F. (3). K. F. (1) przechowuje swoje rzeczy w tym lokalu, a w czasie pobytu w Polsce zamieszkuje w nim wraz z żoną i dzieckiem.

Sąd Rejonowy ustalił, że K. F. (2) pracuje dorywczo w Polsce, natomiast K. F. (1) podjął pracę dorywczą w Wielkiej Brytanii. K. F. (3) ma obecnie 7 lat. Małżonkowie F. nie dysponują środkami pieniężnymi pozwalającymi na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych między stronami oraz powołanych dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których autentyczność ani wiarygodność nie była kwestionowana.

Sąd Rejonowy wskazał, że Gmina L., jako właściciel przedmiotowej nieruchomości, może skutecznie dochodzić roszczenia o nakazanie pozwanym opróżnienia lokalu mieszkalnego na podstawie art. 222 § 1 k.c. Roszczenie windykacyjne nie przysługuje właścicielowi jedynie w sytuacji, gdy osobie władającej rzeczą przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania nią. Skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania jego rzeczą może wynikać ze stosunku prawnorzeczowego (użytkowania, zastawu, służebności mieszkania, spółdzielczego prawa do lokalu), czy obligacyjnego (najem, dzierżawa, leasing, użyczenie), a także ze stosunku prawnorodzinnego oraz z przysługującego podmiotowi prawa zatrzymania.

Sąd Rejonowy wskazał, że w rozpoznawanej sprawie bezsporne było, że pozwani w sierpniu 2014 roku wprowadzili się do lokalu nr (...) przy ulicy (...) w L., który wówczas pozostawał niezamieszany. Pozwani nie chcieli tego lokalu dobrowolnie opuścić i mimo wezwania z dnia 12 sierpnia 2014 roku ze strony Gminy L., reprezentowanej przez Zarząd (...) w L., mieszkają tam nadal.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisów art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz art. 659 k.c. i art. 669 § 1 i 2 k.c. i wskazał, że z przepisów tych wynika zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a także odpowiadające mu zobowiązanie najemcy do płacenia wynajmującemu umówionego czynszu.

Sąd Rejonowy wskazał, że Gmina L. w dniu 12 sierpnia 2014 roku wezwała pozwanych do opuszczenia lokalu, jednakże po tej dacie przekazała pozwanym książeczkę opłat za mieszkanie. Pozwani w efekcie przyjęli, że Gmina L. wyraża wolę zawarcia umowy najmu, odstępując od żądania opuszczenia lokalu. Pozwani tę propozycję przyjęli i zaczęli regularnie ponosić koszty związane z utrzymaniem mieszkania. Na dzień orzekania nie mieli żadnych zaległości w opłatach związanych z korzystaniem z mieszkania. Wysokość należnych opłat za zajmowany lokal była ustalana przez (...) w L..

Sąd Rejonowy uznał, że o istnieniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego przesądza ponadto fakt, że Gmina L. decyzją z dnia 25 lutego 2015 roku orzekła o zameldowaniu K. F. (2) z małoletnim dzieckiem K. F. (3) na pobyt stały w lokalu przy ulicy (...) w L.. Gmina L. nie kwestionowała wówczas uprawnienia tych osób do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu i nie wniosła środków odwoławczych od tej decyzji.

W ocenie Sądu Rejonowego okoliczności te jednoznacznie wskazują, że pomiędzy stronami doszło w sposób dorozumiany do zawarcia umowy najmu rzeczoności lokalu. Żądanie Gminy L. podlegało zatem oddaleniu, ponieważ nie doszło do skutecznego wypowiedzenia zawartej umowy najmu, to jest na zasadach określonych w przepisach art.

11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wypowiedzenie pozwanym prawa najmu, zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 zd. 2 ustawy, powinno nastąpić pod rygorem nieważności na piśmie i wskazywać przyczynę wypowiedzenia, przy czym wypowiedzenie to może nastąpić wyłącznie z przyczyn określonych w ustawie, ponieważ zawiera ona zamknięty katalog przyczyn wypowiedzenia.

Sąd Rejonowy stwierdził, że Gmina L. nie wypowiedziała pozwanym umowy najmu.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepisy art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

\*

Od wyroku z dnia 26 kwietnia 2018 roku apelację wniosła Gmina L., reprezentowana przez pełnomocnika, zaskarżając wyrok w całości.

Powód zarzucił:

„1. błędną wykładnię art. 659 KC w związku z art. 6c ustawy o ochronie lokatorów .... (.tj z 06-12-2013r Dz. U. z 2014r. poz150) poprzez przyjęcie ze między stronami doszło do zawarcia umowy najmu spornego lokalu w sposób dorozumiany.

2. błędną ocenę materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że wydanie książeczki opłat za lokal i dokonanie zameldowania pozwanych w lokalu jest zewnętrznym wyrazem woli powoda zawarcia umowy najmu spornego lokalu z pozwanymi”.

Powód wniósł o „zmianę w całości zaskarżonego wyroku i:

1) orzeczenie zgodnie z żądaniem zawartym w pozwie

2) zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania wg norm prawem przewidzianych” (k. 34-35).

÷

W odpowiedzi na apelację pozwany K. F. (1) wniósł o:

„1. oddalenie apelacji w całości;

2. zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanych, do ich niepodzielnej ręki, kosztów postępowania apelacyjnego, według norm prawem przepisanych” (k. 49-52).

÷

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów na rzecz pozwanych według norm przepisanych (k. 62v).

\*

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

Apelacja powoda jest zasadna w całym zakresie zaskarżenia, chociaż nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są trafne.

Prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, kiedy i w jakich okolicznościach pozwani zajęli samowolnie lokal mieszkalny objęty żądaniem pozwu.

Prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił również, jakie czynności podejmowane były przez Gminę L. i podmiot zajmujący się administracją nieruchomości przy ul. (...) w L..

Błędne jest natomiast ustalenie, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L..

Nie kwestionując możliwości zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w innej formie niż pisemna, należy wskazać, że do zawarcia takiej umowy może dojść tylko wówczas, gdy strony najmu wyrażą, chociażby w sposób dorozumiany, wolę zawarcia takiej umowy, a więc gdy oświadczenia woli obu stron co do istotnych elementów umowy najmu są ze sobą zgodne (art. 66 k.c. i art. 70 k.c.).

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwani przez cały czas zamieszkiwania w lokalu objętym żądaniem pozwu byli uważani przez Gminę L. za osoby, które samowolnie zajęły lokal i którym nie przysługuje prawo podmiotowe do zamieszkania w tym lokalu.

Już w dniu 11 sierpnia 2014 roku administrator nieruchomości przy ul. (...) w L. zawiadomił pisemnie Gminę L. o zajęciu lokalu numer (...) przez pozwanych (k. 7).

Pismem z dnia 12 sierpnia 2014 roku Gmina L. wezwała K. F. (2) i K. F. (1) do dobrowolnego opróżnienia i zwrotu zajętego lokalu (k. 11).

W dniu 21 sierpnia 2014 roku przeprowadzona została przez pracowników Gminy L. kontrola lokalu mieszkalnego numer (...), w wyniku której sporządzony został dokument zatytułowany jako (...) w sprawie samowolnego zajęcia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. GARBARSKIEJ 8". We wnioskach końcowych wskazano na konieczność skierowania sprawy do sądu w celu uzyskania wyroku eksmisyjnego w odniesieniu do wszystkich osób, które zajęły lokal. Omawiany dokument podpisała również K. F. (2) (k. 8).

Po tym, jak w dniu 21 sierpnia 2014 roku K. F. (2) złożyła pisemne oświadczenie o odmowie opuszczenia zajętego lokalu (k. 9), K. F. (1) wypełnił formularz oświadczenia przedstawiony mu przez pracowników Gminy L., w którym wskazał dane personalne osób mieszkających w zajęтым lokalu. W treści formularza nie zostało wprawdzie zaznaczone sformułowanie określające pozycję prawną osoby składającej oświadczenie (część wstępna dokumentu), jednak nie sposób nadać temu dokumentowi innego znaczenia niż to, że oświadczenie złożone zostało przez osobę będącą „użytkownikiem lokalu bez tytułu prawnego”.

Okoliczność, że w 2014 roku pozwani otrzymali książeczkę z blankietami wpłat z tytułu zamieszkiwania w lokalu wynikała jedynie z wyjaśnień pozwanego złożonych na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2018 roku. Pozwani bowiem nie przedstawili tej książeczki. Okoliczność wydania pozwany takiej książeczki została przyznana przez powoda w apelacji (art. 229 k.p.c.).

Zgodzić się należy ze stanowiskiem powoda wyrażonym w apelacji, że sam fakt wydania pozwany książeczki z blankietami wpłat nie jest równoznaczny z wyrażeniem przez Gminę L. zgody na zamieszkiwanie przez pozwanych w zajęтым lokalu ani też ze wskazaniem, że pozwani mają uiszczać należności stanowiące czynsz najmu. Z przepisu art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 – tekst jednolity ze zm.) wynika bowiem, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, a więc także te, które samowolnie zajęły lokal, są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Niezależnie od wysokości odszkodowania, o którym mowa w przepisie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, odszkodowanie to nie jest czynszem najmu, a w związku z tym uiszczenie tego odszkodowania przez osobę władającą lokalem nie może być uznane za wykonywanie obowiązków wynikających ze stosunku najmu lokalu mieszkalnego, a tym samym świadczyć o zawarciu umowy najmu.

W rozpoznawanej sprawie pozwani nie udowodnili, że uiszczane przez nich kwoty stanowiły czynsz najmu, nie zaś odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Przedstawione na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2018 roku

zaświadczenie z tej samej daty (k. 21) nie potwierdza, że pozwani uiszczali czynsz najmu i byli uważani za najemców lokalu. Z zaświadczenia tego, wystawionego na opracowanym formularzu, wynika, że wydane zostało ono na prośbę „użytkownika lokalu”. W tekście zaświadczenia wykreślony został natomiast wyraz „najemcy”, co oznacza, że wystawca zaświadczenia nie traktował jako najemcę osoby ubiegającej się o wydanie zaświadczenia.

Pozwani nie przedstawili żadnych innych dokumentów, z których wynikałoby, że uiszczane przez nich należności stanowiły czynsz najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L., nie zaś odszkodowanie za zajmowanie tego lokalu bez tytułu prawnego.

÷

Błędne, a w każdym razie nieprecyzyjne jest ustalenie Sądu pierwszej instancji, że to Gmina L. decyzją z dnia 25 lutego 2015 roku orzekła o zameldowaniu K. F. (2) i K. F. (3) na pobyt stały w lokalu przy ul. (...) w L.. Decyzja ta została wydana przez Prezydenta Miasta L., jako organ administracji samorządowej, w postępowaniu administracyjnym w sprawie SA- (...) - I. (...) (...) Podstawę prawną tej decyzji stanowiły przepisy art. 10 ust. 1 i art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku o ewidencji ludności i dowodach osobistych (Dz. U. z 2006 r. Nr 139, poz. 993 – tekst jednolity ze zm.), która obowiązywała w chwili wydania tej decyzji.

Wydając decyzję z dnia 25 lutego 2015 roku Prezydent Miasta L. działał jako organ administracji, nie zaś jako strona stosunku cywilnoprawnego.

Niezależnie od powyższego należy zwrócić uwagę, że z treści wskazanej decyzji jednoznacznie wynika, że podstawą faktyczną zameldowania K. F. (2) i K. F. (3) na pobyt stały w lokalu przy ul. (...) w L. nie było to, że osobom tym przysługiwał jakikolwiek tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, ale fakt długotrwałego zamieszkiwania w nim.

Przepis art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku o ewidencji ludności i dowodach osobistych stanowił, że osoba przebywająca na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest obowiązana zameldować się w miejscu pobytu stałego lub czasowego trwającego ponad 3 miesiące najpóźniej w 30. dniu, licząc od dnia przybycia do tego miejsca.

Przepis art. 10 ust. 2 tej ustawy stanowił, że zameldowanie w lokalu służy wyłącznie celom ewidencyjnym i ma na celu potwierdzenie faktu pobytu w tym lokalu.

Zameldowanie K. F. (2) i K. F. (3) na pobyt stały w lokalu przy ul. (...) w L. przez Prezydenta Miasta L. nastąpiło w formie decyzji administracyjnej wydanej na podstawie art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku o ewidencji ludności i dowodach osobistych, a więc po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego co do istnienia okoliczności faktycznych uzasadniających zameldowanie na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku. Zameldowanie to nie stanowiło w ogóle potwierdzenia istnienia jakiegokolwiek prawa podmiotowego do zamieszkiwania we wskazanym wyżej lokalu. Stanowiło w rzeczywistości potwierdzenie istnienia podstaw faktycznych do realizacji przez osoby wnoszące o zameldowanie obowiązku określonego w przepisie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku.

Z uwagi na podstawę faktyczną zameldowania K. F. (2) i K. F. (3) na pobyt stały w lokalu przy ul. (...) w L. oraz z uwagi na treść przepisu art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku o ewidencji ludności i dowodach osobistych nie da się nawet skonstruować domniemania faktycznego opartego na wnioskowaniu, że osobom zameldowanym w przedmiotowym lokalu przysługuje jakiegokolwiek prawo podmiotowe do zamieszkiwania w tym lokalu.

÷

Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia przepisu art. 659 k.c. przez błędną jego wykładnię. Wykładnia przepisu prawa jest określeniem właściwej treści tego przepisu i w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy prawidłowo zinterpretował

wskazany przepis. Kwestia, czy pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu, czy też nie, nie należy do sfery wykładni przepisu art. 659 k.c., ale wiąże się z dokonywaniem ustaleń faktycznych w sprawie.

Trafnie natomiast zwrócił uwagę powód w apelacji, że niesporządzenie protokołu, o którym mowa w przepisie art. 6c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowi dodatkowy argument przemawiający za tym, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy najmu.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że:

**1)** nakazał K. F. (1), K. F. (2) i K. F. (3) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w L. w budynku przy ul. (...), i wydanie tego lokalu Gminie L. w terminie do dnia 1 lipca 2019 roku,

**2)** wskazał, że powodem opróżnienia lokalu mieszkalnego jest zajęcie tego lokalu przez K. F. (1), K. F. (2) i K. F. (3) bez tytułu prawnego.

Na podstawie art. 320 k.p.c. Sąd Okręgowy wyznaczył pozwanym czteromiesięczny termin do opróżnienia zajmowanego lokalu i wydania tego lokalu powodowi. Wskazany termin jest całkowicie wystarczający do wykonania tych obowiązków przez pozwanych, biorąc pod uwagę, że od prawie pięciu lat pozwani powinni ten obowiązek wykonać, już po samym tylko wezwaniu przez Gminę L. o opróżnienie lokalu. Przez cały ten czas pozwani powinni również liczyć się z możliwością wniesienia przez Gminę L. powództwa o nakazanie opróżnienia lokalu.

Na podstawie art. 17 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Sąd Okręgowy wskazał, że powodem opróżnienia lokalu mieszkalnego jest zajęcie tego lokalu przez K. F. (1), K. F. (2) i K. F. (3) bez tytułu prawnego.

÷

Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok również w punkcie II w ten sposób, że nie obciążył K. F. (1), K. F. (2) i K. F. (3) kosztami procesu poniesionymi przez Gminę L..

Podstawą prawną powyższego rozstrzygnięcia jest przepis art. 102 k.c., który stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Nieobciążając pozwanych kosztami procesu za pierwszą instancję Sąd Okręgowy miał na uwadze sytuację majątkową pozwanych, a w szczególności sytuację mieszkaniową, przedstawioną przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

÷

W rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy nie orzekał o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Przepis art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, że przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykroczenie 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.

Przepis art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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.

Przepis art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku adresowany jest do właściwej gminy prowadzącej publiczną gospodarkę lokalami, nie zaś do sądu powszechnego orzekającego w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego. W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego<sup>1</sup>.

Przepis art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku należy odczytywać w powiązaniu z art. 23 ust. 2 tej ustawy w ten sposób, że gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego także z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono opróżnienie lokalu, jeżeli zawarcie tej umowy byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione<sup>2</sup>.

÷

W rozpoznawanej sprawie nie miały zastosowania przepisy zawarte w art. 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 roku o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 756).

W zakresie regulacji zawartych w przepisach art. 2-4 i art. 6 ustawy z dnia 22 marca 2018 roku ustawa ta wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia, a więc w dniu 21 kwietnia 2019 roku (art. 23 pkt 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 roku).

\*

Na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie obciążył K. F. (1), K. F. (2) i K. F. (3) kosztami postępowania odwoławczego poniesionymi przez Gminę L..

O nieobciążaniu pozwanych kosztami postępowania odwoławczego zadecydowały te same okoliczności faktyczne, które stanowiły podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję.

\*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Andrzej Mikołajewski Dariusz Iskra Krzysztof Niezgoda

<sup>1</sup> Por. uchwałę SN z dnia 20 maja 2005 roku, III CZP 6/05, OSN C 2006, z. 1, poz. 1.

<sup>2</sup> Por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, OSN C 2002, z. 9, poz. 109.