

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Urszula Kubowska-Pieniążek

Sędzia SO Anna Kuczyńska

Sędzia SR del. Anna Stawikowska (spr.)

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. O. przeciwko K. H.

o eksmisję

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Oławie

z dnia 7 listopada 2012r.

sygn. akt IC 773/12

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 1602/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 listopada 2012 roku Sąd Rejonowy w Oławie nakazał pozwanej K. H., aby opróżniła, opuściła i wydała stronie powodowej Gminie M.O.lokal mieszkalny położony w O.przy PI (...), orzekł o uprawieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego, nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M.O.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 120 zł kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia:

W dniu 30.12.2004 r. Gmina O.zawarła z T. K.(dziadkiem pozwanej K. H.) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w O.przy PI (...). T. K.zmarł w 2012 r. Na trzy lata przed jego śmiercią zamieszkała z nim pozwana K. H.. W spornym lokalu pozwana została zameldowana na pobyt stały w dniu 13.05.2010 r. Pozwana zamieszkiwała w spornym lokalu wspólnie i stale z dziadkiem do chwili jego śmierci. Dziadek pozwanej był chory i wymagał opieki. Pozwana pomagała mu w codziennych czynnościach, paliła w piecu, grzała wodę. Po śmierci T. K.pozwana złożyła wniosek o wstąpienie w stosunek najmu. Gmina O.wniosku pozwanej nie uwzględniła i wezwała pozwaną do wydania spornego lokalu. Pozwana do dnia wyroku lokalu nie wydała. Pozwana K. H.od dnia 26.01.2009 r. jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w O.jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku.

Przy tych ustaleniach Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z przepisem 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. Bezsprzeczne w sprawie jest, że właścicielem spornego lokalu jest Gmina O. oraz to, że pozwana włada faktycznie spornym lokalem. Strona powodowa odmówiła pozwanej wstąpienia w stosunek najmu. Sąd I instancji podniósł, że jedynym tytułem prawnym uprawniającym pozwaną do korzystania ze spornego lokalu był stosunek użyczenia (art. 710 i następn. k. c), który także już wygasł - wobec śmierci głównego najemcy i wezwania pozwanej do wydania lokalu zajmowanego przez nią spornego lokalu. Z tego też względu

żądanie eksmisji uznać należało za uzasadnione. Sąd Rejonowy przyjął także, że w związku z zamieszkiwaniem pozwanej stale w spornym lokalu na zasadzie użyczenia przyjąć należy, że była ona 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm). Przysługiwał jej, bowiem inny niż własność tytuł do władania lokalem. Zgodnie zaś z poglądem Sądu Najwyższego, wyrażonym w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r. (sygn. III UP 66/01, OSNC z 2002 r., nr 9, poz. 109) przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Wobec tego, na podstawie art. 14 ust. 1 powołanej ustawy, zasadnym w sprawie było orzeczenie w przedmiocie uprawnienia pozwanej, osobie bezrobotnej bez prawa do zasiłku, do otrzymania lokalu socjalnego. O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie przepisu art. 98 k. p. c. w zw. z 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Od powyższego wyroku apelację złożył stron powodowa. W apelacji strona powodowa zaskarżyła wyrok w części, tj. w zakresie pkt 2 i 3 i zarzuciła mu naruszenie prawa materialnego t.j. art. 2 ust.1 pkt 1, art. 14 oraz art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego przez błędną jego wykładnię i zastosowanie polegające na przyjęciu, że osoba, która samowolnie zajęła lokal jest lokatorem w rozumieniu przepisów ustawy oraz przyjęciu, że wobec takiej osoby Sąd ma obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wbrew ocenie apelującej, Sąd I instancji w niniejszej sprawie w należyty sposób przeprowadził wyczerpujące postępowanie dowodowe na podstawie zaofiarowanych przez strony dowodów i dokonał po ich wszechstronnej ocenie prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy jako odpowiadające zasadom logiki i doświadczenia życiowego przyjął za własne. Również ocena materiału dowodowego zebranego w sprawie została trafnie dokonana przez Sąd Rejonowy, a wyciągnięte wnioski mieszczą się w granicach zastrzeżonych przez art. 233 §1 kpc.

Ustosunkowując się do treści zarzutu apelacji powódki Sąd Okręgowy podziela całkowicie stanowisko Sądu I instancji wyrażone w treści kwestionowanego rozstrzygnięcia i

jego motywów wskazując, że Sąd I instancji prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego dotyczące ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

W ocenie Sądu II instancji poza zakresem pojęcia "lokator" w rozumieniu ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozostają jedynie te osoby, które: po pierwsze, używają lokalu bez tytułu prawnego i po drugie, używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości; prawo własności budynku, w którym znajduje się lokal oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz ze znajdującym się w nim lokalem; odrębna własność lokalu. Wszystkie inne osoby używające

lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy (podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2004 r. V CA 1/04). Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, że strona powodowa jest właścicielem lokalu, pozwana zaś, co prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy zamieszkiwała w lokalu na podstawie umowy użyczenia, która łączyła ją z głównym najemcą do chwili jego śmierci. Okoliczność, że pozwana po śmierci głównego najemcy T. K. utraciła tytuł do lokalu i nie uzyskała go na podstawie innego źródła, nie jest podstawą do przyjęcia, że wobec pozwanej nie stosuje się przepisu art. 14 cytowanej ustawy. Przeciwnie przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, (uchwała SN z dnia z dnia 15 listopada 2001 r. III CZP 66/01). 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 a taka sytuacja, co prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, nie miała miejsca w przedmiotowej sprawie. Pozwana dysponowała bowiem tytułem do lokalu pochodnym tytułu, który przysługiwał głównemu najemcy T. K., z okoliczności sprawy, nie kwestionowanych przez stronę powodową wynikało bowiem, że pozwana od 2010 roku stale zamieszkiwała w spornym lokalu opiekując się T. K., swoim dziadkiem i czyniła to w oparciu o jego zgodę i poczynione z nim ustalenia. W oparciu o powyższe za błędny należało uznać zarzut apelacji dotyczący naruszenia prawa materialnego przez Sąd I instancji, bowiem pozwana jako lokator w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy, w oparciu o art. 14 pkt 5 tejże, była uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego, a orzeczenie Sądu Rejonowego oparte o wskazane przepisy odpowiadało prawu.

Wskazując jak wyżej Sąd Okręgowy oczywiście bezzasadną apelację strony powodowej oddalił.