

Sygn. akt II Ca 218/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2016 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 Rejonowego Krzysztof Niezgoda (delegowany)

Protokolant Starszy protokolant sądowy Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2016 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko D. P.

o eksmisję z lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w L. w budynku przy ul. (...)

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku z dnia 17 grudnia 2015 roku, w sprawie I C 873/15

**I.** zmienia częściowo zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I w ten sposób, że wskazuje, iż powodem opróżnienia lokalu mieszkalnego jest zajęcie tego lokalu przez D. P. bez tytułu prawnego,

b) w punkcie II i III w ten sposób, że uchyla zawarte tam rozstrzygnięcia;

**II.** nie obciąża D. P. kosztami postępowania odwoławczego poniesionymi przez Gminę L..

Andrzej Mikołajewski Dariusz Iskra Krzysztof Niezgoda

**Sygn. akt II Ca 218/16**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 czerwca 2015 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku w dniu 10 czerwca 2015 roku, powód – Gmina L. wniósł o:

„1. nakazanie eksmisji pozwanej: D. P. wraz z rzeczami i osobami prawa ją reprezentującymi z lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...) w L. i wydanie tego lokalu powodowi,

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego,

3. orzeczenie, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego

4. orzeczenie, że pozwana dokonała zajęcia lokalu numer (...) przy ul. (...) w L. bez tytułu prawnego”.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że lokal został samowolnie zajęty przez pozwaną, zaś budynek jest własnością Gminy. Pozwana była wzywana do zwrotu spornego lokalu, jednak bezskutecznie, zaś Urząd Miasta odmówił wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu (k. 2-3).

\*

Na rozprawie w dniu 24 września 2015 roku pozwana uznała powództwo i podtrzymała to stanowisko na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku w sprawie (k. 38-39, 45).

\*

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku:

I. nakazał D. P. opuszczenie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w L. z rzeczami i osobami prawa jej reprezentującymi i wydanie tego lokalu Gminie L.;

II. przyznał D. P. uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie nadał wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności;

V. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 6 lutego 2014 roku D. P. samowolnie zajęła lokal mieszkalny numer (...), położony w budynku przy ulicy (...) w L.. Zajęty lokal stanowi własność Gminy L. i pozostaje w zarządzie zakładu budżetowego Miasta L. pod nazwą Zarząd (...).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pomimo wezwań D. P. nie opuściła zajmowanego lokalu. D. P. nie figuruje w rejestrach osób, wobec których orzeczono o niepełnosprawności, jak również nie jest osobą bezrobotną, jednakże korzystała z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisu art. 213 § 2 k.p.c. i wyjaśnił, że w rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw do stwierdzenia, aby uznanie powództwa było sprzeczne z prawem, z zasadami współzycia społecznego lub zmierzało do obejścia prawa.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisu art. 222 § 1 k.c. i wyjaśnił, że pozwanej nie przysługuje względem powoda skuteczne uprawnienie do władania rzeczą, bowiem pozwana objęła lokal numer (...) przy ulicy (...) w L. w posiadanie bez jakiegokolwiek podstawy prawnej.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisów art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2014 roku, poz. 150 – tekst jednolity ze zmianami) i wskazał, że z niekwestionowanych wyjaśnień pozwanej D. P. wynika, iż znajduje się ona w szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej. Sąd uznał, że należy mieć na względzie, iż jest to osoba bardzo młoda, wchodząca w dorosłe życie samodzielnie, bez wsparcia rodziny. D. P. sama się utrzymuje, podejmując pracę, nadto podjęła naukę. W chwili obecnej sytuacja materialna nie pozwala pozwanej na uiszczanie czynszu lub odszkodowania za bezumowne korzystanie. Pozwana nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać, zaś z dowodów przedstawionych przez powódkę nie wynika, aby pozwana korzystała z lokalu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem. Suma tych okoliczności skłoniła Sąd do przyznania pozwanej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w oparciu o przepisy art.14 ust. 3 i ust. 6 ustawy.

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

\*

Od wyroku z dnia 17 grudnia 2015 roku apelację wniósł powód, wskazując, że zaskarża wyrok „w zakresie:

- a) punktu I tj braku wskazania przyczyny nakazania opróżnienia loklu
- b) punktu II tj w zakresie przyznającym pozwanemu prawo do lokalu socjalnego
- c) punktu III tj w zakresie jakim nakazuje wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę L.”.

Powód zarzucił „naruszenie prawa materialnego tj. art 14 ust 1 poprzez jego zastosowanie oraz art 17 ust 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego pominięcie i nie zastosowanie”.

Powód wniósł o:

„1. zmianę pkt I wyroku i orzeczenie w pkt I wyroku, że opróżnienie lokalu następuje z powodu jego zajęcia bez tytułu prawnego

2 zmianę zaskarżonego wyroku w pkt II i orzeczenie że pozwanej nie przysługuje prawo do V, lokalu socjalnego i uchylenie pkt III wyroku tj. wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego przez Gminę L. jako konsekwencji zmiany pkt II wyroku

3 zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania wg norm prawem przewidzianych”1.

÷

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda popierał apelację (k. 66).

Pozwana nie stawiła się na rozprawę apelacyjną i nie zajęła stanowiska w przedmiocie apelacji powoda.

\*

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

Apelacja powoda jest zasadna w całości.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił w rozpoznawanej sprawie okoliczności faktyczne, w tym okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, i tych ustaleń powód nie kwestionuje w apelacji.

Trafne są zarzuty apelacji, że w rozpoznawanej sprawie doszło do naruszenia prawa materialnego przez Sąd pierwszej instancji, które wyrażało się w tym, że Sąd ten zastosował przepisy art. 14 ust. 1, 3 i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w tym, że nie zastosował przepisów art. 17 ust. 1 i 2 tej ustawy.

Okolicznością bezsporną w sprawie było to, że powód jest właścicielem nieruchomości, na której znajduje się lokal objęty żądaniem pozwu, a pozwana zajęła ten lokal samowolnie, nie mając do tego żadnego tytułu prawnego.

W związku z tym żądanie opróżnienia lokalu mieszkalnego i wydania tego lokalu przez D. P. Gminie L. było oczywiście uzasadnione. Powództwo zostało przy tym uznane przez pozwaną, co wiązało Sąd pierwszej instancji na podstawie art. 213 § 2 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie nie miały natomiast zastosowania przepisy art. 14 ust. 1, 2 i 6 ustawy dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które Sąd pierwszej instancji przyjął za podstawę prawną rozstrzygnięcia przyznającego pozwanej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymującego wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Przepis art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku 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.

Uzasadnieniem wprowadzenia przepisu art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku jest to, aby zapobiec wypadkom uzyskiwania przez osoby fizyczne uprawnień przewidzianych przez ustawę w wyniku zachowań bezprawnych, takich jak:

- a) stosowanie przemocy w rodzinie lub wykroczenie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- b) niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
- c) zajęcie lokalu bez tytułu prawnego.

W związku z tym, że D. P. bez tytułu prawnego zajęła lokal objęty żądaniem pozwu, należało zastosować przepis art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku wyłączający zastosowanie przepisów art. 14 i art. 16 tej ustawy. Oznacza to, że w rozpoznawanej sprawie nie mogło przysługiwać pozwanej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Z kolei w aspekcie proceduralnym zastosowanie przepisu art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku oznacza, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd nie orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Przepis art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku stanowi, że nakazując opróżnienie lokalu z powodów, o których mowa w ust. 1, sąd w wyroku wskazuje te powody.

Mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł, że zmienia częściowo zaskarżony wyrok:

- a) w punkcie I w ten sposób, że wskazuje, iż powodem opróżnienia lokalu mieszkalnego jest zajęcie tego lokalu przez D. P. bez tytułu prawnego,
- b) w punkcie II i III w ten sposób, że uchyla zawarte tam rozstrzygnięcia.

D. P. nie przysługiwało uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, o którym mógłby orzekać Sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, jaka była sytuacja osobista, majątkowa i rodzinna pozwanej, oraz niezależnie od dotychczasowego sposobu korzystania przez pozwaną z lokalu objętego pozwem.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że 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.

Powołany przepis nie przyznaje sądowi uprawnienia do orzekania o lokalu socjalnym w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, lecz dotyczy wyłącznie gospodarowania przez gminę lokalami przeznaczonymi na wynajem jako lokale socjalne (art. 22 i następne ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku).

\*

Na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie obciążył D. P. kosztami postępowania odwoławczego poniesionymi przez Gminę L..

O ile sytuacja osobista, rodzinna i majątkowa pozwanej nie miała istotnego znaczenia z punktu widzenia rozstrzygnięcia o przedmiocie procesu, o tyle nie pozostaje obojętna z punktu widzenia rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Ustalone przez Sąd pierwszej instancji okoliczności faktyczne dotyczące sytuacji osobistej, rodzinnej i majątkowej pozwanej, które nie są kwestionowane przez powoda, wskazują, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek pozwalający na nieobciążanie pozwanej kosztami postępowania odwoławczego poniesionymi przez powoda.

Pozwana jest osobą młodą, nie mającą dostatecznych środków na swoje utrzymanie, nie mówiąc już o innych wydatkach. Pozwana nie może również liczyć na pomoc rodziny.

\*

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

Andrzej Mikołajewski Dariusz Iskra Krzysztof Niezgoda

1 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków apelacyjnych oraz sformułowania określającego zakres zaskarżenia wyroku.

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