

Sygn. akt II Ca 176/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski

Sędzia Sądu Rejonowego Joanna Misztal-Konecka (delegowana)

Protokolant Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2016 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko K. K. (1), E. R. i K. K. (2)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego K. K. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku

z dnia 8 października 2015 roku, sygn. akt I C 1003/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego K. K. (1) na rzecz powoda Gminy L. kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt II Ca 176/16**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 października 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku nakazał pozwanym K. K. (1), E. R. i K. K. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w L. z powodu jego zajęcia bez tytułu prawnego (pkt I) oraz zasądził od K. K. (1) i E. R. na rzecz Gminy L. kwotę po 168,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił, że budynek przy ul. (...) jest wspólnotą, w której Gmina L. ma udziały, zaś lokal nr (...) w tym budynku stanowi własność Gminy. Wymieniony lokal zajęli samowolnie K. K. (1) i E. R., którzy zamieszkują tam z dzieckiem K. K. (2).

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższe okoliczności były bezsporne między stronami. W ocenie tego Sądu, w takich okolicznościach powództwo Gminy L. o nakazanie pozwanym K. K. (1), E. R. i K. K. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w L. jest zasadne. Sąd odwołał się do treści art. 222 § 1 k.c. oraz art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu

cywilnego, a następnie wskazał, że z uwagi na to, że pozwanym nie przysługiwał tytuł prawny do zajmowania opisanego lokalu, Sąd nie orzekł o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego. Dodatkowo Sąd odwołał się w tym względzie do uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 roku, III CZP 6/05, zgodnie z którą w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz art. 102 k.p.c.

Wyrok powyższy zaskarżyli wszyscy pozwani, przy czym apelacja E. R. i K. K. (2) została prawomocnie odrzucona.

Pozwany K. K. (1) w swojej apelacji zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

1/ naruszenie art. 233 k.p.c. statuującego zasadę swobodnej oceny dowodów, obligującej sąd do dokonania wszechstronnej i wnikliwej oceny całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie w oparciu o zasady prawidłowego rozumowania, wskazania wiedzy oraz doświadczenia życiowego, poprzez jego pominięcie i bezkrytyczne:

- a) przyjęcie, że pozwany K. K. (1), E. R. i małoletnie syn K. K. (2) winni opuścić zajmowaną nieruchomość,
- b) przyjęcie, że Gmina M. L. ma prawo dochodzenia konieczności opuszczenia zajmowanego lokalu, pomimo faktu, że za lokal ten regularnie uiszczany był i jest czynsz, de facto ustalony i naliczony przez Gminę,
- c) nie odniesienie się do faktu, że Gmina M. L. przez długi czasookres nie dążyła do eksmisji i faktycznie akceptowała zajmowanie lokalu przez pozwanych, chociażby poprzez bezumowne naliczanie i pobieranie czynszu,
- d) pominięcie faktu, że pozwany wielokrotnie podejmował starania o nabycie prawa do posiadania lokalu, w odniesieniu do którego faktu Gmina L. legitymowała się przymiotem milczenia.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący domagał się zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenia wyroku w całości i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, że chybiony jest wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Wprawdzie wniosek ten został złożony jako wniosek ewentualny, jednak jako dalej idący wymaga rozpoznania w pierwszej kolejności.

Z przepisu art. 386 § 2 i 4 k.p.c. wynika, że uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji może nastąpić tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie orzeczenia wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi żadna ze wskazanych wyżej podstaw uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Postępowanie przed Sądem pierwszej instancji nie jest dotknięte nieważnością. Sąd ten rozpoznał istotę sprawy, analizując zasadność żądania pozwu z punktu widzenia okoliczności faktycznych przytoczonych jako podstawa faktyczna pozwu i rozpoznając także twierdzenia podnoszone przez pozwanych. Wydanie orzeczenia przez Sąd Okręgowy nie wymaga również przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Należy zwrócić ponadto uwagę, że pozwany nie przytacza w apelacji zarzutów, których uwzględnienie mogłoby skutkować uchyleniem zaskarżonego orzeczenia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania w oparciu o powyższe przepisy.

Brak jest w rozpoznawanej sprawie także podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku.

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, są prawidłowe i w całości znajdują oparcie w zgromadzonych dowodach. Sąd Okręgowy przyjmuje powyższe ustalenia za własne.

Nie jest zasadny podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c.

Jakkolwiek uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera omówienia i oceny dowodów, to jednak zauważyć trzeba, że Sąd Rejonowy oparł swoje orzeczenia na okolicznościach faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, które były między stronami bezsporne.

Pozwany, jak wynika z treści apelacji, nie kwestionuje ustaleń Sądu Rejonowego poczynionych co do tego, że lokal stanowi własność Gminy L., jak i co do tego, że został przez pozwanych zajęty samowolnie, podnosi natomiast, że Sąd pierwszej instancji pominął fakty wymienione przez skarżącego w apelacji.

Odnosząc się do tak sformułowanego zarzutu należy wskazać, że stosownie do treści art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Ocena, czy konkretny fakt ma taki charakter, a więc wymaga dowodu, jest dokonywana poprzez przyzmat przepisów prawa materialnego mających zastosowanie w danej sprawie. Dla rozpoznania niniejszej sprawy decydujące znaczenie mają przepisy 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, t. jedn. ze zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności zaś art. 222 § 1 k.c.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c., na którym powód opierał swoje żądanie, właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W świetle powyższego przepisu fakty podlegające dowodzeniu w niniejszej sprawie przez powoda to: prawo własności powoda do opisanego w pozwie lokalu mieszkalnego i władanie tym lokalem przez pozwanych, zaś fakt podlegający dowodzeniu przez pozwanych to posiadanie przez nich tytułu prawnego do zajmowania lokalu. Taki rozkład ciężaru dowodu wynika z treści art. 6 k.c. stanowiącego, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Powód przedstawił dowód własności spornego lokalu w postaci odpisu z księgi wieczystej nr (...) (k. 11-22) oraz dowód samowolnego zajęcia lokalu przez pozwanych w postaci „Protokołu w sprawie samowolnego zajęcia lokalu nr (...) przy ul. (...)”, sporządzonego w dniu 24 września 2012 roku (k. 23). Pozwani przyznali natomiast, że zajęli lokal samowolnie w 2012 roku oraz, że nie zawarli z Gminą L. umowy uprawniającej do korzystania z lokalu. Podali jednocześnie, że uiszczali opłaty za lokal zgodnie ze wskazaniami powodowej Gminy, w tym czynsz, kara za nielegalne zajmowanie lokalu, wywóz śmieci (wyjaśnienia K. K. (1) i E. R. k. 114 v). Na potwierdzenie powyższego przedstawili pismo Zarządu (...) w L. z dnia 28 września 2012 roku, wskazujące „Obciążenie bezumowne za zajmowany lokal mieszkalny bez tytułu prawnego”, z którego wynika, że w związku z zajmowaniem lokalu bez tytułu prawnego, od dnia 1 października 2012 roku wysokość opłaty miesięcznej będzie wynosić 479,95 zł. W dokumencie zaznaczono również, że „powyższa zmiana nastąpiła w związku z brakiem tytułu prawnego do lokalu – samowolne zajęcie lokalu” (pismo k. 47). Ponadto przedłożyli pisma Zarządu (...) w L. ustalające powyższe należności za dalsze okresy (k. 75, 79), pisma rozliczające wpłaty pozwanych dokonywane zaliczkowo w przyjętych okresach rozliczeniowych (k. 76,77), dowody wpłat należności za zajmowany lokal (k. 80-112) oraz plik faktur i paragonów potwierdzających wydatki pozwanych na remont lokalu (k. 51-74, 78).

Jakkolwiek Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie odniósł się do dowodów z dokumentów przedstawionych przez pozwanych, to jednak powyższe uchybienie procesowe nie ma wpływu na wynik sprawy. W żaden bowiem sposób dokumenty zaoferowane przez stronę pozwaną nie świadczą o nawiązaniu pomiędzy powodem a pozwanymi stosunku najmu przedmiotowego lokalu, ani też żadnego innego stosunku obligacyjnego, dającego pozwanym uprawnienie do władania lokalem. Nie ulega bowiem wątpliwości, że Gmina L. stwierdziwszy, iż lokal został zajęty samowolnie, zażądała od K. K. (1) i E. R. uiszczania opłat za bezumowne korzystanie z lokalu,

wynikające z samowolnego jego zajęcia oraz, że tego rodzaju opłaty pozwani regulowali. Uprawnienie Gminy do pobierania wymienionych opłat, stanowiących w istocie odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, wynikało przy tym z treści art. 18 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o ochronie lokatorów. Przepis ten nakłada bowiem na osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązek uiszczenia, do dnia opróżnienia lokalu, comiesięcznego odszkodowania. Obowiązek powyższy dotyczy zarówno osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu, jak i tych, które nigdy takiego tytułu nie miały. W zaistniałej sytuacji nie ma żadnych podstaw do uznania, że przedstawione dowody z dokumentów miały jakiegokolwiek znaczenie dla wyniku sprawy. Nie są to bowiem dowody na okoliczność, że pozwani uiszczali czynsz najmu za sporny lokal, a tym bardziej dowody stwierdzające, że poprzez fakt przyjmowania opłat, o których mowa, Gmina L. w sposób dorozumiany wyraziła wolę zawarcia i kontynuowania umowy najmu z pozwanymi.

Dowodami istotnymi dla rozstrzygnięcia sprawy nie są również faktury za materiały budowlane zakupione przez pozwanych z przeznaczeniem na remont spornego mieszkania. Nie kreuje bowiem stosunku najmu między stronami fakt, że pozwani wykonali remont w lokalu nr (...). Podobnie, okoliczność, że Gmina L. przez długi czas nie żądała eksmisji pozwanych nie świadczy o tym, że nawiązał się między stronami stosunek najmu lub inny stosunek prawny dający pozwanemu uprawnienie do władania lokalem. Stosunek najmu nawiązuje się bowiem zasadniczo poprzez wyrażone zgodnie oświadczenia woli wynajmującego i najemcy, do czego z całą pewnością nie doszło między stronami niniejszego procesu. Możliwe jest również jego nawiązanie w sposób dorozumiany, np. poprzez przyjmowanie przez właściciela (lub innego prawnego dysponenta lokalu) czynszu najmu oferowanego przez osoby zajmujące lokal połączone w szczególności z różnymi zachowaniami właściciela świadczącymi o akceptowaniu zajmowania lokalu przez osoby trzecie, jak przez najemców. W rozpoznawanej sprawie, jak wskazano wyżej, sytuacja taka nie miała jednak miejsca, a świadczeniem przyjmowanym przez powoda od pozwanych było wyłącznie odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu. Bezsporne jest przy tym, co podnosi w apelacji skarżący, że K. K. (1) wielokrotnie zwracał się do Gminy L. z prośbą o zawarcie umowy najmu, lecz Gmina prośby te zbywała milczeniem. Powyższe wprost wskazuje na to, że po stronie powodowej nie istniała wola zawarcia umowy najmu z pozwanymi i umowa taka w rezultacie nigdy nie została zawarta. W kontekście powyższego zarzut skarżącego pominięcia przez Sąd Rejonowy faktu, że zwracał się on do Gminy o nawiązanie stosunku najmu, a Gmina zbywała to milczeniem, jest o tyle chybiony, że okoliczność powyższa w żaden sposób nie może wpłynąć na odmienną, od dokonanej w zaskarżonym wyroku, ocenę żądania powoda, a wręcz przeciwnie fakt, o którym mowa przemawia przeciwko pozwanemu, gdyż świadczy o nieistnieniu umowy najmu.

W świetle powyższego całkowicie niezasadny jest zarzut skarżącego, jakoby Sąd Rejonowy wadliwie przyjął, iż Gmina L. ma prawo dochodzenia opróżnienia lokalu przez pozwanych i równie wadliwie uznał, że pozwani winni opuścić zajmowaną nieruchomość. Nie ma bowiem żadnych wątpliwości w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, że strona powodowa wykazała swój tytuł własności do lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w L., zaś strona pozwana nie wykazała, by przysługiwało jej skuteczne wobec właściciela prawo do władania lokalem.

Wszystkie omówione dotychczas okoliczności, podobnie jak wskazana w apelacji sytuacja majątkowa pozwanego i jego rodziny, nie dają również żadnych podstaw do potraktowania pozwanych w szczególny sposób i dokonania wyłomu w interpretacji ustawy o ochronie praw lokatorów, poprzez orzeczenie o przyznaniu pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, o czym szeroko wywodzi skarżący w uzasadnieniu apelacji.

Wskazać należy, iż prawidłowa wykładnia przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów prowadzi do wniosku, że ochrona przewidziana w art. 14 powołanej ustawy dotyczy osób, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, a więc takich, które były najemcami lub używały lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tego rodzaju ochrona nie przysługuje natomiast osobom, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowania lokalu, w tym osobom, które objęły go samowolnie. W konsekwencji, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która go samowolnie zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 roku III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109, uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 roku III CZP 6/05, OSNC 2006/1/1).

Nie można również upatrywać podstaw do przyznania przez Sąd pozwanemu prawa do lokalu socjalnego w treści art. 24 tej ustawy. Prawidłowa interpretacja wymienionego przepisu, z którą Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę w pełni się zgadza, została przedstawiona w powołanej wyżej uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 roku III CZP 6/05, w której Sąd Najwyższy przychylił się do wyrażanych wcześniej poglądów, że art. 24 ustawy jest przepisem skierowanym do gminy, a nie do sądu. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wykładni art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów należy dokonywać w powiązaniu z treścią pozostałych przepisów tej ustawy. W tym kontekście Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na art. 23 ust. 2 ustawy, z którego wynika, że gmina może, lecz nie musi (z wyjątkiem, gdy sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeknie o uprawnieniu najemcy do lokalu socjalnego) zawrzeć umowę o najem lokalu z konkretną osobą, która nie może sama zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Chodzi tutaj również o osobę, której przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Takiej jednak osobie nie przysługuje uprawnienie rodzące po stronie gminy obowiązek zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a właściwie obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego. Nie można przyjąć zatem, aby to uprawnienie nabyła ona wskutek samowolnego zajęcia lokalu, w konsekwencji czego sąd nakazał jego opróżnienie. Sąd Najwyższy podkreślił, że proces legislacyjny ustawy o ochronie praw lokatorów nie wskazuje również, aby intencją ustawodawcy było przyznanie w art. 24 ustawy uprawnienia do lokalu socjalnego określonej kategorii osób samowolnie zajmujących lokal mieszkalny. W rezultacie art. 24 ustawy należy odczytywać w powiązaniu z art. 23 ust. 2 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.

W wyniku przedstawionych w uchwale rozważań Sąd Najwyższy stwierdził, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która go samowolnie zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego.

Końcowo należy wskazać w odniesieniu do wywodów zawartych w apelacji, że nałożony na gminę w art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów obowiązek zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach nie może stanowić o bezzasadności powództwa zgłoszonego w niniejszej sprawie. Powołany przepis nie kreuje dla pozwanego skutecznego wobec właściciela prawa do władania konkretnym lokalem. Nie może też prowadzić do legalizacji samowoli osób zajmujących lokal. Co najwyżej, wraz z przepisem art. 24 ustawy może stać się podstawą do skierowania wniosku do gminy o przyznanie lokalu socjalnego osobie samowolnie zajmującej lokal, wobec której orzeczony został nakaz eksmisji, a w ostateczności podstawą powództwa skierowanego do sądu o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanej wyżej uchwały z 20 maja 2005 roku III CZP 6/05).

Z przedstawionych przyczyn apelację pozwanego K. K. (1) należało uznać za bezzasadną, co skutkowało jej oddaleniem przez Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c.

A. Mikołajewski E. Łuchtaj J. Misztal - Konecka