

*Sygn. akt VI Ca 967/16*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2017r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie VI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Jolanta Janas**

**Sędzia: SSO Janina Ignasiak (spr.)**

**Sędzia: SSO Halina Garus**

**Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Cieślak**

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2017r. w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miasta C.

przeciwko W. P. , D. D.

o eksmisję

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 28 kwietnia 2016r.

sygn. akt XII C 2959/15

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

- 1) **nakazuje pozwanym W. P. i D. D. aby opróżnili wraz ze wszystkimi rzeczami lokal mieszkalny położony w C. przy ul. (...) i wydali go powodowi Gminie Miasto C. z powodu zajęcia lokalu bez tytułu prawnego**
- 2) **nie obciąża pozwanych kosztami procesu**

**II. w pozostałej części obie apelacje oddala**

**III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu apelacyjnego.**

**VI Ca 967/16**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w C. nakazał pozwanym W. P. i D. D. opróżnienie i wydanie powodowi Gminie C. lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...), przyznając jednocześnie pozwanym uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Z ustaleń Sądu wynika, że głównym najemcą przedmiotowego lokalu była T. R., którą Sąd Rejonowy w C. w sprawie (...)w dn. 25.04.07 eksmisjował z tego lokalu. T. R. podnajmowała przedmiotowy lokal od 2006 r S.

Ś., ówczesnemu konkubentowi pozwanej, a od 12.12.10 – pozwanym, którzy są bezrobotni i posiadają orzeczenie o niepełnosprawności. Zdaniem Sądu nie można uznać, że pozwani zajmowali lokal bezprawnie, bowiem nie byli oni świadomi, że najemca nie posiada tytułu do tego lokalu. Ponadto Sąd uznał, że w art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów przewidziano wyjątkową możliwość przyznania prawa do lokalu socjalnego osobie samowolnie zajmującej lokal mieszkalny podlegający opróżnieniu.

W apelacji powód zaskarżył wyrok w pkt. 1 w zakresie w jakim nie zawiera on wyrzeczenia, które winno być zawarte zgodnie z art. 17 ust. 2 ustawy „o ochronie praw lokatorów...” oraz w pkt. 2 – w zakresie przyznania pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego. Skarżący zarzucił naruszenie art. 233 § 1 kpc w zw z art. 212, 230 i 232 kpc przez ustalenie braku podstaw do wyrzeczenia w wyroku o zajęciu przez pozwanych lokalu w sposób bezprawny, art. 688 (2) kc przez uznanie, że pozwani posiadali tytuł pochodny od T. R., art. 24 ustawy „o ochronie praw lokatorów...”) przez uznanie, że przepis ten może stanowić samodzielną podstawę orzeczenia przez Sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego oraz naruszenie art. 17 cyt. ustawy przez ustalenie, że pozwanym przysługuje ochrona z art. 14 oraz art. 24 tej ustawy. Ponadto powód zarzucił naruszenie art. 14 ust. 3 i 4 cyt. ustawy przez przyjęcie, że norma ta ma zastosowanie w sprawie oraz art. 14 ust. 6 poprzez nieuzasadnione wstrzymanie eksmisji pozwanych. W konsekwencji powód wniósł o zmianę wyroku w pkt. 1 poprzez wyrzeczenie, że opróżnienie lokalu następuje z powodu zajęcia go bez tytułu prawnego oraz w pkt. 2 poprzez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego z zasądzeniem kosztów procesu, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwani w apelacji zarzucili naruszenie art. 5 kc poprzez orzeczenie eksmisji w sytuacji gdy ze względu na zasady współżycia społecznego powództwo w stosunku do osób niepełnosprawnych, bezrobotnych, które dokonały nakładów na zajmowany lokal i zawarły umowę z głównym najemcą w dobrej wierze powinno być oddalone.

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

Przedmiotowy lokal został podnajęty przez T. R. S. Ś. – byłemu konkubentowi pozwanej D. D. na podstawie umowy z dn. 28.12.06 r. Umową z dn. 12.12.10 r T. R. podjęła sporny lokal pozwanym. Jak wynika z k. 14 akt (...)tut. Sądu Rejonowego z powództwa Gminy C. przeciwko T. R. o eksmisję z końcem 2003 r T. R. została wypowiedziana umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...). A zatem zarówno w dacie zawarcia pierwszej umowy podnajmu jak i w dacie zawarcia drugiej umowy podnajmu T. R. nie posiadała żadnego tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu. Stąd umowy podnajmu opisane wyżej nie można uznać za ważne. W konsekwencji powyższego nie można uznać, że pozwani zajmowali lokal na zasadach użyczenia bowiem najemczyni tego lokalu – T. R. zajmowała w tym czasie ten lokal bez tytułu prawnego. Stąd rację ma powód, że w wyroku nakazującym eksmisję pozwanych, zgodnie z art. 17 ust. 2 ustawy „o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” (Dz. U. 20016.1610 j.t.) winny być wymienione powody opróżnienia tego lokalu, w tym przypadku, że zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.

Ponieważ art. 17 ust. 1 cyt. ustawy wyłącza w takich przypadkach uprawnienie do stosowania art. 14 i 16 tej ustawy, stąd nie było potrzeby zamieszczania w sentencji wyroku orzeczenia w przedmiocie braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego.

Ze wskazanych wyżej powodów w sprawie nie mógł mieć zastosowania art. 14 ust. 3 i 4 cyt. przepisów skoro uprawnienie do lokalu socjalnego nie przysługuje osobom zajmującym ten lokal bez tytułu prawnego

Trafny jest też zarzut powoda naruszenia art. 24 ustawy „o ochronie praw lokatorów...” Adresatem bowiem normy zawartej w tym przepisie nie jest Sąd orzekający a gminy, które mają możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobą samowolnie zajmującą lokal i wobec której Sąd orzekł eksmisję (por. uchwałą Sądu Najwyższego 7 Sędziów w sprawie III CZP 6/05).

Nie można zgodzić się z apelacją pozwanych zarzucających naruszenie przez Sąd art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie. Zastosowanie tego przepisu w sprawach o eksmisję równałoby się trwałemu pozbawieniu właściciela możliwości władania przedmiotem swojej własności. Z utrwalonego już orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów

powszechnych wynika, że w zasadzie niedopuszczalne jest oddalenie powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 kc.

Podnieść należy, że okoliczność iż w wyroku nakazującym eksmisję osoby zajmującej lokal samowolnie Sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego nie prowadzi do eksmisji na „bruk”. Z art. 1046 kpc wynika bowiem obowiązek dostarczenia eksmitowanemu dłużnikowi pomieszczenia tymczasowego. Ponadto osoba samowolnie zajmująca lokal może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego na podstawie art. 24 ustawy „o ochronie praw lokatorów...” (por. uch. SN. 7 Sędziów w sprawie III CZP 6/05).

Z powyższych względów Sąd skorygował wyrok w kierunku wyżej wskazanym na podstawie art. 386 § 1 kpc. W zakresie oddalonych części apelacji Sąd orzekł zgodnie z art. 385 kpc. Koszty uzasadnia art. 102 kpc (charakter roszczenia oraz sytuacja finansowa i zdrowotna pozwanych).