

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia we Łodzi w sprawie z powództwa Gminy Ł. przeciwko A. M.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego w pkt. 1. nakazał A. M. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z całym mieniem do niego należącym i wydanie go powodowi; w pkt. 2. ustalił, że pozwanemu A. M. przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Ł.;

w pkt. 3. nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu oznaczonego w punkcie

1 do czasu złożenia pozwanemu oznaczonemu w punkcie 2 przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz w pkt. 4. zasądził od A. M. na rzecz Gminy Ł. kwotę 320 złotych złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania. (wyrok – k. 34)

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając powyższe orzeczenie

w części orzekającej o przysługiwaniu pozwanemu A. M. uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (punkt 2 i 3 wyroku). Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności:

1. art. 1 i 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm./ przez przyjęcie, że do pozwanego ma zastosowanie powołana ustawa oraz że należy go uznać za lokatora, co skutkowało przyznaniem mu prawa do lokalu socjalnego;

2. art. 668 § 1 i § 3 k.c. oraz § 5 umowy najmu lokalu w związku z art. 58 k.c. przez przyjęcie, że najemca uprawniony był do oddania rzeczy najętej osobie trzeciej do bezpłatnego używania, a osoba ta miała prawo dalszego dysponowania lokalem;

3. art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm./ przez przyjęcie, że pozwanemu, który samowolnie zajął lokal po opuszczeniu go przez najemcę przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

4. art. 14 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm./ przez przyjęcie, że wobec pozwanego należało orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego;

5. art. 23 ust. 2 ustawy w związku z § 6 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 Uchwały Rady Miejskiej w Ł. Nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ł. przez bezkrytyczne przyjęcie, że pozwany nie ma tytułu prawnego do innego lokalu, a dochody gospodarstwa domowego pozwanego uprawniają go do zawarcia z nim umowy najmu lokalu socjalnego, a tym samym uprawnienia do lokalu socjalnego;

6. art. 5 k.c. przez przyjęcie, że Gmina Ł. ma obowiązek dostarczyć pozwanemu przybyłemu z innej gminy lokal socjalny w sytuacji posiadania przez niego tytułu prawnego do nieruchomości w Ł. gmina S. i wobec braku możliwości zapewnienia lokali socjalnych przez Gminę mieszkańcom własnej wspólnoty;

7. art. 233 § 1 i § 2 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów w szczególności pisma W. Z. (1) z dnia 27 czerwca 2011 roku;

8. dokonanie błędnego ustalenia stanu faktycznego i błędnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w szczególności co do używania lokalu przez byłą najemczynię pozwanemu poprzez pominięcie oświadczenia W. Z. (1) zwanym w piśmie z dnia 27 czerwca 2011 roku, co miało wpływ na wynik sprawy;

9. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności możliwości zamieszkania pozwanego w miejscowości Ł. gmina S., w nieruchomości stanowiącej jego własność.

W konkluzji powyższych zarzutów powód wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w części orzekającej o przyznaniu pozwanemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego oraz jego zmianę poprzez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego;
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych za I i II instancję.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna i skutkuje zmianą zaskarżonego orzeczenia.

Stosownie do art. 505¹³ § 2 kpc jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Niezależnie od brzmienia tego przepisu stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne. Umożliwia to Sądowi Okręgowemu przyjęcie tych ustaleń za własne, co niniejszym Sąd czyni.

Sąd Rejonowy pomimo prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych, wyprowadził z nich nieprawidłowe wnioski co do przysługiwania pozwanemu A. M. prawa do lokalu socjalnego.

Trafny jest zarzut skarżącego dotyczący naruszenia art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami) przez przyjęcie, że do pozwanego ma zastosowanie powołana ustawa oraz że należy go uznać za lokatora, co skutkowało przyznaniem mu na podstawie art. 14 tej ustawy prawa do lokalu socjalnego. Zgodnie zaś z art. 2 ustawy pod pojęciem lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lipca 2004 r. (V CA 1/04) poza zakresem pojęcia "lokator" [...] 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. L. non distinguente lokatorem jest zatem zarówno najemca, podnajemca, jak i członek spółdzielni używający lokalu na podstawie przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (zarówno w postaci prawa lokatorskiego, jak i własnościowego), osoba mająca służebność mieszkania, używająca lokalu mieszkalnego na podstawie użytkowania lub nieodpłatnego użyczenia, osoba korzystająca z lokalu jako dożywotnik, sublokator najemcy i każdy inny jego domownik, a zatem jego konkubina, małoletnie i pełnoletnie dzieci oraz dalsi jego krewni i powinowaci, czy też osoba mieszkająca z lokatorem w związku łączącym ją z nim stosunkiem pracy itp. Lokatorem jest także osoba, której przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem ("współlokator" - art. 2 ust. 1 pkt 3 OchrLokU). Przymiot lokatora nadają także tytuły pochodne, na przykład podnajem lub stosunek alimentacyjny, uzasadniający wspólne zamieszkanie osoby uprawnionej i osoby zobowiązanej (Glosa do uchwały SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01. Teza nr 1, S. P., (...)2003.4-5.71, (...)).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy uwadze Sądu Rejonowego ewidentnie umknęło, że pozwanemu nie przysługiwał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 przedmiotowej ustawy. Nie budzi bowiem wątpliwości, iż pozwany nie był najemcą przedmiotowego lokalu, nie posiada również żadnego innego tytułu do jego używania. Nie korzysta także z lokalu na zasadzie użyczenia. O ile bowiem pozwany mieszkał z poprzednim najemcą lokalu W. Z. (2) na podstawie dorozumianej umowy użyczenia, to po wypowiedzeniu przez nią tejże umowy najmu, wygasła podstawa do jego używania przez pozwanego. Powyższe skutkuje tym, że pozwany nie posiadał statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 omawianej ustawy, co słusznie zauważa apelujący. Pozwany zatem samowolnie pozostał w lokalu po opuszczeniu

go przez byłego najemcę W. Z. (1). Pozwany na dzień wyrokowania przez Sąd I instancji nie miał statusu najemcy, ani nie dysponował innym tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu, a zatem nie może być uznany za lokatora.

Konsekwencją wcześniejszego rozstrzygnięcia przez sąd przesłanki samowolnego zajmowania lokalu determinowało kognicję sądu w zakresie rozstrzygnięcia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia, wobec osób którego nakaz dotyczy. Stwierdzenie zaś brak tytułu prawnego, w świetle przytoczonych powyżej wywodów, pozbawiał pozwanego prawa do skorzystania z uprawnień przewidzianych w art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami) Przypomnienia wymaga bowiem, iż zakres podmiotowy przepisu art. 14 ust. 1 dotyczy jednak tylko pozwanych będących lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, natomiast nie obejmuje osób zajmujących lokal mieszkalny samowolnie. W stosunku do tej grupy pozwanych, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego sąd nie orzeka

o uprawnieniu do lokalu socjalnego (uchwała w składzie 7 sędziów z 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006/1/1), ponieważ art. 24 u.o.p.l. upoważniający przyznanie lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal mieszkalny bezprawnie nie jest adresowany do sądów, a tylko do gmin. Zatem wykluczenia samowolności nakłada na sąd obowiązek badania i rozstrzygania znajdującego odzwierciedlenie w sentencji wyroku stosownie do art. 14 i 15 u.o.p.l., natomiast pozytywne ustalenie wstępnej przesłanki, tj. stwierdzenie stanu samowolnego zajmowania lokalu, zgodnie z powołaną uchwałą Sądu Najwyższego III CZP 6/05 pozbawia sąd orzekający merytorycznie kompetencji do orzekania w tym przedmiocie, a w razie istnienia legitymacji czynnej powoda prowadzi do uwzględnienia jego żądania opróżnienia i wydania lokalu. Podstawą prawną przyznania pozwanemu lokalu socjalnego nie był zatem art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami), ale art. 24 cytowanej ustawy stanowiący samoistną podstawę orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez osobę samowolnie zajmującą lokal, wobec której sąd nakazał jego opróżnienie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003r., III C'ZP 41/03). Zgodnie z nim, 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. Zatem co do zasady sąd orzekając eksmisję z lokalu zajmowanego samowolnie, nie może przyznać osobie eksmitowanej prawa do lokalu socjalnego. Brak jest przy tym szczególnych okoliczności, które w świetle zasad współżycia społecznego uzasadniałyby przyznanie lokalu socjalnego pozwanemu.

Z tych też względów Sąd na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 2 w ten sposób, że ustalił, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i w związku z tym uchylił punkt 3 wyroku.

Wobec powyższych ustaleń ocena pozostałych zarzutów jest bezprzedmiotowa.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od pozwanego A. M. na rzecz Gminy Ł. kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym - § 9 pkt. 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490).