

Sygn. akt **V Ca 1554/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Piotr Wojtysiak</b>
Sędziowie:	SO Joanna Staszewska SO Anna Strączyńska (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Godziewska

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. R.**

przeciwko **U. K.**

**o eksmisję**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 18 października 2012 r., sygn. akt II C 886/12

- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że punktowi II nadaje brzmienie: „ustala, iż pozwanej U. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego” i eliminuje punkt IV,
- nie obciąża pozwanej kosztami postępowania odwoławczego.

**Sygn. akt V Ca 1554/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 czerwca 2012 r. powódka M. R. wniosła o nakazanie pozwanej U. K., aby opuściła i opróżniła z osób i rzeczy reprezentujących jej prawa lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul (...) w W. oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana U. K. wniosła o oddalenie powództwa.

Miasto W., zawiadomione o toczącym się postępowaniu nie wstąpiło do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

Wyrokiem z dnia 18 października 2012r. Sąd Rejonowy dla (...) w W. nakazał pozwanej U. K. opróżnienie i wydanie powódce M. R. lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., ustalił, iż pozwanej U. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego, nie obciążył pozwanej U. K. kosztami postępowania, wstrzymał wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanej U. K. przez Miasto W. oferty najmu lokalu socjalnego.

***Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:***

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. przysługuje obecnie M. R. – spadkobierczyni K. R..

W przedmiotowym lokalu od roku 1997 mieszkała wraz z jego poprzednim właścicielem K. R., U. K. jako jego konkubina i po jego śmierci pozostała w mieszkaniu.

Należności z tytułu czynszu wobec spółdzielni regulowała M. R..

U. K. przebywa obecnie w Domu Pomocy Społecznej (...) w miejscowości P. gminie U.. W lokalu nr (...) przy ul. (...) nadal pozostają jej rzeczy. Zamierza ona do niego wrócić.

Pozwana ma 50 lat. Jest osobą niepełnosprawną. Utrzymuje się z renty z tytułu niezdolności do pracy w wysokości 1.370,00 zł miesięcznie.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie wyżej powołanych dokumentów. Ich autentyczności ani treści, żadna ze stron postępowania nie kwestionowała, Sąd Rejonowy również nie miał wątpliwości co do ich wartości dowodowej, stąd były one przydatne dla ustalenia stanu faktycznego.

Sąd oparł się również na zeznaniach U. K., którym jako spójnym i konsekwentnym dał w całości wiarę.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie wniosły nic do sprawy i nie miały znaczenia dla jej rozstrzygnięcia dowody w postaci: zawiadomienia, wezwań i zdjęć.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uwzględnił powództwo na podstawie art. 222 § 1 k.c. oraz 6 k.c.

Sąd I instancji stwierdził, iż w niniejszej sprawie pozwana nie kwestionowała, że M. R. jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...). U. K. nie przedstawiła natomiast dowodów na to, że przysługuje jej prawo do jego zajmowania.

Sąd Rejonowy badając przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia powołał art. 14 ust. 4, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

Sąd I instancji podkreślił art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zgodnie z którym przepisu art. 14 ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Jednakże Sąd Rejonowy stwierdził, iż wyłączenie to nie miało zastosowania w niniejszej sprawie. Stosownie, bowiem do art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2004 r., nr 281, poz. 2783), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r. przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 roku.

Sąd I Instancji powołał uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., w sprawie III CZP 66/01 (OSNC 2002, nr 9, poz. 109), w którym Sąd Najwyższy wskazał, że przepisy art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. W orzeczeniu tym nie dokonano wprawdzie wykładni pojęcia "lokatora", zawartego w art. 2 ust. 1 pkt

1, Sąd Najwyższy wyraził w nim jednak stanowisko, co do tego, iż art. 14 ust. 1 ma zastosowanie do byłego najemcy i osób stale z nim zamieszkałych w lokalu objętym eksmisją.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie budził wątpliwości fakt, że korzystanie z lokalu przez domowników - konkubinę właściciela lokalu, który jej tego lokalu użyczył nie można uznać ani za bezprawne, ani bez tytułu prawnego. Z tych względów nie można uznać, że U. K. zajmowała sporny lokal bez tytułu prawnego posiadała, bowiem tytuł pochodny od właściciela lokalu – K. R., a zatem obejmuje ją ochrona przewidziana w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Zgodnie z powyższym, na podstawie art. 14 ust 4 pkt 2 w/w ustawy w pkt II wyroku Sąd Rejonowy orzekł, że pozwanej jako osobie niepełnosprawnej przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Jednocześnie na podstawie art. 14 ust 6 w/w ustawy, w punkcie IV wyroku Sąd Rejonowy nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez m. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. i nie obciążył pozwanej kosztami procesu z uwagi na jej trudną sytuację majątkową.

Od powyższego wyroku apelację wniosła powódka zaskarżając punkt II i IV wyroku i wnosząc o jego zmianę w zaskarżonej części.

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

Apelacja powódki zasługuje na uwzględnienie.

Z treści apelacji wynika, iż M. R. zarzuca naruszenie art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez błędne przyjęcie, iż pozwanej przysługuje lokal socjalny oraz naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów.

Sąd Okręgowy dokonał odmiennej w stosunku do przyjętej przez Sąd I instancji oceny materialnoprawnej ustalonych faktów, która skutkowałą koniecznością zmiany rozstrzygnięcia w zaskarżonej części.

Sąd Odwoławczy oparł się na materiale dowodowym zebrany w I instancji, respektując dokonane ustalenia faktyczne, jednakże dostrzegł potrzebę uzupełnienia stanu faktycznego o następujące bezsporne fakty: U. K. ma męża, który posiada mieszkanie spółdzielcze własnościowe w W. przy ul. (...) w W.. Prawo do lokalu spółdzielczego przyznane zostało w trakcie trwania małżeństwa, zatem przysługuje obojgu małżonkom. U. K. znajduje się pod opieką Fundacji (...), która zobowiązała się do zapewnienia jej lokalu socjalnego. Lokal mieszkalny zamieszkiwany przez pozwaną na dzień 31 maja 2012r. był zadłużony z tytułu opłat eksploatacyjnych na kwotę 1.887,93 zł oraz z tytułu opłat energii elektrycznej, co doprowadziło do wyłączenia dopływu energii elektrycznej.

W pierwszej kolejności wskazać zatem należy, iż pozwana U. K.

do czasu śmierci właściciela lokalu zajmowała go na podstawie użyczenia, korzystając z pozwolenia konkubenta na zamieszkiwanie w lokalu, natomiast po śmierci konkubenta – ojca powódki, doszło do wygaśnięcia prawa użyczenia, co powoduje konieczność uznania, iż pozwanej od tego momentu nie przysługiwał żaden tytuł prawny do używania lokalu. Nie posiadała ona tym samym statusu lokatora, zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), albowiem nie zawarła umowy najmu zarówno ze zmarłym właścicielem ani z obecną właścicielką lokalu. Stąd brak było podstaw do zastosowania przez Sąd Rejonowy przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Sąd I instancji nie miał zatem nawet potrzeby rozważania zastosowania art. 14 w/w ustawy.

Podkreślić należy, iż nawet gdyby istniał obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego nie zostały spełnione przesłanki do jego przyznania, albowiem pomimo tego, iż U. K. jest osobą niepełnosprawną, Sąd Rejonowy

pomiął szereg istotnych okoliczności, które wykazały, iż pozwana mogła zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Wskazać należy, iż U. K. może zamieszkać z mężem, który posiada mieszkanie spółdzielcze własnościowe przy ul. (...) w W.. Powyższa okoliczność nie została zakwestionowana w toku postępowania sądowego przez pozwaną, a Sądowi nie były znane żadne ograniczenia z tytułu jej prawa do zamieszkania w tym lokalu, związane ze statusem prawnym nieruchomości, które zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu to pozwana winna wykazać, czego nie uczyniła. Ponadto z uwagi, iż U. K. znajduje się pod opieką Fundacji (...) istnieje możliwość przyznania jej mieszkania socjalnego z fundacji. Nie uszło uwadze Sądu, iż stosunkowo wysoka renta w wysokości 1.370 zł niewątpliwie pozwala jej na zapewnienie potrzeb mieszkaniowych poprzez wynajem innego mieszkania bądź pokoju. Nie pozostaje także bez znaczenia fakt, iż pozwana nie dbała o regulowanie opłat eksploatacyjnych z tytułu korzystania z lokalu, co przyczyniło się do powstania zadłużenia oraz wyłączenia dopływu energii elektrycznej – to z kolei nie pozwala na zastosowanie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów nawet poprzez art. 5 kc.

Stąd w oparciu o powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie i uznał, iż pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wyeliminował punkt IV wyroku, który wstrzymał wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanej U. K. przez m. W. oferty najmu lokalu socjalnego albowiem z uwagi na zmianę rozstrzygnięcia w przedmiocie przyznania lokalu socjalnego art. 14 ust. 4 pkt 2 u.o.p.l. nie miał także zastosowania.

O kosztach postępowania odwoławczego, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., albowiem takie rozstrzygnięcie zapadło przed Sądem I instancji i jest ono słuszne, zważywszy na konieczność zapewnienia sobie bytu przez pozwaną.