

Sygn. akt IV Ca 1322/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2013 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny-Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący Sędzia SO Iwona Wróblewska-Pokora (spr.)

Sędziowie SO Małgorzata Truskolaska-Żuczek

SO Małgorzata Balcerak-Tkacz

Protokolant sądowy p.o. asystenta sędziego Magdalena Mazur

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

przy udziale Rzecznika Praw Dziecka

sprawy z powództwa miasta s. W.

przeciwko P. G. (1), H. G., N. G., P. G. (2)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda miast s. W.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie z dnia 19 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 728/12

oddala apelację.

Sygn. akt IV Ca 1322/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo m.s. W. skierowane przeciwko P. G. (1), H. G., N. G. i P. G. (2) i nakazał pozwanym opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) oraz ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach:

Najemcą mieszkania nr (...) przy ul. (...) w W. był A. K. od którego pozwani wynajęli sporny lokal bez zgody wynajmującego.

Po śmierci A. K., w dniu 2 lutego 2009r., pozwani nadal zajmują sporny lokal wraz z dwójką małoletnich dzieci. Pozwani nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, a ich jedynym źródłem utrzymania jest dochód uzyskiwany przez P. G. (1) w wysokości około 2.000 zł netto miesięcznie.

Sąd Rejonowy uznał, że pozwani zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego. Prawa takiego nie mogą wywodzić od A. K., który wynajął im lokal bez zgody wynajmującego z naruszeniem art. 688² kc. W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu żądanie eksmisji jest uzasadnione w świetle art. 222 § 1 kc, natomiast na podstawie art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Z uwagi na fakt bezprawnego zajęcia spornego lokalu pozwani nie mogą być uznani za lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, dlatego też w niniejszej sprawie nie ma zastosowania art. 14 ustawy.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając punkt II i IV orzeczenia. Skarżący zarzucił naruszenie art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2011r. o ochronie praw lokatorów poprzez jego błędną interpretację i przyjęcie, iż zachodzą okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanym lokalu socjalnego oraz art. 102 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że z uwagi na sytuację materialną pozwanych jak i fakt, iż dwoje z pozwanych jest małoletnich niezasadne jest obciążenie pozwanych kosztami.

W konkluzji apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku co do pkt II poprzez ustalenie iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz w pkt IV poprzez zasądzenie od pozwanych kosztów procesu w obu instancjach.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Zaskarżony wyrok mimo częściowo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

Zgodnie z art. 378 § 1 kpc Sąd rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, co oznacza, obowiązek tego Sądu do pełnego i samodzielnego rozpoznania sprawy w oparciu o całość zebranego materiału dowodowego i właściwe przepisy prawa materialnego.

Podnieść należy, iż zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l., Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu osób eksmitowanych do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Sąd z urzędu bada, czy zachodzą przesłanki do otrzymania przez osoby, których nakaz dotyczy, lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nich z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.). Jednocześnie ustawodawca określił w ust. 4 pewną szczególną grupę podmiotów, co do których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, nawet jeżeli nie spełniałyby wymogów określonych w ust. 3 chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Wskazać ponadto należy, że zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie dominuje pogląd, iż korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim. Z tych względów nie można uznać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, posiadały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002r., III CZP 60/02). Nie można zatem w tym przypadku mówić o naruszeniu art. 17 ust. 1 u.o.p.l. Osobą samowolnie zajmującą lokal jest bowiem osoba, która nigdy nie miała jakiegokolwiek tytułu prawnego do zajmowania lokalu i która, mimo braku takiego tytułu nadal w lokalu przebywa. Na marginesie należy wskazać, że prawo do przyznania osobie samowolnie zajmującej lokal przysługuje jeśli byłoby usprawiedliwione w świetle zasad współżycia społecznego.

W odniesieniu do sytuacji prawnej pozwanych w niniejszej sprawie nie można mówić o nich jako o lokatorach w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., a co najwyżej o statusie byłych lokatorów w rozumieniu tego przepisu. Pozwani po śmierci A. K. zajmowali mieszkanie bez tytułu prawnego ponieważ swoje uprawnienia mogli wywodzić jedynie z faktu wynajmowania im mieszkania przez A. K., którego prawo do lokalu po jego śmierci wygasło. Natomiast po wygaśnięciu tego tytułu pozwanym przysługują uprawnienia z art. 14 u.o.p.l.

Wskazać również należy, iż pozwani nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, utrzymują się wyłącznie z pracy pozwanego P. G. (1), a ich dochód nie przekracza 500 zł na osobę. Ponadto w lokalu wraz z rodzicami zamieszkują małoletnie dzieci, natomiast zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 2 u.o.p.l. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Z powyższych powodów, apelację należało na podstawie art. 385 kpc oddalić jako bezzasadną, o czym Sąd orzekł jak w sentencji.