

Sygn. akt IV Ca 1222/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Wojciech Szcząska

Sędzia SO Elżbieta Gajewska

Sędzia SO Małgorzata Truskolaska-Żuczek (spr.)

Protokolant protokolant sądowy-stażysta M. W.

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko Z. W.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie

z dnia 23 września 2014 r., sygn. akt II C 725/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od Z. W. na rzecz miasta (...) W. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Wojciech Szcząska Elżbieta Gajewska

Sygn. akt IV Ca 1222/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy nakazał pozwanemu Z. W., aby opróżnił i wydał miastu stołecznemu W. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. (pkt 1) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2).

Sąd Rejonowy ustalił, że przedmiotowy lokal wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego miasta (...) W. i stanowi jego własność. Na podstawie skierowania z dnia 20 maja 2009 r., w dniu 03 grudnia 2009 r. powód zawarł z H. G. (matką pozwanego) na czas nieokreślony umowę najmu tego lokalu. Ani w skierowaniu do zawarcia umowy najmu, ani w samej umowie, nie wskazano, aby do wspólnego zamieszkiwania w lokalu z najemczynią były uprawnione inne osoby. H. G. zmarła dnia 29 stycznia 2010 r. Do chwili jej śmierci pozwany zajmował sąsiedni lokal w budynku przy ul. (...) –

tj. nr 20. Po śmierci matki, w połowie lutego 2010 r., pozwany zajął lokal nr (...) i mieszka w nim sam do dziś. Pozwany pismem z 12 lutego 2013 r. został wezwany przez powoda do opróżnienia lokalu nr (...).

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że pozwany ma 56 lat, utrzymuje się z prac dorywczych, od dnia 08 kwietnia 2013 r. jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku, nie korzystał dotąd z pomocy społecznej.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. Wskazał, że podstawą prawną roszczenia jest art. 222 § 1 kc, a nie przepisy ustawy z 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, pozwany nie posiada bowiem statusu „lokatora” (art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy). Pozwany jest wprawdzie osobą faktycznie władającą spornym lokalem i synem jego ostatniej najemczynie, nie posiadał jednak i nie posiada do niego żadnego tytułu prawnego. Nie ma jednocześnie podstaw, aby przyjąć, że był osobą używającą sporny lokal na podstawie innego tytułu prawnego, w szczególności zaś mającego oparcie w stosunkach prawnorodzinnych. Pozwany sam przyznał, że nie zamieszkiwał w lokalu razem z matką za jej życia, a zajął go dopiero po kilku tygodniach od jej śmierci. Z tych zresztą względów pozwany nie mógł wstąpić w stosunek najmu lokalu po H. G. na podstawie art. 691 § 1 i 2 kc.

Sąd Rejonowy uznał zatem, że pozwany znajduje się poza zakresem pojęcia „lokator” w rozumieniu w/w ustawy, w związku z czym ochrona przewidziana w tej ustawie nie znajduje do niego zastosowania. Skoro pozwanemu nie przysługuje żadne prawo do zajmowania spornego lokalu (a więc nie posiada skutecznego wobec właściciela uprawnienia do władania lokalem), żądanie eksmisji jest uzasadnione.

Sąd z urzędu rozważył, czy w niniejszej sprawie nie zachodzą okoliczności, o jakich mowa w art. 5 kc i doszedł do przekonania, że nie można mówić o nadużyciu prawa podmiotowego przez powoda. Nie zachodzą bowiem żadne wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czyniłyby eksmisję pozwanego z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i mogłyby uzasadniać naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony własności.

Sąd nie orzekł o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego wskazując, że pozwanego nie można uznać za „lokatora” w rozumieniu ustawy.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

W złożonej apelacji pozwany zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego uchylenie oraz orzeczenie prawa do lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw prawnych.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i ich ocenę prawną wyrażoną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że pozwanemu nie przysługuje w stosunku do powoda skuteczne prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu, wobec czego konieczne było nakazanie pozwanemu, by opróżnił lokal i wydał go powodowi.

Sam skarżący przyznał, że zajął lokal nr (...) samowolnie po śmierci matki H. G., wobec czego nigdy nie dysponował żadnym tytułem prawnym do zamieszkiwania w nim.

Ponadto, na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów (...), obowiązek sądu orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego dotyczy tylko lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Z art. 1 ustawy wynika jasno, że reguluje ona zasady i formy ochrony praw lokatorów, a więc takich osób, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1. Przepis ten wyraźnie ogranicza krąg osób objętych ochroną do tych, które dysponują (dysponowały) tytułem prawnym do lokalu.

Z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu – a zatem również pozwany.

Sąd Rejonowy słusznie wskazał zatem, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która nie jest lokatorem w rozumieniu w/w ustawy, sąd nie orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Na marginesie wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) 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. Adresatem normy zawartej w art. 24 jest jednak przede wszystkim gmina, która realizując obowiązki związane z gospodarowaniem swoim zasobem mieszkaniowym może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego także z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono eksmisję, jeżeli zawarcie tej umowy byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na mocy art. 385 kpc postanowił jak w pkt I sentencji.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 § 1 i § 3 kpc i § 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.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Wojciech Szcząska Elżbieta Gajewska