

*Sygn. akt II Ca 1394/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 04 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SO Violetta Osińska (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 sierpnia 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **E. C.**

przeciwko **W. K. (1)**

o wydanie lokalu i zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 6 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 1257/11

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że ustala, iż pozwanemu W. K. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymać opróżnienie lokalu opisanego w punkcie I zaskarżonego wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;**
- 2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. odstępuje od obciążania pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt II Ca 1394/12*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2012 r., sygn. I C 1257/11, Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny, nakazał pozwanemu W. K. (1) aby opróżnił lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) i wydał go powódce E. C. w stanie wolnym od osób i rzeczy (I), ustalił, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (II), zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.600 zł z ustawowymi odsetkami od 23 września 2011

r. i kwotę 1.200 zł z ustawowymi odsetkami od 16 kwietnia 2012 r. (III) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.177 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (IV).

Sąd pierwszej instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach:

W 1987 r. powódka E. C. została przyjęta w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. W tym samym roku powódka uzyskała przydział lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...) na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Początkowo w mieszkaniu zamieszkiwała wspólnie z córką M. C. (aktualnie B.). Po pewnym czasie powódka związała się z pozwanym, który za jej zgodą zamieszkał w powyższym lokalu. Od tego czasu strony prowadziły wspólne gospodarstwo domowe. Od roku 1996 r. w mieszkaniu zamieszkała także córka stron sporu - W. K. (2). Od 1990 r. E. C. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W 2007 r. E. C. wyjechała do Irlandii, gdzie podjęła pracę. W. K. (1) pozostał w Polsce, sprawując stałą opiekę nad małoletnią córką W. K. (2), z którą zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...). W roku 2008 W. K. (1) odwiedził E. C. w Irlandii i wówczas strony podjęły decyzję o rozstaniu. Po powrocie z Irlandii W. K. (1) w dalszym ciągu zamieszkiwał wspólnie z córką W. w lokalu przy ul. (...) w S.. W dalszym ciągu prowadził działalność gospodarczą w dotychczasowym zakresie. W piśmie datowanym na dzień 10 lutego 2011 r. powódka wezwała pozwanego do opuszczenia spornego lokalu mieszkalnego w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia wezwania, informując go, że zajmuje go bez tytułu prawnego. W tym samym piśmie powódka wezwała pozwanego do uiszczania comiesięcznie kwoty 600 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powyższego lokalu mieszkalnego. Wskazane pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 25 marca 2011 r. W lokalu aktualnie zamieszkuje wyłącznie W. K. (1), który prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe. W okresie od 2005 r. do maja 2012 r. pozwany prowadził działalność gospodarczą, w ramach której zajmował się sprzedażą bielizny na targowisku (...) w S.. W okresie od lutego do kwietnia 2012 r. pozwany osiągnął z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej przychód w kwocie 7.500 zł, z którego pokrył składki na poczet ubezpieczeń społecznych w kwocie około 1.000 zł miesięcznie, a nadto opłaty za korzystanie z miejsca na targowisku w wysokości 30 zł dziennie. Pozwany uzyskiwał nadto dodatkowe dochody z prac dorywczych, polegających na sprowadzaniu samochodów z Niemiec do Polski, uzyskując z tego tytułu dochód w wysokości 600 zł w lutym 2012 r. oraz 300 zł w marcu 2012 r. Od maja 2012 r. pozwany jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w S. jako osoba bezrobotna z prawem do zasiłku w wysokości 761,40 zł miesięcznie przez okres pierwszych trzech miesięcy pobierania świadczenia oraz w wysokości 597,90 zł w okresie kolejnych trzech miesięcy pobierania świadczenia. W. K. (1) jest osobą ogólnie zdrową (leczy się na nadciśnienie tętnicze), nie posiada orzeczenia o niepełnosprawności. Pozwany nie dysponuje prawem do innego lokalu, który mógłby zaspokoić jego potrzeby mieszkaniowe. W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie zarówno w zakresie żądania zapłaty jak i nakazania opróżnienia. Według Sądu Rejonowego, w sprawie niespornym pozostawało, że wyłącznie powódce przysługuje ograniczone prawo rzeczowe w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do spornego lokalu, a tym samym należało ją uznać za czynnie legitymowaną do wystąpienia z tym powództwem. Sąd pierwszej instancji zauważył, iż strony wiodły natomiast spór, co do tego, czy pozwanemu przysługuje tytuł prawny do spornego lokalu. Powódka wskazywała, że pozwany nie dysponuje jakimkolwiek tytułem prawnym uprawniającym go do władania lokalem, podczas, gdy pozwany wywodził, że jest jego współwłaścicielem. Sąd Rejonowy uwzględniając całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego doszedł do przekonania, że powyższe twierdzenia pozwanego nie mają jakiegokolwiek uzasadnienia. Sąd zwrócił przy tym uwagę, że okoliczność ewentualnego przekazania powódce środków pieniężnych na pokrycie kosztów związanych z przekształceniem tytułu prawnego do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wywołała jakiegokolwiek skutku w sferze stosunków prawnorzeczowych. Sąd pierwszej instancji dodał też, iż w oparciu o dowody z dokumentów, w szczególności o dokument przydziału lokalu oraz zaświadczenia wydane przez właściciela lokalu ustalił ponad wszelką wątpliwość, że wyłącznie powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu. W oparciu o relacje obu stron sporu Sąd Rejonowy ustalił natomiast, że pozwanemu służyło w przeszłości uprawnienie do korzystania z lokalu na zasadach użyczenia. Strona powodowa wskazała bowiem, że pozwany zamieszkał w lokalu przy ul. (...) za jej wiedzą i wolą i przez kolejne lata pozostawał z nią we wspólnym pożyciu. Sąd uwzględniając charakter relacji łączących w przeszłości strony uznał, że

w początkowym okresie ich wspólnego pożycia nawiązał się pomiędzy nimi stosunek prawny o treści odpowiadającej stosunkowi użyczenia lokalu mieszkalnego a zatem bez wątplenia pozwany dysponował w okresie trwania wspólnego pożycia prawem do nieodpłatnego i swobodnego korzystania z objętego sporem lokalu mieszkalnego. Sąd pierwszej instancji analizując okoliczności faktyczne sprawy doszedł do przekonania, że pozwany utrzymał prawo do władania spornym lokalem (do jego używania) także po roku 2007, kiedy powódka wyjechała do Irlandii, gdzie podjęła pracę. Sąd Rejonowy podniósł, iż miał na uwadze, że strony pomimo rozłąki, będącej wynikiem wyjazdu pozwanej deklarowały w dalszym ciągu trwanie faktycznego pożycia a poza tym pozwany w tym czasie zamieszkiwał w Polsce, gdzie sprawował osobistą opiekę nad wspólnym dzieckiem stron. Sąd pierwszej instancji rozważył następnie, czy pozwanemu w dalszym ciągu przysługuje skuteczny względem powódki tytuł prawny do korzystania z objętego sporem lokalu. Sąd doszedł do przekonania, iż rozwiązanie łączącej strony umowy nastąpiło niezwłocznie po jej wypowiedzeniu, przy czym za równoznaczne wypowiedzeniu umowy uznał oświadczenie złożone pozwanemu przez powódkę w piśmie datowanym na dzień 10 lutego 2011 r., które dotarło do pozwanego w dniu 25 marca 2011 r. W piśmie tym powódka wyraziła w sposób wyraźny wolę rozwiązania łączącego strony stosunku obligacyjnego, co skutkowało przyjęciem, że od daty następującej po dacie doręczenia wskazanego pisma pozwany zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego. Ponadto Sąd Rejonowy podkreślił, iż był zobligowany rozważyć, czy w odniesieniu do pozwanego zaistniały obligatoryjne podstawy do orzeczenia o lokalu socjalnym. Sąd wskazał, iż w jego ocenie pozwany w istocie posiada obiektywne możliwości zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, gdyż przytaczał twierdzenia, co do tego, że od roku 2005 utrzymywał się z dochodu pozyskiwanego z prowadzonej we własnym zakresie działalności gospodarczej. Według Sądu pierwszej instancji, okoliczność, że pozwany przez wiele lat prowadził wskazaną działalność gospodarczą dawała podstawę dla przyjęcia, że dochód z niej pozyskiwany pozwalał na zaspokojenie jego niezbędnych potrzeb, w tym lokalowych. Sąd Rejonowy uznał iż pozwany rezygnując z dotychczasowej formy zarobkowania doprowadził w istocie do pogorszenia swojej sytuacji życiowej, pomimo tego, że nie istniały szczególne okoliczności, które usprawiedliwiałyby jego decyzję o zaniechaniu dalszego prowadzenia działalności gospodarczej w dotychczasowym zakresie. Sąd zwrócił także uwagę, iż nie bez znaczenia jest także okoliczność, że pozwany zarejestrował się jako osoba bezrobotna dopiero w toku niniejszego procesu, co pozwala na wysnucie wniosku, iż uczynił to jedynie dla potrzeb tego postępowania. W związku z powyższym Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że pozwany wykorzystując posiadane możliwości będzie w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie (np. poprzez wynajem lokalu na wolnym rynku), bez potrzeby korzystania ze wsparcia instytucji publicznych w przytoczonym zakresie. W zakresie żądania zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z objętego sporem lokalu Sąd wskazał, iż przesłanką zasadności powyższego roszczenia jest brak tytułu prawnego do lokalu po stronie osoby zobowiązanej do jego zapłaty. Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, iż w przedmiotowej sprawie ustalono, że pozwany nie dysponuje tytułem prawnym do spornego lokalu począwszy od dnia 26 marca 2011 r., co przy uwzględnieniu tego, że nie zakwestionował zasadności żądania pozwu w przytoczonym zakresie (co do wysokości) dało podstawę dla uwzględnienia powództwa w tym zakresie. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Z wyrokiem tym nie zgodził się pozwany, który w wywiedzionej apelacji zaskarżył wyrok w całości i wniósł o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego i w związku z tym wstrzymanie wykonania orzeczenia dotyczącego orzeczenia eksmisji do czasu zapewnienia pozwanemu przez Gminę S. lokalu socjalnego lub o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu przy pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach związanych z niniejszą apelacją. Skarżący zarzucił wyrokowi obrazę przepisu art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. poprzez zaniechanie przyznania pozwanemu w przypadku uwzględnienia powództwa o eksmisję - lokalu socjalnego, oraz obrazę przepisu art. 5 k.c. poprzez nałożenie na pozwanego obowiązku zapłaty powódce odszkodowania w łącznej kwocie 4.800 zł wraz z odsetkami. W uzasadnieniu apelujący wskazał, iż jego zdaniem zaskarżone orzeczenie rażąco narusza zasady współżycia społecznego, a tym samym art. 5 k.c. Według skarżącego, naruszenie dyspozycji tego przepisu przez Sąd pierwszej instancji polega na tym, że to faktycznie pozwany będąc w konkubinacie z powódką zgromadził środki finansowe, które pozwoliły na wykup tego lokalu, remont oraz regulował przez wiele lat należności z tytułu czynszu i inne. Apelujący podkreślił, iż to powódka przerwała związek konkubencki trwający kilkanaście lat

pomiędzy stronami, wyjeżdżając do Irlandii i pozostawiając pozwanego w przedmiotowym lokalu wraz z małoletnią córką stron. Skarżący podniósł, iż Sąd Rejonowy błędnie nie zastosował w niniejszej sprawie art. 14 ust 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r., gdyż bezspornym jest to, że pozwany posiada status osoby bezrobotnej, a uzyskanie tego statusu w żaden sposób nie wiąże się z niniejszym postępowaniem. Apelujący zwrócił uwagę, iż jak wskazywał w swoich zeznaniach koszty prowadzonej przez niego działalności gospodarczej były tak wysokie, że działalność ta nie dość, że była niedochodowa, to generowała długi i zobowiązania wobec kontrahentów, ZUS-u i innych, które nie są przez pozwanego obsługiwane. Skarżący dodał, iż nie posiada innego lokalu mieszkalnego, w którym mógłby zrealizować swoje potrzeby mieszkaniowe.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanego w całości i zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

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

Apelację pozwanego należało częściowo uwzględnić.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji błędnie ustalił, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Jednocześnie ust. 4 tego artykułu stanowi, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
  - 2) 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.<sup>2)</sup><sup>(23)</sup>) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
  - 3) obłożnie chorych,
  - 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
  - 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
  - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Jak wynika z akt sprawy, skarżący w toku postępowania zrezygnował z prowadzonej przez siebie działalności handlowej i zarejestrował się jako osoba bezrobotna z prawem do zasiłku. Za w pełni chybione należy przy tym uznać stanowisko Sądu Rejonowego, iż apelujący dokonał tego celowo aby w ten sposób uzyskać prawo do lokalu socjalnego. Ze składanych przez skarżącego zeznań, zarówno przed Sądem pierwszej instancji, jak i w postępowaniu apelacyjnym wynika bowiem jednoznacznie, że apelujący zaprzestał prowadzenia dotychczasowej działalności ze względu na znaczący spadek jej opłacalności wywołany wzrostem kosztów jej prowadzenia. Sąd Odwoławczy zwraca przy tym uwagę, iż zupełnie nie można się też zgodzić ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że dochód uzyskiwany przez skarżącego z działalności gospodarczej pozwalał mu na zaspokajanie między innymi potrzeb lokalowych. Analiza dochodów i wydatków związanych z działalnością gospodarczą apelującego w ciągu ostatnich trzech miesięcy jej prowadzenia wskazuje bowiem jednoznacznie, że uzyskiwany z niej dochód osiągał poziom zbliżony do wysokości zasiłku dla bezrobotnych. Po odliczeniu bowiem wydatków na ZUS oraz opłaty za stanowisko na targowisku w łącznej

kwocie 2.700 zł, skarżącemu z kwoty 7.500 zł uzyskanych w ciągu trzech miesięcy, pozostawała do dyspozycji kwota 1.800 zł a więc ok. 600 zł miesięcznie. Jak zaś wynika z akt sprawy, jako osoba bezrobotna, apelujący uzyskał w ciągu pierwszych trzech miesięcy zasiłek w kwocie 761,40 zł miesięcznie a w okresie kolejnych trzech miesięcy, zasiłek w kwocie 597,90 zł. Na marginesie Sąd zauważa, iż dochody z tytułu pracy dorywczej miały charakter okazjonalny, zaś ich wysokość nie wpłynęła znacząco na wysokość dochodu skarżącego. Poza tym należy wziąć pod uwagę, iż stosownie do treści art. 14. ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Z akt przedmiotowej sprawy wynika, iż pozwany zamieszkiwał w spornym lokalu wraz z powódką przez około 20 lat i nie wykraczał w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, a także nie uniemożliwiał wspólne zamieszkiwanie rażąco nagannym postępowaniem. Jeśli zaś chodzi o jego sytuację rodzinną to wskazać należy, iż konkubinaty ustał z inicjatywy powódki ze względu na zmiany jakie zaszły w jej życiu a poza tym od momentu wyjazdu powódki za granicę to pozwany sprawował stałą opiekę nad małoletnią córką stron. Sytuacja materialna skarżącego została zaś omówiona powyżej. Nadmienić przy tym należy, iż ze względu na swój wiek tj. blisko 60 lat oraz wyuczony zawód hutnika, pozwany ma aktualnie bardzo niewielką szansę na podjęcie pracy zarobkowej, która pozwoliłaby mu na samodzielne zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych. Nadto aktualny stan zdrowia pozwanego w istotny sposób ogranicza możliwości w ogóle podjęcia pracy, co z kolei negatywnie wpływa na wskazaną przez Sąd pierwszej instancji konieczność wynajęcia lokalu na wolnym rynku.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, powołane wyżej okoliczności w sposób bezsporny świadczą o tym, iż apelujący spełnia kryteria uzasadniające przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego. Wobec powyższego należało zmienić zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, iż ustalić, że pozwanemu W. K. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego z jednoczesnym wstrzymaniem wykonania wyroku w punkcie I w stosunku do niego do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia z nim umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

W pozostałym zakresie apelacja okazała się niezasadna.

W ocenie Sądu Odwoławczego, Sąd pierwszej instancji prawidłowo nakazał pozwanemu opróżnienie i wydanie powódce spornego lokalu, jak również zasądził od niego na rzecz powódki odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. W przedmiotowej sprawie nie ulega wątpliwości, iż tytuł prawny do lokalu będącego przedmiotem postępowania przysługiwał wyłącznie powódce. Świadczą o tym zgromadzone w aktach dokumenty, w tym zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Dodać przy tym należy, iż nie mają tu znaczenia wywody skarżącego dotyczące partycypowania przez niego w kosztach wykupu lokalu od spółdzielni. Sam bowiem fakt wyłożenia części środków na wykupienie lokalu nie powoduje nabycia przez apelującego udziału w prawie własności tego lokalu. Ponadto sam skarżący w piśmie z dnia 15 listopada 2011 r. przyznał, iż mieszkanie zostało wykupione na nazwisko powódki. Tym samym należy stwierdzić, iż apelujący, nawet jeżeli faktycznie wyłożył środki pieniężne na wykup spornego lokalu, nie stał się jego współwłaścicielem, a co za tym idzie nie nabył na tej podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu.

Na marginesie jedynie należy zaznaczyć, iż jakiegokolwiek kwestie związane z przekazaniem powódce przez skarżącego pieniędzy na wykup mieszkania, nie są przedmiotem niniejszej sprawy.

Sąd drugiej instancji wskazuje, iż Sąd Rejonowy trafnie przyjął, że z uwagi na relacje jakie łączyły strony w trakcie wspólnego pożycia, należało uznać, iż nawiązał się między nimi stosunek prawny odpowiadający treści umowy użyczenia. Należy jednak zauważyć, iż powódka pismem z dnia 10 lutego 2011 r. wezwała pozwanego do wydania przedmiotowego lokalu, wobec czego należy przyjąć, iż tym samym wypowiedziała ona umowę użyczenia i w konsekwencji apelujący utracił jakiegokolwiek tytuł prawny do spornego lokalu. Wobec powyższego należało podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż powódce jako właścicielowi przysługiwało skuteczne względem pozwanego

roszczenie o wydanie lokalu, gdyż nie dysponował on jakimkolwiek skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania spornym lokalem.

Równie zasadne okazało się też zasądzenie od apelującego na rzecz powódki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

W myśl przepisu art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które, z zastrzeżeniem ust. 3, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. W przedmiotowej sprawie, jak już wcześniej wskazano, nie ulega wątpliwości, iż skarżący pozwany nie posiada tytułu prawnego do lokalu a zatem jest on zobowiązany do uiszczania na rzecz powódki odszkodowania określonego w cytowanym wyżej przepisie. Pozwany nie kwestionował wysokości świadczenia. Całkowicie chybiony jest przy tym podniesiony przez apelującego zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 5 k.c., i wynikające z niego żądanie uznania zasądzenia odszkodowania za nieprawidłowe.

Stosownie do treści art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Na uwagę zasługuje przy tym okoliczność, iż jak słusznie zauważyła powódka w odpowiedzi na apelację, ugruntowany jest pogląd, iż powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga wskazania jaka konkretnie zasada została naruszona, a także wskazania pełnej treści tej zasady. Apelujący w wywiedzionej apelacji ograniczył się zaś jedynie do wskazania, że zaskarżone orzeczenie w przedmiocie zasądzenia od niego na rzecz powódki odszkodowania narusza zasady współżycia społecznego i nie podał ani jakie konkretnie zasady ma na myśli i jaka jest ich faktyczna treść. Już sama ta okoliczność powoduje, iż powyższy zarzut nie zasługuje na uwzględnienie.

Jednocześnie należy stwierdzić, iż nie można uznać za naruszenie zasad współżycia społecznego zastosowania przez Sąd Rejonowy obowiązującego przepisu prawa w sytuacji, gdy bezspornie zostały spełnione przewidziane w nim przesłanki. Istotny jest bowiem brak po stronie skarżącego tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, którego to ustalenia apelujący nie zdołał obalić.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

Orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy uwzględnił szczególną sytuację rodzinną i majątkową pozwanego, który zwolniony został przez Sąd Rejonowy od ponoszenia kosztów sądowych oraz okoliczności dotyczące wieloletniego spokojnego korzystania z lokalu przez pozwanego. W oparciu o powyższe uznał, że zachodzą przesłanki do zastosowania w niniejszym postępowaniu przepisu art. 102 k.p.c. W związku z powyższym, Sąd Okręgowy odstąpił od obciążania pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego orzekając jak w punkcie 3 wyroku.