

Sygn. akt IV Ca 436/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta Deniziuk

Sędziowie: SSO Dorota Curzydło

SSO Mariola Watemborska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2018 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. L.

przeciwko R. D., E. D., R. P.

i D. D. (1)

o eksmisję

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w L. z dnia

24 maja 2018r., sygn. akt I C 5/18

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- a) w punkcie 2 (drugim) orzeka, iż pozwanym E. D. i D. D. (1) nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego,
- b) uchyla punkt 4 (czwarty);

II. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 436/18

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. L. złożyła przeciwko R. D., E. D., R. P. i D. D. (1) do Sądu Rejonowego w L. pozew o eksmisję z lokalu socjalnego nr (...) położonego w L. przy ulicy (...), wnosząc także o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazano, że ww. osoby – po zakończeniu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2017 roku umowy najmu - zajmują lokal (poprzez pozostawienie swoich ruchomości w tym mieszkaniu) bez tytułu prawnego i posiadają niespłacone zadłużenie.

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew. Do czasu ustalenia ich miejsca pobytu byli reprezentowani przez ustanowionego na ich rzecz, przez Sąd, kuratora, który wniósł o przyznanie im lokalu socjalnego. W toku sprawy,

po ustaleniu miejsca pobytu pozwanych, obecni na rozprawie pozwani oświadczyli, iż nie mają gdzie mieszkać, „pomieszkują tymczasowo po rodzinie”, ich zaś sytuacja finansowa nie jest zadowalająca.

Z ustaleń poczynionych w sprawie przez Sąd I instancji wynika, że Gmina M. L. jest właścicielem lokalu socjalnego nr (...) położonego w L. przy ulicy (...). W dniu 10 maja 2016 roku ww. Gmina zawarła z R. D., E. D., R. P. (poprzednio D.) i D. D. (1) umowę najmu opisanego wyżej lokalu socjalnego na okres od 1 maja 2016 roku do 30 kwietnia 2017 roku.

Ustalił dalej Sąd Rejonowy, że obecnie w lokalu socjalnym nikt nie zamieszkuje, przebywa w nim sporadycznie jedynie R. D., który na stałe pracuje w S.. Zatrzymuje się on w w/w lokalu na okres 1 tygodnia w przerwach od pracy, po czym z powrotem wraca do pracy do S.. R. D. jest osobą w pełni zdolną do pracy, która po potrąceniu wszystkich kosztów utrzymania za granicą ma do dyspozycji w miesiącu 5000 zł.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynika, że pozwani: D. D. (1), R. P. i E. D. nie mieszkają w w/w lokalu. R. P. i E. D. mają własne rodziny i małoletnie dzieci na wychowaniu. E. D. mieszka wraz z konkubentem i dwójka małoletnich dzieci u rodziców partnera. Ich możliwość zamieszkiwania u rodziny jest jednak jedynie tymczasowa. E. D. i jej partner nigdzie nie pracują, są osobami bezrobotnymi, utrzymują się z świadczenia 500 plus przyznanego na dwoje dzieci i z zasiłków pochodzących z (...). Łączny ich dochód na rodzinę to 2.200 zł w rozrachunku miesięcznym i są to wyłącznie środki pochodzące z Skarbu Państwa przyznane na dwoje dzieci. R. P. mieszka wraz z mężem i małoletnim dzieckiem w wynajmowanym mieszkaniu. Dochody męża (6-7 tys. zł w rozrachunku miesięcznym) pozwalają na wynajem mieszkania od osoby prywatnej. R. P. otrzymuje również świadczenie alimentacyjne na syna (dziecko nie pochodzi z obecnego związku) w kwocie 500 zł i świadczenie związane z podjęciem kształcenia w kwocie 500 zł. Nie pracuje. D. D. (1) chciałby pozostać w lokalu socjalnym przy ul. (...) ale nie może tam sam mieszkać z uwagi na orzeczony stopień niepełnosprawności i związaną z tym konieczność sprawowania nad nim opieki przez osoby trzecie. Zamieszkuje on obecnie ze swoją matką i jej obecnym konkubentem. D. D. (1) ma przyznaną rentę socjalną w wysokości 745,18 zł netto. D. D. (1) ma ustanowionego kuratora w osobie jego siostry R. P. „celem udzielenia mu pomocy w załatwianiu wszelkiego rodzaju spraw związanych z podejmowaniem leczenia, wyrażaniem zgody na czynności medyczne, spraw związanych z ubezpieczeniem społecznym i zdrowotnym, spraw skarbowych, sądowych i bankowych” (postanowienie Sądu Rejonowego w L. z dnia 8 stycznia 2018 roku sygn. akt III RNs 227/17).

W oparciu o tak ustalony sąd faktyczny Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 24 maja 2018r. nakazał wszystkim pozwany, aby opróżnili i wydali powódce przedmiotowy lokal, sąd jednocześnie orzekł, że pozwany E. D., D. D. (1) przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego a pozwany R. D. i R. P., nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Wobec ustalenia, że pozwany E. D. i D. D. (1) przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego sąd nakazał wstrzymanie wykonania pkt 1 wyroku do czasu złożenia pozwany E. D., D. D. (1) przez Gminę M. L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Sąd nie obciążył pozwanych kosztami procesu i przyznał kuratorowi ustanowionemu dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych wynagrodzenie.

Sąd zważył, iż ustalony w sprawie stan faktyczny był w zasadzie bezsporny. W toku postępowania strona pozwana nie kwestionowała, iż w lokalu socjalnym obecnie przetrzymuje jedynie swoje ruchomości, a R. D. przebywa w nim jedynie sporadycznie. Bezsporne jest zatem, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, ponieważ dotycząca lokalu umowa najmu na skutek upływu czasu już się zakończyła.

Powódka swoje roszczenie oparła na regulacji art. 222 § 1 k.c., zmierzając do ochrony prawa własności w stosunku do lokalu zajmowanego przez pozwanych. Zgodnie z powołanym przepisem właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Stąd dla oceny zasadności takiego roszczenia konieczne było ustalenie czy określony podmiot dysponuje skutecznym uprawnieniem względem właściciela do posiadania spornej rzeczy oraz czy faktycznie nią włada. Przysługujące powodowi prawo własności było w sprawie okolicznością bezsporną, której nie przeczyła żadna ze stron. Zasadne było więc stanowisko, że Gmina była uprawniona do skorzystania z instytucji roszczenia windykacyjnego w sytuacji, gdzie doszłoby do naruszenia jej prawa własności. Wraz z upływem okresu trwania umowy najmu socjalnego (tj. od 1 maja 2017r.) pozwani zajmowali sporny lokal bez tytułu prawnego i nie

dysponowali już skutecznym względem powódki uprawnieniem do władania rzeczą. Zasadne było zatem - w ocenie Sądu I instancji - nakazanie wszystkim pozwany aby opróżnili i wydali powódce sporny lokal.

Sąd Rejonowy zwrócił jednocześnie uwagę, iż orzekając w niniejszej sprawie procedował m.in. w oparciu o przepis art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. 71 poz. 733 z zm.) dalej „uopl”, która nakłada na sąd obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź braku takiego uprawnienia, czyli rozstrzygnięcia w tej kwestii – w sposób pozytywny lub negatywny. Nie wszyscy pozwani, w stosunku do których orzeczono obowiązek opróżnienia i wydania lokalu, w świetle powyższych przesłanek uprawnieni byli do przyznania im lokalu socjalnego. Prawo takie przyznano jedynie E. D. i D. D. (1), na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 2, 4 i 5 cytowanej wyżej ustawy. Zdaniem Sądu I instancji - sąd nie mógł orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego nie tylko wobec wskazanego w pozwie niepełnosprawnego rencisty (D. D. (1)), ale także wobec osoby bezrobotnej sprawujących opiekę nad dwójką małoletnich dzieci i wspólnie z nimi zamieszkującej (E. D.). Sąd stwierdził, iż brak jest danych, żeby pozwani mogli zamieszkać w innym lokalu, wobec czego spełniają przesłanki z powyższego unormowania.

Zgodnie natomiast z art. 14 ust. 6 uopl Sąd, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego – takie rozstrzygnięcie sąd zawarł w pkt 4 wyroku.

Co do pozostałych pozwanych Sąd nie znalazł podstaw prawnych do zastosowania dobrodziejstwa instytucji art. 14 w/w ustawy. R. D. jak i R. P. są osobami w pełni sprawnymi, których dochody pozyskiwane czy to samodzielnie czy w ramach prowadzonego wspólnie gospodarstwa domowego z osobami trzecimi są na tyle wysokie, że z powodzeniem pozwalają na wynajem lokalu na wolnym rynku od osób prywatnych. Każda z tych dwóch osób ma stabilną sytuację życiową pod względem finansowym jak i mieszkaniowym. Dlatego też orzeczono, że pozwany tym nie przysługują prawo do lokalu socjalnego. O kosztach procesu wobec eksmitowanych orzeczono zgodnie z treścią art. 102 k.p.c., uznając, że zachodzą przesłanki do nieobciążania pozwanych kosztami procesu.

Z takim orzeczeniem Sądu I instancji nie zgodziła się powodowa Gmina wnosząc apelację, w której zaskarżając wyrok w części tj. 2 i 4 punkt wyroku, zarzuciła wyrokowi naruszenie:

1. art. 14 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego w postępowaniu o opróżnienie lokalu wyłącznie z rzeczy przysługuje osobie, która w lokalu nie zamieszkuje, a w konsekwencji poprzez przyznanie prawa do lokalu socjalnego D. D. (1) i E. D., pomimo faktu, iż zamieszkują oni w innym lokalu;
2. art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) poprzez niewezwanie w charakterze pozwanych małoletnich dzieci E. D., pomimo uzyskania przez Sąd w trakcie postępowania wiedzy o tym, iż zamieszkują one z matką;
3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i uznanie, iż pozwani E. D. i D. D. (1) nie mogą zamieszkać w innym lokalu, niż będący przedmiotem postępowania.

Wskazując na powyższe podstawy, powodowa Gmina M. L. wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2 i 4 poprzez orzeczenie, iż pozwany D. D. (1) i E. D. nie przysługują prawo do lokalu socjalnego ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za I i II instancję.

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

Apelacja powódki zasługuje na uwzględnienie.

Zważyć należy, że mając na uwadze treść art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest więc przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że o ile dokonane przez Sąd I instancji ustalenia stanu faktycznego były prawidłowe, o tyle dokonana na ich podstawie merytoryczna ocena żądania powoda okazała się nie do końca właściwa.

Jak stanowi art. 14 ust. 1 z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. (t.j. Dz. U. z 2018r. Nr 1234), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Sąd nie może przy tym orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży; małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą; obłożnie chorych; emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej; osoby posiadającej status bezrobotnego; osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 u.o.p.l.). Jednocześnie orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 u.o.p.l.).

Zgodzić się należy z apelującą powódkę, że Sąd I instancji orzekając w przedmiotowej sprawie dopuścił się naruszenia zarzucanych w apelacji przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (...), poprzez uznanie, że skoro pozwany D. D. (1) jest osobą niepełnosprawną a pozwana E. D. sprawuje opiekę nad dwójką małoletnich dzieci to obligatoryjnie należy uznać, że osobom tym przysługuje prawa do lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy bowiem nie wziął pod uwagę tego, że wszyscy pozwani, a więc także D. D. (1) i E. D. od dłuższego już czasu nie mieszkają w przedmiotowym lokalu – pozew złożono w dniu 3.01.2018r., a informacja o tym, że w w/w lokalu nikt na stałe nie mieszka zawarta jest już w notatce służbowej z dnia 15.09.2017r. sporządzonej przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w L..

Skoro zatem, zarówno niepełnosprawny pozwany D. D. (1) i pozwana E. D. - matka małoletnich dzieci od ponad roku nie mieszkają w spornym lokalu, to nie może być wątpliwości co do tego, że osoby te mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w inny sposób, w innym miejscu – a więc mogą zamieszkiwać w innym lokalu – o czym stanowi art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)

Możliwość zamieszkania w innym lokalu nie oznacza, że osoba eksmitowana musi dysponować samodzielnym tytułem - własnościowym lub o charakterze lokatorskim - do lokalu mieszkalnego albo jego ekspektatywą, która będzie spełniona najpóźniej w realnej dacie eksmisji; takiego wymagania art. 14 ust. 4 in fine nie statuuje. Wystarczy dysponowanie tytułem pochodnym lub możliwością jego uzyskania, który w świetle poczynionych przed sądem meriti ustaleń pozwoli zamieszkać osobie eksmitowanej. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07 (LEX nr 496377): ""Inny tytuł prawny" o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych [...]"

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało zmienić zaskarżone orzeczenie w punkcie 2 i orzec, że pozwanym D. D. (1) i E. D. nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego, a w konsekwencji zmiany

wyroku w punkcie 2. należało uchylić punkt 4. wyroku, stanowiący o wstrzymaniu wykonania pkt 1. do czasu złożenia pozwany D. D. (1) i E. D. przez Gminę M. L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Z uwagi natomiast na ciężką sytuację życiową, zdrowotną i materialną pozwanych D. D. (1) i E. D. - których to pozwanych dotyczyła apelacja wywiedziona przez powoda – Sąd Okręgowy, na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. nie obciążał pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.