

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich przeciwko J. Ż., A. Ż., K. Ż. i M. Ż. o eksmisje w punkcie 1. nakazał J. Ż., A. Ż., K. Ż. i M. Ż. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z mieniem, którym władają, w punkcie 2. nie orzekł o prawie do lokalu socjalnego, w punkcie 3. zasądził od J. Ż. na rzecz Miasta Ł. - Zarządu Lokali Miejskich kwotę 440 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w punkcie 4. ustalił, że wyrok w stosunku do J. Ż. jest zaoczny oraz w punkcie 5. nadał wyrokowi w pkt 1 rygor natychmiastowej wykonalności przeciwko J. Ż..

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że najemcami lokalu gminnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) byli W. i S. Ż. (1). Pismem z dnia 31 października 2005 roku najemcy wypowiedzieli umowę najmu i w tym samym dniu zdali lokal wynajmującemu.

Po wyprowadzce najemców lokal przejął bezumownie ich syn T. Ż., którego pismem z dnia 22 listopada 2005 roku Administracja (...) Ł. (...) wezwała do wydania lokalu, informując, że jest uprawniony do zamieszkania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. T. Ż. nie wydał lokalu.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 26 czerwca 2006 roku w sprawie o sygn. akt III C 349/06 z powództwa Miasta Ł. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nakazał T. Ż. opróżnienie lokalu.

T. Ż. nie opuścił lokalu, a w 2011 roku do mieszkania wprowadziła się J. Ż.. Aktualnie w lokalu zamieszkują ponadto ich małoletnie dzieci: A. Ż. urodzona w (...) roku, K. Ż. urodzona w (...) roku i M. Ż. urodzony w (...) roku.

Pismem z dnia 1 sierpnia 2018 roku Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich wezwał T. Ż. i J. Ż. do wydania lokalu w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Wezwanie zostało doręczone J. Ż. 6 sierpnia 2018 roku.

Pozwani nie płacą należności za lokal. J. Ż. nie pracuje, zajmuje się dziećmi. T. Ż. również nie pracuje. Rodzina utrzymuje się ze świadczeń z opieki społecznej.

Sąd I instancji stan faktyczny ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zaoferowanych przez powoda, które nie budziły wątpliwości co do wiarygodności. Ponadto w imieniu małoletnich pozwanych ich przedstawiciel ustawowy T. Ż. nie kwestionował żądania pozwu, przyznając przytoczone tam okoliczności. W stosunku do pozwanej J. Ż. zachodziły podstawy do przyjęcia za prawdziwe twierdzeń powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie zgodnie z domniemaniem wynikającym z art. 339 § 2 k.p.c.

Wobec tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, iż podstawę żądania powoda stanowi art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada lokalem, aby lokal mu wydała, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania lokalem.

Sąd meriti wskazał, że w rozpoznawanej sprawie nie było kwestionowane, że pozwanym nie przysługiwał nigdy tytuł prawny do lokalu. J. Ż. zamieszkała w lokalu już po prawomocnym orzeczeniu przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi eksmisji w stosunku do T. Ż., któremu również nigdy nie przysługiwało uprawnienie do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Sąd Rejonowy argumentował, iż J. Ż. i T. Ż. zajmują lokal z małoletnimi dziećmi. Nie przysługuje im skuteczne względem powoda uprawnienie do władania lokalem. Tym samym pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, a żądanie powoda wydania lokalu przez pozwanych podlega uwzględnieniu.

Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z art.14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz. 733 ze zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia w

stosunku do osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek ten nie ma jednak zastosowania do osób, które nie są lokatorami w rozumieniu ustawy. Za lokatora nie można uznać osoby, która zajmuje lokal samowolnie.

W tej kwestii Sąd I instancji podzielił pogląd wyrażony Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 20 maja 2005 roku III CZP 6/05 (OSNC 1/2006 poz.1). W powołanej uchwale Sąd Najwyższy wskazał, że 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. Art. 14 zamieszczony jest w rozdziale 2 „Prawa i obowiązki lokatorów oraz ochrona ich praw”, co wyraźnie przemawia na rzecz tezy, że osobami, których przepis ten dotyczy, są tylko lokatorzy odpowiadający definicji ustawowej, zawartej w art.2 ust. 1 pkt 1.

Sąd I instancji stwierdził, iż konsekwencją ustalenia, że pozwani zajęli lokal powoda bez jego zgody, samowolnie, jest nieorzeczenie przez sąd w przedmiocie prawa pozwanych do lokalu socjalnego. Pozwani nie są bowiem lokatorami w rozumieniu powołanej ustawy.

Sąd Rejonowy podniósł, iż stanowisko to nie pozbawia prawa do sądu osoby samowolnie zajmującej lokal, gdyż może ona wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego w oparciu o przepis art. 24 ustawy. Ponadto ustawodawca zapobiega możliwości eksmisji „na bruk” wprowadzając w art. 25 c ustawy obowiązek zawarcia przez gminę umowy najmu tymczasowego pomieszczenia z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Z uwagi na to, że wyrok uwzględniający powództwo jest zaoczny w stosunku do pozwanej J. Ż., na podstawie art.333 § 1 pkt 3 k.p.c. Sąd Rejonowy nadał wyrokowi w stosunku do tej pozwanej rygor natychmiastowej wykonalności.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art.98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną na rzecz powoda kwotę złożyły się opłata od pozwu 200 zł i wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym 240 zł, ustalone na podstawie § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r poz. 265).

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani A. Ż., K. Ż. i M. Ż., zaskarżając go w całości.

Z treści uzasadnienia do wniesionej przez pozwanych apelacji wynika, iż zarzucili oni Sądowi I instancji naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez błędne uznanie, iż nie należy się pozwany prawo do lokalu socjalnego, z uwagi na fakt, iż pozwani nigdy nie byli lokatorami, mimo iż mąż pozwanej T. Ż. miał prawo do lokalu na podstawie decyzji z dnia 14 lipca 1979 roku.

W oparciu o powyższy zarzut apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności wymaga wskazania, iż wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy i stanowi wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Podniesione przez apelującego zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podzieliła zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

Przede wszystkim podniesione przez skarżących zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie mogą zostać uznane za skuteczne. Należy wskazać, że zarzut naruszenia przedmiotowego przepisu może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone

w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach (np. wyrok z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, wyrok z dnia 21 października 2005r., sygn. akt III CK 73/05, wyrok z dnia 13 października 2004 r. sygn. akt III CK 245/04, LEX nr 174185), skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008r., I ACa 180/08, LEX nr 468598).

Wbrew stanowisku skarżących, Sąd I instancji nie naruszył powyższych dyrektyw oceny dowodów i w sposób prawidłowy dokonał ustalenia stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie. Podniesione przez pozwanych zarzuty dotyczą w gruncie rzeczy oceny ustalonego w sprawie stanu faktycznego, której dokonanie skutkowało ustaleniem, iż pozwanym nie przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a co za tym idzie nie posiadają uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż pozwani po wyprowadzce W. i S. Ż. (1) korzystali z lokalu powoda w sposób bezumowny.

W takiej sytuacji, wobec braku przymiotu bycia lokatorem po stronie pozwanych, przyznanie lokalu socjalnego nie było w ogóle możliwe, albowiem art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy ma zastosowanie jedynie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami we rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy, a pozwani nigdy takiego przymiotu nie posiadali. Brak było więc także obowiązku analizowania sytuacji rodzinnej i majątkowej pozwanych, albowiem niezależnie od ich sytuacji nie przysługiwało im prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie z ustawową definicją lokatorem w rozumieniu ustawy jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Z jednoznacznego brzmienia tego przepisu wynika, że aby uzyskać status lokatora w rozumieniu ustawy należy spełnić następujące przesłanki: używać lokalu, na podstawie tytułu prawnego, tytuł prawny musi być inny niż prawo własności. Oznacza to, że poza zakresem pojęcia „lokator” w rozumieniu ustawy pozostają jedynie te osoby, które: po pierwsze, używają lokalu bez tytułu prawnego i po drugie, używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości, prawo własności budynku, w którym znajduje się lokal oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz ze znajdującym się w nim lokalem, odrębna własność lokalu.

Pozwani natomiast, wbrew twierdzeniom apelacji nie posiadali innego tytułu prawnego do władania lokalem. Nie sposób się zgodzić ze stanowiskiem skarżących, iż przedstawiony przez nich dokument o przydziale pomieszczenia zastępczego świadczy o posiadaniu przez T. Ż. prawa do lokalu. Z treści tego dokumentu wynika, iż lokal ten był przydzielony małżonkom W. i S. Ż. (1) do czasu otrzymania mieszkania ze Spółdzielni Mieszkaniowej. Do zajmowania pomieszczenia zastępczego uprawniony został również T. Ż., ojciec pozwanych. Jak ustalono w toku postępowania

W. i S. Ż. (2) zawarli umowę najmu przedmiotowego lokalu w dniu 29 czerwca 2004 r., którą następnie rozwiązali pismem z dnia 31 października 2005 r. Po ich wyprowadzce T. Ż. przejął w sposób bezumowny lokal. Mimo pism o dobrowolne wydanie lokalu, nie uczynił tego, powód był zmuszony do wytoczenia sprawy o eksmisję. Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi z dnia 26 czerwca 2006r. nakazano T. Ż. opróżnienie przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Natomiast należy podkreślić, iż pozwani zamieszkali w lokalu już po prawomocnym orzeczeniu przez Sąd Rejonowy o eksmisji w stosunku do T. Ż., któremu jak już wskazano powyżej nie przysługiwało uprawnienie do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. W konsekwencji wskazać należy, iż Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że pozwani zajęli lokal powoda bez jego zgody, samowolnie.

Wskazać należy, iż prawidłowa wykładnia przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów prowadzi do wniosku, że ochrona przewidziana w art. 14 powołanej ustawy dotyczy osób, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, a więc takich, które były najemcami lub używały lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tego rodzaju ochrona nie przysługuje natomiast osobom, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowania lokalu, w tym osobom, które objęły go samowolnie. W konsekwencji, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która go samowolnie zajmuje, sąd nie orzeka o prawie do lokalu socjalnego. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 roku III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109, uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 roku III CZP 6/05, OSNC 2006/1/1).

Mając na uwadze wszystkie powyższe rozważania faktyczne i prawne, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że w sprawie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające odstępianie od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Należy bowiem mieć na względzie, że art. 102 k.p.c. urzeczywistnia zasadę słuszności i jako wyjątkowy stanowiący wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu nie podlega wykładni rozszerzającej. Nie konkretyzuje on pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych” toteż ich kwalifikacja należy do Sądu. Ocena Sądu jest suwerennym uprawnieniem judykacyjnym, ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem, poczuciem sprawiedliwości oraz analizą okoliczności rozpoznawanej sprawy (por. post. Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2010r. I PZ 2/10, OSNP 2011, nr 23-24 poz. 297 i z dnia 26 stycznia 2012r., III CZ 10/02, Biul. SN 2012, nr 4, s.7). Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez Sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące na zewnątrz procesu. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę okoliczność, że pozwani są małoletni, pozostają na utrzymaniu rodziców, którzy utrzymują się jedynie ze świadczeń socjalnych, a obciążenie ich kosztami postępowania byłoby dla nich nadmierne. Ponadto niniejsza sprawa zakończyła się szybko, działania pozwanych nie zmierzały zaś do przedłużenia toku postępowania w sprawie.

Mając na względzie powyższe orzeczono jak w sentencji w oparciu o powołane powyżej przepisy prawa.