

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 lipca 2022 roku, wydanym w sprawie XVIII C 578/22 z powództwa W. K. i H. K. przeciwko Miastu Ł. o ustalenie prawa do lokalu socjalnego, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w punkcie pierwszym oddalił powództwo, a w punkcie drugim oddalił wnioski powodów o zasądzenie kosztów procesu od pozwanego na rzecz powodów.

Powyższe powództwo zostało oddalone jako oczywiście bezzasadne w trybie art. 191¹ § 1 i 3 k.p.c. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji zważył, że w lokatorem, w myśl ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (art. 2 ust. 1 punkt 1), jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności wyjaśniając, że ta szeroka definicja, obejmuje zarówno osoby, które korzystały z prawa do lokalu na podstawie umowy najmu, umowy użyczenia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 22.04.2005 r., II CK 655/04, MoP (...), s. 479), jak i te, które miały status quasi-właścicielski, jak w przypadku spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych (Uchwały Sądu Najwyższego: z 13.06.2003 r., III CZP 36/03, OSNC 2004/4, poz. 52; z 13.06.2003 r., III CZP 40/03, OSNC 2004/6, poz. 89, oraz z 23.09.2004 r., III CZP 50/04, OSNC 2005/9, poz. 154). W związku z powyższym Sąd a quo uznał, iż powodom takie uprawnienie nie służy, gdyż jako byli właściciele lokalu nie są oni lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. – nie mają wobec nich zastosowania przepisy art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co skutkowało oddaleniem powództwa.

Z uwagi na oddalenie powództwa Sąd Rejonowy uznał powodów za stronę przegrywającą spór, wobec czego nie znalazł podstaw do zasądzenia kosztów postępowania od pozwanego na rzecz powodów.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w całości. Skarżący wydanemu orzeczeniu zarzucili naruszenie prawa materialnego tj. art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię i konsekwencji uznanie, że powodom w niniejszym postępowaniu nie przysługuje ochrona z ustawy mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Mając powyższe na uwadze wnieśli oni o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie istnienia prawa do lokalu socjalnego w związku z utratą własności lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 14 maja 2021 roku, sygn. akt II 1 Co 5811/17 (wzmianka stwierdzeniu prawomocności z dnia 22 czerwca 2021 roku) przysądżającego prawo własności na rzecz P. S. i zasądzenie od powodów na rzecz strony pozwanej kosztów procesu za każdą z instancji, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu złożonej apelacji wskazali, iż byli oni właścicielami spółdzielczego prawa do lokalu, co pozwala przyjąć, iż przysługuje im status lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co przy nie posiadaniu tytułu do innego lokalu mieszkalnego oraz trudnej sytuacji zdrowotnej i majątkowej powodów uzasadnia w świetle art. 14 ust. 3 i 4 w/w ustawy uzasadnia ustalenie przysługiwania im prawa do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów jest bezzasadna i podlega oddaleniu.

Stosownie do art. 391¹ § 4 k.p.c. Sąd Okręgowy ograniczył swoje uzasadnienie, bowiem w całości podziela ustalenia poczynione przez Sąd I instancji oraz podziela zaprezentowane przez Sąd I instancji w uzasadnieniu wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku.

Należy wskazać, że zasadnie ocenił Sąd I instancji, że powództwo powodów jest oczywiście bezzasadne, na podstawie całości załączonych dowodów i wskazanych przez powodów okoliczności oraz przy uwzględnieniu faktów powszechnie znanych i znanych sądowi urzędowo (art. 191¹ § 1 k.p.c.). Ponadto Sąd wyjaśnił powodom, dlaczego jego pozew ocenia jako oczywiście bezzasadny. Oczywiście bezzasadność powództwa zachodzi wówczas, gdy każdy prawnik z góry, bez głębszej analizy prawnej stanu faktycznego, może powiedzieć, że powództwo nie może być uwzględnione (postanowienie SN z dnia 8 października 1984 r., II CZ 112/84, LEX nr 8361).

W przedmiotowej sprawie w pierwszej kolejności należy wskazać, iż wbrew twierdzeniom skarżących nie posiadali oni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), lecz prawo odrębnej własności tego lokalu mieszkalnego. Kwestia ta ma istotne znaczenie dla dalszych rozważań w sprawie, gdyż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym, czyli innym prawem niż prawo własności w przeciwieństwie do prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Z treści księgi wieczystej (...) wynika zaś, iż lokal mieszkalny położony w Ł. przy ul. (...) stanowił odrębną nieruchomość, której właścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej byli powodowie H. K. i W. K.. Wbrew więc twierdzeniu zawartemu w apelacji powodom nie przysługiwało ograniczone prawo rzeczowe do wskazanego wyżej lokalu lecz prawo własności.

Z ustawowej definicji lokatora, zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 1 rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U z 2022 roku, poz. 172 – zwana dalej u.o.p.l.), jednoznacznie wynika, że status lokatora ma osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, co oznacza, że były właściciel nie jest lokatorem, a tym samym osobą objętą zakresem podmiotowym art. 14 u.o.p.l. (vide m.in. - wyroki: Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2004 r., sygn. V CA 1/04, LEX nr 503242; Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 września 2019 r., sygn. akt V ACa 418/17, LEX nr 27 (...); Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 12 listopada 2019 r., sygn. akt III Ca 436/19, LEX nr 3045712). Należy natomiast podkreślić, iż przepisy art. 14 i 15 u.o.p.l. mają zastosowanie w sprawach przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. (tak uchwała SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, opubl. OSNC Nr 9/2002 poz. 109), a jak już wyżej wskazano skarżący, jako byli właścicielami lokalu mieszkalnego, kryteriów bycia „lokatorem” nie spełniali. Niezależnie więc od ich trudnej sytuacji majątkowej, złego stanu zdrowia czy też okoliczności, które doprowadziły ich do popadnięcia w długi, powodowie jako „nielokatorzy” są wyłączeni z przedmiotowego zakresu obowiązywania ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, brak jest więc jakichkolwiek podstaw prawnych do przyznania im przez sąd prawa do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako całkowicie bezzasadną.