

Sygn. akt: II Ca 839/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Katarzyna Oleksiak
-----------------	---------------------------

Protokolant: sekretarz sądowy Beata Klaja

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2022 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. C.

przeciwko A. Z. (1), B. Z., R. Z., A. Z. (1), G. Z., M. N.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego A. Z. (1) od wyroku Sądu Rejonowego w Wadowicach z dnia 4 lutego 2021 roku, sygnatura akt I C 1442/19

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że dotychczasowym pkt II – IV nadaje oznaczenie III – V oraz dodaje pkt II w brzmieniu: „II. ustala, iż pozwanemu A. Z. (1) przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i wstrzymuje wykonanie eksmisji wobec tego pozwanego orzeczonej w pkt I do czasu złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;”;

2. w pozostałej części oddala apelację,

3. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wadowicach na rzecz adw. A. W. kwotę 73,80 zł (siedemdziesiąt trzy złote 80/100) brutto tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanemu A. Z. (1) w postępowaniu odwoławczym.

Sędzia Katarzyna Oleksiak

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 7 kwietnia 2022 roku

Wyrokiem z dnia 4 lutego 2021r. Sąd Rejonowy w pkt1 nakazał pozwanym A. Z. (1) i M. Z. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego na parterze budynku mieszkalnego oznaczonego nr (...) przy ulicy (...) w K., usytuowanego na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,1495 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wadowicach prowadzi księgę wieczystą (...), składającego się kuchni, pokoju, przedpokoju, łazienki i pomieszczenia gospodarczego oraz pomieszczeń położonych w przyziemiu opisanego budynku, składających się z pokoju, starej kuchni, korytarza, wiatrolapu i pozostałych pomieszczeń, w których znajdują się ruchomości pozwanych i wydanie ich powódce A. C. w stanie wolnym od osób i rzeczy, w pkt II nakazał pozwanemu A. Z. (1) usunięcie z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,1495 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wadowicach prowadzi księgę wieczystą

(...) blaszanego garażu i wydanie tej nieruchomości powódce A. C. w stanie wolnym od osób i rzeczy, w pkt III. zasądził od pozwanych A. Z. (1) i M. Z. solidarnie na rzecz powódki A. C. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w pkt III przyznał adw. A. W. ze sum budżetowych Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wadowicach kwotę 147,60 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu.

Podstawą tego rozstrzygnięcia był następujący stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy.

Powódka A. C. jest właścicielką nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ulicy (...). Powódka stała się wyłącznym właścicielem tej nieruchomości w dniu 17.10.2013 r., kiedy to uprawomocniło się postanowienie Sądu Rejonowego w Wadowicach z dnia 27.11.2012 r. (sygn. akt I Ns 855/10), wydane w sprawie z wniosku M. Z. przy uczestnictwie A. C. i innych o dział spadku po A. G. i zniesienie współwłasności, na mocy którego przedmiotowa nieruchomość została przyznana na wyłączną własność powódki.

Pozwana M. Z., będąca siostrą powódki do prawomocnego działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości przedmiotowej dla sprawy była jej współwłaścicielką i mieszkała na niej, zajmując poniżej opisane pomieszczenia w budynku mieszkalnym. W pkt VI postanowienia z dnia 27.11.2012 r. (sygn. akt I Ns 855/10) Sąd nakazał M. Z., aby wydała A. C. nieruchomość przedmiotową dla sprawy w terminie 18 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia. Termin wydania powódce nieruchomości przez pozwaną upłynął bezskutecznie z dniem 17.04.2015 r.

Pozwana M. Z. zajmowała na parterze lokal mieszkalny składający się z kuchni, pokoju, łazienki, przedpokoju i małego pomieszczenia gospodarczego. Powierzchnia łączna tego mieszkania wynosi ponad 40 m<sup>2</sup>. Pozwany A. Z. (1) zajmuje pomieszczenia w przyziemiu. Jest to stara kuchnia, pokój, który do zamknięcia drzwi przez A. Z. (1) w 2013r. pomiędzy korytarzami pełnił funkcję komunikacji. W pozostałych pomieszczeniach w przyziemiu, m.in. jak w korytarzu, wiatrołapie, które są ogólnodostępne pozwani przechowują różne rzeczy, tj. węgiel, stare garnki, regały, resztki desek, słoiki.

Powódka nie ma dostępu do mieszkania na parterze oraz do pomieszczeń w przyziemiu, tj. starej kuchni, pokoju, które nie są ogólnodostępne. W posiadaniu klucza do mieszkania na parterze i tych pomieszczeń w przyziemiu są pozwani i G. Z., syn pozwanej M. Z..

W dniu 18.11.2015 r. pozwana opuściła nieruchomość, została przewieziona do Szpitala (...) w A., w którym przebywała do 10.05.2016 r. Pozwana nigdy nie wróciła już na przedmiotową nieruchomość. Ze szpitala psychiatrycznego, z którego została wypisana z zaleceniami dalszego leczenia w Poradni (...) i wymaganiem stałej pomocy w codziennym funkcjonowaniu, pozwana została zabrana przez syna G. Z. do jej domu w B., a później do syna w L..

Po 18.11.2015 r. w budynku przy ul. (...) w K. pozostał i mieszka od urodzenia syn pozwanej A. Z. (1), korzystając z opuszczonych przez nią pomieszczeń i z rzeczy, które tam pozostały. Pomieszczenia zajmowane przez A. Z. (1) są brudne, zaniedbane, panuje tam nieład.

Na poziomie przyziemia nie ma łazienki. Pomieszczenie, które zajmuje pozwany pełni rolę pokoju i kuchni. Mieszkanie na parterze jest nie wietrzone, zabrudzone. M. Z. pomimo, iż nie mieszka w nieruchomości, posiada tam swoje rzeczy. Znajdują się tam wyposażenie mieszkania, sprzęty kuchenne. Do mieszkania na parterze, do którego powódka nie ma dostępu jest osobny licznik. Za zużycie prądu w pomieszczeniu przyziemia powódka płaci rachunki. Pozwany nie może korzystać z wody w budynku, pomimo istniejącej instalacji wodnej w mieszkaniu na parterze i w przyziemiu z uwagi na zepsute pompy. Na działce znajduje się także garaż pozwanego.

Powódka nie zawierała żadnych umów najmu, ani innych umów z pozwanymi. Wzywała ich ustnie do wydania zajmowanych pomieszczeń oraz do usunięcia nieruchomości. Pozwany A. Z. (1) korzysta z działki powódki, przechodząc do budynku.

Po zamknięciu rozprawy M. Z. zmarła w dniu 22.01.2021 r. w L..

Sąd Rejonowy ustalił także, że pozwany A. Z. (1) jest osobą samotnie gospodarującą, mającą dochód w kwocie 50,00 zł miesięcznie. Decyzją z dnia 24.01.2020 r. Starosta (...) orzekł o odmowie przyznania mu prawa do zasiłku. Decyzją z dnia 12.03.2020 r. Miejsko – Gminny Ośrodek Pomocy (...) w K. przyznał pozwanemu zasiłek okresowy z tytułu bezrobocia w kwocie 325,50 zł miesięcznie. A. Z. (1) nigdy nie pracował zawodowo, utrzymywał się z wynagrodzenia za prace dorywcze. Nie szukał stałej pracy z uwagi na stan swojego zdrowia. Przed 2020 r. nie pozostawał w żadnym leczeniu. Pozwany uczestniczył w zajęciach doradztwa i psychologa.

Dokonując oceny prawnej Sąd Rejonowy powołując art. 222 § 1 k.c. oraz art. 140 k.c. wskazał, że powódka jest wyłączną właścicielką nieruchomości, na skutek postanowienia Sądu Rejonowego w Wadowicach z dnia 27.11.2012 r. w sprawie o dział spadku i zniesienie współwłasności. Z chwilą uprawomocnienia powyższego orzeczenia uzyskała własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w K., objętej księgą wieczystą (...). Jednocześnie nabyła legitymację czynną w sprawach z powództw opartych na przepisach art. 222 k.c., które przysługują tylko właścicielowi. Skoro więc powódka jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, to przysługuje jej procesowe uprawnienie do występowania z roszczeniem o ochronę własności, w tym, jak w niniejszej sprawie, z roszczeniem windykacyjnym – eksmisyjnym.

Sąd Rejonowy wskazał nadto, że pozwani nie wykazali, aby przysługiwał im jakikolwiek tytuł prawny do władania nieruchomością przy ul. (...) w K., w tym do zajmowania części budynku mieszkalnego. Nawet pozwany A. Z. (1) podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 21.01.2021 r. oświadczył: „Uważam, że nie mam tytułu prawnego do zajmowania pomieszczeń w przedmiotowym budynku”. Nadto jednoznacznie pokreślił, iż nigdy ani on ani M. Z. nie zawierali z powódką żadnej umowy najmu czy użyczenia na korzystanie z tych pomieszczeń. Pomimo tego nadal posiadają klucze do zamkniętych pomieszczeń oraz przechowują w nich swoje rzeczy. Powyższe okoliczności zostały potwierdzone przez G. Z., który oświadczył, iż pomieszczenie i klucze nie zostały wydane powódce, albowiem mieszka i korzysta z nich A. Z. (1). Z tych przyczyn Sąd Rejonowy uznał, iż skoro pozwanym nie przysługuje skuteczne uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powódki nakazania pozwanym opuszczenia przedmiotowej nieruchomości i wydania go A. C., zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu Rejonowego nie sposób uznać, by żądanie zgłoszone przez powódkę stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: wyrok SN z dnia 22 listopada 1994 r. II CRN 127/94 LexPolonica nr 309213; wyrok SN z dnia 27 stycznia 1999 r. II CKN 151/98, wyrok SN z dnia 22 marca 2000 r. I CKN 440/98). Klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa wynikająca z art. 5 k.c. podlega interpretacji zwięzającej i stosowana jest jedynie w sytuacjach wyjątkowych oraz uzasadnionych szczególnym stanem faktycznym. W ocenie Sądu Rejonowego te przesłanki nie zostały spełnione w niniejszej sprawie. Sąd I Instancji zauważył, iż sytuacja życiowa, w jakiej znaleźli się pozwani jest bez wątpienia trudna, lecz nie może być ona uznana za niezmiernie wyjątkową, zwłaszcza, że o tym, iż powódka żądała opuszczenia przedmiotowej nieruchomości pozwani zdawali sobie sprawę. Sąd Rejonowy wskazał, że na rozprawie w dniu 22.09.2020 r. oddalił wniosek pozwanych o zawiadomienie Gminy K. o toczącym się postępowaniu, gdyż w jego ocenie nie zachodziły przesłanki do stosowania przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, skoro tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości przez strony było prawo własności. Tym samym w wyroku Sąd nie orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Sąd Rejonowy wyjaśnił nadto, że po zamknięciu rozprawy, w dniu 22.01.2021 r. zmarła pozwana M. Z., co jednakże nie stało na przeszkodzie wydania wyroku także w stosunku do niej, a to w myśl art. 174 § 1 pkt 1 i 4 k.p.c. i art. 316 § 1 k.p.c. oraz art. 174 § 2 k.p.c..

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania na zasadzie art. 98 § 1 i 108 § 1 k.p.c., zasądając na rzecz powódki A. C. solidarnie od pozwanych jako przegrywających proces koszty postępowania. Na powyższe składała się opłata od pozwu w kwocie 200,00 zł (pkt III wyroku).

W pkt IV wyroku Sąd na podstawie § 13 pkt 1 w zw. z § 4 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U.2019.18 t.j. z dnia 2019.01.04) przyznał adw. A. W. ze sum budżetowych Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wadowicach kwotę 147,60 zł brutto tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu.

Apelację od wyroku wywiódł pozwany A. Z. (1) i zaskarżając go w całości zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść orzeczenia tj. :

a) art. 233 §1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz dokonanie sprzecznej z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego oceny zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego i wyciągnięcie wniosków nie wynikających z dowodów polegające na :

- błędnym przyjęciu że powódka swoim zachowaniem nie nadużywa przysługującego jej prawa podmiotowego, a żądanie pozwu nie jest sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, jak również zasadami współzycia społecznego podczas gdy, powódka zachowywała się naganie wobec pozwanych a także naruszyła zasady poszanowania ludzkiej godności sprawiedliwości oraz dobrych obyczajów,

- błędne przyjęcie, iż zasady współzycia społecznego nie uzasadniają przyznania powodowi A. Z. (2) uprawnienia do lokalu socjalnego, gdy sytuacja życiowa oraz materialna pozwanego w pełni to uzasadnia;

b) art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w związku z art. 195 § 2 k.p.c poprzez bezzasadne oddalenie wniosku o zawiadomienie gminy K. o toczącym się postępowaniu, podczas gdy gmina K. winna być obligatoryjnie stroną przedmiotowego postępowania;

2. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego orzeczenia polegający na:

- błędnym uznaniu, iż tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości przez pozwanego A. Z. (1) było prawo własności, podczas gdy pozwany nigdy nie był właścicielem bądź współwłaścicielem przedmiotowego lokalu, a swój tytuł prawny wywodził z umowy użyczenia zawartej pomiędzy nim, a matką M. Z.;

- całkowitym pominięciu faktu, iż pozwany od urodzenia mieszka w zajmowanym lokalu a swoje prawo do niego wywodzi z umowy użyczenia zawartej pomiędzy nim, a matką M. Z. ;

3. naruszenie prawa materialnego a to:

- art. 5 k.c poprzez uznanie, że zachowanie powódki polegające na znacznym utrudnieniu zamieszkiwania przez pozwanego A. Z. (1) jak i brak spłaty kwoty wynikającej z pkt 5 wyroku Sądu Rejonowego w Wadowicach z dnia 27 listopada 2012 roku, sygn.. akt I NS 855/10, nie stanowiło nadużycie przez powódkę prawa podmiotowego, podczas gdy jej zachowanie było jaskrawym przejawem naruszenia zasady poszanowania ludzkiej godności, sprawiedliwości oraz dobrych obyczajów, a żądanie eksmisji jest sprzeczne ze społecznym gospodarczym przeznaczeniem tego prawa jak również zasadami współzycia społecznego;

- art. 1 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, iż pozwany A. Z. (1) nie jest lokatorem zgodnie z definicją legalną zawartą w wyżej wskazanym przepisie, a więc nie zachodziły przesłanki do zastosowania przepisów przedmiotowej ustawy, podczas gdy pozwany zajmował przedmiotowy lokal na podstawie innego tytułu prawnego aniżeli własność, gdyż pomiędzy nim a jego matką M. Z. jako byłą współwłaścicielką istniała umowa użyczenia, a zatem miał status lokatora w rozumieniu wskazanej ustawy,

- art. 17 ust. 1 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez brak orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego

lokalu wobec pozwanego A. Z. (1), podczas gdy przyznanie tego uprawnienie było w świetle zasad szczególnie usprawiedliwione.

W oparciu o te zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości jako zupełnie bezzasadnego, ewentualnie w razie nie uznania wniosku

o oddalenie powództwa w całości wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie, iż pozwanemu A. Z. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania punktu 1 i 2 zaskarżonego orzeczenia do czasu przedstawienia pozwanemu A. Z. (1) przez Gminę K. oferty najmu lokalu socjalnego, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie na rzecz pełnomocnika z urzędu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu odwoławczym.

Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2021 roku Sąd Rejonowy w Wadowicach na podstawie artykułu 180 § 1 pkt 1 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie następców prawnych zmarłej pozwanej M. Z. a to: B. Z., R. Z., A. Z. (1), G. Z., M. N.. (k. 236)

Gmina K. zawiadomiona w toku postępowania odwoławczego na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego o toczącym się postępowaniu, nie przystąpiła do udziału w sprawie. (k. 204 214).

Powódka wniosła o oddalenie apelacji. (k.217).

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

Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy przyjął za własne albowiem zostały dokonane w sposób zgodny z normą art. 233 k.p.c. i w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy nie były kwestionowane przez strony postępowania.

W szczególności okolicznością bezsporną było, że M. Z., będąca siostrą powódki, a matką pozwanego A. Z. (1) do prawomocnego działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w K., przy ul. (...) tj. do 2013 roku była jej współwłaścicielką i mieszkała w niej wraz z synem A. Z. (1), który zamieszkuje tam od urodzenia. Zarzut błędu w ustaleniach faktycznych uznać zatem należy za chybiony. Zauważyć bowiem należy, iż błąd sądu mający polegać na pominięciu przy dokonywaniu oceny prawnej pewnych ustalonych faktów, czy też oparcie tej oceny na stanie faktycznym niedostatecznie ustalonym dla przypisania go określonej normie prawnej, jest błędem w zakresie subsumpcji prawa. Istotą zrzutów apelacji nie jest więc błędne ustalenie stanu faktycznego, lecz błędna ocena prawna. Zatem zarzuty podniesione przez skarżącego rozważyć należało w tym kontekście.

O ile zatem za trafną uznać należy ocenę Sądu Rejonowego, iż pozwany A. Z. (1) od daty zniesienia współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w K. i przyznanie jej na wyłączną własność powódce nie posiada tytułu prawnego do zajmowania pomieszczeń w tym budynku, a zatem zastosowanie wobec niego normy art. 222 k.c. i nakazanie opuszczenia zajmowanego lokalu było usprawiedliwione, to jednak zasadnie apelujący zarzuca, iż nie sposób przyjąć, iż nie był on „lokATOREM” w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Wykładnia art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów definiująca status lokatora była przedmiotem wielu wypowiedzi orzeczniczych Sądu Najwyższego. W uchwale z 4 października 2002 r., III CZP 60/02, OSNC 2003, Nr 9, poz. 118, Sąd Najwyższy podkreślając szerokie ujęcie hipotezy art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, wskazał, że status lokatora wynikający z innego tytułu prawnego niż najem przysługuje osobom korzystającym z lokalu na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W uchwale z 23 września 2004 r., III CZP 50/04, OSNC 2005, Nr 9, poz. 154, i w wyroku z 26 lipca 2004 r., V CA 1/04, potwierdzono taki status uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W wyrokach z 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, Monitor Prawniczy 2005 r., Nr 10, s. 479, i z 24 października 2002 r., I CKN 1074/00, za lokatora uznano osobę biorącą lokal w użyczenie na podstawie umowy z jego właścicielem. Z kolei w uchwale z 23 lipca 2004 r., III CZP 31/04, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 123, za lokatora uznany został podnajemca. Za lokatora uważany jest także członek rodziny, czy domownik właściciela lokalu (np. uchwała z 21 grudnia 2010 r., III CZP 109/10, OSNC 2011, Nr

9, poz. 19). Przymiotu lokatora Sąd Najwyższy odmawia osobom, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w szczególności zaś osobom, które objęły go samowolnie (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006, Nr 1, poz. 1; uchwały Sądu Najwyższej z 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01 i III CZP 35/01, z 4 października 2002 r., III CZP 60/02, z 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, z 13 czerwca 2003 r., III CZP 36/03, OSNC 2004, nr 4, poz. 52 i III CZP 40/03, OSNC 2004 r. Nr 6, poz. 89, z 23 września 2004 r., III CZP 50/04, OSNC 2005, Nr 9, poz. 154; czy wyroki Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, z 21 marca 2006 r., IV CSK 185/05, OSNC 2006, Nr 12, poz. 208 i z 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07).

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2010 r. III CZP 109/10 wskazano zaś, że art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego ma zastosowanie do małoletnich dzieci oraz żony właściciela lokalu mieszkalnego, który utracił tytuł własności. Nie budzi też wątpliwości, zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie, że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r., 1 CO 1/59, OSN 1959, nr 4, poz. 95 oraz uchwałę z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01). Z tych względów nie można uznać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, posiadały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l.

W niniejszej sprawie pozwany A. Z. (1) zajmował w budynku przy ul. (...) w K. pomieszczenia na podstawie umowy użyczenia z matką M. Z. ówczesną współwłaścicielką nieruchomości, a jego uprawnienie do zamieszkiwania nie było do czasu utraty tytułu prawnego przez matkę do nieruchomości kwestionowane. Jest zatem, oczywiście, w świetle przytoczonego orzecznictwa, że pozwany ten jest "lokatorem" w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów. W myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., należy bowiem przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. "Inny tytuł prawny" może zaś mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również, w jak w niniejszym przypadku, w stosunkach prawnorodzinnych.

Skoro zatem pozwany był lokatorem w rozumieniu powołanej ustaw, to sąd miał obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego, oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (u.o.p.l.) mają bowiem zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Brak rozstrzygnięcia w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego nie pozbawia zaś lokatora możliwości zaskarżenia wyroku. (zob. wyrok z dnia 22 kwietnia 2005 r. II CK 655/04, LEX nr 148318). Z kolei struktura regulacji zawartej w art. 14 u.o.p.l. wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc "dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia" (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. kategorii osób a zatem m.in. osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, lub gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17 u.o.p.l.) lub gdy zachodzi rażące wykraczanie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie.

W niniejszej sprawie okolicznością bezsporną było, iż A. Z. (1) jest od 24 stycznia 2020 roku zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w W. jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku ( k. 209), Miejsko -Gminny Ośrodek Pomocy (...) w K. świadczy na jego rzecz pomoc w formie : zasiłków okresowych przyznawanych w wysokości ok. 365 zł, 390 zł miesięcznie, posiłków regeneracyjnych w restauracji w K., zasiłków celowych ( według potrzeb) np. w miesiącu lutym 2021 roku z przeznaczeniem na zakup opału w wysokości 200 zł. ( k.211). Pozwany podejmuje

prace dorywcze z których otrzymuje średnio kwotę 200 zł miesięcznie. (przesłuchanie pozwanego k. 218), nie jest właścicielem nieruchomości. Z okoliczności tych wynika, iż pozwany spełnia obligatoryjne przesłanki z art. 14 u.o.p.l do przyznania mu prawa do najmu socjalnego lokalu. Jakkolwiek powódka podnosiła, iż pozwany zarejestrował się jako osoba bezrobotna dopiero w toku niniejszego postępowania, a wcześniej nie podejmował stałego zatrudnienia, to jednak zauważyć należy, iż status osoby bezrobotnej pozwany utrzymuje już od 2 lat, a zatem mimo podjętych starań nie uzyskał oferty stałej pracy. Niewątpliwie zaś uzyskiwane przez niego dochody nie są wystarczające na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, nie posiada też prawnie gwarantowanej możliwości zamieszkania w innym lokalu np. domu rodzeństwa. Powódka nie wykazała też by pozwany wykraczał w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwym zachowanie czynił uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Z treści pozwu wynika, że podstawą eksmisji był utrata tytułu prawnego przez pozwanych do zamieszkiwania w budynku.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c zmienił zaskarżony wyrok, ustalając, iż pozwanemu A. Z. (1) przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i wstrzymując wykonanie eksmisji wobec tego pozwanego orzeczonej w pkt I do czasu złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Wskazane rozwiązanie oparte jest na normie art. 14 ust. 6 u.o.p.l.. Powszechnie akceptowane zasady etyczne i moralne, jak i konieczność ochrony godności człowieka oraz niedoprowadzania do wyrzucenia poza margines społeczeństwa (bezdromność) uzasadniają ograniczenie prawa własności poprzez konieczność akceptowania przez właściciela zajmowania lokalu przez osobę, która utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu. Ograniczenie to ma charakter czasowy i nie ingeruje w istotę prawa własności. Jednocześnie mając powyższe na uwadze, w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do uwzględnienia dalej idących żądań apelacji, tj. oddalenia powództwa przy zastosowaniu normy art. 5 k.c.. Podzielić bowiem należy pogląd, iż istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Ochrona własności jest zasadą konstytucyjną, gdyż Rzeczpospolita Polska - demokratyczne państwo prawne - chroni własność oraz poręcza całkowitą ochronę własności osobistej (art. 7 Przepisów Konstytucyjnych utrzymanych w mocy na podstawie art. 77 Ustawy Konstytucyjnej z dnia 17 października 1992 r. o wzajemnych stosunkach między władzą ustawodawczą i wykonawczą Rzeczypospolitej Polskiej oraz o samorządzie terytorialnym). Dlatego w sprawach o wydanie nieruchomości w zasadzie wyłącza się stosowanie art. 5 k.c., skoro w szczególnie uzasadnionych wypadkach - a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współżycia społecznego - pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela. W niniejszej sprawie wystarczającą ochronę prawa lokatora zapewnia norma art. 14 ust. 6 u.o.p.l..

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c i 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu orzeczono na podstawie art. 29 ust.1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze oraz § 13 pkt 1 w zw z § 16 ust. 1 pkt oraz § 4 pkt 3 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

SSO Katarzyna Oleksiak