

Sygn. akt II Ca 76/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Bednarek - Moraś
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz SO Tomasz Szaj
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota J. Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 lipca 2016 roku w S.

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko J. S. (1) i B. S.

o wydanie

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 19 października 2015 roku, sygn. akt I C 2586/14

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach II. i III. w ten sposób, że je uchyla;**
- 2. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego należnymi powódce.**

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Agnieszka Bednarek - Moraś SSO Tomasz Szaj

Sygn. akt **II Ca 76/16**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 października 2015 r. (sygn. I C 2586/14) wydanym w sprawie z powództwa Gminy M. S. przeciwko J. S. (1) i B. S. o wydanie Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie:

I. nakazał pozwany J. S. (1) i B. S., aby opróżnili i wydali powódce Gminie M. S. nieruchomość gruntową położoną w S. przy ulicy (...) o powierzchni 480 m² stanowiącą części działek nr (...) z obrębu (...) – D. o numerze księgi wieczystej (...), zaznaczoną na mapce znajdującej się w aktach sprawy na karcie 7 kolorem różowym, na której to nieruchomości posadowiony jest obiekt budowlany, w którym zaspokajane są potrzeby mieszkaniowe pozwanych, w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustalił, iż pozwany przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. wstrzymał wykonanie wyroku w punkcie I do czasu zaoferowania pozwanym przez Gminę M. S. lokalu socjalnego;

IV. zasądził od pozwanych J. S. (1) i B. S. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 90 zł tytułem kosztów postępowania;

V. odstąpił od obciążania pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

Właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) położonej przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest Gmina M. S..

W dniu 26 czerwca 1980 r. Gmina M. S. zawarła z L. S. (uprzednio S.) umowę dzierżawy nr (...), której przedmiotem była nieruchomość gruntowa położona przy ul. (...) w S. o łącznej powierzchni użytkowej 480 m² z przeznaczeniem na uprawę warzyw. Aneksami do przedmiotowej umowy dzierżawy z dnia 22 stycznia 1987r., z dnia 8 października 1992r., z dnia 24 listopada 1994r. oraz z dnia 26 listopada 1998r. strony umowy dokonywały przedłużenia jej obowiązywania.

Na nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w S. wybudowano altanę techniką mieszaną o dachu spadzistym wraz z gołębnikiem. Dzierżawca L. S. około 10-11 lat temu udostępniła przedmiotową nieruchomość swojemu synowi – J. S. (2) oraz jego małżonce – B. S..

Pismem z dnia 12 września 2013r. Gmina M. S. dokonała wypowiedzenia umowy dzierżawy nr (...) z dnia 26 czerwca 1980 r. ze skutkiem na dzień 30 września 2013 r. wskazując, iż przyczyną wypowiedzenia umowy jest wzniesienie na wydzierżawionej nieruchomości nadziemnego obiektu bez uprzedniej zgody wydierżawiającego wyrażonej na piśmie (§ 11 ust. 1 umowy). Jednocześnie wydierżawiający wezwał L. S. do uprzątnięcia terenu i wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy (§ 16 umowy). B. S. oraz J. S. (1) odmówili wydania zajmowanej nieruchomości gruntowej. Gmina M. S. pismami z dnia 10 października 2013 r. oraz z dnia 27 listopada 2014 r. wezwała B. S. i J. S. (1) do opróżnienia z osób i rzeczy oraz wydania zajętej części nieruchomości położonej przy ulicy (...) w terminie do dnia 4 grudnia 2014 r. Małżonkowie do dnia dzisiejszego nie uczynili zadość zobowiązaniu.

B. S. i J. S. (1) zamieszkują na działce nr (...) położonej przy ul. (...) w S. od 10-11 lat. Z powodu trudnej sytuacji materialnej stracili uprzednio zajmowany lokal i zamieszkali w altanie. Altana posadowiona na zajmowanej przez B. S. oraz J. S. (1) działce jest pozbawiona elektryczności oraz bieżącej wody. Małżonkowie korzystają z gazu z butli oraz wody ze studni. B. S. oraz J. S. (1) regulują opłaty wynikające z zajmowania przedmiotowej nieruchomości.

B. S. i J. S. (1) nie posiadają żadnego innego lokalu mogącego zaspokoić ich potrzeby mieszkaniowe. B. S. pracuje na ¼ etatu, z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 440 zł netto miesięcznie oraz dodatek za nadgodziny, łącznie jej dochód wynosi około 600 zł – 700 zł netto miesięcznie. J. S. (1) pracuje dorywczo, otrzymuje wynagrodzenie z wysokości 150 zł netto miesięcznie.

W okresie od dnia 26 stycznia 2010r. do dnia 15 lipca 2012r. J. S. (1) pozostawał zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w S. bez prawa do zasiłku. B. S. i J. S. (1) nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S..

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd uznał powództwo oparte o treść art. 222 § 1 k.c. za uzasadnione.

W ocenie Sądu Rejonowego, powódka wykazała w toku postępowania, iż przysługuje jej tytuł prawny do spornej działki. Pozwani nigdy nie byli właścicielami działki ani też nigdy nie przysługiwał im skuteczny względem powódki tytuł prawny do działki. Co prawda pozwani powoływali się na rozprawie na bliżej nieokreślone ich uprawnienie wynikające z umowy dzierżawy z Gminą jednakże swoich twierdzeń w tym zakresie w żaden sposób nie wykazali.

Dlatego też, w ocenie Sądu, roszczenia o wydanie podlegało uwzględnieniu w całości o czym Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji dokonując nieznaczącej modyfikacji żądania, nie wykraczając poza jego zakres, uwzględniając z jednej strony potrzebę maksymalnego oznaczenia nieruchomości (czemu służyło odwołanie się do jej oznaczenia na

mapie) a z drugiej potrzebę wyraźnego wskazania, iż nieruchomość zabudowana jest budynkiem, w którym pozwani zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowej – w związku z koniecznością zamieszczenia wyroku innych wiążących się z tym rozstrzygnięć.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy rozstrzygnął czy altana zamieszkała przez pozwanych może być uznana za „lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika” zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733 ze zm.) w konsekwencji uzasadniająca zastosowanie wymienionej ustawy w niniejszej sprawie.

Wskazał, iż art. 2 ust. 1 pkt 4 w/w ustawy, operując określeniem „lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych”, nie definiuje go, jak również nie definiuje samej nazwy „lokal”. Rozstrzyga jedynie, że lokalem w rozumieniu tej ustawy nie jest pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, choćby nawet – co wynika z kontekstu słownego, w jakim wyłączenie to umieszczono – służyło ono zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Ponieważ definicja lokalu współokreśla granice ochrony lokatorów wynikającej z ustawy, ustawodawca wyszedł z założenia, że nie jest uzasadnione udzielanie ochrony lokatorom tylko wówczas, gdy zamieszkują w lokalu spełniającym jakieś minimalne warunki; twierdzi się, że istotne jest tylko to, czy lokal służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, choćby np. była to izba pozbawiona dostępu do urządzeń sanitarnych. Lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych nie musi spełniać obowiązujących norm technicznych, może to być zatem także lokal przeznaczony na cele inne niż mieszkalne. Uogólniając zauważa się, że ustawa o ochronie lokatorów umożliwia ochronę lokatorów wszędzie tam, gdzie zamieszkują. Przekonujące jest zapatrywanie, że art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy kładzie nacisk na faktyczny sposób wykorzystywania lokalu, w oderwaniu od określonych standardów oraz jego przeznaczenia. Racją jest, że językowa wykładnia nie dostarcza w tym względzie jednoznacznych rezultatów (...), silniejszy jest zatem argument celowościowy. Sytuacja, w której fakt zamieszkiwania w lokalu pozbawionym np. ogrzewania, oświetlenia lub odbiegającym w inny sposób od standardów stawianych pomieszczeniom przeznaczonym na stały pobyt ludzi, wyłącza ochronę wynikającą z ustawy o ochronie praw lokatorów jest nie do przyjęcia ze względów aksjologicznych. Nie sposób uzasadnić, dlaczego osoba realizująca swoje potrzeby mieszkaniowe w pomieszczeniu, które odbiega od poziomu uznawanego za minimalny, miałyby z tego powodu być dodatkowo pozbawiona ochrony prawnej przysługującej osobom zamieszkującym w lokalach o standardzie wyższym. Argument ten zachowuje aktualność również w razie adaptacji pomieszczenia na cele mieszkalne, nawet gdyby adaptacja taka została przeprowadzona bez uzyskania prawem wymaganego pozwolenia właściwego organu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 157/06, OSNC 2008/13, Biul. SN 2007/2/8).

Przepisy nie określają, jakim wymaganiom co do wymiarów i standardu powinna czynić zadość altana w ogrodzie działkowym. Przepisy Prawa budowlanego wskazują jedynie wymiary altany, poniżej których jej budowa nie wymaga pozwolenia na budowę zgłoszenia właściwemu organowi. Nie jest zaś wykluczone, by z punktu widzenia standardów zamieszkania altana znajdująca się na obszarze ogrodu mogła stanowić „lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych”. Tym samym pierwszoplanowe znaczenie ma faktyczny sposób wykorzystywania lokalu, nie zaś jego przeznaczenie. Sąd Rejonowy przyjął, iż w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733 ze zm.). Nie bez znaczenia jest także i ta okoliczność, że – jak wynika z poczynionych ustaleń – altana służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pozwanych już od ok. 10-11 lat a zatem nie jest to miejsce, w którym pozwani krótkotrwale zaspokajali by swoje potrzeby mieszkaniowe.

Stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2008 r. w sprawie II CSK 484/07 LEX nr 496377 orzekł, iż „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.

W okolicznościach niniejszej sprawy w ocenie Sądu Rejonowego niewątpliwym jest, iż L. S. łączyła z powódką umowę dzierżawy. Tym samym przyjąć należało, iż pozwani B. S. (synowa L. S.) oraz J. S. (1) (syn L. S.), jeszcze

przed wypowiedzeniem powyższej u mowy dzierżawy, weszli w posiadanie przedmiotowego lokalu za zgodą i wiedzą dzierżawcy nieruchomości na zasadzie swoistej umowy użyczenia. Sąd Najwyższy wielokrotnie wypowiadał się na temat ustawowej definicji lokatora i prezentował stanowisko liberalne. W uchwale składu 7 sędziów z dnia 20 maja 2005 r. (III CZP 6/05 OSNC 2006, nr 1, poz.1) Sąd Najwyższy stwierdził, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego. W okolicznościach niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z samowolnym zajęciem przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez któregokolwiek z pozwanych.

Stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Sąd Rejonowy ustalił, iż w stosunku do pozwanych nie istnieją żadne obligatoryjne przesłanki do przyznania im lokalu socjalnego, wskazane w art. 14 ust. 4 ustawy. Pozwani nie pobierają żadnych świadczeń socjalnych z tytułu renty ani emerytury, nie przysługuje im status bezrobotnego oraz nie są osobami obłożnie chorymi. Nadto, jak wynika z wyjaśnień złożonych przez pozwanych obecnie pracują i pozostają we wspólnym gospodarstwie domowym, w którym nie mają na utrzymaniu nikogo innego. Zatrudnienie pozwanej ma stosunkowo stabilny charakter, pracuje bowiem na 1/4 etatu na umowę na czas nieokreślony, pozwany zaś pracuje dorywczo.

W ocenie Sądu Rejonowego uzasadnione było jednak przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy. Analizując dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z altany położonej przy ulicy (...) w S. stwierdzić należy, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal od ponad 10 lat. Jednocześnie sytuacja materialna pozwanych jest szczególnie trudna. B. S. pracuje na 1/4 etatu, z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 440 zł netto miesięcznie oraz dodatek za nadgodziny, łącznie jej dochód wynosi około 600 zł – 700 zł netto miesięcznie. J. S. (1) pracuje dorywczo, otrzymuje wynagrodzenie z wysokości 150 zł netto miesięcznie, choć jak wskazała pozwana, zimą zazwyczaj pozwany pozostaje bez pracy, zatem zmuszeni są utrzymywać się w tym okresie jedynie z wynagrodzenia uzyskiwanego przez pozwaną. Z powodu trudnej sytuacji materialnej pozwani utracili uprzednio zajmowany lokal i zmuszeni byli zamieszkać w altanie na ogródkach działkowych pozbawionej elektryczności oraz bieżącej wody, korzystając z gazu z butli oraz wody ze studni. Jednakże pozwani nie pozostają bierni, podejmują zatrudnienia, dzięki którym starają się zdobyć środki na utrzymanie. Uwzględniając tę trudną sytuację pozwanych, szczególnie w kontekście orzeczonego wydania nieruchomości, Sąd Rejonowy uznał, że uzasadnione jest udzielenie im wsparcia poprzez przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Mając na uwadze powyższe, Sąd w oparciu o art. 14 ust. 3 ustawy orzekł o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego oraz stosownie do art. 14 ust. 6 ustawy wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania wydano na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Na zasadzie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił natomiast od obciążania pozwanych obowiązkiem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych bowiem konieczność ich uiszczenia stanowiłaby dodatkowy zbyt wielki ciężar w stosunku do sytuacji materialnej pozwanych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie pkt II i III wyroku.

Powódka zarzuciła skarżonemu orzeczeniu:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1) art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako: u.o.p.l.) poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że zajmowana przez

pozwanych altana jest zgodna z definicją lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowy, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

2) art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. poprzez jego zastosowanie, gdzie w okolicznościach niniejszej sprawy nie miał zastosowania, a tym samym uznanie pozwanych jako lokatorów i w konsekwencji ustalenie, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

3) art. 14 ust. 3 u.o.p.l. poprzez jego zastosowanie, w sytuacji gdy w okolicznościach niniejszej sprawy nie miał zastosowania, ustalenie, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego co w konsekwencji spowodowało zastosowanie;

4) art. 14 ust.6 u.o.p.l. poprzez błędne jego zastosowanie i wstrzymanie wykonania wyroku eksmisyjnego wobec pozwanych do czasu zaoferowania pozwanym lokalu socjalnego, podczas gdy pozwanym lokal socjalny nie przysługuje.

Mając powyższe na uwadze, powódka wniosła o:

I. zmianę zaskarżonego wyroku częściowo poprzez uchylenie pkt II i III wyroku; ewentualnie o:

II. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, i w konsekwencji o zmianę pkt III wyroku poprzez jego uchylenie;

III. zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu zażalenia apelująca wskazała m.in. definicja lokalu zawarta w art. 2 ust 1 pkt 4 cytowanej ustawy okazała się niewystarczająca. Dlatego też w zakresie ustalania, czy dane pomieszczenie spełnia warunki lokalu mieszkalnego należy odwołać się do orzecznictwa. Właściwe bowiem wyjaśnienie pojęcia lokalu, a następnie zaś lokatora, ma niebagatelne znaczenie na gruncie przepisów dotyczących praw i obowiązków stron po ustaniu stosunku najmu, w szczególności zaś na gruncie okoliczności niniejszej sprawy będzie miało znaczenie w zakresie przyznania pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego.

Powódka wskazała, że na gruncie art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l. zwrócić należy uwagę, że ustawa nie posługuje się w w/w przepisie ani pojęciem „lokalu samodzielnego” (z czym wiąże się spełnianie przez taki lokal określonych wymogów technicznych) ani „lokalu mieszkalnego” a jedynie określeniem ogólnym, jakim jest termin „lokal”. Zgodnie zaś z definicją ustawową, pomieszczenie to ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych a więc ma po prostu umożliwiać zamieszkiwanie w nim osób. Jak zwraca się uwagę w literaturze przedmiotu, ustawodawca, określając w ten właśnie sposób pojęcie „lokalu”, celowo pominął kryteria przedmiotowe, gdyż są one praktycznie dla wszystkich oczywiste a skoncentrował się jedynie na kryterium funkcjonalnym. W rezultacie, o tym, jakim celom służy dany lokal, decyduje wola jego właściciela, mogąca znaleźć wyraz np. w umowie, na podstawie której właściciel oddaje ten lokal do użytkowania innej osobie (vide: A. M. – „Dawne i nowe instytucje polskiego prawa mieszkaniowego”, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* – 2002 r. z.1 str. 97). Podobnie zresztą (choć w innym kontekście), odnosi się do powyższego zagadnienia E. K. w artykule „Mieszkaj spokojnie” (*Rzeczpospolita* (...) 2001.9.3) przyjmując, że przepisy ustawy o ochronie lokatorów (...) dotyczą wszystkich lokali używanych do celów mieszkalnych nawet wówczas, gdy lokatorom udostępniono do zamieszkania pomieszczenia do tego celu nie nadające się.

W kontekście powyższego stanowiska doktryny powódka wskazała, że nie można danego pomieszczenia rozpatrywać z oderwaniem od przeznaczenia danej budowli. Należy bowiem zwrócić uwagę na postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 maja 2010 r. (sygn. akt I OW 24/10), który bezpośrednio odniósł się do kwestii czy altanę można uznać za lokal mieszkalny w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l. Zgodnie z powołanym wyrokiem nie sposób uznać altany za lokal mieszkalny. „Bez wątplenia jednak nie sposób uznać altany za lokal mieszkalny w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), do której odsyła art. 6 pkt 8 ustawy o pomocy społecznej, gdyż stanowi ona obiekt służący celom turystycznym bądź wypoczynkowym.”.

Przywołując pogląd P. T. („Pojęcie lokalu mieszkalnego na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów”), powódka wskazała, że zgodnie z definicjami proponowanymi w judykaturze lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy może być więc pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, w zasadzie bez względu na wymogi techniczne, o ile tylko służy on zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludzi. Nie może to jednak być np. altana, jako obiekt o przeznaczeniu z istoty turystyczno – rekreacyjnym. W tym zakresie aktualność zachowały ogólne definicje lokalu mieszkalnego, prezentowane w judykaturze również w dawniejszym stanie prawnym. Na gruncie zaś wskazanej w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy okoliczności „krótkotrwałego pobytu osób” wskazano, że zawarte tam wyszczególnienie ma charakter jedynie przykładowy, a do pomieszczeń nie mieszczących się w definicji lokalu mieszkalnego zaliczyć należy również między innymi noclegownię, hotel dla uchodźców, dom gościnny. W konsekwencji pozwanych nie można było uznać za lokatorów w świetle ustawy o ochronie praw lokatorów. To z kolei sprowadza się do stwierdzenia, że do pozwanych nie ma zastosowania przepis art. 14 u.o.p.l., co oznacza, że pozwany nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona i doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku w kierunku postulowanym przez powódkę.

Tytułem wstępu należy wskazać, iż prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu ujawnionych okoliczności. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Z kolei istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu I instancji, bowiem mimo że postępowanie drugoinstancyjne jest postępowaniem merytorycznym, to jednak ma ono charakter kontrolny. Sąd odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny.

Analiza materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, iż ustalony w sprawie przez Sąd I instancji stan faktyczny jest prawidłowy i zasługuje na aprobatę. Tym samym ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, bez potrzeby ich powtórnego przytaczania. Jednakże ocena prawna tak ustalonego stanu faktycznego doprowadziła Sąd Okręgowy do odmiennych niż Sąd Rejonowy wniosków.

W całokształcie okoliczności sprawy Sąd Okręgowy podzielił stanowisko apelującego o naruszeniu przez Sąd Rejonowy art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako: u.o.p.l.) poprzez wadliwe przyjęcie, że zajmowana przez pozwanych altana jest zgodna z definicją lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, jak również art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. poprzez uznanie pozwanych za lokatorów w rozumieniu tejże normy. Powyższe mankamenty doprowadziły w konsekwencji do sprzecznego z prawem umożliwienia pozwanym skorzystania z dobrodziejstwa określonego w art. 14 ust. 3 u.o.p.l. oraz art. 14 ust.6 u.o.p.l w postaci przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego oraz wstrzymania eksmisji pozwanych do czasu zaoferowania im przez powódkę lokalu socjalnego.

Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego w przedmiotowej sprawie nie było podstaw do przyznania pozwanym uprawnień wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rzecz w tym, że w oparciu o zapisy powyższej ustawy ani przedmiot sporu w postaci altany posadowionej na nieruchomości gruntowej nie stanowi lokalu, ani też pozwany nie sposób przyznać statusu lokatora.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że o statusie lokatora zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. decyduje tytuł prawny do lokalu. Przywołana norma stanowi, że lokatorem – jest najemca lokalu lub

osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wynika, że altana została posadowiona na nieruchomości gruntowej bez żadnych pozwoleń. Co więcej, uczyniono to wbrew woli właściciela oraz łamiąc warunki § 11 ust. 1 a umowy dzierżawy terenu zawartej w dniu 26 czerwca 1980 r. Na mocy tego zapisu dzierżawcy zakazano wznoszenia jakichkolwiek obiektów naziemnych (...) w tym altan. Stąd też, nie sposób uznać aby do samowolnie posadowionej altany dzierżawcy, czy komukolwiek, a tym bardziej pozwanym przysługiwał tytuł prawny. Co za tym idzie brak jest podstaw, aby pozwanych traktować jako lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l.

Pojęcie „tytułu prawnego do lokalu” nie zostało zdefiniowane w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 150). Jest ono pojęciem bardzo szerokim, gdyż może wywodzić się zarówno z prawa rzeczowego (własność, użytkowanie wieczyste) jak również mieć charakter obligacyjny wynikający z umowy (umowa najmu, dzierżawy, użyczenia, inne umowy). Wyjaśnienia tego pojęcia szukać zatem należy na gruncie orzecznictwa oraz doktryny. Definicję tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego można sformułować w sposób następujący – jest to pisemne lub ustne oświadczenie woli, jednostronne lub w formie umowy stron, albo orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, z którego wynika dla danej osoby możliwość korzystania z lokalu, czy też rozporządzania nim (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. z dnia 14 maja 2014 sygn. IV SA/Po 1159/13; L.). Niewątpliwie zaś z żadnego pisemnego lub ustnego oświadczenia woli powódki, umowy stron, czy też decyzji organu lub orzeczenia Sądu nie wynika, aby pozwani mogli korzystać z altany, tym bardziej w celach mieszkaniowych. Wykluczone jest również jakiegokolwiek dorozumiane zawarcie zobowiązania pomiędzy stronami per facta concludentia, wobec zobowiązania pozwanych do rozbioru nielegalnie postawionej altany i wypowiedzenia umowy najmu. W niniejszej sprawie pozwani, a za nimi Sąd Rejonowy wywodzili tytuł prawny do altanki, z umowy użyczenia zawartej z matką pozwanego – L. S.. Niemniej jednak dla skutecznego zawarcia umowy użyczenia przez L. S. konieczne jest ustalenie, że przysługiwał jej tytuł prawny do altanki. Natomiast takowy tytuł L. S. nigdy nie przysługiwał. L. S. przysługiwał jedynie tytuł prawny do gruntu w postaci stosunku dzierżawy z właścicielem gruntu. Niezależnie od tego czy przedmiotową altankę L. S. posadowiła samodzielnie czy też istniała ona już w momencie zawarcia umowy dzierżawy, nie przysługiwał jej do niej żaden tytuł prawny. W szczególności nie sposób jest uznać altanki za nieruchomość w rozumieniu kodeksu cywilnego. Nawet gdyby L. S. wzniosła altankę nie przysługiwało jej do niej prawo własności. Nie był to bowiem odrębny od gruntu przedmiot własności w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Tym samym nie sposób przyznać pozwanym statusu lokatora w rozumieniu ustawy.

W dalszej kolejności zwrócić uwagę należy, że tutaj Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska Sądu Rejonowego, że przedmiotowa sporna altana, stanowiła lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l. W takim też kierunku zmierza orzecznictwo sądów powszechnych i sądów administracyjnych. Utrwalony jest pogląd, że za lokal mieszkalny nie można uważać pomieszczeń przeznaczonych do krótkotrwałego pobytu osób, a jedynie pomieszczenia służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 27 stycznia 2015r. sygn. akt III SA/Kr 1206/14, L.)

Zwraca również uwagę stanowisko zawarte w postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 maja 2010 r. (sygn. akt I OW 24/10) w myśl którego nie sposób uznać altany za lokal mieszkalny. W cytowanym orzeczeniu wskazano, że nie sposób uznać altany za lokal mieszkalny w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), gdyż stanowi ona obiekt służący celom turystycznym bądź wypoczynkowym. T.. Sąd podziela stanowisko, że altana posadowiona na nieruchomości gruntowej przeznaczonej na cele wypoczynkowe czy rekreacyjne nie może zaspokajać na stałe potrzeb mieszkaniowych. Miejsce to bowiem z założenia służy dłuższemu lub krótszemu wypoczynkowi, nie zaś stałemu zamieszkiwaniu.

W tym kontekście okoliczność, że pozwani faktycznie zamieszkiwali w spornej altanie przez okres 13 lat łamiąc przy tym warunki umowy dzierżawy, w efekcie czyniąc z altany w swoim subiektywnym przeświadczeniu stałe miejsce zamieszkania nie może przemawiać za przyznaniem im uprawnienia do lokalu socjalnego, którego przepisy in concreto nie przewidują.

Dlatego też, orzeczenie Sądu I instancji jako sprzeczne z prawem podlegało uchyleniu w punktach II i III, o czym na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.

Chociaż w efekcie rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego pozwani przegrali postępowanie apelacyjne w całości w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy mając na względzie ich trudną sytuację materialną przejawiającą się niskimi dochodami uzyskiwanymi przez pozwaną w wysokości ok. 600 zł – 700 zł netto miesięcznie oraz przez pozwanego ok. 150 zł netto miesięcznie odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego. Uznając, że zachodzi szczególny wypadek w rozumieniu art. 102 k.p.c., Sąd Okręgowy wziął również pod uwagę, że wskutek zmiany orzeczenia Sądu I instancji pozwani mają opuścić miejsce, w którym przebywali od kilkunastu lat, a co za tym idzie będą mieli zwiększone potrzeby finansowe związane z koniecznością zapewnienia sobie odpowiednich warunków socjalno – bytowych i mieszkaniowych. W przypadku pozwanych będzie to znaczny wysiłek finansowy, albowiem standard w jakim przebywali na spornej działce tj. brak dostępu do energii elektrycznej i bieżącej wody wskazuje na niewątpliwie ograniczone możliwości gromadzenia oszczędności. Dlatego też, Sąd Okręgowy odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego należnymi stronie powodowej, a to na podstawie art. 102 k.p.c.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Agnieszka Bednarek – Moraś SSO Tomasz Szaj