

Sygnatura akt XVIII C 714/16

(...), dnia 18 maja 2016 r.

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(...), dnia 18 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Krzysztof Kurosz

Protokolant:Magdalena Skonieczka

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa Miasto Ł. - Zarząd Lokali Miejskich

przeciwko E. A.

- o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 lutego 2016 roku Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. wystąpiła przeciwko E. A., lat 63 o eksmisję z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy 6 Sierpnia 57. Powódka wniosła także o zasądzenie kosztów procesu.

/pozew k. 2 – 3/

Pozwana nie zajęła stanowiska w sprawie. W dniu 18 maja 2016 r. został wydany wyrok zaoczny, w którym oddalono powództwo.

/wyrok k. 25/

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwana E. A. pozostawała w stosunku najmu (jako najemca) lokalu nr (...), położonego w Ł., przy ul. (...) w związku z umową zawartą w dniu 15 grudnia 2000 r. Lokal, który zajmuje pozwana ma 15,08 m2. Czynnosc wynosił – w zależności od roku – od 134 zł do 168 zł.

/okoliczność niesporna, umowa k. 8 – 10, zestawienie należności k. 15/

Pozwana dokonywała wpłat czynszowych ale od 2012 r. w niepełnej wysokości. Wysokość zadłużenia pozwanej raz rosła a innym razem malała, oscylując w granicach od około 100 zł do 706,45 zł w grudniu 2014 r. Z uwagi na brak trzech wpłat okresie od marca do maja 2015 r. dług pozwanej urósł do kwoty 1049,09 zł a następnie zmalał do kwoty 916,41 zł z uwagi na kolejną wpłatę.

/okoliczność niesporna, zestawienie należności k. 15 - 16/

Pismem z dnia 19 grudnia 2014 r. powódka wezwała pozwaną do uregulowania należności przekraczających trzy pełne okresy płatności pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wezwanie okazało się bezskuteczne. Na dzień 30 listopada 2014 r. zadłużenie lokalu wyniosło 764,23 zł.

/okoliczność niesporna, pismo k. 12/

Pismem z dnia 15 maja 2015 r. powódka wypowiedziała stosunek najmu, kierując pismo do pozwanej.

/okoliczność niesporna, pismo k. 13/

E. A., która ma 63 lata, korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej uzyskując zasiłek celowy w wysokości 80 zł miesięcznie oraz zasiłek stały w wysokości 107,94 zł.

Wobec pozwanej PCK w Ł. świadczył również usługi opiekuńcze w okresie od 1 października 2015 r. do 31 marca 2016 r.

Nadto E. A. utrzymuje się z „nowej emerytury” w wysokości 594,89 zł brutto.

/pismo k. 22, k. 19 /

Wobec E. A. orzeczono o niepełnosprawności w stopniu lekkim – na stałe.

/pismo k. 20/

### **Sąd Rejonowy zważył co następuje.**

W myśl art. 222 § 1 k.c. 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.

Powód jest właścicielem nieruchomości.

Roszczenie strony powodowej znajdowało również formalnie oparcie w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, w tym na art. 11 ust. 2 na tej podstawie, że najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej przez trzy okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Wypowiedzenie to prowadzi do ustania stosunku najmu, co warunkuje – w razie, gdy najemca nie opuszcza lokalu – wystąpienie do sądu o orzeczenie eksmisji.

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 zd. 2 cyt. Ustawy wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie jednoznacznie wynika, iż pozwana E. A. opłacała czynsz ale w niepełnej wysokości, co ostatecznie doprowadziło do powstania zadłużenia w wysokości 962,82 zł według stanu na dzień 26 lutego 2016 r. (z pisma pozwanej złożonego po wydaniu wyroku wynika, iż zadłużenie to na chwilę obecną jest wyższe).

E. A. zalegała z opłatami od dłuższego czasu – za okres przenoszący trzy okresy płatności. Tym niemniej jej zadłużenie oscylowało wokół kwot 700 – 900 zł. Jednocześnie pozwana została wezwana do zapłaty w terminie miesięcznym zaległości czynszowych, których nie uregulowała. Doszło następnie do pisemnego wypowiedzenia stosunku najmu. Innymi słowy strona powodowa wykonała w pełni czynności przewidziane przepisami w/w ustawy do wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości czynszowych – zachowując terminy i formę pisemną.

Pomimo przedstawionego powyżej uzasadnienia formalnego oparcia roszczenia strony powodowej o w/w przepisy ustawy powództwo zostało oddalone z uwagi na sprzeczność żądania strony powodowej z zasadami współżycia społecznego – na podstawie art. 5 k.c.

W tym zakresie należy zauważyć następujące kwestie. Po pierwsze na podstawie art. 5 k.c. ocenie podlega zawsze konkretne roszczenie – żądanie określonego zachowania, kierowane przez określoną osobę – wobec określonej osoby, w konkretnym układzie okoliczności faktycznych. Innymi słowy zgodnie z intencją ustawodawcy – klauzula generalna zawarta w treści art. 5 k.c. chronić ma uczestników obrotu cywilnoprawnego w wyjątkowych sytuacjach przed rygoryzmem i sztywnością przepisów prawa poprzez dokonywanie oceny określonego żądania – pod kątem zgodności z zasadami współżycia społecznego.

Po drugie uznanie określonego żądania za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nie oznacza zanegowania istnienia określonego prawa podmiotowego lecz uznanie, że w konkretnej sytuacji podnoszenie roszczenia nie podlega ochronie prawnej pomimo formalnej zgodności z przepisami prawa.

Po trzecie ustawodawca nie wyłączył spod ochrony przewidzianej w art. 5 k.c. żadnego konkretnego typu praw podmiotowych.

Wreszcie po czwarte – ocena dokonana pod kątem zgodności lub sprzeczności z zasadami współżycia społecznego zawsze winna wyraźnie wskazywać na owe normy społeczne które wpływają na ocenę żądania.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, iż żądanie strony powodowej – w tej konkretnej sprawie – idzie tak daleko – że pozostawia za sobą w tyle wszelkie reguły ochronne nawet w minimalistycznym, XIX wiecznym wydaniu.

Nadto pozostaje w sprzeczności z wymogami stawianymi gminie jako podmiotowi publicznemu – również w aspekcie prawa prywatnego.

Analizując niniejszą sprawę w szerszym kontekście prawnym, przyznać należy, iż prawnicy rzymscy rzeczywiście nie akceptowali zobiektywizowanego, „taniego miłosierdzia” (T. Giaro, Najstarszy system prywatnoprawnej ochrony słabszego, w: Ochrona strony słabszej stosunku prawnego. Księga jubileuszowa ofiarowana Profesorowi Adamowi Zielińskiemu, M. Boratyńska (red.), Warszawa 2016, s. 65). Podobne poglądy głosił w XIX wieku F. S., stawiając poza zakresem prawa prywatnego pomoc stronie słabszej stosunku prawnego (Tamże, s. 56).

Wydaje się jednak, iż w świetle art. 45 ust. 1 Konstytucji RP nie jest możliwe usunięcie z pojęcia sprawiedliwego rozpatrzenia sprawy, celu tego postępowania, którym jest również sprawiedliwy wyrok, będący rezultatem działania szeregu czynników, w tym również „wyrównawczych”, wprowadzanych przez prawo materialne. W chwili obecnej znajdujemy się w innym miejscu niż XIX wieczni prawnicy, przyjmując pewne elementy „uspołecznienia” prawa prywatnego oraz ochrony słabszej strony stosunku prawnego.

Zapewne jednak nawet F. S. uznałby, że żądanie strony powodowej idzie za daleko. Dokonywał on bowiem wyraźnego rozgraniczenia na prawo prywatne i publiczne. Zadaniem wierzyciela nie jest pomoc słabemu dłużnikowi, tę funkcję powinno sprawować Państwo. W tej sprawie jednak powód nie jest tylko zwykłą stroną stosunku prawnego, pełni również funkcje publiczne.

W niniejszej sprawie podkreślić zatem należy, iż powód nie jest jedynie stroną prywatną postępowania cywilnego. Miasto Ł., jako jednostka samorządu terytorialnego, zobowiązana jest do udzielania pomocy osobom słabszym, starszym, schorowanym i niewydolnym życiowo – w ramach działań pomocowych (pomoc społeczna).

Sposób postępowania strony powodowej jest - w świetle art. 2 Konstytucji RP – doprawdy zadziwiający. Nie może znaleźć akceptacji ze strony Sądu.

Pozwana ma 63 lata i orzeczono wobec niej o niepełnosprawności. Utrzymuje się z nowej emerytury (594,89 zł brutto – 441 zł netto)– a zatem świadczenia, które nie pozwala na zapewnienie elementarnych potrzeb. Pozwana korzysta z pomocy społecznej.

Jej zaległość czynszowa była w momencie dokonywania wypowiedzenia i wezwań pod rygorem wypowiedzenia niewielka i nie przekraczała 1000 zł. Nadto strona powodowa sama przyznała, że czynsz był płacony ale w niepełnej wysokości – gdyż to wynika z zestawienia należności. Oznacza to, że pozwana – pomimo swej tragicznej sytuacji materialnej – nie zaprzestała realizacji zobowiązań (choć w niepełnej wysokości).

Nie wiadomo jaka jest przyczyna stanu rzeczy, polegającego na narastaniu długu (z wyraźnymi np. trzymiesięcznymi okresami, kiedy to w ogóle brak płatności). Być może w okresach tych pozwana przebywała w szpitalu bądź miała wzmożone wydatki medyczne. Tego nie wiadomo lecz nie to jest najważniejsze.

Otóż powód nie przedstawił żadnego dowodu na to, czy w ramach pomocy społecznej nie zlecono np. pracownikowi socjalnemu sprawdzenie, dlaczego niepełnosprawna, niezwykle uboga osoba opłaca czynsz w niepełnej wysokości. Powód (podmiot jednocześnie publiczny, zobowiązany do pomocy starym i schorowanym) poczekał aż zaległość czynszowa wyniesie 962,82 zł i wytoczył sprawę o eksmisję.

Powstaje pytanie – dlaczego podmiot zobowiązany publicznie do opieki nad najuboższymi (gmina nie może być bowiem traktowana identycznie jak właściciel kamienicy nastawionej jedynie na zysk) – czeka, aż zaległość pozwanej za czynsz przekroczy próg upoważniający do wypowiedzenia umowy najmu – a następnie dokonuje wypowiedzenia – zamiast wysłać do pozwanej pracownika socjalnego, celem pomocy w wypełnieniu wniosku o udzielenie dodatku mieszkaniowego (do którego uzyskania pozwana z uwagi na sytuację zdrowotną i materialną byłaby uprawniona).

Wniosek taki mógł być złożony przed wypowiedzeniem umowy najmu i w ten sposób uniemożliwiłby eksmisję.

Innymi słowy w zachowaniu strony powodowej można dopatrzeć się powstrzymania się od działań, których obowiązek podjęcia, choć być może niezbyt wyraźnie, to jednak wynika z art. 2 Konstytucji RP, ustawy o pomocy społecznej a przede wszystkim zdrowego rozsądku i moralności. Jedynie na marginesie można wskazać, iż postępowanie strony powodowej wydaje się powtarzalne a w miarę podobny stan faktyczny był przedmiotem uwagi Sądu w sprawie XVIII C 194/16.

W zachowaniu strony powodowej trudno dopatrzeć się również działań zgodnych z rachunkiem ekonomicznym. Gdyby bowiem wysłano do pozwanej pracownika socjalnego (co do którego podstaw działania gmina ma przecież urzędowo informacje), to nie powstawałyby zaległości (gdyby został złożony wniosek o dodatek mieszkaniowy). Strona powodowa nie miałaby zatem bilansu ujemnego w księgach handlowych, nie musiałaby wydawać pieniędzy na obsługę prawną sprawy o eksmisję pozwanej a następnie nie musiałaby ponosić kosztów zapewnienia pozwanej innego lokalu socjalnego.

Zapewne strona powodowa wie to wszystko, co zostało przedstawione powyżej a pomimo tego woli brak działań z jednej strony i żądanie eksmisji osoby ubogiej, wymagającej pomocy.

W tym właśnie Sąd upatruje sprzeczności żądania powoda z zasadami współżycia społecznego. Zamiast bowiem łatwej i zgodnej z przepisami, moralnością i zdrowym rozsądkiem drogi, strona pozwana wybiera inne rozwiązanie. Sąd nie podziela poglądu wyrażonego przez T. z Chalcedonu, który definiował sprawiedliwość jako to co korzystne dla silniejszego. W ocenie Sądu wiary w poglądy sofistów nie podziela również polski ustawodawca (art. 5 k.c.) oraz prawodawca Konstytucyjny (art. 2 Konstytucji RP), bo przynajmniej od czasów W. K. przyjmujemy w Polsce, iż sprawiedliwe jest pomagać temu, który może najmniej.

Dodajmy, iż jednocześnie istotne jest ratio legis przepisów zawartych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Niewątpliwie przepisy te - w części dotyczącej wskazywania sposobu i przyczyn wypowiedzenia oraz orzekania o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego mają charakter przepisów ochronnych dla lokatorów i z tego względu można porównać je do przepisów regulujących pozycję konsumenta w stosunkach z przedsiębiorcą. Innymi słowy ustawodawca uznaje, iż stosunek cywilnoprawny w postaci

najmu lokalu mieszkalnego jest szczególnym stosunkiem cywilnym, którego regulacja powinna uwzględniać również względy społeczne przy czym owe względy nie powinny naruszać z kolei zasady ochrony prawa własności.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd uznał za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego żądanie eksmisji pozwanej, bez jednoczesnego wykazania podjęcia starań przez powoda (w ramach obowiązków publicznych) wyjaśnienia tej sytuacji i udzielenia pozwanej pomocy w ramach pomocy społecznej.

Odnosząc się do drugiego z przedstawionych zagadnień należy zauważyć, iż dokonana przez Sąd ocena żądania powódki nie oznacza trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku. Powyższa kwestia została podniesiona w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1999 r. (II CKN 337/98). Jak to już bowiem zostało podniesione – w niniejszej sprawie za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego sąd uznał podniesienie żądania opróżnienia lokalu skierowane wobec pozwanej w tym szczególnym układzie okoliczności faktycznych. Nie oznacza to ani zanegowania obowiązku spłaty należności czynszowych zaległych i opłacania bieżących ani też zanegowania możliwości wystąpienia przez stronę powodową z żądaniem eksmisji pozwanej w razie zmiany okoliczności faktycznych (to jest w razie wykazania, że pomimo udzielonej pomocy publicznej, pozwana celowo i z rozmysłem nie opłaca czynszu).

W tym stanie rzeczy niniejsze rozstrzygnięcie w pełni zgodne jest z przytoczonym powyżej judykatem Sądu Najwyższego, z którego w istocie wynika, że tylko wówczas następuje naruszenie prawa własności gdy na skutek orzeczenia np. oddalającego powództwo następuje „trwale pozbawienie właściciela podstawowego uprawnienia właścicielskiego, jakim jest korzystanie z przedmiotu własności z wyłączeniem innych osób”. W ocenie Sądu taka sytuacja nie ma zaś miejsca w niniejszej sprawie. Oddalenie powództwa o eksmisję z powodu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, wynikającej z konkretnej sytuacji życiowej, z zaznaczeniem braku starań powoda – gminy o wyjaśnienie sprawy powstania zadłużenia o osoby, której powinna być udzielona pomoc w ramach pomocy społecznej, nie stanowi przeszkody do wytoczenia ponownie powództwa o eksmisję w razie zmiany układu okoliczności faktycznych, a w szczególności zaprzestania spłacania zadłużenia i zaprzestania płacenia na bieżąco czynszu pomimo ewentualnej pomocy w tym zakresie, udzielonej np. przez asystenta rodziny bądź inne podmioty.

Po trzecie dodać również należy, iż żaden z przepisów istniejącego porządku prawnego nie wyłącza stosowania art. 5 k.c. do roszczeń służących na straży prawa własności. Należy w tym miejscu wyraźnie odróżnić prawo podmiotowe bezwzględne – prawo własności (które w niniejszej sprawie nie jest badane pod kątem zgodności z zasadami współzycia społecznego) oraz roszczenie – w niniejszej sprawie roszczenie windykacyjne – służące ochronie prawa własności i mające charakter prawa majątkowego względne. Tylko to ostatnie roszczenie podlega ocenie pod kątem zgodności z zasadami współzycia społecznego. Wprawdzie brak w Konstytucji RP odpowiednika art. 14 ust. 2 Ustawy Zasadniczej RFN, zgodnie z którym własność zobowiązuje. Korzystanie z niej ma służyć dobru ogółu. Tym niemniej myśl zawarta w powołanym przepisie znajduje odzwierciedlenie w art. 2 Konstytucji RP i w pewnym sensie wydaje się oczywista, gdyż poszczególne podmioty prawa cywilnego funkcjonują w ramach pewnej całości – zbiorowości.

Wreszcie po czwarte żądanie powódki sprzeczne jest z zasadą współzycia społecznego nakazującą łagodniejsze traktowanie osób znajdujących się w niezwykle ciężkiej sytuacji życiowej, osób w podeszłym wieku, niepełnosprawnych, co do których jednocześnie strona powodowa formułuje żądanie eksmisji bez lokalu socjalnego.

Podsumowując: ubóstwo pozwanej nie zwalnia jej od powinności realizacji zobowiązań ani nie zwalnia z długu. Gdyby w przyszłości, pomimo udzielenia ewentualnej pomocy pozwana nadal nie realizowała by zobowiązań zapłaty czynszu, powództwo zapewne byłoby uzasadnione. Sprzeczne z zasadami współzycia społecznego jest jednak zaniechanie przez podmiot szczególnie – gminę – udzielenia wpiętej pomocy, do której jest zobowiązana – i przystąpienie od razu do realizacji najdalej idącego roszczenia – o eksmisję – w realiach tej konkretnej sprawy (przy uwzględnieniu relatywnie niskiej kwoty zobowiązania oraz starań pozwanej płacenia co miesiąc przynajmniej części czynszu).

Bez znaczenia dla niniejszej sprawy miało to, iż pozwana nie zajęła stanowiska w sprawie. Przepis art. 339 § 1 k.p.c. nie zwalnia bowiem od obowiązku prowadzenia postępowania dowodowego w zakresie uprawnień do lokalu socjalnego ani też nie wyłącza możliwości badania żądania pod kątem oceny z punktu widzenia prawa materialnego (art. 5 k.c.).