

Sygn. akt *V Ca 4288/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Miśkowiec
Sędziowie:	SSO Zbigniew Podedworny SSR Dorota Walczyk (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Przemysław Sulich

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko G. S. , H. S. , B. D. , E. D. , P. D. (1) , A. D. , M. D. i P. D. (2)

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli w Warszawie

z dnia 28 sierpnia 2015 r., sygn. akt II C 1525/14

oddala apelację.

Sygn. akt *V Ca 4288/15*

UZASADNIENIE

Powód (...) W. pozwem złożonym w dniu 26 czerwca 2014 roku wniósł o nakazanie pozwanym G. S., H. S., B. D., E. D., P. D. (1), A. D. i M. D. opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) wraz z wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 25 września 2014 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego P. D. (2).

Pozwani w złożonej odpowiedzi na pozew oraz w toku postępowania wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 28 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo

Sąd Rejonowy ustalił w sprawie stan faktyczny: G. i H. małż. S. na podstawie decyzji Naczelnika Dzielnicy W. - W. z dnia 18 stycznia 1984 roku o przydziale lokalu mieszkalnego zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Wraz z najemcami przedmiotowego lokalu mieszkali ich dzieci i wnuki, którzy podczas dorastania rozrabiali i robili różne „wybryki”, na co skarżyli się pozostali współlokatorzy budynku przy ul. (...) w W.. Zachowanie wnuków G. i H. małż. S. było efektem ich niskiego wieku. Obecnie ich zachowanie ulegało zmianie na lepsze. Interwencje lokatorów budynku położonego w W. przy ul. (...) skutkowały zwracaniem się przez (...) W. do administratora budynku o podjęcia działań zmierzających do uzyskania dowodów dla ewentualnego wypowiedzenia umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o eksmisję, o przeprowadzenie wywiadu środowiskowego. Administrator budynku zwracał się natomiast do G. i H. małż. S. o przestrzeganie zasad współżycia społecznego i porządku domowego. Miasto(...) W. ponadto zwracała się na Policję o objęcie szczególnymi działaniami prewencyjnym lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. W związku ze skargami (...)W. pismem z dnia 05 listopada 2008 roku wypowiedziało ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 roku umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z uwagi na nie przestrzeganie warunków umowy najmu poprzez zaniedbanie obowiązków, dopuszczając do powstania szkód, niszcząc urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, wykraczając przeciwko porządkowi, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokalu w budynku. W lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w dalszym ciągu mieszkają G. i H. małż. S., a wraz z nimi córka B. D., wnuki P. D. (1), A. D., E. D. oraz prawnuki M. D. i P. D. (2).

Sąd badając przesłanki wypowiedzenia objął okres od daty zawarcia umowy najmu do dnia pisma z dnia 05 listopada 2008 roku nie wziął pod uwagę dokumentów dołączonych do akt sprawy sporządzonych po tej dacie bowiem jak wskazał nie mogły one stanowić podstaw wypowiedzenia przez powoda pozwanym umowy najmu. W ocenie Sądu powództwo, jako nieudowodnione, podlegało oddaleniu. Jak wskazał Sąd powód powinien przedstawić w toku niniejszego postępowania dowody, które wykazałyby, że wypowiedzenie umowy najmu pozwanym było skuteczne, i że utracili oni prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu. Sąd powołał przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 roku poz. 150) - dalej u.o.p.l. - zgodnie z którym nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali i wskazał, że jego ocenie w oparciu o przedstawiony do akt sprawy materiał dowodowy poprzedzający wypowiedzenie umowy najmu nie sposób jest ustalić, czy wnuki G. i H. małż. S. faktycznie dopuszczali się niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez pozostałych mieszkańców albo wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Same pisma pozostałych współlokatorów nie mogą w cenie Sądu stanowić jedynej podstawy przyjęcia takich wniosków, tym bardziej, że świadek, który sam takie pisma w największej ilości składał, zeznał, że zachowanie małoletnich pozwanych w tamtym okresie stanowiło dziecięce „wybryki”. Nie można również w ocenie Sądu pomijać i tego, że pisma takie nie powinny zastępować zeznań świadków. W aktach sprawy nie ma dowodów, że to oni dopuścili się dewastacji klatki schodowej i podpałek, jak również brak jest notatek z interwencji Policji, czy wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez administratora w związku ze składanymi skargami. Ponieważ jak wskazał Sąd powód nie wykazał istnienia przesłanek uzasadniających wypowiedzenie umowy najmu G. i H. małż. S., to przyjąć należało, że pozwanym przysługuje tytuł prawny do korzystania z zajętego przez siebie lokalu mieszkalnego.

Apelację od wyroku złożył powód zaskarżając w całości wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli II Wydziału Cywilnego z dnia 28.08.2015 r. w sprawie o sygn. akt: II C 1525/14 i zarzucając mu:

1. naruszenie art. 233 § 1 kpc polegające na dokonaniu przez Sąd Rejonowy ustaleń w sprawie sprzecznych z materiałem dowodowym sprawy niniejszej, tj. nieuzasadnionym przyjęciu, iż brak było podstaw do ustalenia w oparciu o materiał dowodowy poprzedzający wypowiedzenie umowy najmu, czy wnuki pozwanych G. i H. S. faktycznie dopuszczali się niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez pozostałych mieszkańców albo

wykraczali w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, pomimo iż powód dołączył do pozwu obszerną korespondencję – poprzedzającą wypowiedzenie umowy najmu - obejmującą liczne skargi mieszkańców budynku przy ul. (...) w W. dot. nagannego zachowania najemców lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., rażąco i uporczywie wykraczających przeciwko porządkowi domowemu, co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, a także zagraża bezpieczeństwu pozostałych mieszkańców przedmiotowego budynku. Powyższe zostało także potwierdzone w piśmie Komendy Rejonowej Policji z dnia 15.05.2005 r., z którego wynika, że lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. został objęty szczególnym nadzorem służb patrolowo interwencyjnych oraz dzielnicowego. Autentyczność złożonych przez powoda dokumentów nie była przy tym przez pozwanych kwestionowana.

2. naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez uznanie zeznań świadka I. J. za wiarygodne, podczas gdy stały one w sprzeczności z uprzednio składanymi przez tego świadka skargami na mieszkańców lokalu nr (...) przy (...)w W. i nie ustalenie przyczyn tych sprzeczności,

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz dowolną interpretację przedstawionych w sprawie dowodów, poprzez wyłączenie przyjęcie twierdzeń strony pozwanej nie popartych żadnymi dowodami i nie uwzględnienie dowodów zgłoszonych w niniejszej sprawie przez powoda na okoliczności odmienne, w tym całkowite pominięcie faktu oddalenia roszczenia pozwanych o nakazanie (...) W. ponownego nawiązania umowy najmu lokalu przy ul. (...) w W. w związku z ustaniem przyczyn jej wypowiedzenia, w którym przyznali, że wypowiedzenie z dnia 05.11.2008 r. nastąpiło z powodu zakłócania porządku i powstania szkód w miejscach wspólnych do korzystania przez mieszkańców, do czego głównie przyczynili się ich prawnuki, którzy zamieszkiwali w tym lokalu.

4. naruszenie art. 229 kpc poprzez oddalenie roszczenia powoda z uwagi na nieudowodnienie istnienia przesłanek uzasadniających wypowiedzenie pozwanym umowy najmu, pomimo że pozwani nie kwestionowali co do zasady ani faktu wypowiedzenia im umowy najmu przedmiotowego lokalu, ani przyczyn tego wypowiedzenia, powołując się jedynie na późniejsze ustanie przyczyn tego wypowiedzenia.

Konsekwencją powyższego było naruszenie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 222 § 1 kc poprzez ustalenie że roszczenie powoda o nakazanie pozwanym opróżnienia i wydania ww. lokalu mieszkalnego, pomimo wypowiedzenia pozwanym umowy najmu tego lokalu, nie zasługuje na uwzględnienie.

Wskazując na ww. zarzuty, na podstawie art. 386 kpc powód wniósł o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uznanie powództwa w całości,
- 2) zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

ewentualnie:

- 3) o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpatrzenia, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie chociaż nie sposób zupełnie odmówić racji podnoszonym w niej zarzutom. Istotnie bowiem z licznej korespondencji zgromadzonej w aktach sprawy oraz w aktach lokalu wynika, że osoby zamieszkujące z rodziną S. utrudniały zamieszkiwanie w budynku jego pozostałym mieszkańcom i zaistniały podstawy do wypowiedzenia umowy najmu w 2008 r. Pismem z dnia 05.11.2008 r. powód wypowiedział pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w związku z niezastosowaniem się do upomnień w zakresie przestrzegania warunków umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., poprzez zaniedbanie

obowiązków, dopuszczając do powstania szkód, niszcząc urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, wykraczając przeciwko porządkowi, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

Faktycznie jak wskazuje apelujący powodowie nie kwestionowali tego, że w 2008 r. istniały podstawy wypowiedzenia umowy najmu, nie kwestionowali wypowiedzenia, aktualnie natomiast podnoszą, że ustały podstawy wypowiedzenia. Okoliczności zaś te potwierdza przesłuchany w sprawie świadek oraz sami pozwani, brak jest również jakichkolwiek dowodów wskazujących na istnienie aktualnie podstaw do wypowiedzenia umowy na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pomimo jednakże tych okoliczności, nie sposób uznać zasadność wywiedzonego powództwa oraz apelacji. Wskazać bowiem należy, że od daty wypowiedzenia upłynęło 8 lat i okoliczności, które legły u podstaw wypowiedzenia uległy istotnej zmianie. Nie ulega również wątpliwości, że do samych najemców nigdy nie było zastrzeżeń w zakresie wykonywania przez nich obowiązków wynikających z zajmowania lokalu, w tym przestrzegania porządku. Jak wskazuje materiał dowodowy zastrzeżenia w tym zakresie odnosiły się do wnuków i prawnuków państwa S.. Aktualnie najemcy to osoby w bardzo podeszłym wieku. Również do lokatorów zajmujących lokal wraz z najemcami nie ma aktualnie zastrzeżeń, ponadto są to osoby chore, a w stosunku do niektórych z nich stwierdzono niepełnosprawność. Żądanie eksmisji po 8 latach od wypowiedzenia umowy, z uwagi na podstawę, która aktualnie nie zachodzi, w stosunku do najemców G. S. lat(...) i H. S. lat (...) oraz mieszkających z nimi osób niepełnosprawnych stoi w ocenie Sądu Okręgowego w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać ponadto należy, że pozwana A. D. córka B. pobiera bardzo niską rentę socjalną stałą, jest po porażeniu mózgowym, została zaliczona do znacznego stopnia niepełnosprawności, orzeczony stopień ma charakter trwały i wydano go na stałe, B. D. jest rencistką ma stwierdzony lekki niedorozwój umysłowy jest chora na łuszczycę, cukrzycę, nadciśnienie, E. D. córka B. jest bezrobotna aktualnie nie jest zarejestrowana w Urzędzie pracy jako bezrobotna, wskazana jest co do niej opieka (...), była zaliczona do lekkiego stopnia niepełnosprawności, P. D. (2) syn E. jest bezrobotny, jest cukrzykiem pomaga mu (...) stara się o rentę jest zaliczony do lekkiego stopnia niepełnosprawności (orzeczenie do 2020 r.), P. D. (1) syn B. utrzymuje się z prac dorywczych, M. D. – prawnuk Państwa S. (syn E.) posiadał orzeczenie o stopniu niepełnosprawności do 2008 r. pozostaje na utrzymaniu pradziadków (Pismo Miejskiego zespołu do spraw niepełnosprawności k. 245, zeznania stron). Sytuacja życiowa i rodzinna oraz majątkowa stron stanowiłaby co prawda podstawę do orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego jednakże zważyć należy, że powodowie- najemcy zamieszkują w lokalu od 1963 roku, zaś pozostali członkowie rodziny od swojego urodzenia. Okoliczności wyżej powołane przemawiają za zastosowaniem w niniejszej sprawie art. 5 kc . Analiza dorobku doktryny i judykatury wskazuje, że do 1982 r. występowało, i to w wielu orzeczeniach sądowych, zagadnienie, czy i kiedy dopuszczalne jest oddalenie powództwa windykacyjnego (o wydanie nieruchomości) z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, a więc z art. 5 kc. W sprawach tych sądy, w ślad za Sądem Najwyższym, przyjmowały bardzo często, iż żądanie wyeksmitowania posiadaczy nieruchomości, w tym posiadaczy długoletnich, stanowi nadużycie prawa, gdyż jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W ten sposób chroniły posiadaczy, zwłaszcza nieruchomości rolnych, przed żądaniami ich właścicieli, często od wielu lat nie związanych z rolnictwem. Obecnie przyjmuje się, iż oddalenie powództwa windykacyjnego z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, powinno należeć do wyjątków i że dotychczasowe orzecznictwo, reprezentujące odmienny pogląd, traktować należy jako nieaktualne. Sąd Najwyższy nie wykluczył jednakże stosowania art. 5 kc w sprawach o wydanie nieruchomości i tak w postanowieniu z dnia 2 czerwca 2011 r. w sprawie I CSK 520/10 wskazał, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym, podobnie wypowiedział się również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 4 kwietnia 2013 r. sprawie ACa 815/12m wskazując, że nie można wykluczyć możliwości oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy, w składzie rozpoznającym niniejszą apelację, przedstawioną linię orzecznictwa podziela i uważa, że dokonanie oceny, czy właściciel domagający się wydania przedmiotu swojego prawa, działa w zgodzie z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, czy też jego działanie pozostaje w sprzeczności z tymi normami, jest – co do zasady – dopuszczalne. Treść art. 5 k.c. daje bowiem możliwość dokonania takiej oceny w stosunku do wykonywania każdego prawa podmiotowego przez osobę uprawnioną. W okolicznościach

rozpoznawanej sprawy w ocenie Sądu Okręgowego można dopatrzeć się takiej właśnie wyjątkowej sytuacji, o której mowa w judykaturze i która uzasadnia zastosowanie normy art. 5 kc.

Z tych właśnie względów w ocenie Sądu brak jest podstaw na zasadzie art. 5 kc do uwzględnienia powództwa i apelacja na zasadzie art. 385 kpc podlega oddaleniu.