

Sygn. akt I C 666/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2016 roku

**Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w W. I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący SSR Agnieszka Sidor-Leszczyńska

Protokolant Karolina Machnicka

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2016 roku w Warszawie

sprawy z powództwa miasta stołecznego W. – Zakładu (...) w D. Ż. m.st. W.

przeciwko R. Ł.

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

1. uchyla wyrok zaoczny wydany w dniu 24 września 2014 roku przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w W. w sprawie sygn. akt I C 866/14 w całości,
2. nakazuje pozwanemu R. Ł. opuszczenie i opróżnienie lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. i wydanie go miastu stołecznemu W. w stanie wolnym od osób trzecich i rzeczy,
3. ustala, iż pozwanemu R. Ł. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, i w związku z tym wstrzymuje wobec niego opróżnienie lokalu do czasu złożenia przez miasto stołeczne W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
4. zasądza od R. Ł. na rzecz miasta stołecznego W. – Zakładu (...) w D. Ż. m.st. W. kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 666/16**

## UZASADNIENIE

Powód - miasto stołeczne W. reprezentowane przez Zakład (...) w D. Ż. m.st. W. - wniósł pozew o nakazanie pozwanemu R. Ł., aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) i wydał go powodowi. Powód wniósł ponadto o zasądzenie o pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał, że pozwany zajmował lokal, którego dotyczy pozew na podstawie umowy najmu z dnia 5 sierpnia 2004 roku. Wobec powstania zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat umowa najmu lokalu została wypowiedziana pismem z dnia 10 grudnia 2012 roku. Pozwany zajmując lokal bezumownie jedynie sporadycznie dokonuje wpłat, co stale przyczynia się do powiększenia stanu zadłużenia wobec powoda (pozew wraz z załącznikami k. 4-13).

W dniu 24 września 2014 roku, wobec braku stanowiska pozwanego co do żądania pozwu, Sąd wydał w niniejszej sprawie wyrok zaoczny orzekając zgodnie z żądaniem pozwu (wyrok zaoczny k.26).

Pismem z dnia 19 października 2015 roku, pozwany złożył sprzeciw od wyroku zaocznego, wnosząc o jego uchylenie, oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwany wskazał, iż po otrzymaniu wypowiedzenia umowy najmu, ustalił z Zakładem (...), że pozostanie w lokalu, będzie nadal co miesiąc opłacał czynsz oraz dokonywał ratalnej spłaty zadłużenia. Tym samym, w ocenie pozwanego, pomiędzy stronami doszło do porozumienia, które winno być uznane za zawarcie kolejnej umowy najmu, ewentualnie za oświadczenie powoda o cofnięciu wypowiedzenia umowy najmu. Pozwany podniósł ponadto, iż ewentualne orzeczenie eksmisji pozostaje w jego przypadku sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (sprzeciw k.40)

Pismem z dnia 17 lutego 2016 roku, powód ustosunkowując się do twierdzeń pozwanego zawartych w sprzeciwie od wyroku zaocznego, w zakresie skutków prawnych porozumienia w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia w postaci kolejnej umowy najmu ewentualnie cofnięcia wypowiedzenia, wskazał, iż pozostają one bezzasadne. Umowa najmu została wypowiedziana i uległa rozwiązaniu z dniem 1 lutego 2013 roku. Wobec rosnącego zadłużenia pozwanego, powód nie miał żadnych przesłanek do cofnięcia wypowiedzenia, czy zawarcia z pozwanym nowej umowy najmu (pismo k.92)

Pozwany na rozprawie w dniu 16 maja 2016 roku, wskazał iż nie otrzymał wypowiedzenia umowy najmu. Wskazał, iż skierował wniosek do powoda o rozłożenie zadłużenia na raty z uwagi na swoją sytuację materialną i zdrowotną. Podniósł, iż podejmował działania celem uzgodnienia z powodem spłaty powstałego zadłużenia. Wskazał, iż nie uzyskuje stałych dochodów, i z uwagi na zły stan zdrowia, zrezygnował z zatrudnienia (protokół rozprawy k. 161).

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

Powód Miasto stołeczne W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) (okoliczność bezsporna).

W dniu 5 sierpnia 2004 roku miasto stołeczne W. zawarło z pozwanym R. Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego, którego przedmiotem był opisany powyżej lokal (okoliczność bezsporna, dodatkowo dowód: umowa najmu k. 129).

Pismami datowanymi na dzień 11 maja 2012 roku oraz 13 czerwca 2012 roku, doręczonymi odpowiednio w datach 28 maja 2012 roku, oraz 29 czerwca 2012 roku, powód poinformował pozwanego R. Ł. o zwłoce w uiszczaniu opłat za używanie lokalu oraz udzielił miesięcznego terminu do zapłaty należności, i wskazał, iż w razie ich nieuiszczenia zostaną podjęte kroki w celu wypowiedzenia umowy najmu (dowód: pisma k. 131-132)

Pismem datowanym na dzień 10 grudnia 2012 roku, doręczonym pozwanemu R. Ł. w dniu 14 grudnia 2012 roku, została wypowiedziana umowa najmu. Pozwany został wezwany do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Umowa najmu została rozwiązana z dniem 1 lutego 2013 roku (dowód: wypowiedzenie umowy najmu k.133).

Pismem z dnia 4 marca 2013 roku R. Ł. zwrócił się do Dyrektora Zakładu (...) w D. Ż. m.st. W. o rozłożenie na raty spłaty zadłużenia z tytułu czynszu. R. Ł. zobowiązał się do regularnej spłaty zadłużenia w wysokości 500 zł miesięcznie (dowód: pismo k. 137 akt lokalowych; zeznania pozwanego k. 153).

Pismem z dnia 8 marca 2013 roku Zakład (...) uzależnił pozytywne rozpatrzenie wniosku pozwanego o rozłożenie spłaty zaległości na raty od dokonania przez okres trzech kolejnych miesięcy, począwszy od marca 2013 roku, opłat bieżących i dodatkowej opłaty z przeznaczeniem na spłatę zaległości (dowód: pismo k.138 akt lokalowych).

W dniu 20 maja 2013 roku, pomiędzy Zakładem (...) w D. Ż. m.st. W. a R. Ł. została zawarta ugoda w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia z tytułu umowy najmu lokalu (dowód: ugoda k.139 akt lokalowych; zeznania pozwanego k. 153 ).

Pozwany z uwagi na złą sytuację majątkową zrealizował postanowienia ugody tylko przez okres 6 miesięcy. Do dnia złożenia pozwu, pozwany pomimo braku spłaty zadłużenia, nie opuścił lokalu stanowiącego własność powoda (zeznania pozwanego k.153).

Pozwany R. Ł. ma obecnie 63 lata, do 2012 roku był zatrudniony jako informatyk. W związku z problemami zdrowotnymi zaprzestał wykonywania pracy zawodowej. Obecnie jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku. Korzysta z pomocy społecznej. Ze względu na stan zdrowia nie jest w stanie podjąć stałego zatrudnienia (dowód: skierowania lekarskie k. 101; decyzja k.104; historia zdrowia i choroby k.105; zaświadczenia lekarskie k.111-116; zaświadczenie k. 144;146; skierowanie k.147; decyzja w przedmiocie przyznania świadczeń pomocy społecznej k.137; decyzja w przedmiocie przyznania prawa do zasiłku k.138-139-140; zaświadczenie k.141; zeznania pozwanego k. protokół rozprawy k. 161).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów załączonych do pozwu, oraz przedstawionych przez pozwanego, oraz w oparciu o zeznania pozwanego.

Sąd dał wiarę złożonym do akt sprawy dokumentom urzędowym, bowiem zostały one sporządzone przez powołane organy i w zakresie ich kompetencji, oraz dokumentom prywatnym uwzględniając, że stanowią one jedynie dowód złożenia oświadczenia w nich zawartego. Jakkolwiek niektóre z pism zostały złożone w kserokopiach, to jednak nic nie wskazuje na to, by ich treść nie odzwierciedlała wiernie treści dokumentów oryginalnych. Podnieść też należy, że strony wiarygodności i mocy dowodowej tych dokumentów nie kwestionowały.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanego w zakresie w/w przytoczonym w ustalonym przez Sąd stanie faktycznym, albowiem znajdują one potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym. Natomiast Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego co do okoliczności braku doręczenia mu wypowiedzenia umowy najmu w dniu 14 grudnia 2012 roku, albowiem dokumenty przedstawione przez powoda dowodziły odmiennej okoliczności, a pozwany nie wykazał, ażeby którykolwiek z dokumentów przedstawionych przez stronę powodową nie był prawdziwy.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka S. S. (bratanicy pozwanego - k.41 w zw. z k. 153), albowiem dowód ten w niniejszej sprawie był zbędny. Okoliczności dotyczące sytuacji materialnej i zdrowotnej pozwanego zostały dowiedzione dokumentami urzędowymi i prywatnymi, oraz zeznaniami pozwanego, którym Sąd dał wiarę, zatem przesłuchiwanie świadka na w/w okoliczności było zbędne. Nadto, okoliczności dotyczące trudnej sytuacji majątkowej i zdrowotnej pozwanego nie były kwestionowane przez pełnomocnika powoda. To wszystko, w ocenie Sądu, czyniło zbędnym przeprowadzanie dowodu na wskazane powyżej okoliczności.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powód swoje roszczenie o nakazanie eksmisji pozwanego z lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wywodził z treści przepisu art. 222 § 1 k.c., stanowiącego, iż 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.

Prawo własności miasta stołecznego W. lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. jest bezsporne. Okoliczności niniejszej sprawy wskazują również jednoznacznie, iż pozwanemu R. Ł. nie przysługuje skuteczne wobec powoda uprawnienie do władania niniejszym lokalem. Zatem uznać należało, iż powództwo w zakresie nakazania pozwanemu opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 347 k.p.c., po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza. Z uwagi na fakt, że wydany w niniejszej sprawie wyrok zaoczny z dnia 24 września 2014 roku w części mógł pozostać utrzymany w mocy, w części uchylony, a w części z kolei zmieniony, a sama konfiguracja treści art. 347 k.p.c. w istocie nie stanowi o zmianie wyroku, Sąd doszedł do przekonania, że z uwagi na wyjaśnienie sytuacji procesowej i jasność orzeczenia, celowym było uchycenie wyroku zaocznego w całości i orzeczenie w niniejszej sprawie na nowo, co Sąd uwzględnił w pkt. 1 sentencji orzeczenia.

Odnosząc się do kwestii merytorycznych niniejszej sprawy, zaznaczyć należy, iż w ocenie Sądu nie ulegało wątpliwości, iż pozwanemu R. Ł. został skutecznie wypowiedziany stosunek najmu wiążący strony. Wypowiedzenie powołanego stosunku prawnego nastąpiło wraz z pismem datowanym na dzień 10 grudnia 2012 roku, a doręczonym pozwanemu w dniu 14 grudnia 2012 roku (k.133). Wskazać należy, iż wcześniejsze pisma z dnia 11 maja 2012 roku i 13 czerwca 2012 roku, kierowane do pozwanego, a zawierające uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, zostały nadane przesyłkami poleconymi, i pomimo dwukrotnej awizacji nie zostały odebrane przez pozwanego (k.131 i 132). Powyższa okoliczność nie wiąże jednak ujemnych skutków w kwestii skutecznego doręczenia korespondencji, bowiem z uwagi na treść art. 6g Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (tekst jednolity – Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Wobec powyższego, jeśli strona nie powiadomi wynajmującego o zmianie swojego adresu lub siedziby, to korespondencja kierowana do strony na ostatni adres znany adres, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, pomimo, że nie jest fizycznie odebrana, jest uważana za skutecznie doręczoną. Wskazywane zatem przez pozwanego na okoliczności podważające skuteczność doręczenia korespondencji, w ocenie Sądu, nie znajdują w niniejszym przypadku uzasadnienia. Sąd przyjął, bowiem iż zarówno uprzednio powołane pisma zawierające uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, jak również samo pismo stanowiące wypowiedzenie umowy, zostało pozwanemu skutecznie doręczone.

Pozwany niezmiennie twierdził, iż pisma te nie zostały mu skutecznie doręczone, bowiem nie przypominał sobie, aby podejmował taką korespondencję. Twierdził, iż nie może jednoznacznie wskazać, czy podpis na zwrotnym potwierdzeniu odbioru tej korespondencji, jest jego.

Samo kwestionowanie jednak tych okoliczności, pozostaje, w ocenie Sądu, nie wystarczającą przesłanką, aby uznać twierdzenia te za uzasadnione. Podnieść należy, iż to na pozwanym, jako powołującym się na określone okoliczności, spoczywał ciężar wykazania tych faktów, z których wywodził określone korzystne dla siebie skutki prawne.

Zgodnie bowiem z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Podkreślić należy, że przedstawienie przez stronę dowodu w celu wykazania określonych twierdzeń o faktach, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki, jest nie tyle jej prawem, czy obowiązkiem procesowym, co ciężarem procesowym, wynikającym i zagwarantowanym przepisami prawa, przede wszystkim w jej własnym interesie. Zaznaczyć należy również, że istota ciężaru dowodu spoczywającego na stronie powołującej się na określony fakt, sprowadza się wobec tego do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskałaby swoim aktywnym działaniem (por. wyr. SA w Białymstoku z dn. 28 sierpnia 2014 roku, I ACa 286/14).

To na pozwanym zatem spoczywał ciężar wykazania, iż to jak twierdził, nie jego podpis widnieje na zwrotnym potwierdzeniu odbioru. Okoliczności podnoszone przez pozwanego w tym zakresie nie zostały udowodnione. Sąd przyjął zatem, że podmiot doręczający doręczył przesyłkę osobie uprawnionej, czyli pozwanemu. Pozwany jednocześnie potwierdził odbiór adresowanej do niego przesyłki własnoręcznym podpisem. Tym samym uznać należało, iż wypowiedzenie umowy najmu zostało skutecznie dokonane.

Wskazać jedynie należy, iż powyższe ustalenia nie zmieniają postaci rzeczy, iż doręczenie samego pozwu, nawet gdyby nie doszło do wcześniejszego skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, w myśl orzecznictwa Sądu Najwyższego, zastępuje wypowiedzenie umowy najmu i może być w okolicznościach konkretnej sprawy potraktowane tak jak wypowiedzenie umowy najmu (tak w uchwale SN z dn. 11.09.1997 r., III CZP 39/97).

Kwestia zasadnicza, na którą powoływał się pozwany, dotyczyła pisma pozwanego opatrzonego datą 4 marca 2013 roku, złożonego do Dyrektora Zakładu (...) oraz odpowiedzi powoda na niniejszy wniosek. Pozwany podnosił, iż w

istocie na skutek porozumienia stron doszło na nowo do nawiązania stosunku najmu lokalu, ewentualnie cofnięcia wypowiedzenia uprzedniej umowy najmu.

W ocenie Sądu, charakter i treść tej korespondencji jest jednoznaczna. Treść pisma z dnia 4 marca 2013 roku jednoznacznie wskazuje, iż pozwany zwrócił się z wnioskiem o rozłożenie na raty spłaty zadłużenia czynszu. Pozwany zobowiązał się do regularnej spłaty rat w wysokości 500 zł miesięcznie wraz z bieżącym czynszem od miesiąca marca 2013 roku. W odpowiedzi na powyższy wniosek, miasto stołeczne W. wystosowało w dniu 8 marca 2013 roku do pozwanego pismo o treści wskazującej, iż w związku ze złożonym podaniem o rozłożenie na raty spłaty zaległości, brak było w danej chwili możliwości zawarcia ugody w tej sprawie. Dalsza informacja kierowana do pozwanego wskazywała, że rozłożenie na raty należności m.st. W. skutkuje nie pobraniem odsetek za okres obowiązywania umowy co jest równoznaczne z przyznaniem nieoprocentowanego kredytu. Powód wskazywał, iż udzielenie ulgi w postaci ratalnej spłaty zaległości, celowe jest tylko wówczas, gdy istnieją przesłanki odzyskania zdolności płatniczej, natomiast pozwany nie dokonywał żadnych wpłat. W związku z powyższym pozwany został zobowiązany przez okres trzech miesięcy, począwszy od marca 2013 roku, do dokonywania opłat bieżących i dodatkowej kwoty z przeznaczeniem na spłatę zaległości.

W związku z takim stanowiskiem powoda, pozwany rozpoczął spłatę należności i w dniu 20 maja 2013 roku strony zawarły „Ugodę w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia” (k.139 akt lokalowych). W treści ugody wskazano, że wniosek pozwanego został uwzględniony, lecz zaległość winna być spłacana w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 każdego miesiąca w 19 ratach miesięcznych, począwszy od czerwca 2013 roku plus opłaty bieżące we wskazany konkretnie sposób: 18 rat po 523,00 zł i 1 rata w wysokości 10.490,83 zł. W treści ugody zawarto zastrzeżenie, iż nie wpłacenie chociażby jednej raty lub brak opłaty bieżącej spowoduje zerwanie niniejszej ugody.

Kwestia interpretacji wskazanego pisma, w zakresie twierdzeń podnoszonych przez pozwanego, jakoby stanowiło ono zawarcie kolejnej umowy najmu, w ocenie Sądu, jest jednoznaczna i nie pozostawia żadnych wątpliwości, że twierdzenia te pozostają nieuzasadnione. Między stronami doszło jedynie do porozumienia w zakresie spłaty zadłużenia czynszowego. Nie nastąpiło na nowo nawiązanie stosunku najmu.

Należy dodatkowo podnieść, iż koncepcja nawiązania na nowo stosunku najmu, na którą powoływał się pozwany, była sprzeczna z oświadczeniami jakie sam składał przez Sądem. Sam pozwany bowiem twierdził, jak już wskazano powyżej, iż nie doręczono mu wypowiedzenia umowy najmu, a zatem był przekonany i działał w przeświadczeniu, że umowa ta nadal wiąże strony. Oświadczenie (wniosek) pozwanego z dnia 4 marca 2013 roku nie mogło być zatem w żadnym zakresie rozpatrywane jako wniosek o zawarcie kolejnej umowy najmu, skoro sam pozwany twierdził, iż stosunek najmu, w jego ocenie, trwał nadal. Stąd też twierdzenia strony pozwanej, iż w sposób dorozumiany, poprzez zawarcie ugody co do ratalnej spłaty zadłużenia, doszło do zawarcia kolejnej umowy najmu, nie może być uzasadnione. Sam pozwany bowiem zaprzeczył tej okoliczności, wskazując, iż w jego przekonaniu, pierwotnie zawarta umowa najmu cały czas trwała. Gdyby jednakże przyjąć, iż pozwany wiedział o rozwiązaniu umowy najmu, i że jego intencją, wyrażoną w piśmie z dnia 4 marca 2014 roku, było zawarcie kolejnej umowy najmu, to w ocenie Sądu, oświadczenia stron i wykładnia tych oświadczeń, pozostaje również na tyle jednoznaczna, że w żadnym zakresie nie wskazuje, iż doszło do zawarcia kolejnej umowy najmu, bowiem w istocie dotyczyły one spłaty zadłużenia. Co więcej, gdyby nawet hipotetycznie przyjąć, iż doszło do zawarcia kolejnej umowy najmu, to zastrzeżenie, dotyczące terminowości i regularności spłacania rat zadłużenia i opłat bieżących „pod rygorem zerwania postanowień ugody”, znalazłoby w niniejszym stanie faktycznym zastosowanie. Pozwany bowiem sam potwierdził, że przez okres 6 miesięcy spłacał zaległości, ale po tym okresie zaprzestał ich regulowania. W takiej konstrukcji można by przyjąć, że w sposób dorozumiany (przy szerokim zastosowaniu tego pojęcia) doszło po raz kolejny do zerwania umowy najmu.

W ocenie Sądu, umowa najmu łącząca strony została skutecznie wypowiedziana w grudniu 2012 roku. Strony nie zawarły kolejnej umowy, pozwany działał w przekonaniu, iż umowa ta nadal obowiązuje, a podjęte przez niego kroki zmierzały do stworzenia możliwości spłaty zadłużenia w ratach.

Zdaniem Sądu, wszystkie powyższe okoliczności, wskazywały, iż strona powodowa dowiodła, że tytułu prawny, jaki przysługiwał pozwanemu w stosunku do lokalu, został przez niego utracony. Wobec powyższego, pozwany w chwili obecnej nie ma żadnego skutecznego tytułu do władania tym lokalem.

Przepis art. 222 § 1 k.c. stanowi, iż właściciel może żądać od osoby która jego rzeczą włada wydania tej rzeczy, chyba że tej osobie przysługuje skuteczny tytuł prawny. Niewątpliwie pozwany takim tytułem nie dysponuje, zatem niniejsze powództwo pozostawało uzasadnione i jako takie podlegało uwzględnieniu.

Sąd nie znalazł także podstaw do oddalenia przedmiotowego powództwa z uwagi na treść art. 5 k.c. Analizując okoliczności przedmiotowej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, że nie ma podstaw do czynienia ustaleń, że powód realizując swe uprawnienia właścicielskie nadużywa swego prawa podmiotowego, czy też dopuszcza się naruszenia zasad współzycia społecznego.

Klauzula generalna odnosząca się do społeczno-gospodarczego prawa ma wyrażać preferencję ustawodawcy dla takiego korzystania z praw podmiotowych, które służy osiągnięciu celów społecznych i ekonomicznych, dla jakich dany typ prawa podmiotowego został powołany. Natomiast przez zasady współzycia społecznego rozumie się oceny moralne wyrażone w postaci uzasadnionych przez te oceny norm postępowania (norm moralnych), regulujących postępowanie jednych osób wobec innych. Norma moralna jest, jak wszystkie normy postępowania, zrelatywizowana sytuacyjnie i personalnie - ma określony zakres zastosowania, zawiera wyznaczenie okoliczności (sytuacji), w których znajduje zastosowanie i osób, które obowiązuje /vide Kodeks cywilny. Komentarz do art. 5 k.c.; red. E. Gniewek, wyd. C.H. Beck 2008 rok/.

W niniejszej sprawie, nie zachodzą żadne na tyle wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czyniłyby eksmisję pozwanego z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współzycia społecznego i mogły uzasadniać naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony własności.

Sąd Rejonowy podziela w tym zakresie utrwalone orzecznictwo Sądu Najwyższego, a wskazujące, iż zasady współzycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomości, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela nieruchomości uprawnienia do wyłącznego korzystania z tej nieruchomości. Uwzględnienie w przedmiotowej sprawie wniosku pozwanego o oddalenie powództwa o eksmisję, z powołaniem się na art. 5 k.c., równałoby się trwałemu pozbawieniu powoda, będącego właścicielem lokalu, uprawnienia do wyłącznego korzystania z lokalu oraz bezpodstawnemu pozbawieniu go atrybutu właściciela, jakim jest możliwość władania przedmiotem własności (por. wyrok SN z dnia 27.05.1999 r., II CKN 337/98, OSNIC 12/99, poz. 214, wyrok z dnia 21.01.2000 r., II CKN 689/98, OSNIC 7-8/2000, poz. 141, wyrok SN z dnia 23.03.2000 r., I CKN 440/98, nie publ.).

Nie sposób polemizować z twierdzeniem, że sytuacja materialna pozwanego jest trudna. Nie stanowi ona jednak aż tak nadzwyczajnej sytuacji która mogłaby spowodować, że Sąd winien przedłożyć interes prawny pozwanego ponad żądanie właściciela. Co więcej, zadłużenie pozwanego z tytułu zajmowania lokalu jest znaczne. Pozwany nadal włada lokalem, co powoduje nieustanny wzrost zadłużenia. Tym samym właściciel lokalu ponosi faktycznie podwójne straty: nie dysponuje faktycznie lokalem, który mógłby przeznaczyć dla innych osób, które tego potrzebują, lub innego lokatora, który uiszczalby regularnie czynsz najmu, oraz nie uzyskuje należności z tytułu korzystania z lokalu przez pozwanego. Błędne zatem pozostaje założenie pozwanego, iż jego trudna sytuacja powinna być rozpatrywana w taki sposób, aby w rezultacie właściciel w dalszym ciągu znosił ten stan rzeczy. Pozwany zajmuje samodzielnie lokal o powierzchni 44,71 m<sup>2</sup>, w tym o powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>. Jest to zatem lokal, który mógłby być wynajęty rodzinie z 2 dzieci, a nie tylko jednej osobie.

Podkreślić należy, iż ochrona prawa własności znajduje swoje odzwierciedlenie w samej Konstytucji RP (art. 21 Konstytucji RP) i tylko w wyjątkowych sytuacjach, możliwe jest aby prawo to niejako zniwelować, ograniczyć, lub na określony czas odroczyć możliwość korzystania z niego przez właściciela. Jednakże te wyjątkowe okoliczności nie znajdują zastosowania w niniejszym stanie faktycznym. Fakt, że pozwany ma kłopoty ze zdrowiem i jest osobą bezrobotną znajduje swoje odzwierciedlenie w tym, że Sąd przyznał pozwanemu uprawnienie do lokalu socjalnego.

Przez swą trudną sytuację materialną i zdrowotną pozwany z mocy prawa został otoczony pewną ochroną prawną, bowiem art. 5 k.c. ma też na uwadze takie okoliczności.

Art. 14 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów wprost wskazuje, iż w stosunku do osób które są bezrobotne i mające problemy ze zdrowiem istnieje samoistna przesłanka do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego. Byt mieszkaniowy pozwanego zostaje zatem zapewniony w innym lokalu. W takiej zatem sytuacji art. 5 k.c., w ocenie Sądu, nie mógł być uznany za skutecznie podniesiony, nie mógł spowodować, iż przedmiotowe powództwo winno ulec oddaleniu.

Sąd rozważył również kwestię możliwości zamieszkania przez pozwanego w innym lokalu, niż lokal socjalny. Gdyby bowiem istniała taka możliwość, to Sąd nie przyznałby również takiego uprawnienia. Jednakże mając na uwadze, iż pozwany jest osobą samotną, Sąd uwzględniając treść art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów ustalił, że uprawnienie to pozwanemu przysługuje i w związku z tym opuszczenie dotychczasowego lokalu pozostaje wstrzymane do czasu przedstawienia przez m.st. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania, Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty te złożyła się opłata od pozwu w wysokości 200,00 zł i koszty reprezentacji strony powodowej przez profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 120,00 zł. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż stroną wygrywającą postępowanie jest powód, a zgodnie z regułą wyrażoną w powołanym przepisie, strona przegrywająca jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne, które strona poniosła dochodząc ochrony swoich praw.

Wobec powyższych okoliczności i na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

1. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu,
2. odnotować w systemie SAWA, iż adw. M. Ł. nie jest już pełnomocnikiem pozwanego (pełnomocnictwo wygasło z 01.06.2016 r.),
3. po wykonaniu pkt. 1 i 2 akta przedstawić referendarzowi sądowemu celem rozpoznania wniosku pozwanego o przyznanie pełnomocnika z urzędu,
4. wyłączyć wniosek pozwanego o przyznanie pełnomocnika z urzędu w sprawie VI Nc-e (...) i dołączyć do akt właściwych