

Sygn. akt II Ca 1415/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia SO Katarzyna Wręczycka
Sędziowie:	Sędzia SO Monika Kuźniar
	Sędzia SR del. Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk (spr)
Protokolant:	Małgorzata Strugała

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...)we W.

przeciwko P. Z.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu

z dnia 22 lipca 2014 r.

sygn. akt IX C 447/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że uchyla pkt I wyroku zaocznego z dnia 21 listopada 2012 r. sygn. akt IX C 746/12 i oddala powództwo; zmienia go w punkcie II w ten sposób że uchyla go w zakresie w jakim orzeczono nim, iż pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, nie naruszając pozostałych postanowień tego punktu, zmienia go ponadto w pkt III w ten sposób, że punkt ten uchyla; zmienia go również w pkt IV w części, w ten sposób, że zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego 147,60 zł zwrotu kosztów postępowania, nie naruszając pozostałych postanowień tego punktu; zmienia go też w pkt V w ten sposób, że punkt ten uchyla;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego 73,80 zł (w tym 13,80 zł podatku VAT) zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. nakazuje uiścić stronie powodowej na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu) 200 zł opłaty sądowej od apelacji od której uiszczenia pozwany był zwolniony.

Sygn. akt II Ca 1415/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem zaocznym z dnia 21 listopada 2012r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu nakazał pozwanemu aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej lokal mieszkalny we W. przy ul (...) (pkt I), orzekł iż pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (pkt II) oraz zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt III).

Od powyższego wyroku pozwany wniósł sprzeciw.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 lipca 2014r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia we Wrocławiu utrzymał w mocy pkt. I wyroku zaocznego z dn. 21.11.2012 r. sygn. akt IX C 746/12 (pkt I), uchylił pkt. II w/w wyroku zaocznego i orzekł, iż pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (pkt II), wstrzymał wykonanie w/w wyroku zaocznego w pkt. I. do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt III); uchylił pkt. III. w/w wyroku zaocznego i zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt IV) oraz zasądził od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Wrocławia Śródmieścia kwotę 147,60 zł (w tym 27,60 zł podatku VAT) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu (pkt V).

Rozstrzygnięcie swoje Sąd I instancji wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Decyzją z dnia 13 maja 1986 roku J. Z. będący ojcem pozwanego P. Z. przyjęty został w poczet członków strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.. J. Z. przydzielono lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul (...). Jako osobę wspólnie z J. Z. zamieszkałą wskazano pozwanego. Pozwany w lokalu zamieszkiwał nieprzerwanie od 1977 roku. Pozwany od kilku lat nie narusza porządku domowego, nie zakłóca ciszy nocnej, nie urządza hucznych spotkań towarzyskich. Jest spokojnym sąsiadem, lubianym przez mieszkańców, którzy otaczają go swoją troską.

J. Z. zmarł dnia 23 sierpnia 2010 roku w miejscowości S.. Spadek po nim na mocy postanowienia tutejszego Sądu z dnia 30 listopada 2011 roku **wydanego** w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt IX Ns 527/11 nabył w całości, wprost pozwany. Przed śmiercią J. Z. znajdował się w hospicjum. W celu uzyskania środków na leczenie ojca pozwany zaciągnął szereg zobowiązań finansowych, które przekraczały możliwości ich spłaty przez pozwanego.

Pismem z dnia 19 listopada 2010 roku, wysłanym dnia 23 listopada 2010 roku, strona powodowa poinformowała pozwanego w związku ze śmiercią ojca o przysługującym mu roszczeniu o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Warunkiem niezbędnym do zachowania roszczenia było złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przedłożenie prawomocnego postanowienia sądu stwierdzającego nabycie prawa do spadku bądź wpłacenie wkładu mieszkaniowego oraz uregulowanie zaległości w opłatach czynszowych, które wynosiło 4 570,79 zł. Pismo to ponownie wysłane zostało pozwanemu w dniu 22 grudnia 2010 roku oraz w styczniu 2011 roku. Pisma nadane w listopadzie 2010 roku oraz w grudniu 2010 roku nie zostały przez pozwanego podjęte.

Pismami z dnia 29 lutego 2012 roku i z dnia 22 marca 2012 roku wezwano pozwanego, w związku z brakiem tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, do opuszczenia i wydania stronie powodowej spornego lokalu. Pismo z dnia 22 marca 2012 roku nie zostało przez pozwanego podjęte.

Zadłużenie lokalu na dzień 15 listopada 2010 roku wynosiło 4 570,79 zł, na dzień 31 grudnia 2011 roku 10 439,47 zł, na dzień 29 lutego 2012 roku 10 856,67 zł, na dzień 30 czerwca 2012 roku 13 356,13 zł, a na dzień 10 kwietnia 2014 roku 20 184,81 zł.

Pozwany począwszy od września 2013 roku regularnie uiszcza na rzecz strony powodowej opłaty eksploatacyjne zazwyczaj w kwocie 300 zł. Wcześniej uiszczane opłaty były w sposób nieregularny i w różnej wysokości, co wynikało z konieczności spłaty innych zobowiązań przez pozwanego. Wszystkie pozostałe zobowiązania finansowe zostały przez pozwanego spłacone.

Pozwem wniesionym w dniu 1 sierpnia 2011 roku strona powodowa domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego kwoty 8 730,71 zł z tytułu zaległości w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych lokalu. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż pozwany posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

Pismem, które wpłynęło do strony powodowej dnia 13 sierpnia 2013 roku pozwany zwrócił się o zawieszenie na okres 1 roku postępowania o wydanie lokalu i wyrażenie zgody na spłatę zadłużenia w kwocie 300 zł miesięcznie. Pozwany zobowiązał się do regularnego uiszczania opłat czynszowych i wskazał, że zadłużenie powstało w związku z jego problemami finansowymi. Pozwany podniósł, iż spłacił wszystkie swoje zobowiązania poza zadłużeniem względem strony powodowej.

Pismem, które wpłynęło do strony powodowej dnia 17 października 2013 roku pozwany wniósł o przyjęcie go w poczet członków Spółdzielni.

Pismem z dnia 24 października 2013 roku strona powodowa poinformowała pozwanego, iż zajmuje on lokal bez tytułu prawnego oraz wskazała, że przyjęcie pozwanego w poczet członków Spółdzielni oraz zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego mogło nastąpić pod warunkiem uprzedniej spłaty całości zadłużenia łącznie z kosztami postępowania komorniczego.

Pismami z dnia 11 kwietnia 2014 roku pozwany zwrócił się do strony powodowej o zawarcie ugody w przedmiocie spłaty zadłużenia oraz o wyrażenie zgody na odpracowanie zadłużenia. W treści propozycji ugodowej pozwany wskazał, iż opłaty eksploatacyjne reguluje na bieżąco i ma możliwość spłaty zadłużenia w kwocie 200 zł miesięcznie.

Pozwany nie jest osobą bezrobotną. Pozwany zajmował się handlem ulicznym. Od dnia 14 lipca 2013 roku pozwany zatrudniony jest na umowę zlecenia na stanowisku portier. Z tytułu wykonywanej pracy pozwany uzyskuje wynagrodzenie w kwocie 723,50 zł netto miesięcznie. Pozwany miał zamiar zmienić pracodawcę, aby uzyskiwać większe zarobki. Pozwany utrzymuje się sam i nie uzyskuje innych dochodów. Nie korzysta pozwany z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. oraz nie pobiera świadczeń z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Pozwany nie posiada bliskiej rodziny i nie może liczyć na pomoc finansową rodziny dalszej. Pozwany ma trudności z uzyskaniem pożyczki. Pozwany jest nieporadny życiowo w zakresie załatwiania spraw urzędowych. Pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu niż zajmowany.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w

całości. Sąd Rejonowy oparł się na przepisie art. 222 § 1 k.c. zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, które włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Sąd I instancji zważył, iż jak ustalił pozwany nie posiada żadnego tytułu prawnego do zajmowanego przez siebie lokalu. Członkostwo ojca pozwanego w powodowej Spółdzielni ustało wobec jego śmierci. Pozwany natomiast nie skorzystał z przysługującego mu uprawnienia wystąpienia z roszczeniem o przyjęcie go w poczet członków Spółdzielni, mimo iż Spółdzielnia zawiadamiała go o takiej konieczności i możliwości. Wprawdzie pozwany takowe wnioski składał już na etapie niniejszego postępowania, jednakże wobec niespełnienia dodatkowych wymogów stawianych przez SM, a w szczególności spłaty całości zadłużenia, strona powodowa odmówiła przyjęcia powoda w poczet jej

członków. Sąd Rejonowy wskazał, iż minął roczny termin wyznaczony przez art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, (roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego) konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zatem na obecnym etapie zawarcie z powodem umowy o ustanowienie prawa do lokalu zależne jest tylko od woli Spółdzielni nie podlegającej kontroli sądowej. Dlatego też w ocenie Sądu Rejonowego stronie powodowej przysługiwało w niniejszym przypadku roszczenie windykacyjne w stosunku do pozwanego.

Jednocześnie Sąd I instancji nie znalazł podstaw do zastosowania art. 5 kc. Wprawdzie pozwanego można uznać za osobę w pewnym zakresie nieporadną życiowo, jednakże stopień tejże nieporadności nie jest na tyle duży, aby uniemożliwić pozwanemu starania o znalezienie innego miejsca zamieszkania. Pozwany jest osobą samodzielną, utrzymuje się i prowadzi gospodarstwo domowe sam i nie potrzebuje w tym zakresie pomocy osób trzecich. W kontekście sytuacji zawodowej nie sposób uznać pozwanego za osobę nieporadną, albowiem utrzymując się uprzednio we własnym zakresie powziął decyzję o podjęciu zatrudnienia i znalazł pracę na miarę swoich możliwości, a następnie zdecydował się na zmianę pracodawcy kierując się kryterium różnicy w wysokości uzyskiwanych zarobków, a wynagrodzeniem możliwym do uzyskania po zmianie zatrudnienia. Takowe działanie pozwanego daje w ocenie Sądu gwarancję, iż pomimo nakazania opuszczenia przedmiotowego lokalu pozwany będzie w stanie zadbać w sposób należyty o swoje kwestie mieszkaniowe. Zwłaszcza, że po wydaniu lokalu pozwanemu przysługiwało będzie roszczenie dotyczące wypłaty wkładu mieszkaniowego, który odziedziczył, a która to wysokość odpowiada zasadniczo wartości rynkowej lokalu (po dokonaniu potrąceń wskazanych przepisami prawa spółdzielczego) Uzyskane z tego tytułu środki finansowe będzie mógł przeznaczyć na swoje potrzeby mieszkaniowe. Ponadto zdaniem Sądu działaniom strony powodowej nie sposób przypisać naruszenia art. 5 k.c. Po śmierci ojca pozwanego strona powodowa kilkakrotnie wysyłała do pozwanego pisma informujące o jego sytuacji, które wskazywały jakie czynności powinien on wykonać, aby uzyskać tytuł prawny do zajmowanego przez siebie lokalu. Pozwany zaś korespondencji nie odbierał. Nie sposób zatem przypisać stronie powodowej jakiegokolwiek negatywnego zachowania względem pozwanego. Co więcej zaległości w zapłacie należności czynszowych nie tylko występowały za życia ojca pozwanego, ale także zaistniały po jego śmierci. Pozwany dokonywał wpłat w sposób dowolny zarówno pod względem terminowości, jak i wysokości opłat, co powodowało narastanie zadłużenia. Wysokość obecnie, regularnie uiszczanych przez pozwanego opłat jest zbyt niska, nie skutkuje zauważalnym zmniejszaniem się zadłużenia i nie daje gwarancji stosunkowo szybkiego jego spłacenia.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwanego uznać jednak należało za lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd Rejonowy zastosował wobec powyższego do pozwanego art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, a także § 8 ust. 1 uchwały nr (...) Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W.. Zgodnie par. 8 ust. 1 cytowanej uchwały, najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W. oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a znalazły się w niedostatku. Pod pojęciem pozostawania w niedostatku należy na mocy § 3 pkt 6 lit. a wskazanej uchwały rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 150 % najniższej emerytury gospodarstwach jednoosobowych. Od dnia 1 marca 2014 roku najniższa emerytura wynosi 844,45 zł. W związku z powyższym Sąd Rejonowy zważył, iż pozwany nie ma możliwości zamieszkania w lokalu innym niż dotychczas przez niego zajmowany, zaś uzyskiwany przez niego dochód nie przekracza 1,5 krotności najniższej emerytury, a zatem spełnia przesłanki do przyznania mu lokalu socjalnego w myśl postanowień przywołanej wyżej uchwały Rady Miejskiej W.. Co więcej, biorąc pod uwagę treść art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów na mocy, którego sąd ma możliwość biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację rodzinną i majątkową lokatorów orzec o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, mając na względzie sytuację oraz postawę pozwanego, w szczególności jego samotność, złą kondycję finansową oraz chęć spłaty zadłużenia, należałoby orzec o uprawnieniu pozwanego do uzyskania lokalu socjalnego nawet przypadku, gdyby nie spełniał on kryteriów do obligatoryjnego przyznania uprawnienia do uzyskania takowego lokalu.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym stanowi art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Orzeczenie o kosztach postępowania Sąd Rejonowy oparł na art. 98 § 1 k.p.c, na mocy którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Koszty poniesione przez stronę powodową to łącznie 337 zł. Jednakże wobec ograniczenia żądania zasądzenia kosztów procesu przez stronę powodową poprzez zrzeczenie się kosztów związanych z zastępstwem procesowym, Sąd I instancji zasądził na rzecz strony powodowej jedynie wartość opłaty sądowej od pozwu.

Ponieważ pozwany reprezentowany był przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu, zaś honorarium adwokackie nie zostało przez pozwanego uiszczone, koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu powiększone o stawkę podatku od towarów i usług Sąd Rejonowy zasądził od Skarbu Państwa.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany zaskarżając wyrok w zakresie pkt I i IV i wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W apelacji pozwany wniósł ponadto o zasądzenie na rzecz Kancelarii Adwokackiej adw. P. W. kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanemu według norm przepisanych za postępowanie odwoławcze ponieważ koszty te nie zostały zapłacone przez pozwanego w całości ani w części.

W apelacji pozwany zarzucił naruszenie art. 5 kc w zw. z art. 222§1 kc poprzez jego niezastosowanie, pomimo ustalenia okoliczności faktycznych świadczących o wyjątkowej sytuacji pozwanego, a także błędną wykładnię tej normy, polegające na przyjęciu, że pozwany swoim zachowaniem wobec powódki naruszył zasady współzycia społecznego, a zachowanie powódki wytaczające powództwo o eksmisję, pomimo wieloletniego zamieszkiwania pozwanego, a wcześniej jego ojca J. Z. członka spółdzielni mieszkaniowej, nie jest nadużyciem prawa wobec pozwanego.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podniósł, iż wyrok Sądu jest wadliwy w zakresie w jakim Sąd I utrzymał w mocy pkt I wyroku zaocznego z dnia 21.11.2012r. oznaczonej sygn. akt IX C 746/12 orzekając o eksmisji pozwanego z zajmowanego przez niego lokalu z uwagi na nadużycie prawa przez stronę powodową. Nadużycie prawa zachodzi wówczas, gdy wykonujący je postępuje sprzecznie z ogólnie przyjętymi normami czy też zasadą słuszności i winien być traktowany jakby wyszedł poza treść swego prawa, a więc już nie może go dalej wykonywać. Sprowadza się to do sytuacji, że z powodu naganego wykonywania prawa, przestaje ono istnieć, co usprawiedliwia odmówienie ochrony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2.06.2011 r. I CSK 520/10 - LEX 1129076). Zgodnie z tym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Pozwany po śmierci ojca znalazł się w bardzo trudnej sytuacji życiowej ponieważ wraz z przyjęciem spadku przyjął również na siebie zobowiązania. Pozwany do dnia dzisiejszego pospłacał wszystkie inne długi za wyjątkiem zobowiązania względem strony powodowej. Jednakże pozwany spłaca powyższe zobowiązania bieżące starając się regulować istniejące zaległości, które w połowie składają się z zaległości odsetkowych oraz zasądzonych kosztów postępowania. Pozwany w chwili obecnej wykonuje zlecenia dla firm ochroniarskich pracując w charakterze portiera. Strona powodowa nadużyła prawa podmiotowego, ponieważ wiedząc, że korespondencja w zakresie poinformowania pozwanego o rocznym terminie do złożenia deklaracji członkowskiej nie dochodziła, a zatem wiedząc, że pozwany mieszka w lokalu winna podjąć działania celem ustalenia przyczyn nie odbierania korespondencji oraz winna pouczyć go o jego prawach, zwłaszcza, że pozwany jest osobą niezaradną życiowo. Dodatkowo powódka pozywając o zapłatę należności czynszowych w pozwie z dnia 1.08.2011r. podała w uzasadnieniu, że pozwany posiada spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul (...). zatem takie postępowanie strony powodowej wprowadzające

w błąd pozwanego o jego prawach, które skutkowało utratą możliwości wstąpienia w skład członków spółdzielni, nie zasługuje na ochronę. Całokształt okoliczności sprawy świadczy o tym, że oddalenie powództwa może zabezpieczyć interes osoby zagrożonej wykonywaniem prawa podmiotowego przez stronę powodową.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego oraz kosztów adwokackich za obie instancje wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo:

Pozwany utrzymuje się sam pracując nadal jako portier, czasami uzyskując dochody z pracy dodatkowej tj. handlu ulicznego. Pozwany spłaca zadłużenie wobec strony powodowej na skutek przymusowej egzekucji komorniczej oraz reguluje bieżące opłaty. Pozwany rozumiał treść pisma strony powodowej z dnia 19 listopada 2010 r. w ten sposób, że przede wszystkim obowiązkiem pozwanego, jako warunku uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu przy ul. (...) we W., było przedłożenie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po swoim ojcu J. Z.. Następnie strona powodowa zażądała od pozwanego spłaty zadłużenia w regulowaniu opłat, które to zadłużenia powstało w okresie kiedy prawo do lokalu przysługiwało ojcu pozwanego, uzależniając podpisanie umowy z pozwanym od zrealizowania powyższego warunku. Wysiłek pozwanego został zatem skupiony na realizacji powyższego warunku i podpisania ze stroną powodową ugody co do spłaty zadłużenia, z powodu niemożliwości, z uwagi na sytuację materialną pozwanego, dokonania jednorazowej spłaty.

Dowód: przesłuchanie pozwanego k. 206 verte (rozprawa z dnia 27 lutego 2015 r. czas nagrania 00:16-00:30) ;

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd II instancji mając nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału - dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w następstwie czego uznał, że Sąd Rejonowy błędnie rozstrzygnął w przedmiocie żądania z którym wystąpiła strona powodowa. Sąd ten bowiem dokonując prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje za własne, z ustaleń tych wyciągnął nieuprawnione wnioski i dokonał błędnej ich oceny, to zaś doprowadziło do wydania wyroku wymagającego zmiany i odmiennego rozstrzygnięcia, co do istoty sprawy.

Nie budziło w sprawie wątpliwości, iż J. Z. ojcu pozwanego przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do spornego lokalu przy ul. (...) we W., który to w 1986r. przyjęty został w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.. Jako osobę wspólnie z J. Z. zamieszkałą wskazano zaś pozwanego, który to do chwili obecnej w tym lokalu zamieszkuje i który to po śmierci ojca (23 sierpnia 2010r.) nie został przyjęty w poczet członków powodowej Spółdzielni. Pozwany nie posiada zatem tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Zgodnie zaś z regulacją art. 222§1 kc 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. Z powyższego uprawnienia skorzystała strona powodowa w niniejszym postępowaniu, niemniej w ocenie Sądu Okręgowego wywiedzione w pozwie żądanie ocenić należało jako nadużycie prawa, jak słusznie poniesiono w apelacji.

Zgodnie z przepisem art. 5 kc nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Należy też podkreślić, że z samej istoty instytucji nadużycia prawa podmiotowego wynika, że dokonuje go strona, która wykonując swoje prawo czyni to niezgodnie z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. **Jej zachowanie** powinno więc być w

pierwszej kolejności i ze szczególną starannością zbadane przez sąd w celu ustalenia, czy zarzucane przez drugą stronę nadużycie prawa wystąpiło (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 lipca 2014 r. I ACa 314/14 LEX nr 1498918). Artykuł 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób, który prowadzi do wywarcia skutków niemoralnych albo rozmiągających się zasadniczo z założeniem jego ustanowienia (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 maja 2014 r. I ACa 221/14 LEX nr 1466886). Wskazać przy tym trzeba, iż Sąd Najwyższy nie wyklucza możliwości oddalenia także powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c., podkreślając przy tym, że może to nastąpić zupełnie wyjątkowo (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, Lex nr 9086; z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00, OSN 2001, Nr 3, poz. 43, z glosą A. Szpunara, Rejent 2001, nr 6, s. 148; z dnia 18 stycznia 2007 r., I CSK 223/06, OSP 2008/ 3/ 25).

Sąd Rejonowy naruszył art. 5 k.c. uznając, iż w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, pozwany nie wykazał, iż zachodzą owe wyjątkowe okoliczności uzasadniające przyjęcie, iż strona powodowa nadużywa prawa, dochodząc wydania lokalu. Norma zamieszczona w art. 5 k.c. ma niewątpliwie charakter szczególny, dlatego przy ocenie, czy wykonywanie prawa nie narusza zasad współżycia społecznego należy brać pod uwagę **całokształt okoliczności konkretnego przypadku**, czego jednak zaniechał Sąd I instancji (wyrok SN z 2004.04.15 IV CK 284/03 LEX nr 176084).

Sąd Rejonowy rozstrzygając w niniejszej sprawie nie rozważył przede wszystkim zachowania i postawy samej strony powodowej względem pozwanego po śmierci J. Z., w zakresie możliwości uzyskania przez P. Z. spółdzielczego lokatorskiego prawa do spornego lokalu.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, **dzieciom** i innym osobom bliskim.

W niniejszej sprawie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało ojcu pozwanemu, które wygasło z chwilą ustania jego członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej, tj. w dacie jego zgonu (art. 11 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). W związku z powyższym pozwanemu jako synowi zmarłego przysługiwało roszczenie z art. 15 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które chcąc zrealizować winien złożyć w terminie roku deklarację członkowską, wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, co z kolei wynika z art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków i ustanowienie prawa do lokalu, do którego posiadał tytuł prawny zmarły członek spółdzielni, powinna zatem wykazać, że należy do jednej z kategorii osób wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy a także złożyć deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w terminie jednego roku. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, dla realizacji roszczeń z art. 15 ust. 2, nie przewiduje innych warunków, a zatem spółdzielnia, po stwierdzeniu, że uprawniony terminowo złożył deklarację członkowską, wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ma obowiązek niezwłocznego uwzględnienia żądań takiej osoby, którą w niniejszej sprawie jest powód, jako syn zmarłego członka pozwanej Spółdzielni. Niedopuszczalne jest przy tym kreowanie dodatkowych warunków, od spełnienia których spółdzielnia uzależniałaby przyjęcie w poczet swoich członków i zawarcie umowy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 listopada 2006r. I ACa 809/06 LEX nr 298415).

Jak wynika ze zgromadzonych w sprawie dowodów powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa z naruszeniem powołanych wyżej regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych postawiła przed pozwanym wymagania nie znajdujące żadnego oparcia w zapisach ustawowych. W piśmie datowanym na 19 listopada 2010r., a skierowanym do pozwanego, strona powodowa w związku ze śmiercią J. Z. zwróciła się o przedłożenie prawomocnego postanowienia sądu stwierdzającego nabycie spadku bądź notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia. Poinformowała także pozwanego, że w związku ze śmiercią ojca przysługuje mu roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni pod warunkiem uregulowania wszelkich zaległości w opłatach czynszowych. Nadto warunkiem niezbędnym do

zachowania roszczenia było złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przedłożenie prawomocnego postanowienia sądu stwierdzającego nabycie prawa do spadku bądź wpłacenie wkładu mieszkaniowego oraz uregulowanie zaległości w opłatach czynszowych. Jak wynika z akt lokalowych pismo to wysyłano do pozwanego trzykrotnie, przy czym przesyłki dwukrotnie były awizowane. Nie sposób jednak ustalić daty otrzymania przez pozwanego owego pisma, bowiem wysłane było listem zwykłym, zaś koperty w aktach lokalowych z rzekomo awizowanych przesyłek są puste, nie wiadomo zatem co się w nich znajdowało i do kogo zostało wysłane. Mając jednak na uwadze, iż pozwany potwierdził fakt jego otrzymania, choć nie potrafił dokładnie sprecyzować kiedy, zasadnym było przyjęcie, że zapoznał się z jego treścią.

Przedłożenie prawomocnego postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, spłata całości dotychczasowego zadłużenia czynszowego bądź też wpłacenie wkładu nie należy do warunków koniecznych dla uzyskania lokatorskiego prawa do lokalu, ich zatem zakreszenie było niezgodne z prawem i naruszające art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a co istotne wprowadzało pozwanego w błąd, co do wymagań jakie winien spełnić. Co więcej owe wymogi niewątpliwie czasochłonne w wykonaniu doprowadzić mogły do przekroczenia rocznego terminu przewidzianego na ich realizację.

Jak wskazał pozwany, z otrzymanego pisma z 19 listopada 2010r. wywnioskował, że winien w ciągu roku uzyskać postanowienie o stwierdzenia nabycia spadku po ojcu i wtedy uzyska prawo do lokalu, dlatego też zainicjował postępowanie spadkowe po swoim ojcu J. Z., uzyskując 30 listopada 2011 r. postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku. Jak wynikało z przesłuchania pozwanego, po uzyskaniu postanowienia o stwierdzenia nabycia spadku udał się do Spółdzielni Mieszkaniowej celem jego okazania, gdzie postanowiono przed nim kolejny warunek tj. spłaty dotychczasowego zadłużenia czynszowego. Pozwany w dalszej kolejności zajął się tą kwestią zmierzając do ugodowego załatwienia sprawy z powodową Spółdzielnią i rozłożenia na raty długu, którego chęć spłaty jak też odpracowania deklarował. Postępowanie pozwanego niewątpliwie wskazuje zatem na chęć uzyskania lokatorskiego prawa do lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego nie budzącą wątpliwości jest wyraźnie dostrzegalna nieporadność życiowa pozwanego. Wynika to zarówno z niniejszego postępowania jak i toczącego się przeciwko niemu postępowania o zapłatę wszczętego przez powodową Spółdzielnię. Niemniej jednak, gdy pozwany zgłosił się do Spółdzielni celem okazania postanowienia spadkowego, czyli spełnił warunek postanowiony mu przez powodową Spółdzielnią tym samym w ocenie Sądu wyraził chęć wstąpienia w poczet członków i zawarcia umowy ustanowienia ustawienia spółdzielczego lokatorskiego prawa, która nie został jednak wyrażona w formie pisemnej z uwagi na postawienie przed pozwanym kolejnego warunku spłaty zaległości, na którego realizację w istocie nie miał szans w świetle sytuacji finansowej pozwanego, wskazującej, iż od dawna żyje w niedostatku.

Dodać tu też trzeba, iż inicjując przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Śródmieścia postępowanie o zapłatę zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych względem pozwanego w sierpniu 2011r. (sygn. akt IX Nc 1476/11) powodowa spółdzielnia w pozwie sporządzonym i podpisanym przez profesjonalnego pełnomocnika wskazała, iż pozwany posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Otrzymując odpis pozwu pozwany, jak podniósł, utwierdzony został w przekonaniu, iż w istocie uzyskał oczekiwany tytułu prawny do lokalu mieszkalnego który zajmuje. Nie podejmował więc w tym kierunku dalszych czynności. Dopiero później, gdy dowiedział się od komornika sądowego o orzeczonej względem niego wyrokiem zaocznym eksmisji, złożył w Spółdzielni Mieszkaniowej między innymi wniosek o przyjęcie go w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (k. 91 akt lokalowych)..

W świetle okoliczności sprawy w ocenie Sądu Okręgowego, postępowanie powodowej Spółdzielni względem pozwanego żadną miarą nie może być poczytywane jako właściwe, a to ono w istocie doprowadziło do niezrealizowania terminowo ustawowych wymagań przewidzianych w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przez pozwanego, skoro od początku pozwanego wprowadzono w błąd i piętrowno przed nim niezgodne z prawem wymagania.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie bez wątplenia wskazuje na trudne i skomplikowane położenie, w jakim znalazł się pozwany. Zważywszy na jego sytuację życiową, ewidentną nieporadność, a przy tym niewątpliwie brak złej wiary w zakresie powstałego zadłużenia na rzecz Spółdzielni, będącego wynikiem braku środków do życia i nieporadności – przy jednoczesnym niewłaściwym postępowaniu samej Spółdzielni Mieszkaniowej względem pozwanego, w ocenie Sądu II instancji zasadnym było przyjęcie, że domaganie się eksmisji pozwanego z całą pewnością uchybia treści art. 5 kc.

Wskazać przy tym trzeba, iż ocenie pod kątem art. 5 k.c., winny podlegać przede wszystkim skutki, jakie pozostałyby dla dotkniętego nadużyciem prawa - w tym wypadku pozwanego - w związku z zachowaniem się nadużywającego - strony powodowej. Nie można tracić z pola widzenia, iż pozwany od wielu lat zamieszkuje w spornym lokalu, starając się w miarę możliwości wywiązywać ze zobowiązań finansowych względem Spółdzielni Mieszkaniowej. Po śmierci ojca został sam, utrzymując się z bardzo skromnego wynagrodzenia, które w głównej mierze przeznacza właśnie na spłatę wszystkich zobowiązań finansowych, z których chce się wywiązać. Co więcej jest osobą nieporadną, której pomagają osoby mieszkające w sąsiedztwie, które zna i na które może liczyć i od których odseparowanie byłoby dla pozwanego bardzo trudno. Nie budzi zatem wątpliwości, iż orzeczenie eksmisji nawet z jednoczesnym przydzieleniem lokalu socjalnego przy rozważeniu całokształtu okoliczności, stanowiłoby naruszenie przyjętych w społeczeństwie zasad współżycia społecznego.

Zdaniem Sądu II instancji w rozpatrywanej sprawie brak zatem wątpliwości, co do zaistnienia przesłanek pozwalających na przyjęcie, iż żądanie przez powodową spółdzielnię eksmisji pozwanego stanowi nadużycie prawa, co za tym idzie koniecznym była zmiana zaskarżonego wyroku w punkcie I poprzez uchylenie wyroku zaocznego z dnia 21 listopada 2012r. w sprawie o sygn. akt IX C 746/12 i oddalenie powództwa.

W konsekwencji zmianie poprzez uchylenie podlegał także pkt II wyroku Sądu Rejonowego w zakresie w jakim orzeczono, iż pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, bez naruszania dalszych rozstrzygnięć tego punktu a także punkt III. Orzeczenia te wobec oddalenia powództwa stały się bezprzedmiotowe.

Zmiana rozstrzygnięcia co do istoty sprawy skutkować musiała także zmianą orzeczenia w przedmiocie kosztów postępowania zawartego w punktach IV i V wyroku.

Wobec wygranej pozwanego w całości należał mu się zwrot poniesionych kosztów przed Sądem I instancji zgodnie z art. 98 kpc, co Sąd Okręgowy mając na uwadze, zasądził na jego rzecz od strony powodowej kwotę 147,60 zł, na która składają się koszty wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu w wysokości 120 zł wraz z 27,60 zł podatku VAT zgodnie z §10 pkt 1 w zw. z §2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Wygrana pozwanego korzystającego z pomocy pełnomocnika z urzędu, skutkowałą zasądzeniem kosztów w tym zakresie od strony powodowej na rzecz pozwanego, bez obciążania Skarbu Państwa, tym samym punkt V uchylono.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1 kpc orzekł jak w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II sentencji) oparto na przepisie art. 98 kpc w zw. z §13 ust. 1 pkt 1 w zw. z §10 pkt 1 w zw. z §2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Wobec uwzględnienia apelacji pozwanego w całości zasadnym było zasądzenie na jego rzecz od strony powodowej kosztów postępowania apelacyjnego w wysokości 73,80 zł, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu (60 zł) wraz z podstawkiem VAT (13,80 zł).

Rozstrzygnięcie o kosztach sądowych w punkcie III sentencji znajduje oparcie w przepisie art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 kpc.

Strona powodowa wobec przegrania sprawy w postępowaniu apelacyjnym obowiązana jest do uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa kwoty 200 zł stanowiącej opłatę sądową od apelacji, od której uiszczenia powód był zwolniony.