

Sygn. akt IX Ca 605/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Bożena Charukiewicz (spr.)                         |
| Sędziowie:      | SR del. Jacek Barczewski<br>SO Mirosław Wieczorkiewicz |
| Protokolant:    | sekr. sądowy Ewelina Gryń                              |

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2013 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko J. T., E. T., D. T., oraz małoletniemu M. T. reprezentowanemu przez przedstawicieli ustawowych J. T. i E. T.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Kętrzynie

z dnia 20 maja 2013 r., sygn. akt I C 377/12,

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że nakazuje pozwanym E. T., J. T., D. T. i M. T., aby opróżnili, opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny położony w B. przy ulicy (...), orzekając, że przysługuje im prawo do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz nie obciąża pozwanych kosztami procesu na rzecz powódki,

II. nie obciąża pozwanych kosztami procesu za instancję odwoławczą na rzecz powódki.

IX Ca 605/13

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina B. wniosła o nakazanie pozwanej E. T. aby opuściła i opróżniła z rzeczy lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku nr (...) w B. i wydała powódce powyższy lokal.

W uzasadnieniu podała, że jest właścicielką nieruchomości, na której znajduje się wskazany lokal. Pozwana w sposób rażący naruszała umowę najmu poprzez długotrwałe i uporczywe nieuiszczanie ustalonego czynszu oraz niepokrywanie kosztów zużytych przez siebie mediów. Na tej podstawie pismem z dnia 4 stycznia 2012r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu. W chwili wystąpienia z powództwem pozwana nie posiadała tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Powódka już wcześniej wielokrotnie wzywała pozwaną do zapłaty zaległości uprzedzając

o możliwości rozwiązania umowy i zakreślając termin na spłatę zobowiązań. Uporczywość pozwanej przejawia się również w tym, że nie reaguje na wezwania powódki i nie respektuje i nie wykonuje prawomocnych orzeczeń sądowych. Pozwana nie spełniła także żądania dobrowolnego opuszczenia spornego mieszkania.

W toku procesu Sąd Rejonowy w Kętrzynie postanowieniem z dnia 23 stycznia 2013r. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych J. T., D. T. oraz małoletniego M. T..

Pozwana E. T. w imieniu swoim oraz małoletniego pozwanego M. T., wniosła o oddalenie powództwa. Przyznała, że posiada zaległości w opłatach za mieszkanie. Podniosła, że w spornym lokalu zamieszkuje wspólnie z mężem i dwoma synami. Mąż leczy się psychiatrycznie, jest na rencie. Pozwana nie pracuje, przebywa na zasiłku pielęgnacyjnym i ma orzeczoną III grupę inwalidztwa. Obydwaj synowie się uczą. Jeden w M., a drugi w K.. Do szkół dojeżdżają. Rodzina korzysta z pomocy opieki społecznej. Syn D. także nie jest w pełni sprawny. Drugi syn również choruje.

Pozwani J. T. i D. T. wniesli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 20 maja 2013r. Sąd Rejonowy w Kętrzynie oddalił powództwo.

Sąd I instancji ustalił, że lokal mieszkalny przy ul. (...)w B.jest własnością Gminy B.. W dniu 1 marca 1995r. została zawarta umowa najmu tego mieszkania z E. T.. Lokal ma powierzchnię użytkową (...), natomiast mieszkalną (...)m<sup>2</sup>, składa się z kuchni, przedpokoju, wc i 2 pokoi. Do lokalu przynależna jest piwnica oznaczona nr 3. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną i wodociągową. Dostarczana jest zimna woda. Ogrzewanie mieszkania jest piecowe. Gaz jest butlowy. E. T.zajmuje mieszkanie wraz z rodziną: mężem J. S.i synami: D.i M..

Z dalszych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że pozwany J. T. jest rencistą, leczy się psychiatrycznie od 6 lat. Jest całkowicie niezdolny do pracy. Pozwana E. T. zaliczona została do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności. Odpowiednim dla niej zatrudnieniem jest zakład pracy chronionej. M. T. uczy się w szkole w K.. W 2012r. dwukrotnie przebywał w szpitalu. Powiatowym w K. z powodu schorzeń laryngologicznych leczonych operacyjnie D. T. od 1998r. był leczony w związku z wadą biodra prawego, przeszedł operację wymiany biodra prawego. Uczy się w M. w Ośrodku Szkolenia i (...).

Jak ustalił Sąd Rejonowy pozwani korzystają z pomocy opieki społecznej od 1994r. w postaci zasiłków stałych, okresowych, celowych rodzinnych, dodatku na dojazdy, zasiłku pielęgnacyjnego, dodatku mieszkaniowego i stypendium socjalnego. W okresie od kwietnia 2007r. Gminny Ośrodek Pomocy (...) w B. udzielał pozwany pomocy w spłacie zadłużenia przekazując zasiłki celowe bezpośrednio na konto (...) w B.. Od lipca do grudnia 2012r. 30% przyznanej kwoty zasiłku okresowego było przekazywane na konto (...) tytułem spłaty zadłużenia. W latach 2007-2012r. pozwani korzystali także z dodatku mieszkaniowego, który w całości był przekazywany na konto (...) na pokrycie bieżących opłat. Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 07.12.2011r. zasądzono od pozwanej E. T. na rzecz Gminy B. kwotę 12 203,67 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 25.11.2011r. tytułem zaległości w opłatach za mieszkanie.

Powódka wzywała pozwaną E. T. do zapłaty zaległości pismem z dnia 05.07.2010r. Następnie pismem z dnia 30.03.2011r. uprzedzając o możliwości wypowiedzenia najmu. Pismem z dnia 04.01.2012r. powódka wypowiedziała pozwaną umowę najmu ze skutkiem na dzień 29.02.2012r. Wypowiedzenie zostało doręczone E. T. 05.01.2012r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji zważył, że, zgodnie z art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c., najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego, jest nie tylko E. T., ale oboje małżonkowie: E. T. i J. T.. Sąd powołał się na art.13 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia, a w wypadku gdy lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, właściciel lokalu powinien uprzedzić go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia

stosunku prawnego i wyznaczyć dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. W ocenie Sądu Rejonowego czynności powyższe względem pozwanego J. T. nie zostały wykonane.

Sąd I instancji podkreślił także, że stosownie do art. 14 ust. 4 cytowanej wyżej ustawy, pozwanym w razie orzeczenia eksmisji przysługiwałoby prawo do lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego gminy. Aktualnie powodowa Gmina takimi lokalami nie dysponuje. Ponadto w ocenie Sądu mając na uwadze stan techniczny przedmiotowego lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, standard tego lokalu nie jest wyższy niż ewentualnego lokalu socjalnego. Sąd uwzględnił także sytuację życiową, w jakiej znaleźli się pozwani. Oboje małżonkowie T. są osobami chorymi, zmuszonymi do przeznaczania większości dochodów na leczenie własne i synów oraz zakup leków. Możliwość podjęcia przez nich pracy z uwagi na stan zdrowia obojga z nich jest bardzo ograniczona. Tym bardziej, jeżeli weźmie się pod uwagę, iż gmina B. to niewielka gmina o charakterze głównie rolniczym, na terenie której nie ma zbyt wielu pracodawców. Stąd sytuacja braku środków na pokrycie należności czynszowych, a zwłaszcza zaległości z poprzednich lat, nie jest, zdaniem Sądu, zawiniona przez pozwanych. Sąd miał również na uwadze, że pozwani E. i J. T. mają na utrzymaniu dwóch synów, dojeżdżających do szkoły do odległych od B. miejscowości. Ich stan zdrowia wymaga przy tym również częstej opieki lekarskiej.

Sąd Rejonowy wskazał, że pierwszy możliwy do uzyskania lokal socjalny miałby być położony w miejscowości Ś.. Jest to miejscowość znacznie oddalona od samych B., położona przy granicy państwowej, bardzo słabo skomunikowana. Postawiliby to, w ocenie Sądu, pozwanych w sytuacji praktycznie uniemożliwiającej skorzystanie z podstawowych świadczeń, takich jak pomoc lekarska, a w sytuacji pozwanych konieczną jest pomoc nie tylko na podstawowym poziomie, ale specjalistyczna. Poza tym praktycznie uniemożliwiłoby kontynuowanie nauki synom.

W tej sytuacji Sąd uznał, że uwzględnienie powództwa wywołałoby dla pozwanych skutki zbyt ciężkie, nie dające się pogodzić z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Sąd powołał się także na okoliczność, że pozwani w miarę możliwości starają się uiszczać opłaty, a poza tym powódka otrzymuje środki z dodatku mieszkaniowego przyznanego pozwanym. Z zestawienia przedłożonego przez powódkę wynika, że bieżące opłaty za rok 2011 i okres od stycznia do maja 2012r. zostały uregulowane w całości.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo w całości.

Wyrok ten powódka zaskarżyła w całości, zarzucając w apelacji:

1.) naruszenie prawa materialnego, tj.

- art. 5 k.c. w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, polegające na uznaniu, że roszczenie powódki stanowi nadużycie prawa podmiotowego, a w konsekwencji pozbawienia powódki, jako właściciela istotnych atrybutów prawa własności, tj. niemożności posiadania lokalu mieszkalnego, korzystania z niego, wynajęcia, ani obciążenia,

- art. 222 § 1 k.c. i art. 140 k.c. poprzez przyjęcie, że roszczenie powódki stanowi nadużycie prawa podmiotowego, w sytuacji gdy w procesie windykacyjnym art. 5 k.c. może być stosowany jedynie wyjątkowo i nie może właściciela całkowicie pozbawić przysługującego mu prawa podmiotowego;

2.) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem

dowodowym, przejawiającą się w wadliwym ustaleniu, że względem pozwanego J. T. nie zostały wykonane czynności wypowiedzenia stosunku prawnego, podczas gdy pozwany nie był współnajemcą lokalu oraz w sytuacji, w której pozew o eksmisję podpisany przez adwokata z chwilą wniesienia go do Sądu zastąpił pisemne wypowiedzenie stosunku prawnego względem pozwanego.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez nakazanie pozwanym aby opuścili, opróżnili z rzeczy i wydali powódce przedmiotowy lokal mieszkalny, ewentualnie uchylenie zaskarżonego

wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Wniosła również o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja jest uzasadniona.**

W pierwszej kolejności należało zwrócić uwagę, że wprawdzie umowa najmu z dnia 1 marca 1995r. została podpisana tylko przez pozwaną E. T., to jednak słuszne jest stanowisko Sądu Rejonowego, że pozwany J. T. jest współnajemcą lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w B.. Bezsportnym bowiem jest, że umowa najmu została zawarta w trakcie związku małżeńskiego pozwanych celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny. Stanowi o tym wprost art. 7 ustawy z 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Przepisy tej ustawy obowiązywały w chwili zawarcia przedmiotowej umowy, która także odwołuje się w swej treści do rozwiązań prawnych z tej ustawy.

Bezsportnym jest, że pozwani od kilku już lat nie uiszczają opłat za używanie lokalu. Powódka zatem, zgodnie z ustawą z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego powódka uprzedziła pozwanych o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczyła dodatkowy termin zapłaty zaległych należności. Wprawdzie pismo powódki z 5 lipca 2010r., informujące o możliwości rozwiązania umowy najmu, było kierowane do pozwanej, to jednak uznać należy, że skoro umowa została zawarta dla zaspokojenia potrzeb rodziny, małżonkowie mieszkają razem, to niewątpliwie do pozwanego także doszła powyższa wiadomość. Natomiast utrwalony już jest w orzecznictwie pogląd, iż pozew o eksmisję zastępuje pisemne wypowiedzenie stosunku najmu. Pozwany J. T. odpis pozwu otrzymał w dniu 28 stycznia 2013r. Upłynęły zatem wszelkie terminy przewidziane ustawą o ochronie praw lokatorów (...), co oznacza, że powódka może skutecznie domagać się orzeczenia eksmisji pozwanych.

Za zasadny należało uznać zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 5 k.c., poprzez uznanie, że roszczenie powódki stanowi nadużycie prawa podmiotowego.

Pojęcie zasad współżycia społecznego pozostaje w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności sprawy, a ocena, czy konkretne zachowanie jest lub nie jest zgodne z tymi zasadami należy do sądu. Dokonanie oceny, czy właściciel domagający się wydania przedmiotu swojego prawa, działa w zgodzie z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, czy też jego działanie pozostaje w sprzeczności z tymi normami, jest – co do zasady – dopuszczalne. Treść art. 5 k.c. daje możliwość dokonania takiej oceny w stosunku do wykonywania każdego prawa podmiotowego przez osobę uprawnioną. Wystąpienie z żądaniem wydania nieruchomości jest wykonywaniem prawa podmiotowego (roszczenia windykacyjnego). Jednak w orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można obecnie uznać pogląd, zgodnie z którym możliwość oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. wystąpi w sytuacjach zupełnie wyjątkowych, a zatem niezmiernie rzadkich. Ostrożność w oddalaniu powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. jest tym bardziej konieczna, że oznacza to pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie można dopatrzeć się takiej wyjątkowej sytuacji. Sąd Rejonowy wskazał na stan zdrowia pozwanych, brak pracy, ich trudną sytuację finansową, naukę synów, brak lokali socjalnych w dyspozycji powódki, jako te szczególne okoliczności uzasadniające oddalenie powództwa. Wbrew stanowisku Sądu I instancji należy podkreślić, że orzeczenie sądowe w przedmiocie eksmisji zapada niezależnie od tego, czy gmina dysponuje choćby jednym wolnym lokalem, który mógłby być wynajęty uprawnionemu jako socjalny.

Pozostałe okoliczności, na które powołał się Sąd Rejonowy mogą mieć jedynie znaczenie przy rozpatrywaniu uprawnienia do otrzymania przez pozwanych lokalu socjalnego.

Ochrona własności jest zasadą konstytucyjną, a zasady współżycia społecznego chronią przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa unicestwić. Norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i można ją zastosować jedynie w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę. W ocenie Sądu Okręgowego powódka domagając się ochrony przysługującego jej prawa podmiotowego nie

naruszyła zasad współżycia społecznego. Interesy zaś pozwanych mogą być w dostateczny sposób zabezpieczone poprzez odroczenie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez powódkę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Udostępnienie pozwanym lokalu socjalnego w związku z wykonywaniem orzeczenia o eksmisji oznacza, że nie grozi im pozostawienie bez dachu nad głową po wyprowadzeniu z lokalu podlegającego wydaniu powódce, ponieważ zostanie im wskazane pomieszczenie, w którym mogą znaleźć schronienie.

Przesłanki decydujące o istnieniu uprawnienia do lokalu socjalnego sąd ma obowiązek rozważyć z urzędu, a – w świetle art. 14 ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – są nimi dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez uprawnionego i jego szczególna sytuacja materialna i rodzinna. W art. 14 ust. 4 powyższej ustawy ustawodawca wyliczył pewne stany i sytuacje zobowiązanego do opróżnienia lokalu, które muszą być przez sąd zakwalifikowane jako kreujące jego „szczególną sytuację materialną i rodzinną”, pod warunkiem jednak, że nie może on zamieszkać w innym lokalu.

Ustalenia Sądu Rejonowego dotyczące sytuacji rodzinnej, materialnej, zdrowotnej pozwanych nie były kwestionowane przez powódkę. W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, iż ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w tym zakresie są prawidłowe i należy je podzielić. W tej sytuacji orzekając o nakazaniu pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania powódce przedmiotowego lokalu mieszkalnego Sąd Okręgowy orzekł o uprawnieniu pozwanych, zgodnie z art. 14 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...) do otrzymania lokalu socjalnego i w myśl art. 14 ust. 6 tej ustawy nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez powódkę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

O kosztach procesu w obu instancjach Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., uznając, że zasady słuszności wymagają odstąpienia od obciążania pozwanych kosztami procesu poniesionymi przez powódkę, z uwagi na niekorzystną sytuację majątkową i życiową pozwanych, utrzymywanie się z zasiłków z pomocy społecznej oraz ich stan zdrowia, który będzie wymagał ponoszenia kosztów leczenia.