

Sygn. akt IX Ca 948/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SO Agnieszka Żegarska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Borowska

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko D. M. (1), S. M. (1), J. M. (1), J. M. (2)

o eksmisję

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 28 kwietnia 2017 r., sygn. akt X C 167/16,

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości i nadaje mu następujące brzmienie:

„I. nakazuje pozwanym D. M. (1), S. M. (1), J. M. (1) i J. M. (2), aby opuścili, opróżnili i wydali powódce Gminie O. lokal mieszkalny położony w O. przy ulicy (...) (...)”

II. przyznaje pozwanym D. M. (1) i S. M. (1) prawo do otrzymania lokalu socjalnego,

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżniania lokalu opisanego w punkcie I wyroku w stosunku do pozwanych D. M. (1) i S. M. (1) do czasu złożenia przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu na rzecz powódki,

V. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie na rzecz radcy prawnej T. L. kwotę 295,20 (dwieście dziewięćdziesiąt pięć 20/100) zł, w tym należny podatek VAT, tytułem wynagrodzenia za reprezentowanie z urzędu pozwanych D. M. (1) i S. M. (1).”

II. oddala apelację w pozostałej części,

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

IV. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie na rzecz radcy prawnej T. L. kwotę 73,80 (siedemdziesiąt trzy 80/100) zł, w tym należny podatek VAT, tytułem wynagrodzenia za reprezentowanie z urzędu pozwanych D. M. (1) i S. M. (1) w postępowaniu odwoławczym.

Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska

Sygn. akt IX Ca 948/17

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o nakazanie pozwanym D. M. (1) i S. M. (1), aby opuścili, opróżnili i wydali jej lokal mieszkalny położony w O., przy ul. (...) (...) Jednocześnie, wniosła o nieprzyznawanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu wskazała, że realizując wyrok Sądu Rejonowego w Olsztynie (sygn. akt I C 125/10) wynajęła pozwanym lokal socjalny na okres 1 roku tj. do dnia 25 listopada 2012r. Od początku obowiązywania umowy, pozwani nie wywiązywali się z obowiązku uiszczania czynszu i innych świadczeń związanych z korzystaniem z lokalu. W związku z upływem terminu, na jaki umowa została zawarta, pozwani zajmują obecnie lokal bez tytułu prawnego, nie uiszczając z tego tytułu należnego odszkodowania (zadłużenie z tego tytułu na dzień 31 października 2015r. wynosiło 32 350,90 zł plus koszty sądowe i odsetki ustawowe). Do 13 lutego 2015r. w lokalu zamieszkiwała również D. M. (2) wraz z synem K. S.. Zdaniem powódki, pozwani są w stanie pracować i zabezpieczyć swoje potrzeby mieszkaniowe własnym staraniem i na własny koszt, zwłaszcza że koszt wynajęcia pokoju na wolnym rynku wynosi 300 zł. Podkreśliła, że Gmina stwarza możliwości odpracowania zadłużenia, którymi początkowo pozwani wyrazili zainteresowanie, następnie jednak z nich zrezygnowali.

Pozwani D. M. (1), S. M. (1), J. M. (1) oraz J. M. (2) reprezentowany przez matkę J. M. (1) wnieśli o oddalenie powództwa. Wskazywali na okoliczności związane z trudną sytuacją materialną, stanem zdrowia S. i J. M. (2). Wnosili o oddalenie powództwa podkreślając, że inny lokal socjalny nie zaspokoi w takim stopniu potrzeb małoletniego J. M. (2) jak obecnie zajmowany lokal.

Wyrokiem z 28 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie powództwo oddalił i zasądził od powódki na rzecz pozwanych D. i S. M. (1) kwotę 295,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że w dniu 25 listopada 2011r., powódka zawarła z pozwanymi oraz z D. M. (2) i K. S. umowę najmu lokalu socjalnego nr (...), położonego w O. przy ul. (...), na okres do 25 listopada 2012r. Zgodnie z aneksem do umowy z dnia 12 grudnia 2011r., miesięczny czynsz miał wynosić 55,77 zł, zaś miesięczne opłaty – 758,93 zł. Umowa ta nie została przedłużona, z uwagi na zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat za używanie lokalu, wynoszące na dzień 31 grudnia 2012r. 2947,69 zł.

W związku z zajmowaniem lokalu bez tytułu prawnego, od dnia 1 lutego 2013r. powódka obciążyła pozwanych oraz D. M. (2) obowiązkiem zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu w wysokości określonej dla lokali komunalnych. Na dzień 31 października 2015r. zaległość pozwanych przekraczała 32 000 zł. Obecnie zadłużenie przekracza 40 000 zł (plus odsetki i koszty).

Sąd I instancji ustalił dalej, że w lokalu zamieszkiwali początkowo D. M. (2), K. S., D. M. (1) i S. M. (1). W dniu 13 lutego 2015r. D. M. (2) poinformowała, że wspólnie z małoletnim K. S. przeprowadziła się do swojej matki, zamieszkującej w mieszkaniu komunalnym o powierzchni 36 m.kw. w O. przy ul. (...). We wcześniejszym okresie D. M. (2) przez pewien okres czasu odpracowywała zadłużenie. D. M. (2) opiekuje się chorą matką, pobierając zasiłek opiekuńczy (520 zł).

W lutym 2015r. pozwani S. M. (1) i D. M. (1) zgłosili się do powódki, celem odpracowania zaległości czynszowych. Wkrótce jednak zrezygnowali ze świadczenia pracy na rzecz Gminy. D. M. (1) otrzymał propozycję pracy. S. M. (1)

zaprzestał wykonywania prac z uwagi na problemy zdrowotne. W dniu 6 marca 2015r. rezygnacja pozwanych została przyjęta.

Sąd Rejonowy ustalił następnie, że J. D. i S. M. (1) zawarli związek małżeński w dniu 15 października 2016r. Co najmniej od lipca 2016r. J. M. (1) (poprzednio D.) i małoletni J. M. (2) (syn S. M. (1)) zamieszkują w lokalu nr (...), położonym w O. przy ul. (...). W stosunku do dziecka została wydana opinia o potrzebie wczesnego wspomaganie rozwoju. Obecnie uczęszcza ono do przedszkola położonego w pobliżu lokalu oraz na zajęcia w Specjalnym Ośrodku Szkolno – (...) w O..

S. M. (1) jest zarejestrowany w Miejskim Urzędzie Pracy w O. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. W dniu 21 czerwca 2016r. orzeczono w stosunku do niego umiarkowany stopień niepełnosprawności – do dnia 30 czerwca 2019r. Orzeczenie o niepełnosprawności przewiduje możliwość jego zatrudnienia w warunkach chronionych. Pozwany korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej. Obecnie źródłem jego utrzymania jego i jego rodziny jest zasiłek stały w wysokości 433,33 zł oraz zasiłek pielęgnacyjny w wysokości 153 zł. Poności stałe wydatki na lekarstwa. Ponadto, J. M. (1) pobiera świadczenie wychowawcze na dziecko w wysokości 500 zł, zasiłek rodzinny 95 zł i niekiedy zasiłek okresowy z MOPS.

D. M. (1) utrzymywał się z dorywczych prac budowlanych, uzyskując z tego tytułu przeciętnie 700 – 800 zł miesięcznie. Ze świadczeń z pomocy społecznej nie korzystał po 2006r. Ciężą na nim zobowiązania alimentacyjne w wysokości 550 zł miesięcznie. W dniu 25 listopada 2016r. D. M. (1) został zarejestrowany jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. D. M. (1) w dniu 20 kwietnia 2017r. został zatrudniony na trzymiesięczny okres próbny, w wymiarze ¼ etatu, za wynagrodzeniem brutto w wysokości 500 zł. S. M. (1) i D. M. (1) nie pobierają świadczeń z ZUS. Brak jest zastrzeżeń co do zachowania pozwanych w lokalu. Natomiast dochodzi do interwencji policji z powodu zachowania sąsiadów.

Sąd Rejonowy wskazał, że brak jest podstaw do kwestionowania autentyczności i wiarygodności złożonych do akt sprawy dokumentów. Sąd ten dał również wiarę relacjom przesłuchanych w sprawie świadków i stron, bowiem znajdują one potwierdzenie w sobie nawzajem oraz w pozostałych zgromadzonych w sprawie dowodach, tworząc wspólnie jasny obraz zdarzenia.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji uznał, że powództwo podlega oddaleniu.

Przyjął, iż na gruncie rozpatrywanej sprawy powódka dochodziła eksmisji pozwanych jako byłych najemców lokalu socjalnego lub osób wywodzących od nich swoje prawa. Pozwani nie kwestionowali faktu, iż zaistniały przesłanki pozwalające na orzeczenie eksmisji.

Przypomniał, że zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Wynikające z tych przepisów roszczenie służy zatem przeciwko osobie, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej.

Nie uległo zdaniem Sądu wątpliwości, że wobec upływu czasu, na jaki została zawarta, umowa najmu lokalu socjalnego przestała obowiązywać i obecnie pozwani nie legitymują się skutecznym wobec właściciela prawem do korzystania z lokalu. Zarazem jednak zachodzą podstawy do przyznania pozwanym lokalu socjalnego, w stosunku do większości pozwanych – o charakterze obligatoryjnym (art. 14 ust. 3 i 4 u. o p. l.).

Zauważył, że w lokalu tym zamieszkuje wraz z rodzicami małoletni syn J. i S. M. (1). S. M. (1) jest osobą bezrobotną, której nie przysługuje prawo do zasiłku dla bezrobotnych. Niezależnie od powyższego stwierdził, że sytuacja materialna małżonków J. i S. M. (1) jest bardzo ciężka. S. M. (1) jest osobą niepełnosprawną, ze wskazaniem do podjęcia pracy w warunkach chronionych. J. M. (1) opiekuje się synem, który dopiero od niedawna zaczął uczęszczać do przedszkola. Nie ma możliwości powrotu do wcześniejszego miejsca zamieszkania.

Jak wynika z przesłuchania D. M. (1), utrzymywał się on dotychczas z prac dorywczych (o charakterze budowlanym), uzyskując z tego tytułu niewielkie i nieregularne dochody. Dopiero niedawno został zatrudniony na okres próbny (wcześniej był zarejestrowany jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku). D. M. (1) posiada zobowiązania o charakterze alimentacyjnym. Pozwani nie mogą liczyć na pomoc matki, która obecnie zamieszkuje ze swoją matką, wymagającą stałej opieki i małoletnim synem, w niewielkim mieszkaniu.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało, aby zachowanie pozwanych w zajmowanym lokalu było niewłaściwe. Nie została przedstawiona dokumentacja, potwierdzająca zgłaszanie na nich skarg, podejmowanie w stosunku do nich interwencji przez policję. Nie udało się również przesłuchać świadka A. B. – najbliższej sąsiadki. Z relacji pozwanych wynika jednak, że to oni właśnie zgłaszają zastrzeżenia do zachowania sąsiadów, zatem – nawet w przypadku zaistnienia możliwości przeprowadzenia dowodu – jego wartość dowodowa byłaby zapewne wątpliwa.

Sąd I instancji zauważył, że w chwili ustania stosunku najmu pozwani byli zadłużeni z tytułu należności za korzystanie z lokalu. Wysokość zaległości na tym etapie nie wskazuje jednak na to, aby należności te w ogóle nie były uiszczane w okresie trwania najmu. Należy zatem dać wiarę D. M. (2), że w początkowym okresie, gdy posiadała pracę, należności z tytułu czynszu były przez nią uiszczane. Największa część zaległości powstała w okresie, gdy najem już nie obowiązywał, w związku z czym powódka obciążyła pozwanych odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu. Przyczyny tego stanu rzeczy niewątpliwie miały swoje źródło w trudnej sytuacji materialnej pozwanych. Należy zauważyć, że całość opłat za lokal (już od grudnia 2011r.) jest stosunkowo wysoka.

Sąd Rejonowy dał również wiarę D. M. (2), iż początkowo odpracowywała dług, zaś zaprzestała czynienia tego z uwagi na konieczność podjęcia opieki nad chorą matką. Wiarygodnie brzmią także wyjaśnienia pozwanego D. M. co do przyczyn rezygnacji z odpracowania długu oraz zeznania świadków co do przyczyn rezygnacji z odpracowania długu przez S. M. (1).

Powołując się na okoliczności związane z przyczynami powstania zadłużenia oraz obecną sytuacją materialną, pozwani wnosili o oddalenie powództwa. Pozwani uzasadniali to dobrem małoletniego dziecka, które uczęszcza do przedszkola położonego w pobliżu lokalu, zaś lokale socjalne w innych możliwych miejscach są od niego oddalone. Zdaniem pozwanych, zamieszkanie w innych lokalach narażałoby dziecko na kontakt z niewłaściwym środowiskiem. Pozwani zadeklarowali uiszczenie opłat i podjęcie oferowanego przez Gminę zatrudnienia celem odpracowania długu, mając pełną świadomość faktu, że z pobytem w obecnie zajmowanym lokalu łączy się obowiązek uiszczenia odszkodowania.

W myśl art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Sąd Rejonowy dał wiarę pozwanym, że ich zadłużenie wynika w znaczącej części z przyczyn losowych (brak zatrudnienia, choroba S. M., choroba matki D. M., konieczność opieki nad dzieckiem przez J. M.), że dopiero niedawno powstały możliwości odpracowywania przez nich długu (pójście dziecka do przedszkola pozwoli na podjęcie takiej pracy przez J. M. (1)) lub jego spłaty (podjęcie zatrudnienia przez D. M. (1)) oraz że zmiana miejsca zamieszkania może być niekorzystna dla małoletniego J. M. (2), który wymaga wczesnego wspomaganie rozwoju, uczestniczenia w specjalnych zajęciach. Pewne wątpliwości w tym zakresie wynikają z poważnych zastrzeżeń zgłaszanych co do obecnego sąsiedztwa. Pozwani chcą jednak w obecnie zajmowanym lokalu pozostać wierząc, że sąsiedzi zostaną wkrótce wyeksmitowani.

Zważywszy także na fakt, że zajmowany lokal ma w istocie charakter lokalu socjalnego, do którego uprawnienie – w ocenie Sądu – przysługiwałoby pozwanym, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że orzeczenie eksmisji w omawianym wypadku będzie na obecnym etapie niezgodne z zasadami sprawiedliwości społecznej (art. 5 k.c.). Zaktualizuje się ono w przypadku, jeżeli pozwani nie wywiążą ze złożonych deklaracji.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd Rejonowy oddalił powództwo, zaś o kosztach procesu orzekł po myśli art. 98 k.p.c.

Apelację od całości wyroku z dnia 28 kwietnia 2017 r. złożyła powódka, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości przez orzeczenie eksmisji pozwanych bez przyznawania prawa do otrzymania lokalu socjalnego. Żądała również zasądzenia od nich kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie art. 5 k.c. przez jego zastosowanie mimo niewskazania jaka konkretnie zasada współżycia społecznego została naruszona przez powódkę w wyniku żądania eksmisji pozwanych, poprzez niewskazanie szczególnych i wyjątkowych okoliczności jakie uzasadniały nieuwzględnienie powództwa windykacyjnego i oddalenie powództwa w oparciu o tę podstawę, pomimo że orzeczenie to pozbawia właściciela w sposób trwały prawa dysponowania rzeczą i narusza prawo własności powoda do nieruchomości,

2. niezastosowanie art. 222 § 1 k.c. i oddalenie powództwa, pomimo iż orzeczenie to pozbawia właściciela w sposób trwały prawa dysponowania rzeczą, a pozwany nie przysługuje żadne skuteczne prawo do władania nieruchomością, albowiem umowa najmu lokalu socjalnego zawarta na czas określony wygasła, po tym zaś okresie pozwani nie mieli prawa dysponowania nieruchomością i wprowadzania kolejnych pozwanych,

3. naruszenie art. 233 § w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważania materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów prowadzące do błędu w ustaleniach faktycznych i stwierdzeniu, że pozwani nie mają możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych własnym staraniem i na swój koszt, podczas gdy pozwani J. i J. M. (2) do czasu wytoczenia powództwa zamieszkiwali w innym miejscu, zaś pełnoletni pozwani mają możliwości zarobkowe umożliwiające znalezienie zatrudnienia i zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,

4. naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c. przez niepełne wyjaśnienie podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia oraz brak jednoznacznego wyjaśnienia argumentów dla oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. (...).

Pełnomocnik z urzędu pozwanych D. i S. M. (1) w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz przyznanie niepłatnych kosztów reprezentowania ich w postępowaniu odwoławczym według norm przepisanych.

Pozwana J. M. (1) w imieniu własnym i małoletniego syna wniosła o oddalenie apelacji.

#### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

Sąd odwoławczy uzupełnił postępowanie dowodowe ustalając, że pozwany D. M. (1) od dnia 14 lutego 2018 r. zarejestrowany jest jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku (k. 266). Z kolei J. M. (1) w okresie od lipca do grudnia 2017 r. odpracowała dług obciążający lokal do kwoty 9.197,50 zł (k. 248 – 253), zaś w styczniu 2018 r. do kwoty 2.028 zł (k. 269).

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie w przeważającym zakresie, choć nie wszystkie zawarte w niej zarzuty okazały się zasadne.

Przede wszystkim Sąd Rejonowy nie mógł naruszyć art. 391 k.p.c., albowiem nie może być on zastosowany w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Nie sposób podzielić również zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., albowiem uchybienie wymogom określonym w tym przepisie może stanowić uzasadnioną podstawę apelacyjną, jeżeli skarżący wykaże, że z powodu wadliwości uzasadnienia zaskarżone orzeczenie uniemożliwia sądowi odwoławczemu sprawdzenie prawidłowości orzeczenia,

które z tej przyczyny nie poddaje się kontroli apelacyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 25 stycznia 2010r., I UK 244/09, Lex nr 577821).

W ocenie Sądu Okręgowego, zaskarżone orzeczenie nie zawiera takich braków, zaś sam fakt niezadowolenia strony z motywów, które legły u podstaw wydania zaskarżonego wyroku, nie stanowi o naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Rejonowy nie uchybił także dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., oceniając brak możliwości zapewnienia sobie przez pełnoletnich pozwanych lokalu mieszkalnego własnym sumptem. W szczególności bogata dokumentacja lekarska dotycząca pozwanego S. M. (1) świadczy o niemożności podjęcia stałego zatrudnienia z uwagi na zdiagnozowane u niego schorzenia. Z kolei fakt uzyskania przez D. M. (1) statusu bezrobotnego wpływa na konieczność innego traktowania jego osoby w zakresie przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Sytuacja J. M. (1), jako osoby nie posiadającej statusu lokatora, omówiona zostanie w dalszej części rozważań.

Za uzasadniony należało natomiast potraktować zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 5 k.c. oraz art. 222 § 1 k.c. (a właściwie art. 675 § 1 w zw. z art. 680 k.c. w stosunku do pozwanych S. i D. M. (1), skoro łączyła ich z powódką umowa najmu).

W sprawie bezspornym było, co słusznie zauważył sąd I instancji, że wobec upływu czasu, na jaki została zawarta, umowa najmu lokalu socjalnego przestała obowiązywać i obecnie pozwani nie legitymują się skutecznym wobec właściciela prawem do korzystania z lokalu. Niekwestionowanym było też, iż pozwani S. i D. M. (1) posiadają znaczne zaległości czynszowe i wynikające z bezumownego korzystania z lokalu, przy czym postawa pozwanej J. M. (1) przyczyniła się w znacznym stopniu do ich zmniejszenia. Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał również na zły stan zdrowia pozwanego S. M. (1) i sytuację małoletniego J. M. (2), który wymaga wczesnego wspomaganie rozwoju oraz uczestniczenia w specjalnych zajęciach.

W tych jednak warunkach Sąd I instancji nieprawidłowo oddalił powództwo w oparciu o przepis art. 5 k.c., zgodnie z którym 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.

Jak wskazuje się w części orzecznictwa, w sprawach dotyczących roszczenia o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 KC, zastosowanie art. 5 KC jest wyłączone ponieważ zasady współzycia społecznego nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z nieruchomości (wyr. SN z 27.5.1999 r., II CKN 337/98, OSNC 1999, Nr 12, poz. 214; post. SN z 4.4.2012 r., I CSK 534/11, Legalis; post. SN z 20.6.2012 r., I CSK 590/11, BSN 2013, Nr 10; wyr. SN z 29.1.2008 r., IV CSK 417/07, Legalis).

Przyjmuje się jednak, że nie można całkowicie wykluczyć możliwości oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 KC (wyr. SA w Warszawie z 4.4.2013 r., I ACA 815/12, Legalis; wyr. SA w Warszawie z 6.3.2013 r., VI ACA 1177/12, Legalis). Skuteczność zarzutu na podstawie art. 5 KC może być jednak dopuszczona na zasadzie wyjątku i tylko po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności stanu faktycznego danej sprawy (post. SN z 2.6.2011 r., I CSK 520/10, Legalis).

W wyroku SN z 11.04.2013 r. (II CSK 438/12, Legalis) wskazano, że art. 5 KC ma wyjątkowy charakter, przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Odmowa udzielenia ochrony musi być uzasadniona okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi ze względu na system wartości istniejący w społeczeństwie. Wszelkie rozstrzygnięcia będące wyjątkiem od strzeżenia praw podmiotowych wymagają ostrożności oraz wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Objęte art. 5 KC zasady współzycia społecznego pozostają w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności konkretnej sprawy, występujących tak po stronie powoda, jak i pozwanego i w takim ujęciu wyznaczają podstawy, granice oraz kierunek jej rozstrzygnięcia, w wyjątkowych sytuacjach, które ten przepis przewiduje.

Ostrożne korzystanie z instytucji przewidzianej w art. 5 KC postuluje także Trybunał Konstytucyjny. W wyroku z 17.10.2000 r. (SK 5/99, OTK 2000, Nr 7, poz. 254), opowiada się przeciwko stosowaniu art. 5 KC wtedy, gdy istnieją normy wystarczające dla zabezpieczenia interesu zagrożonego wykonywaniem prawa podmiotowego. Art. 5 KC nie może bowiem zastępować szczegółowych instytucji prawa cywilnego, gdyż prowadziłyby to do prawotwórczej roli sądów, która mogłaby zagrozić pewności prawa. Jak słusznie wskazuje TK "klauzula generalna zawarta w art. 5 KC nie kształtuje praw podmiotowych ani nie zmienia praw wynikających z innych przepisów prawa" (podobnie SN w wyr. z 3.2.1998 r. I CKN 459/97, Legalis). Wąskie ujęcie konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego wymaga, by w każdym przypadku stosowania art. 5 KC ustalić istnienie uprawnienia po stronie osoby, której zachowanie jest oceniane. Klauzula generalna, zawarta w art. 5 KC nie może być rozumiana jako pozostawienie sądowi orzekającemu dowolności w udzielaniu określonej stronie procesu ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony (wyrok SA w Łodzi z 28.5.2013 r., I ACA 997/12, Legalis).

Przekładając powyższe założenia na grunt przedmiotowej sprawy trudno podzielić zapatrywania Sądu Rejonowego o konieczności udzielenia pozwanym ochrony z powołaniem się na art. 5 k.c.

Po pierwsze, pozwani D. i S. M. (1) zdawali sobie sprawę z faktu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jedynie na okres jednego roku. Oznaczało to, że udzielona im przez wyrok sądowy w sprawie I C 125/10 ochrona ma charakter tymczasowy. Mimo to, dopuścili oni do powstania znacznych zaległości w opłatach za lokal.

Po drugie, pozwany S. M. (1) już po ustaniu stosunku najmu, tj. w kwietniu 2013 r., zezwolił na zamieszkanie w nim J. M. (1), nie informując o tym powódki. Tym samym jego zachowanie, gdyby nadal umowa najmu trwała, mogłoby prowadzić do jej wypowiedzenia w trybie art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Po trzecie, jak wynika z przytoczonego wcześniej wyroku Trybunału Konstytucyjnego, brak jest podstaw do stosowania art. 5 k.c. wtedy, gdy istnieją normy wystarczające dla zabezpieczenia interesu zagrożonego wykonywaniem prawa podmiotowego. W przypadku roszczenia eksmisyjnego, wystarczającą ochronę zapewniają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (...), a w szczególności jej art. 14 ust. 1, zgodnie z którym w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Po czwarte, choć oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. nie może prowadzić do trwałego pozbawienia strony przysługującego jej uprawnienia i nie stwarza stanu materialnej prawomocności, to nie sposób wywnioskować z uzasadnienia Sądu Rejonowego, na jaki czas uprawnienie do skorzystania przez powódkę z roszczenia windykacyjnego zostało zniweczone. Skoro z rozważań zawartych w motywach orzeczenia wynika, iż należy pozwanym dać szansę na odpracowanie (spłacenie) długu, to okoliczność ta nie może mieć znaczenia w sytuacji, gdy umowa najmu i tak wygasła, zaś spłata zaległości nie będzie skutkować jej ponownym nawiązaniem z mocy prawa. Podobnie brak zastrzeżeń do pozwanych co do sposobu korzystania z lokalu nie może przemawiać za uwzględnieniem zarzutu z art. 5 k.c., skoro takie zachowanie stanowi normę, nie zaś odstępstwo od niej.

W tych warunkach, skoro pozwani D. i S. M. (1) nie przestrzegali warunków łączących ich z powódką umowy, J. i J. M. (2) nie posiadają statusu lokatorów, zaś odpracowanie zaległości nie spowoduje zmiany sytuacji prawnej pierwszych z wymienionych, niezasadne było oddalenie powództwa z powołaniem się na art. 5 k.c. Konstrukcja odmienna przyjęta przez Sąd Rejonowy odsuwałaby w nieokreślonym bliżej czasie możliwość skorzystania przez apelującą z uprawnienia właścicielskiego, zaś sytuacja rodzinna, zdrowotna czy zarobkowa pozwanych może fluktuować i w razie jej pogorszenia znów stanowić podstawę zanegowania roszczenia z powołaniem się na zasady współżycia społecznego.

W tej sytuacji należało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienić zaskarżony wyrok przez nadanie mu brzmienia jak w punkcie I.I., tj. przez orzeczenie eksmisji pozwanych z zajmowanego przez nich lokalu.

Rozstrzygnięcie takie nakładało na sąd odwoławczy obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Jak wskazuje się jednak w orzecznictwie, przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (por. uchwała SN z 15.11.2001 r., III CZP 66/01).

Taki przymiot posiadają niewątpliwie pozwani D. i S. M. (1), których łączyła z powódką umowa najmu.

Pierwszy z wymienionych uprawniony jest do otrzymania lokalu socjalnego po myśli art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy z 21 czerwca 2001 r. jako osoba bezrobotna. Mając na uwadze jego obciążenia alimentacyjne oraz poprzednie zatrudnienie na 1/4 etatu trudno przyjąć, by mógł on samodzielnie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe.

Z kolei S. M. (1) spełnia kryteria do otrzymania lokalu socjalnego przewidziane w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów jako osoba niepełnosprawna w stopniu umiarkowanym (k. 135). Należy bowiem przyjąć, że aktualnie niepełnosprawnym w rozumieniu ww. przepisu jest osoba posiadająca orzeczenie o umiarkowanym albo znacznym stopniu niepełnosprawności zdefiniowanym w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych, gdyż powołana w treści art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawa z 29.11.1990 r. o pomocy społecznej utraciła moc. Zważywszy na szeroko udokumentowane schorzenia tego pozwanego trudno przypuszczać, by mógł on samodzielnie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe.

Powyższe orzeczenie skutkowało nakazaniem wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych D. i S. M. (1) do czasu złożenia przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Inaczej sytuacja przedstawia się odnośnie pozwanych J. i J. M. (2). Przypomnieć należy, że wywodzą oni swe uprawnienie do zajmowania lokalu powódki od S. M. (1), którego jednak od 25 listopada 2012 r. nie łączyła już z apelującą umowa najmu. Pozwana J. M. (1) przyznała bowiem, że wprowadziła się do lokalu w kwietniu 2013 r., zaś miesiąc później przyszedł na świat J. M. (2). Należy zatem skonstatować, iż pozwana samowolnie zajęła lokal mieszkalny, zaś małoletni pozwany również nie może posiadać statusu lokatora, gdyż nie mógł otrzymać lokalu do bezpłatnego używania od ojca czy matki po myśli art. 688<sup>2</sup> k.c.

W tej sytuacji nie posiadają oni statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt ustawy o ochronie praw lokatorów, zajmując go samowolnie. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z 20 maja 2005 r. (III CZP 6/05), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu tego orzeczenia przyjęto za poglądem wyrażonym w uchwale SN z 15.11.2001 r. (III CZP 66/01), że do osób takich nie może mieć również zastosowania przepis art. 24 wzmiankowanego aktu prawnego, gdyż nie jest on adresowany do sądu, lecz do gminy, realizującej obowiązki wynikające z gospodarowania swym mieszkaniowym zasobem, obejmującym także lokale przeznaczane na wynajem „jako socjalne”.

Podzielając powyższą linię orzecniczą uznać należało, że co do pozwanych J. i J. M. (2) niedopuszczalne było orzekanie o lokalu socjalnym, gdyż nie posiadały one nigdy statusu lokatorów, zaś lokal objęły w posiadanie samowolnie.

Nadto jak wskazuje się w doktrynie, nie ma statusu lokatora osoba, której lokal mieszkalny udostępniono do używania z grzeczności czy też względów humanitarnych (por. G. Wolak, Oddanie lokalu mieszkalnego przez najemcę w podnajem, w użyczenie oraz we władztwo prekaryjne (...), Rejent, Nr 1, 2018, s. 79 – 99), a takie motywy legły – jak się wydaje – u podstaw decyzji S. M. (1) o udostępnieniu lokalu w 2013 r. przyszłej żonie, a w rezultacie i dziecku.



Powyższa konstatacja nie oznacza, iż zmienione orzeczenie prowadzić będzie nieuchronnie do eksmisji pozwanych J. i J. M. (2). Jak wskazano bowiem w uzasadnieniu uchwały SN z 20 maja 2005 r., niedopuszczalność orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego nie pozbawia prawa do sądu osoby samowolnie zajmującej lokal. Może ona wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego wymienione w art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Mając na uwadze godną pochwałę postawę pozwanej wyrażającą się w odpracowaniu znacznej części zadłużenia i status małoletniego J. M. (2) wydaje się, że zasady współżycia społecznego przemawiają za przyznaniem im prawa do otrzymania lokalu socjalnego w kolejnym postępowaniu rozpoznawczym na podstawie art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 189 k.p.c. Oczywiście wytoczenie takiego powództwa nie będzie konieczne, jeżeli powódka z własnej woli zawrze z wymienionymi umowę najmu lokalu socjalnego, do czego tenże przepis daje jej podstawę.

Trudna sytuacja materialna, zdrowotna i życiowa pozwanych przesądzała o konieczności nieobciążania ich kosztami procesu na rzecz powódki w oparciu o art. 102 k.p.c.

O kosztach pełnomocnika z urzędu pozwanych D. i S. M. (1) za postępowanie przed Sądem Rejonowym orzeczono na podstawie § 4 ust. 1 i 3, § 13 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.

Mając powyższe okoliczności na uwadze należało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienić zaskarżone orzeczenie przez nadanie mu brzmienia jak w punkcie I sentencji wyroku Sądu Okręgowego.

W pozostałym zakresie apelację powódki oddalono w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., albowiem na obciążenie nimi pozwanych nie pozwalała ich trudna sytuacja rodzinna, zdrowotna i majątkowa.

O kosztach pełnomocnika z urzędu pozwanych D. i S. M. (1) za postępowanie przed Sądem Okręgowym orzeczono na podstawie § 4 ust. 1 i 3, § 13 pkt 1, § 16 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.

Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska