

Sygn. akt IX Ca 1128/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek (spr.)
Sędziowie:	SO Jacek Barczewski SO Agnieszka Żegarska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko J. Ł. i D. L.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 6 lipca 2017 r., sygn. akt I C 753/16,

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III co do pozwanych J. Ł. i D. L. w ten sposób, że nie obciąża ich kosztami procesu na rzecz powódki oraz dodaje punkt IV o treści: „odracza wykonanie punktu I wyroku wobec pozwanych J. Ł. i D. L. do dnia 31 grudnia 2018 r.”;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu za instancję odwoławczą.

Jacek Barczewski Beata Grzybek Agnieszka Żegarska

**Sygn. akt IX Ca 1128/17**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. – Zakład (...) wniosła o nakazanie pozwanym M. J., Ł. J., J. Ł. i D. L. aby opuścił, opróżnił i wydał jej lokal mieszkalny nr (...) położony w O. przy ul. (...) w O.. Powódka wniosła także o nieprzyznawanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że od dnia 1 maja 2012 r., tj. po upływie okresu wypowiedzenia umowy najmu, pozwany M. J. zajmuje bez podstawy prawnej lokal komunalny przy ul. (...) w O. stanowiący własność powoda. Pismem z dnia 10 października 2011r. powódka poinformowała pozwanego, że powinien zapłacić zaległości za korzystanie z lokalu. Jednocześnie uprzedził, że brak reakcji pozwanego spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego

o eksmisję i o zapłatę. Pozwany dobrowolnie nie opuścił lokalu i nie zapłacił długu. Wyjechał do Wielkiej Brytanii pozostawiając w lokalu syna Ł. J.. Ponadto do lokalu wprowadzili się J. Ł. wraz z synem D. L., którzy zameldowani są pod adresem O., ul. (...). Pomimo wezwania pozwani nie wydali powodowi lokalu i nadal w nim mieszkają.

W odpowiedzi na pozew pozwana J. Ł. działając także jako przedstawiciel ustawowy swojego małoletniego syna pozwanego D. L. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu. Podała, że w piśmie z dnia 22 sierpnia 2014r. Zastępca Dyrektora (...) wyraził zgodę na zapłatę zaległości za przedmiotowy lokal mieszkalny i ustalił wysokość miesięcznej raty spłaty zaległości poprzedniego lokatora na kwotę 201,48 zł, zastrzegając, że brak wpłaty jednej raty i opłaty bieżącej spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Zdaniem pozwanej właściciel lokalu wyraził tym samym zgodę, aby zajmowała ona wskazany lokal. Ponadto utwierdził ją w tym przekonaniu pismem z dnia 15 października 2014r., którym poinformował pozwaną o wysokości opłat za lokal. Pozwana zaprzeczyła jakoby nie regulowała opłat za korzystanie z lokalu. Wskazała jednakże, iż kilkakrotnie doszło do opóźnienia w płatnościach. Pozwana wskazała, że spłaty zadłużenia dokonywała w imieniu pozwanego M. J., jako jego pełnomocnik. Dodatkowo podała, że w lokalu przy ul. (...) w O. zamieszkała wraz z synem w październiku 2014r., po przeprowadzeniu remontu na własny koszt. Zdaniem pozwanej roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Kurator ustanowiony dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych M. J. i Ł. J. wniosła o oddalenie powództwa oraz o przyznanie kuratorowi wynagrodzenia.

Wyrokiem z dnia 6 lipca 2017 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwanym M. J., Ł. J., J. Ł. i D. L. aby opróżnili, opuścili i wydali powodce lokal mieszkalny nr (...), położony w O. przy ulicy (...). Orzekł, że pozwanym M. J. i Ł. J. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Zasądził od pozwanych M. J., Ł. J., J. Ł. i D. L. na rzecz powódki kwotę 680 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 480 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne. Powódkę łączyła z pozwanym M. J. umowa najmu z dnia 10 sierpnia 2010r., której przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w O.. Umowa najmu została wypowiedziana i rozwiązana przez powódkę z dniem 30 kwietnia 2012r. z uwagi na zaległości czynszowe.

Pozwani M. J. i Ł. J. aktualnie nie zamieszkują pod wskazanym adresem. Od kilku lat przebywają w Wielkiej Brytanii.

Pozwana J. Ł. mieszkała wraz ze swoim synem D. L. oraz z matką w sąsiednim lokalu nr (...). W dniu 21 lipca 2014r. pozwany M. J. udzielił pozwanej J. Ł. pełnomocnictwa, m.in. do reprezentowania go przez Zakładem (...) w O. „w sprawie mieszkania przy ul. (...)” w tym m.in. do uzyskiwania informacji o lokalu, jego zadłużeniu i spłacie zadłużenia, do zarządzania lokalem w jego imieniu i do starania się przywrócić tytułu prawnego do lokalu. Jednocześnie udostępnił pozwanej klucze do lokalu nr (...). Pozwana działając jako pełnomocnik pozwanego M. J. uzyskała u powoda informację, że warunkiem odzyskania przez tego pozwanego tytułu prawnego do lokalu (najmu) a tym samym ewentualnym uzyskaniem prawa do lokalu (podnajmu) przez pozwaną J. Ł. była spłata przez M. J. zadłużenia powstałego z tytułu opłat czynszowych oraz regularne regulowanie przez niego opłat bieżących.

Pismem z dnia 12 sierpnia 2014r. pozwana, działając w imieniu pozwanego M. J. jako jego pełnomocnik, wniosła o wyrażenie zgody na dokonanie spłaty zadłużenia w ratach.

W odpowiedzi pismem z dnia 22 sierpnia 2014r. Zakład (...) w O. wyraził zgodę na spłatę zaległości, która na dzień 21 sierpnia 2014r. wynosiła 7253,09 zł, w 36 ratach miesięcznych po 201,48 zł, płatnych do września 2014r. Jednocześnie poinformował pozwaną, że brak wpłaty jednej raty i opłaty bieżącej spowoduje skierowanie sprawy o zapłatę należności i o eksmisję z lokalu na drogę postępowania sądowego, a w dalszej kolejności na drogę egzekucji komorniczej.

Pozwana dokonała remontu lokalu nr (...) i od października 2014r. zamieszkała w nim wraz z synem.

Pozwana dokonywała spłaty zadłużenia, jednakże na dzień 30 listopada 2015r. zaległość z tego tytułu wynosiła 4182,23 zł.

Pismem z dnia 19 listopada 2015r. powódka wezwała pozwanego M. J., zaś pismem z dnia 22 grudnia 2015r. pozwaną J. Ł., do opróżnienia i przekazania lokalu do dyspozycji administratora w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma.

Pozwana nie zastosowała się do powyższego wezwania.

Żadne z pozwanych nie pobiera świadczeń emerytalno – rentowych.

Pozwani M. J. i Ł. J. nie korzystali i nadal nie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej. Pozwana J. Ł. w okresie od stycznia 2007r. do 30 kwietnia 2014r. korzystała ze świadczeń pomocy społecznej w formie zasiłku celowego na zakup posiłku lub żywności i na bieżące potrzeby. Aktualnie otrzymuje zasiłek rodzinny na syna, który pobiera od 2007 r.

W ocenie Sądu Rejonowego sporny lokal zajmowany jest przez pozwanych M. J. i Ł. J. oraz przez pozwaną J. Ł. i pozwanego D. L. bezumownie, co czyni zasadnym (art. 222 §1 kc) roszczenie powódki. Pozwanej J. Ł. i D. L. nie może przysługiwać tytuł prawny do lokalu, gdyż pozwana spłacając zadłużenie związane z lokalem występowała jako pełnomocnik pozwanego M. J.. Poza tym zamieszkała w lokalu, gdy umowa najmu już wygasła, a zatem nie mogła powoływać się również na prawo do lokalu M. J.. Pozwana J. Ł. oraz jej małoletni syn pozwany D. L. nigdy nie była najemcą tegoż lokalu i nigdy nie przysługiwał jej jakakolwiek tytuł prawny do tego lokalu. Tym samym pozwani ci nigdy nie byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy (por. uzasadnienie uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005r., III CZP 6/05). Ponieważ pozwani ci zajęli lokal opisany w pozwie bez tytułu prawnego, zgodnie z art. 17 ust. 1 in fine ww. ustawy o ochronie praw lokatorów brak było podstaw do orzekania o uprawnieniu czy też braku uprawnienia tych osób do lokalu socjalnego. O takim uprawnieniu nie orzeczono również wobec pozostałych pozwanych, gdyż jako zamieszkujący za granicą od wielu lat mają zapewnione warunki mieszkaniowe (art. 14 ust. 4 in fine ww. ustawy o ochronie praw lokatorów). Pozwana wraz z małoletnim pozwanym podniosła zarzut naruszenia przez powódkę zasad współżycia społecznego przy realizowaniu przysługującego jej prawa (art. 5 kc.). Zarzut ten okazał się nietrafny. Powódka zajęła lokal i przeprowadziła jego remont z pełną świadomością faktu, że nie służy jej do tego lokalu żadne prawo i że ewentualne przywrócenie prawa do lokalu poprzedniemu najemcy jest zdarzeniem przyszłym i niepewnym. Kwestia ewentualnego zwrotu dokonanych przez nią nakładów pozostaje bez wpływu na zasadność żądania powódki i może być przedmiotem ewentualnego odrębnego postępowania. Fakt złego małego metrażu i złego stanu technicznego lokalu poprzednio zajmowanego przez pozwaną i jej syna (tj. mieszkania jej matki) również pozostaje bez wpływu na ocenę naruszenia zasady opisanej w art. 5 kc. Z zeznań świadka B. Ł. wynika, że metraż mieszkania nie stanowił przeszkody do zamieszkiwania tego lokalu przez łącznie 7 osób (k. 235) w tym pozwaną z synem. Mając wzgląd na zasadę współżycia społecznego wskazać także należy, że lokal objęty żądaniem pozwu winien być niezwłocznie zwolniony przez głównego najemcę już w 2012r. i oddany osobom rzeczywiście go potrzebującym, zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu zgodnie z zasadami istniejącymi u powódki. Postawa zaś pozwanych stoi temu na przeszkodzie od blisko 5 lat.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacją pozwani J. Ł. i D. L. w części dotyczącej rozstrzygnięcia o eksmisji skarżących oraz co do rozstrzygnięcia o kosztach ich obciążających. Skarżący zarzucili wyrokowi naruszenie:

- art. 60 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że akceptowanie przez powódkę faktu zamieszkiwania w spornym lokalu pozwanej J. Ł. wraz z małoletnim D. L. od października 2014 r. nie stanowi potwierdzenia woli zawarcia umowy najmu lokalu;

- art. 222 § 1 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że pozwanym nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania spornym lokalem;

- art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz. 333 ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pozwanym nie przysługuje status lokatora;

- art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz. 333 ze zm.) poprzez jego niezastosowanie i nie orzeczenie w stosunku do pozwanych uprawnienia do lokalu socjalnego;

- art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz. 333 ze zm.) poprzez jego niezastosowanie i nie orzeczenie w stosunku do pozwanych uprawnienia do lokalu socjalnego, pomimo że w przedmiotowej sprawie przyznanie lokalu socjalnego pozwanym jest w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione;

- art. 5 k.c., poprzez przyjęcie, że uwzględnienie powództwa jest zgodne z zasadami współżycia społecznego;

- art. 233 § 1 k.p.c. - polegające na przekroczeniu przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów poprzez błędne i pozostające w sprzeczności z zebrany w sprawie materiałem dowodowym uznanie, że: zeznania pracowników i Dyrektora Zakładu (...) w O. są rzeczowe, logiczne oraz wiarygodne (k. 4 uzasadnienia) i tym samym odmówienie wiarygodności i mocy dowodowej wyjaśnieniom pozwanej w zakresie zawarcia przez strony umowy o odpłatne korzystanie z lokalu w sposób dorozumiany; między stronami nie doszło do zawarcia umowy mającej za przedmiot udostępnienie pozwanym spornego lokalu do korzystania i tym samym ustalenie, że pozwanym nie przysługuje tytuł prawny do przedmiotowego lokalu oraz w konsekwencji uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego; pozwana zajęła lokal i przeprowadziła jego remont z pełną świadomością faktu że nie służy jej do tego lokalu żadne prawo i że ewentualne przywrócenie prawa do lokalu poprzedniemu najemcy jest zdarzeniem przyszłym i niepewnym (k. 8 uzasadnienia); postawa pozwanych od blisko 5 lat stoi na przeszkodzie oddania przedmiotowego lokalu osobom rzeczywiście go potrzebującym, zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu zgodnie z zasadami istniejącymi u powódki (k. 9 uzasadnienia); pozwani mogą zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany;

- art. 233 § 1 i 2 i art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, to jest opinii pracownika socjalnego MOPS w O. dotyczącej lokalu przy ul. (...) w O., dotyczącej środowiska pozwanej J. Ł., dokumentacji medycznej pozwanych potwierdzających trudną sytuację zdrowotną i życiową pozwanych oraz istnienie szeregu przeciwwskazań do ponownego zamieszkania we wcześniej zajmowanym lokalu przy ul. (...) w O. a także wyjaśnień pozwanej, a w konsekwencji błędne ustalenie, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki określone w art. 5 k.c. mogące skutkować oddaleniem przedmiotowego powództwa a także podstawy do zastosowania art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;

- art. 227 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosków dowodowych pozwanych złożonych na piśmie dnia 06 lutego 2017 r., których przedmiotem były fakty, mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, zwłaszcza w zakresie braku możliwości zamieszkania w uprzednio zajmowanym lokalu nr (...) przy ul. (...) w O., a także na okoliczność trudnej sytuacji zdrowotnej i życiowej pozwanych oraz potwierdzenia nawiązania przez strony umowy o odpłatne korzystanie z lokalu w sposób dorozumiany.

- art. 98 § 1 i 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie oraz przepisu art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie pomimo wystąpienia przesłanek do odstąpienia – zgodnie z zasadą słuszności - od obciążenia pozwanych J. Ł. i małoletniego D. L. kosztami procesu w całości.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości w stosunku do pozwanych J. Ł. i małoletniego D. L., a w przypadku nie uwzględnienia powyższego wniosku apelacyjnego wnosząc o orzeczenie prawa do lokalu socjalnego dla pozwanych oraz wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia najmu lokalu socjalnego oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych

kosztów procesu za obydwie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych lub nieobciążanie pozwanych kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c. Ewentualnie skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz orzeczenie o kosztach postępowania w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

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

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd I instancji prawidłowo i dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe oraz orzekł na podstawie wszystkich prawidłowo zaoferowanych przez strony dowodów, dokonując trafnej ich oceny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została przeprowadzona w granicach przysługującej Sądowi I instancji z mocy art. 233 § 1 k.p.c. swobody osądu.

Ustalenia faktyczne w sprawie poczynione zostały na podstawie wszechstronnej analizy dowodów, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, znajdując swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia. Sąd I instancji wskazał również wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie, co zostało zawarte w dokładnych i logicznych wywodach uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Ustalenia faktyczne i ich ocenę Sąd Okręgowy przyjął za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu tego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji ( por. wyroki Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, z 4 kwietnia 2003r., III CKN 1217/00, z 27 listopada 2003r., II UK 156/03, z 27 kwietnia 2010r., II PK 312/09 oraz z 9 lutego 2012r., III CSK 179/11).

W dalszej części należy podkreślić, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego ( uchwała Sądu Najwyższego 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07), dlatego powoływanie się w zarzutach na naruszenie prawa procesowego, ma skutek procesowy tylko do wymienionych w odwołaniu konkretnych zarzutów naruszenia procedury, z wyjątkiem powodujących nieważność postępowania.

Analiza akt sprawy nakazuje stwierdzić, że nie zaszły w toku procedowania Sądu pierwszej instancji jakiegokolwiek okoliczności, skutkujące nieważnością postępowania według przesłanek tej nieważności, wskazanych w treści przepisu art. 379 k.p.c.

Nie są zasadne zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa procesowego i materialnego podnoszone przez skarżących.

Prawidłowo przyjął Sąd Rejonowy, iż pozwana oraz jej syn zajmowali lokal mieszkalny stanowiący własność powódki bez tytułu prawnego. W żaden sposób tytuł ten nie mógł powstać w okolicznościach ujawnionych w niniejszej sprawie. Pozwana zamieszkała w lokalu, gdy wygasła już umowa najmu łącząca powódkę z pozwanym M. J. w związku z czym nie może wywodzić tytułu prawnego do zajmowania spornego lokalu właśnie z tego faktu. Pozwana spłacając zadłużenie związane z lokalem działała przez cały czas jako pełnomocnik M. J. i żadne okoliczności, które znane byłyby powódce, nie wskazywały, że czyni to we własnym imieniu. Pozwana nie może również wywodzić tytułu prawnego do lokalu z relacji rodzinnych, o których stanowi art. 28<sup>1</sup> k.r.o., gdyż tego rodzaju więzy nie łączyły pozwanej z M. J.. Tym samym trafnie przyjął Sąd Rejonowy, iż pozwana nie ma tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

W konsekwencji powództwo o opróżnienie i wydanie tego lokalu znajduje podstawę prawną w art. 222 § 1 k.p.c., który stanowi, że 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.

Trafnie przyjął Sąd Rejonowy, iż pozwana oraz D. L. nie są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ). Zgodnie z tym przepisem ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W zakresie orzeczenia o eksmisji i prawie do lokalu socjalnego definicja ta odnosi się także do dotychczasowych lokatorów tj. osób, które utraciły przysługujący im tytułu do lokalu ( uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001. r., III CZP 66/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 109 ) obejmuje zarówno osoby, które korzystają z lub korzystały z prawa do lokalu na podstawie umowy użyczenia lub stosunków prawnorodzinnych np. art. 28<sup>1</sup> k.r.o. jak i te, które mają lub miały status quasi-właścicielski, jak w przypadku spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych ( uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2003 r., III CZP 36/03, OSNC 2004, nr 4, poz. 52 i III CZP 40/03, OSNC 2004, nr 6, poz. 89 oraz z 23 września 2004 r., III CZP 50/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 154 ).

Pozwanej oraz D. L. nigdy nie byli najemcami przedmiotowego lokalu, jak również nigdy nie przysługiwał im inny niż najem tytuł prawny do lokalu. W związku z tym nie są osobami, które mając tytuł prawny utraciły go.

Przyjęcie, że skarżącym nie przysługuje status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy prowadzić musi do nieorzekania przez sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego, gdyż jedynie status lokatora osoby eksmitowanej obliguje sąd do orzekania o tym uprawnieniu. Stanowisko to znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie ( uchwała 7 sędziów z 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006, nr 1, poz. 1 ). Oznacza to, że nawet jeśli pozwani spełnialiby przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego określone w art. 14 ust. 3 ustawy, to Sąd nie jest uprawniony w postępowaniu eksmisyjnym do orzekaniu o takim uprawnieniu. W tym względzie stanowisko Sądu Rejonowego było poprawne i zgodne z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest również podstaw do uznania, że domaganie się przez powódkę eksmisji skarżących stanowiło ze strony powódki nadużycie prawa.

Wskazać w pierwszej kolejności należy, iż ten kto korzysta ze swego prawa, czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego i ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, a takie zachowanie objęte jest domniemaniem. Może być ono obalone dopiero przez wykazanie szczególnych okoliczności, które uzasadniają zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, niezaskługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego ( wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 2 grudnia 2014 r., I ACA 1165/14; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 11 lipca 2013 r., I ACA 289/13; wyrok Sądu Najwyższego z 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65 ).

W niniejszej sprawie powódka domagając się eksmisji pozwanej korzystała z uprawnień wynikających z prawa własności do swobodnego w zasadzie dysponowania własną rzeczą ( art. 140 k.c.). W tej sytuacji na pozwanej spoczywał obowiązek wykazania, że w określonych okolicznościach domaganie się przez powódkę eksmisji, stanowiło z jej strony nadużycie prawa.

Zgodnie z 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. Przepis art. 5 k.c. ustanawia zakaz korzystania z praw podmiotowych sprzecznie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współżycia społecznego. Klauzula ta ma szczególny charakter; przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej, toteż jej zastosowanie musi być uzasadnione okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi (wyrok Sądu Najwyższego z 24 kwietnia 2014 r., III CSK 178/13). W orzecznictwie podkreśla się, że okoliczności mające wpływ na ocenę zachowania uprawnionego odnoszą się mniej do samego sposobu wykonywania prawa podmiotowego, lecz raczej do ochrony zobowiązanego ( np. wyroki Sądu Najwyższego z 27 maja 1999 r., II CKN 337/98; z 17 marca 1998 r., II UKN 556/97; z 6 marca 1996 r., II PRN 3/96 ).

Sprzeczność z zasadami współżycia społecznego oznacza negatywną ocenę w świetle reguł lub wartości moralnych powszechnie w społeczeństwie akceptowanych (Z. Radwański, w: System PrPryw, t. 2, 2002, s. 243; tenże, Teoria umów, s. 200 i n.; Wolter, Ignatowicz, Stefaniuk, Prawo cywilne, s. 318; M. Safjan, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2015, s. 289; A. Stelmachowski, Wstęp do teorii, 1984, s. 150 i n.; S. Szer, Prawo cywilne, s. 28). Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy, "istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku" (wyrok Sądu Najwyższego z 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 ). Podobnie w wyroku Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2013 r. (II CSK 438/12 ), 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 k.c. zasady współżycia 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. Z powyższych orzeczeń można wyprowadzić wniosek, że oddalenie powództwa z powołaniem się na klauzulę zasad współżycia społecznego może nastąpić jednak wyjątkowo.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest również stanowisko, że w sprawach o wydanie nieruchomości zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 listopada 2012 r., I ACa 1065/12). Za stanowiskiem tym przemawia to, że ochrona własności jest zasadą konstytucyjną i z tej przyczyny należy odrzucić zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.p.c., zwłaszcza wobec wprowadzenia przez ustawodawcę art. 320 k.p.c., która w szczególności w uzasadnionych wypadkach pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy wskazał na okoliczności występujące po stronie pozwanej, które dają podstawę do oceny, iż roszczenie eksmisyjne powódki nie stanowi nadużycia prawa. Pozwana wraz z małoletnim syna zajęła sporny lokal z naruszeniem prawa, co w konsekwencji znacząco osłabia jej uprawnienie do powoływania się na klauzulę generalną wynikającą z art. 5 k.c. Nie może bowiem powoływać się na nadużycie prawa ten kto sam tego prawa nadużywa. Podkreślić również trzeba za Sądem Rejonowym, iż pozwana dysponuje możliwością zamieszkania w innym lokalu i choć nie oferuje on dogodnych warunków mieszkaniowych, to pozwana wraz z synem zamieszkiwała ten lokal przed zajęciem spornego mieszkania. Nie bez znaczenia jest również sytuacja strony powodowej, na której ciąży ustawowy obowiązek, zapewnienia określonym grupom obywateli lokali socjalnych i w związku z tym, nie może tolerować sytuacji, w której pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego, podczas gdy inne osoby posiadające uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, takiego lokalu nie otrzymują. W ocenie Sądu Okręgowego uwzględnienie wszystkich okoliczności niniejszej sprawy nie może prowadzić do przyjęcia, że żądanie powódki opróżnienia lokalu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy uwzględniając jednak całokształt okoliczności występujących w niniejszej sprawie odroczył wykonania orzeczenia eksmisyjnego do dnia 31 grudnia 2018 r. przyjmując za podstawę art. 320 k.p.c. Przepis ten stanowi, że w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Trudna sytuacja mieszkaniowa pozwanych oraz fakt, że orzeczenie dotyczy osoby małoletniej przemawiały za odroczeniem orzeczenia eksmisyjnego. Wyznaczony termin ma umożliwić pozwanej znalezienie na wolnym rynku odpowiedniego do zamieszkania lokalu ewentualnie na podjęcie czynności zmierzających do pozyskania lokalu w ramach art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...). W tym kontekście należy podkreślić, iż sam fakt zameldowania pozwanej w innym lokalu nie jest równoznaczny, że pozwana ten lokal zamieszkuje lub posiada jakikolwiek tytuł prawny do tego lokalu.

Oczywiście bezzasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 328 § 2 k.p.c. W judykaturze przeważa pogląd, w myśl którego strona może powołać się na zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia i zarzut taki można ocenić jako zasadny, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wskazanych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, oraz z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07). Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie wymagane przez ustawodawcę elementy, w szczególności wskazana została podstawa prawna rozstrzygnięcia. W oparciu o jego treść Sąd Okręgowy mógł przeprowadzić kontrolę orzeczenia. Ponadto zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., mógłby być skuteczny tylko wtedy, gdyby skarżący wykazał, że wadliwości uzasadnienia miały wpływ na wynik sprawy ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1997 r., I PKN 97/97 ). Takiego rodzaju twierdzenia nie znalazły się w uzasadnieniu rozpoznawanej apelacji.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 i art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. uwzględniając trudną sytuację życiową i majątkową pozwanej oraz jej małoletniego syna.

Agnieszka Żegarska Beata Grzybek Jacek Barczewski