

Sygn. akt I C 268/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2020 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

Protokolant: Joanna Czyżewska

po rozpoznaniu 25 lutego 2020 r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko T. K. (1) i L. K.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje T. K. (1) i L. K. aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami ich prawa reprezentującymi i wydali go M. M.;

II. ustala, że T. K. (1) i L. K. nie przysługuje uprawnienie do najmu lokalu socjalnego;

III. zasądza od T. K. (1) i L. K. na rzecz M. M. kwotę 457 zł (czterysta pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 268/19

UZASADNIENIE

Pozwem z 21 lutego 2019 r. powód M. M. domagał się nakazania pozwanym T. K. (1) i L. K. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) oraz zasądzenia od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał, że jest właścicielem powyższego lokalu mieszkalnego. W dacie nabycia przez niego własności, lokal był zajmowany przez najemców (pозwanych), którzy wykonywali faktycznie umowę najmu poprzez comiesięczne uiszczanie czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych powodowi. Powód, chcąc zamieszkać w lokalu, dokonał 25 grudnia 2015 r. wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Wypowiedzenie zostało odebrane przez najemców 12 stycznia 2016 r., zatem trzyletni termin wypowiedzenia upłynął 31 stycznia 2019 r. Mimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu i wydania go powodowi, pozwani nie opuścili lokalu.

W odpowiedzi na pozew T. K. (1) i L. K. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia wniosku o oddalenie powództwa, o orzeczenie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego i nakazanie wstrzymania opróżnienia

lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. G. pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a także nieobciążanie strony pozwanej kosztami procesu, stosownie do art. 102 k.p.c. – zgodnie z zasadą słuszności.

Pozwani przyznali, że zamieszkują w przedmiotowym lokalu i poza nimi nie zamieszkuje tam nikt inny. Podnieśli również, że pobierają świadczenia emerytalne i nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany. Nie są również w stanie wynająć innego lokalu na zasadach komercyjnych.

Pozwani wskazali, że zamieszkują w spornym lokalu na podstawie przydziału dokonanego T. K. (1) przez Przedsiębiorstwo Usług (...) w G. – O., który otrzymała na wniosek zatrudniającego ją zakładu pracy – G. Kombinatorium (...) w G.. Uprawnionym do zamieszkiwania był również jej mąż L. K.. T. K. (1) zamieszkuje lokal nieprzerwanie od 1974 roku. Nadto, partycypowali w kosztach budowy mieszkań funkcyjnych przy ulicy (...), bowiem warunkiem uzyskania przydziału i zawarcia umowy najmu było wpłacenie kaucji oraz odpracowanie dwustu godzin przez T. K. (1) na rzecz ówczesnego zakładu pracy w 1973 r.

W dalszej kolejności, pozwani powołali się na emocjonalny aspekt sprawy – to mieszkanie to ich wieloletnie centrum rodzinne. Podnieśli również, że powyższa sytuacja wpłynęła na stan psychiczny i fizyczny pozwanych – powołali się na liczne schorzenia.

Odnośnie sytuacji materialnej pozwanych, powołali się na to, że na dochody prowadzonego przez nich gospodarstwa domowego składają się wyłącznie dochody z emerytur. Również dzieci pozwanych nie mają własnych mieszkań na terytorium Polski, w których mogliby zamieszkać pozwani.

Nadto, pozwana wielokrotnie wychodziła z inicjatywą nabycia prawa własności spornego lokalu, co jednak nie doprowadziło do jego zakupu.

Pozwany zakwestionował również zamiar faktycznego zamieszkania w spornym lokalu przez M. M.. Zarzucili, że J. M. – ojciec powoda, 4 września 2003 r. zakupił dwa lokale mieszkalne przy ul. (...), przy czym mieszkanie nr (...) miało większą powierzchnię niż lokal zajmowany przez pozwanych. W kolejnych latach doszło do sprzedaży tego lokalu osobom trzecim. Co więcej, J. M. kupując wymienione lokale zaciągnął kredyt zabezpieczony hipoteką umowną kaucyjną, a wiarytelność przysługująca wierzycielowi hipotecznemu, tj. (...) i (...) nie jest spłacana. W ocenie pozwanych, powód może chcieć spłacić dług względem wierzyciela sprzedając sporny lokal. Co więcej, gdyby J. M. rzeczywiście chciał pozostawić swojemu synowi mieszkanie mające stanowić centrum życiowe i rodzinne, przekazałby mu mieszkanie większe (nr 60).

W ocenie pozwanych powołanie się przez powoda na nieprawdziwe przesłanki, skutkuje bezskutecznością wypowiedzenia. Co więcej, żądanie eksmisji stanowi nadużycie przez powoda uprawnienia właściciela nieruchomości.

Pozwani wskazali również, że z powodu przejścia na niego wszystkich praw i obowiązków właścicielskich, powód jest bezpodstawnie wzbogacony z tytułu uiszczenia przez T. K. (1) kaucji oraz wartości odpowiadającej wykonanej pracy w wymiarze dwustu godzin w 1973 r.

Sprzecznosc żądania pozwu z zasadami współżycia społecznego pozwani upatrują również w tym, że sam proces o nakazanie eksmisji stanowi dla nich traumę, a orzeczenie eksmisji stanowić będzie bardzo silny cios i godzić będzie w podstawowe zasady praworządności i sprawiedliwości społecznej.

Interwencję uboczną po stronie powoda zgłosiła Gmina M. G..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

T. K. (1) i L. K. są najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

Lokal ten początkowo był mieszkaniem funkcyjnym przydzielonym T. K. (1) w związku z wykonywaną pracą w G. Kombinacie (...) w G.. Na skutek przekształceń własnościowych po zmianie ustroju w Polsce, mieszkanie stało się własnością (...) Spółki Akcyjnej. T. K. (1) zgłaszała zainteresowanie wykupem lokalu, jednakże do tego nie doszło.

dowód: okoliczność bezsporna, kopia pisma Przedsiębiorstwa Usług (...) – k. 80, kopia decyzji na przydział mieszkania funkcyjnego – k. 83, korespondencja T. K. (1) z (...) S.A. – k. 88 – 91, kopia umowy najmu mieszkania służbowego – k. 121, kopia warunków zakwaterowania – k. 128, przesłuchanie powoda- k.164-165 w związku z k. 240-242, przesłuchanie pozwanej k. 165-166 w związku z k. 242-244, przesłuchanie pozwanego –k. 166-167 w związku z k. 244-245

M. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Własność lokalu nabył na podstawie umowy darowizny z 8 grudnia 2008 r. zawartej z jego ojcem J. M.. J. M. nabył z kolei własność lokalu od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w S. na podstawie umowy sprzedaży z 4 września 2003 r. Środki na zakup lokalu zostały pozyskane z kredytu, którego zabezpieczeniem była hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 40225,56 CHF. Kredyt został spłacony przez M. M..

dowód: okoliczność bezsporna, a ponadto wydruk księgi wieczystej (...) – k. 8-9, kopie pism (...) S.A. – k. 92-93, kopia umowy sprzedaży – k. 96-98, kopia promesy – k. 99, przesłuchanie powoda - k.164-165 w związku z k. 240-242, zeznania świadka T. M. –k. 237-238, zeznania świadka R. M. –k. 238-239,

W związku ze zmianą sytuacji życiowej, m. in. wejściem w związek, który zaowocował urodzeniem się córki, M. M. podjął decyzję o zamieszkaniu w lokalu nr (...) przy ul. (...). Aktualnie, z uwagi na sytuację mieszkaniową, M. M. i jego partnerka mieszkają osobno – M. M. z matką i bratem R. w dwupokojowym mieszkaniu o pow. ok. (...) ⁽¹⁾, położonym w G., jego partnerka natomiast wraz z ich dzieckiem – z rodzicami w mieszkaniu w K. o pow. ok. (...).

dowód: kopia odpisu skróconego aktu urodzenia Z. M. – k. 53, przesłuchanie powoda - k.164-165 w związku z k. 240-242, zeznania świadka T. M. –k. 237-238, zeznania świadka R. M. –k. 238-239, zeznania świadka B. K. –k. 239

Pismem z 25 grudnia 2015 r. M. M. złożył T. K. (1) i L. K. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego, jako podstawę wskazując art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, wskazując na jego zamiar zamieszkania w tym lokalu. W odpowiedzi na wypowiedzenie, T. K. (1) i L. K. odmówili opuszczenia lokalu, wskazując, że zamieszkują w nim (...) lata, a wypowiedzenie pozbawione jest podstaw prawnych i faktycznych. Wyraziła również zainteresowanie wykupem od M. M. spornego lokalu. Pismami z 27 marca 2017 r., 5 czerwca 2018 r. i 1 października 2018 r. M. M. informował T. K. (1) i L. K. o terminie wypowiedzenia, podtrzymując zamiar zamieszkania w tym lokalu. Najemcy konsekwentnie odmawiali opuszczenia lokalu.

dowód: kopia wypowiedzenia umowy najmu – k. 10, kopia pełnomocnictwa – k. 54-56, kopia pisma z 25 stycznia 2016 r. – k. 11, kopia korespondencji – k. 57-59, kopia pisma T. K. (1) – k. 94, pismo powoda z 1 października 2018 r. – k. 100

Pismem z 30 stycznia 2019 r. M. M. wezwał T. K. (1) i L. K., wobec upływu trzyletniego terminu wypowiedzenia umowy najmu, do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) i wydania mu lokalu. W odpowiedzi na powyższe, odmówili oni opuszczenia przedmiotowego lokalu, wskazując, że M. M. nie posiada skutecznego wobec nich tytułu wykonawczego nakazującego opuszczenie im lokalu.

dowód: kopia pisma z 30 stycznia 2019 r. – k. 12, kopia pisma z 5 lutego 2019 r. – k. 13.

L. K. i T. K. (2) nie korzystają z pomocy społecznej. Nie są również zarejestrowani jako osoby bezrobotne. L. K. pobiera emeryturę w wysokości 2225,47 zł netto. T. K. (1) pobiera emeryturę w wysokości 1029,83 zł netto. Mają pełnoletnie dzieci. Dzierżawią działkę letniskową położoną w miejscowości O., na której posadowili domek letniskowy.

L. K. choruje na cukrzycę i nadciśnienie tętnicze, nadto migotanie przedsionków, dnę moczaniową.

dowód: informacja (...) w G. – k. 33, informacja Powiatowego Urzędu Pracy w G. – k. 34, informacja (...) Centrum (...) – k. 36, informacja ZUS – k. 41, kopia decyzji o waloryzacji emerytury – k. 85, 87, zaświadczenia o stanie zdrowia – k. 131-134, przesłuchanie pozwanej k. 165-166 w związku z k. 242-244, przesłuchanie pozwanego – k. 166-167 w związku z k. 244-245, zeznania świadka J. N. – k. 239-240.

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwości i autentyczności strony niniejszego postępowania nie kwestionowały, a Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im waloru wiarygodności.

Sąd ocenił zgromadzone w sprawie dowody zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c.

Za wiarygodne w zakresie ustalonego stanu faktycznego Sąd uznał również przesłuchanie stron postępowania oraz zeznania zawnioskowanych świadków T. M., R. M., B. K. oraz J. N.. Dokonując oceny zeznań świadków T. M., R. M. Sąd miał uwadze więzy rodzinne łączące wskazanych świadków z powodem, jednakże nie znalazł podstaw do ich podważenia, tym bardziej iż nie zostały one skutecznie zakwestionowane przez stronę przeciwną.

Uprawnienia właścicielskie powoda były bezsporne. Poza sporem było również korzystanie ze spornego lokalu przez pozwanych na podstawie umowy najmu. Zatem pozostawali oni najemcami w rozumieniu ustawy 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 (Dz. U z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.), zwaną dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

Stosownie zaś do art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Pozwani kwestionowali zamiar faktycznego zamieszkania w spornym lokalu przez M. M., a tym samym skuteczność wypowiedzenia.

Zgodnie z art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w brzmieniu obowiązującym w 2015 r., bowiem w niniejszej sprawie wypowiedzenie umowy najmu miało miejsce pismem z dnia 25 grudnia 2015 r. i przepisy obowiązujące w tej dacie winny stanowić punkt odniesienia do rozważań dotyczących jego skuteczności (por. wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 24 stycznia 2018 r. sygn. akt III Ca/18), nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4.

Zatem niniejszej sprawie dla skuteczności wypowiedzenia złożonego przez powoda powinny zostać spełnione dwie przesłanki: zamiar zamieszkania właściciela w tym lokalu i upływ terminu wypowiedzenia.

Mając na względzie deklarowany przez powoda zamiar zamieszkania w lokalu oraz treść przywołanych przepisów, niewątpliwym jest, że powód przed wystąpieniem z powództwem o eksmisję dochował warunków przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, wskutek czego doszło do rozwiązania stosunku najmu utraty przez pozwanych tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

Zwrócić należy uwagę, że w tym przypadku ustawodawca odmiennie niż w przypadku orzekania o zasadności przyznania lokalu socjalnego, gdzie wprost odnosi się do kwestii możliwości lub jej braku skorzystania z zamieszkania w innym lokalu przez daną osobę w stosunku do której zapadł wyrok eksmisyjny, takiej okoliczności nie przewidział w omawianym art. 11 ust. 5 ustawy. Zatem w myśl tego przepisu dla jego skuteczności wystarczy sam zamiar zamieszkania w lokalu, niezależnie od tego, czy powód posiadałby tytuł prawny do innego lokalu, czy to na gruncie

stosunków własnościowych, cywilnoprawnych, czy rodzinnych, której to okoliczności, nawiasem mówiąc, pozwani, wbrew obowiązki określonej w art. 6 k.c. i 232 zd. 1 k.p.c. nie udowodnili.

W niniejszej sprawie powód ma zamiar zamieszkać w spornym lokalu, dokonał wypowiedzenia, którego termin upłynął. Zatem w ocenie Sądu zostało ono skutecznie dokonane. Pozwani nie kwestionowali faktu otrzymania wypowiedzenia, ani upływu jego terminu. Okoliczności te była bezsporna.

Pozwani podnosili zarzut fikcyjności tego zamiaru, w tym zakresie ciężar dowodu spoczywał na pozwanych, któremu nie podolali. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Przepis ten określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaznaczyć też trzeba, że przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Zaprzeczenie dokonane przez stronę procesową powoduje, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności stają się sporne i muszą być udowodnione. W razie ich nieudowodnienia Sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie.

W ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe nie doprowadziło do ustalenia, że ten zamiar zamieszkania w spornym lokalu był fikcyjny. Zarówno przesłuchanie powoda, jak i zawnioskowanych świadków, zwłaszcza na okoliczność sytuacji rodzinnej powoda, sposobu w jaki zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe, jego aktualnej sytuacji związanej z posiadaniem potomstwa, zamieszkiwaniem w osobnych lokalach przez powoda i jego partnerkę wraz z dzieckiem, pomimo, że pozostają w związku; to wszystko przekonuje, że z uwagi na zmiany życiowe powód mógł podjąć decyzję o zamieszkaniu tym lokalu, nawet jeżeli na etapie zakupu tej nieruchomości przez ojca powoda, takiego zamiaru bezpośrednio nie miał. Z tego też względu Sąd uznał, że powód wykazał zamiar zamieszkania w rzeczonym lokalu.

W ocenie Sądu strona pozwana nie wykazała również zasadności zarzutu w zakresie chęci ewentualnego zbycia tego lokalu przez powoda, w celu zaspokojenia innych wierzycieli. Strona pozwana nie wykazała żadnym miarodajnym dowodem dla Sądu, by taka sytuacja rzeczywiście miała miejsce w niniejszej sprawie w dacie orzekania, do czego była zobowiązana zgodnie z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy. Pozwani nie wykazali, by w dacie zamknięcia rozprawy powód posiadał jeszcze zadłużenie, które wymagałoby zbycia lokalu dla jego zaspokojenia.

Na marginesie wskazać należy, iż powód słusznie podnosił, że gdyby nawet ostatecznie ów zamiar przez stronę powodową nie został zrealizowany, to pozwany przysługują środki przewidziane w art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów w tym, w postaci powrotu do tego lokalu mieszkalnego. Zgodnie z tym przepisem jeżeli właściciel, który wypowiedział stosunek prawny na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w swoim lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, lokator jest uprawniony (...) do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach (...).

W konsekwencji Sąd przyjmując, że wypowiedzenia umowy najmu dokonano skutecznie oraz że upłynął 3-letni termin wypowiedzenia, Sąd uznał, że pozwani utracili tytuł prawny, jaki im przysługiwał do spornego lokalu w postaci umowy najmu. Powyższe skutkowało uprawnieniem powoda do dochodzenia wydania mu tejże nieruchomości. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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.

W ocenie Sądu na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa nie stały również zasady współzycia społecznego. 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 współzycia 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 współzycia społecznego. Klauzula ta ma szczególny charakter; przelamuje 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 KKN 337/98; z 17 marca 1998 r., II UKN 556/97; z 6 marca 1996 r., II PRN 3/96).

Sprzeczność z zasadami współzycia 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 k.c. ma wyjątkowy charakter, przelamuje 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 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. Z powyższych orzeczeń można wyprowadzić wniosek, że oddalenie powództwa z powołaniem się na klauzulę zasad współzycia 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.

W niniejszej sprawie konieczność opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego przez pozwanych, przez okres ponad czterdzieści lat nie może pozbawiać powoda - właściciela jednego z podstawowych praw jakim jest prawo do posiadania przedmiotu własności i korzystania z niego, które może być ograniczone tylko przez ustawę. Przesłanki ustawowe jak już wskazano powyżej zostały przez powoda spełnione zatem, jest on uprawniony do realizowania swojego uprawnienia.

Należy podkreślić, że ustawodawca przewidział aż 3 – letni termin wypowiedzenia w przypadku nie dostarczenia lokalu zamiennego, w celu zapewnienia najemcom odpowiedniego okresu na podjęcie działań zmierzających do uregulowania swojej sytuacji lokalowej, gdy umowa najmu ustanie. Pozwani takich działań przez okres trzech lat skutecznie nie podjęli. Co więcej w okresie zajmowania lokalu ponosili koszty utrzymania lokalu znacznie niższe od cen rynkowych.

Na zasadność powództwa nie miała wpływu kwestia ewentualnego uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie uprzednio obowiązującego prawa lokalowego i ustawy o najmie lokali, ponieważ roszczenie o dostarczenie lokalu

zamiennego, abstrahując od jego zasadności, może być realizowane w formie odrębnego powództwa wytoczonego przeciwko wynajmującemu. Takie powództwo nie zostało wytoczone, co stanowiło okoliczność bezsporną w sprawie.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut pozwanych dotyczący poniesienia przez nich nakładów na sporny lokal. Po pierwsze, biorąc pod uwagę przesłanki rozwiązania umowy najmu przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów, kwestia ewentualnych nakładów nie niweczy w żaden sposób skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, a po drugie, zgodnie z przepisem art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów stają się wymagalne dopiero w chwili zwrotu rzeczy, co w niniejszej sprawie nie nastąpiło. Kwestia ewentualnych nakładów nie mogła więc mieć znaczenia dla oceny zasadności żądania pozwu.

Wobec powyższego, na mocy art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd orzekł jak orzekł jak w pkt I wyroku.

Niezależnie jednak od zasadności roszczenia powoda o opuszczenie i opróżnienie przez pozwanych lokalu, zajmowanego obecnie bez tytułu prawnego, w ocenie Sądu orzec należało o uprawnieniu lub braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z przepisem art. 14 ust.1 powołanej powyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Należy w tym miejscu podkreślić, iż pozwani zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu na podstawie umowy najmu. W konsekwencji przesądza to o konieczności rozstrzygnięcia również wobec nich o uprawnieniu lub braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnym (zob. wyrok SN z 22.04.2005 r., II CK 655/04, M.Prawn. 2005/10/479).

Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów). Przy czym Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 511, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej, obłożnie chorego, emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

W ocenie Sądu pozwani nie wykazali przesłanek zarówno obligatoryjnych, jak i fakultatywnych do przyznania im lokalu socjalnego. Sąd przede wszystkim przeanalizował sytuację materialną, majątkową pozwanych, z której nie wynika, by nie byli w stanie wygospodarować środków na utrzymanie we własnym zakresie, biorąc pod uwagę wysokość uzyskiwanych dochodów i stałych comiesięcznych wydatków, w tym kosztów leków w wysokości oscylującej wokół kwoty 500 zł miesięcznie. Łączne miesięczne dochody gospodarstwa domowego pozwanych do ok. 3200 zł, nawet przyjmując konieczność wynajęcia mieszkania na zasadach rynkowych, który to koszt, jak wynika z doświadczenia życiowego Sądu może wynieść około 2000 zł (czynsz najmu + opłaty) i po odliczeniu deklarowanych wydatków na leczenie, w dalszym ciągu pozostaje im kwota ok. 600 zł na życie.

Jeszcze raz podkreślić wymaga, że mimo, iż pozwani zamieszkiwali w spornym lokalu ponosząc z tego tytułu koszty stanowiące ułamek ich rynkowej wielkości, nie podjęli żadnych działań aby uregulować swoją sytuację mieszkaniową, czy zabezpieczyć środki niezbędne na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku.

Sąd rozstrzygając o kosztach postępowania, nie znalazł podstaw do odstąpienia od obciążania pozwanych kosztami procesu. Odstąpienie od obciążania strony przegrywającej sprawę kosztami procesu poniesionymi przez jej przeciwnika procesowego jest możliwe jedynie w wypadkach szczególnie uzasadnionych, tj. wówczas, gdy z uwagi na okoliczności faktyczne konkretnej sprawy zastosowanie ogólnych zasad odpowiedzialności za wynik procesu byłoby

sprzeczne z zasadą słuszności. Podstawą do takiej oceny może być zachowanie się strony w procesie, jak i jej sytuacja pozaprosesowa, przy czym zła sytuacja finansowa, stanowiąca podstawę do zwolnienia strony od obowiązku uiszczenia kosztów sądowych, nie wyczerpuje sama w sobie przesłanek zastosowania art. 102 k.p.c., a przepis ten, z uwagi na swój szczególny charakter, nie może być wykładany rozszerzająco i wyklucza uogólnienie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 07 czerwca 2017 r. sygn. akt I ACa 24/17).

W niniejszej sprawie w ocenie Sądu okoliczności sprawy świadczyły o tym, że nie było podstaw do uchylania się od wydania lokalu, czy zakwestionowania skuteczności wypowiedzenia umowy najmu.

W związku z tym o kosztach procesu orzeczono stosownie do treści art. 98§ 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając, że pozwani jako przegrywający spór winni zwrócić powodowi celowe koszty dochodzenia swoich praw, na które złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości określonej przepisami § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz.265) w wysokości 240 zł, powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Sygn. akt I C 268/19

ZARZĄDZENIE

Dnia 1 kwietnia 2020r.

1. (...)

2. (...)

3. (...)

SSR Marek Jasiński