

Sygn. akt IV Ca 250/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Mariola Watemborska

Sędziowie SO: Jolanta Deniziuk, Wanda Dumanowska (spr.)

Protokolant: Barbara Foltyn

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. L.

przeciwko J. G., M. G., S. G.

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego
w Łęborku z dnia 4 kwietnia 2013r., sygn. akt I C 754/12

1. oddala apelację,
2. zasądza od powódki Gminy M. L. na rzecz pozwanych J. G. i M. G., solidarnie kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt. IV Ca 250/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M.L.wniosła przeciwko pozwany J. G., M. G.i małoletniemu S. G.o eksmisję z lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w L.przy ul. (...)(...) oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwani J. G. i M. G., działająca w imieniu własnym i małoletniego S. G., wnieśli o oddalenie powództwa w całości w tym z uwagi na zasady współżycia społecznego, a z ostrożności procesowej o przyznanie im w przypadku orzeczenia eksmisji prawa do lokalu socjalnego. Jednocześnie wskazali, że przysługuje im prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej per facta concludentia.

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2013r. Sąd Rejonowy w Łęborku oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Z uzasadnienia tego wyroku wynika, że został on oparty na następujących ustaleniach:

W dniu 1 stycznia 1961r. S. S. (2)zawarł z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych w L.umowę najmu dotyczącą lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w L.przy ul. (...)

S. S. (2) zmarł w dniu 20 lutego 2003r. w L.. 1 kwietnia 2003r. pozwany złożył w Urzędzie Miejskim w L.wniosek o wstąpienie w stosunek najmu do lokalu mieszkalnego położonego w L.przy ul. (...)po śmierci byłego najemcy. Gmina M.L.odmówiła pozwanemu wydania skierowania do zawarcia umowy najmu. Jednocześnie wezwała go do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu w terminie 30 dni. 12 czerwca 2003r. pozwany złożył w UM w L.wniosek o przydział lokalu socjalnego. W piśmie z dnia 18 czerwca 2003r. pozwany został poinformowany, że został zakwalifikowany do ujęcia w Rejestrze (...)zgodnie z par. 2 oraz pkt 2 załącznika nr 9 Uchwały Rady Miejskiej w L.z dnia 28 września 2001r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M.L..

Pozwany odmówił przyjęcia lokali wskazanych przez Gminę przy ul. (...) oraz przy ul. (...) z uwagi na zły stan techniczny i sanitarny lokali. Skierowanie zostało anulowane przez Gminę.

Gmina M.L.jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w L.przy ul. (...). W lokalu tym zamieszkują wszyscy pozwani.

W dniu 1 marca 2004r. J. G.zawarł z Gmina M.L.aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w L.przy ul. (...). Od 2003r. J. G.ponosi wszelkie opłaty związane z korzystaniem z tego lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 2 lutego 2012r. J. G. zwrócił się do Gminy M. L. o zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu. Jego wniosek został załatwiony odmownie. Jednocześnie poinformowano pozwanego, że z chwilą zwolnienia się lokalu odpowiedniego pod względem normy powierzchniowej, lokal zostanie jemu wskazany.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy stwierdził, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, co uprawnia właściciela do dochodzenia roszczenia windykacyjnego z art.222 § 1 kc.

Prawo najmu przedmiotowego lokalu przysługiwało S. S. (2), który zmarł w dniu 20 lutego 2003r. Po jego śmierci Gmina M.L.odmówiła J. S.wydania skierowania do zawarcia umowy najmu i wezwała go do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu w terminie 30 dni. Za okoliczność bezsporną Sąd uznał fakt zamieszkiwania w nim pozwanego J. G.zarówno za życia jego dziadka S. S. (2)jak i po jego śmierci i na chwilę obecną. Po zawarciu związku małżeńskiego pozwana M. G.zamieszkała wspólnie z J. G.a w 2012r. urodził się ich syn - pozwany S. G..

Zdaniem Sądu Rejonowego w okolicznościach sprawy nie można uznać, że pozwanym przysługuje tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej per facta concludentia. W 2003r. Gmina odmówiła pozwanemu J. G.prawa wstąpienia w stosunek najmu tego lokalu po śmierci byłego najemcy. Jednocześnie na wniosek pozwanego z czerwca 2003r. został on ujęty w Rejestrze (...)osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego o czynszu regulowanym z zasobów komunalnych Gminy. Tym samym pozwany jest osobą, która ubiega się o przydział lokalu komunalnego. Fakt uiszczenia opłat za korzystanie z przedmiotowego lokalu, przy wykorzystaniu książeczek opłat czynszowych nie przesądza zdaniem Sądu, o tym, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu, bowiem zajmowanie przez pozwanego lokalu bez tytułu prawnego, stanowi przesłankę do żądania przez właściciela lokalu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie stosownie do treści art. 224 kc, przy czym wysokość tego wynagrodzenia może odpowiadać wysokości czynszu, jaki wynajmujący uzyskałby, gdyby lokal był wynajmowany. Podstawą tego obowiązku jest art.18 ust.1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) z dnia 21 czerwca 2001r. O zawarciu umowy najmu pomiędzy stronami przez czynności dokonane, według Sądu Rejonowego, nie może stanowić również podpisanie przez strony aneksu z dnia 1 marca 2004r. do umowy najmu z dnia 1 stycznia 1961r., bowiem umowa najmu była zawarta z S. S. (2), który zmarł w dniu 20 lutego 2003r. Zatem z uwagi na śmierć najemcy umowa najmu wygasła. Tym samym niedopuszczalnym było zawieranie przez Gminę jakichkolwiek aneksów do umowy, która wygasła, tym bardziej, że powódka posiadała wiedzę o śmierci najemcy.

Odwołując się do przepisu art. 659 k.c. Sądu Rejonowy stwierdził, iż w realiach sprawy brak było zgodnych oświadczeń woli stron, niezbędnych do zawarcia umowy najmu. Powódka godziła się na dalsze zamieszkiwanie pozwanego w przedmiotowym lokalu pomimo śmierci najemcy i wygaśnięcia umowy najmu, z uwagi na spełnienie przez J. G. przesłanek do ubiegania się o przydział lokalu o czynszu regulowanym z zasobów komunalnych Gminy.

Umieszczenie pozwanego na liście mieszkańców danego budynku miało natomiast charakter związany wyłącznie z administrowaniem Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dalej Sąd zważył, iż w myśl art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Natomiast w myśl art. 5 kc 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 wskazał, iż klauzula generalna z art. 5 k.c. dotyczy zarówno zachowań faktycznych, jak i czynności prawnych (także proceduralnych), dokonywanych na podstawie kompetencji wchodzących w zakres danego prawa podmiotowego a zasadniczą podstawę stwierdzenia wystąpienia nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Jego negatywna ocena może wynikać m.in. z faktu, że zajęcie zostało przez niego spowodowane albo też z faktu wykorzystania położenia drugiej strony. Sąd odwołał się przy tym do poglądu wyrażonego w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09 (Lex nr 560607).

Następnie Sąd stwierdził, że instytucja nadużycia prawa może być stosowana wobec wszystkich podmiotów. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa dookreśla w koniecznym stopniu sposób korzystania z prawa podmiotowego, pozwalając innym uczestnikom obrotu prawnego racjonalnie przewidywać aktualny oraz przyszły kształt sytuacji faktycznej i prawnej podmiotu i uwzględnić ją w toku wykonywania swoich praw podmiotowych. Inne postępowanie podmiotu nie jest uważane za wykonywanie prawa i takiemu podmiotowi nie tylko nie przysługuje roszczenie o udzielenie mu ochrony, ale ponadto pojawia się element jego odpowiedzialności za ewentualne skutki postępowania niezgodnego z przeznaczeniem prawa. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa wynika z celu umowy danego rodzaju i powinno być obecnie ujmowane z punktu widzenia nowego, wolnorynkowego i nader liberalnego w zakresie stosunków gospodarczych systemu obrotu prawnego. Jeżeli sprzeczne z przeznaczeniem prawa postępowanie podmiotu danego prawa koliduje z interesami chronionymi innymi prawami podmiotowymi, to nie znajdują zastosowania zasady regulujące kolizje praw podmiotowych, ale należy chronić "wprost" tylko te inne prawa podmiotowe.

Nadto Sąd podniósł, że zasady współżycia społecznego to nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie polskim i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości (czyli stanów rzeczy) lub dóbr niematerialnych. Zasady te mają silne zabarwienie aksjologiczne, co zbliża je do norm moralnych, charakter obiektywny, w czym są podobne do zwyczajów, oraz walor powszechności, co odróżnia je od zasad słuszności, które odnoszą się także do indywidualnych, rzadko spotykanych sytuacji. Klauzula "słuszności" jest z kolei, według Sądu I-ej instancji, znacznie bardziej elastyczna od klauzuli zasad współżycia społecznego, pozwalając na trafne aksjologicznie i dlatego właśnie "słuszne" rozstrzygnięcie, odnoszące się do dotąd niespotykanych, nowych sytuacji społecznych, co do których nie wytworzyły się jeszcze obiektywne, powszechnie akceptowane w społeczeństwie zasady postępowania. Bez wątplenia jednak powtarzające się w praktyce podobne zasady rozstrzygania nowych sytuacji społecznych nadają z czasem pewnym słusznym zasadom obiektywny walor powszechności, przez co mogą się one stać zasadami współżycia społecznego. W praktyce społecznej dokonują się procesy stopniowej zmiany nasilenia dominujących oraz drugorzędnych cech zasad współżycia społecznego oraz zwyczajów, zasad słuszności, a nawet, choć wolniej, także niektórych norm moralnych, co powoduje zjawisko swoistej ewolucji i "przesuwania się" różnych zasad postępowania z jednego do innego zbioru. Dopuszczalne jest łączne zastosowanie kryteriów społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego.

Sąd Rejonowy wskazał również, odwołując się do stanowiska SN z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 75, że powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona, oraz wskazania pełnej treści powoływanej zasady

Przenosząc powyższe rozważania na realia przedmiotowej sprawy Sąd stwierdził, że domaganie się przez powódkę eksmisji pozwanych z zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Powódka niewątpliwie jako właściciel lokalu ma prawo domagania się wydania go od osoby, która nim włada, a nie posiada skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania nim, na podstawie art. 222 § 1 kc. Jednak do zadań własnych powódki należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina ma zatem niekwestionowane prawo gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym przepisy prawa miejscowego. Jednakże zdaniem Sądu Rejonowego w realiach sprawy nie było żadnych przeszkód, ani natury faktycznej ani prawnej, aby powódka zawarła z pozwanymi umowę najmu przedmiotowego lokalu. Niekwestionowanym było w sprawie, że pozwany już w 2003r. został ujęty w rejestrze (...) dotyczącym osób ubiegających się przyznanie lokalu mieszkalnego o czynszu regulowanym z zasobów komunalnych Gminy. Spełnia on zatem warunki do otrzymania lokalu mieszkalnego o czynszu regulowanym z zasobów komunalnych, co więcej jest osobą, która znajduje się na pierwszym miejscu tej listy. Tymczasem powódka domaga się wydania przez pozwanych przedmiotowego lokalu, który należy do lokali o czynszu regulowanym, przy czym po jego wydaniu będzie zobowiązana do zapewnienia im innego lokalu, znajdującego się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażonego w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym. Pozwany J. G. ubiega się o lokal mieszkalny o czynszu regulowanym a lokal obecnie zajmowany przez pozwanego spełnia warunki lokalu o czynszu regulowanym. Według powódki lokal ten najpierw winien być zwolniony przez pozwanego, aby mógł być umieszczony w puli lokali wolnych, a następnie przydzielony osobom oczekującym na liście według kolejności. Pozwany oczekuje na lokal o podobnym standardzie. Zatem pozwany posiada już prawo do przydziału lokalu, ale niekoniecznie przedmiotowego. Decyzje w tym zakresie ostatecznie podejmuje Burmistrz w oparciu o procedurę przyjętą zgodnie z Uchwałą Rady Miasta L.. Po zwolnieniu przedmiotowego lokalu przez pozwanego i wydaniu go Gminie, mógłby on być następnie przyznany pozwanemu i przez niego zasiedlony. Jednakże najpierw, według powódki, musi dojść do wydania lokalu przez pozwanego Gminie.

Sąd Rejonowy przeprowadził analizę inwentaryzacji szkieletowej przedmiotowego lokalu i stwierdził, że składa się on z jednego pokoju, kuchni i wc, a jego powierzchnia użytkowa wynosi 27,15 m². Wskazał następnie, że z załącznika do Uchwały Rady Miejskiej w L.z dnia 28.09.2001r. osobom ujętym w rejestrze (...) przysługuje lokal zamienny, którego warunki określono w art.2 ust.1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zgodnie z którym przez lokal zamienny należy rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie

urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni

pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli

na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.

Według Sądu Rejonowego działanie powodowej Gminy jest niczym nieuzasadnione. W toku postępowania powódka nie wykazała, aby istniały jakiegokolwiek racjonalne przyczyny, dla których pozwani nie mogliby otrzymać w najem dotychczas zajmowanego lokalu. Sąd podkreślił, że w przedmiotowym lokalu zamieszkuje pozwana, która jest osobą bezrobotną i małoletnie dziecko pozwanych, co do których w przypadku orzeczenia eksmisji Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego a pozwany J. G. spełnia warunki do otrzymania lokalu o czynszu regulowanym, zgodnie z obowiązującą na terenie Gminy M. L. uchwałą Rady Miejskiej w L. z dnia 28.09.2001r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. L.. Nadto Sąd wskazał,

że żaden z dotychczas zaproponowanych pozwanych przez Gminę lokali nie spełniał warunków lokalu zamiennego, z uwagi na fatalny stan techniczny i sanitarny.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na mocy 98 § 1 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty procesu poniesione przez pozwanych składa się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 120 zł ustalone na podstawie § 9 pkt 1 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych(...).

Z wyrokiem tym nie zgodziła się powódka i zaskarżyła go w całości. Zarzuciła naruszenie art. 5 kc poprzez jego zastosowanie pomimo niewskazania jaka konkretnie zasada współżycia społecznego została naruszona przez powoda w wyniku żądania eksmisji pozwanych, poprzez niewskazanie szczególnych okoliczności jakie uzasadniały nieuwzględnienie powództwa windykacyjnego i oddalenie powództwa w oparciu o tę podstawę, pomimo iż orzeczenie to pozbawia właściciela w sposób trwały prawa dysponowania rzeczą. Nadto zarzuciła niezastosowanie art. 222 § 1 kc i art. 6a ustawy o ochronie lokatorów (...) poprzez nieuwzględnienie, iż właściciel jest obowiązany do oddania najemcy lokalu w stanie zdatnym do użytku. W konkluzji apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje. Jako wniosek ewentualny wskazała przekazanie sprawy sądowi I-ej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd II-ej instancji zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i na jego podstawie ustalił stan faktyczny, który Sąd Okręgowy przyjmuje za własny.

Zgodzić się jednak należy z powódką, że Sąd I-ej instancji wydając zaskarżone rozstrzygnięcie nie wskazał konkretnej zasady współżycia społecznego, za sprzeczne z którą uznał żądanie pozwu, jednak samo w sobie nie czyni to apelacji zasadnym, bowiem w realiach niniejszej sprawy, zdaniem Sądu Okręgowego, nie doszło do naruszenia art. 5 k.c.

Analiza dorobku doktryny i judykatury wskazuje, że do 1982 r. występowało, i to w wielu orzeczeniach sądowych, zagadnienie, czy i kiedy dopuszczalne jest oddalenie powództwa windykacyjnego (o wydanie nieruchomości, a nawet lokalu) z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, a więc z art. 5 kc. W sprawach tych sądy, w ślad za Sądem Najwyższym, przyjmowały bardzo często, iż żądanie wyeksmitowania posiadaczy nieruchomości, w tym posiadaczy długoletnich, stanowi nadużycie prawa, gdyż jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W ten sposób chroniły posiadaczy, zwłaszcza nieruchomości rolnych, przed żądaniami ich właścicieli, często od wielu lat nie związanych z rolnictwem.

Obecnie przyjmuje się, iż oddalenie powództwa windykacyjnego z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, powinno należeć do wyjątków i że dotychczasowe orzecznictwo, reprezentujące odmienny pogląd, traktować należy jako nieaktualne. W orzeczeniu z 23 czerwca 1980 r., III CRN 97/80 (OSNCP 12/80, poz. 250) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „w stosunku do posiadaczy, którzy objęli nieruchomość rolną na podstawie nieformalnej umowy nabycia (...) w zasadzie nie jest dopuszczalne stosowanie ochrony na podstawie art. 5 k.c. przed żądaniem windykacyjnym właściciela”. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w późniejszym orzeczeniu z 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, stwierdzając, że „(...) ochrona własności jest zasadą konstytucyjną, gdyż Rzeczpospolita Polska - demokratyczne państwo prawne - chroni własność oraz poręcza całkowitą ochronę własności osobistej (art. 7 przepisów konstytucyjnych utrzymanych w mocy na podstawie art. 77 Ustawy Konstytucyjnej z 17 października 1992 r. o wzajemnych stosunkach między władzą ustawodawczą i wykonawczą Rzeczypospolitej Polskiej oraz o samorządzie terytorialnym). Z tej przyczyny należy odrzucić ekstremalne - jak to miało miejsce uprzednio - ujmowanie nadużycia prawa własności, a w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c. Niezależnie od tego należy pamiętać o przepisie art. 320 k.p.c., który w sprawach o wydanie nieruchomości w

zasadzie wyłącza stosowanie art. 5 k.c.” Już powyższe dwa orzeczenia wskazują na zmianę kierunku orzecznictwa w sprawach eksmisyjnych.

O utrwalaniu się tego nowego kierunku orzecznictwa świadczą też kolejne orzeczenia Sądu Najwyższego, a mianowicie: a) wyrok z 27 maja 1999 r., II CKN 337/98 (OSNC 1999/12 poz. 214), w którym Sąd Najwyższy zajął jednoznaczne stanowisko, iż „Zasady współżycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomością budynkową, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku”, b) wyrok z 21 stycznia 2000 r., II CKN 689/98 (OSNC 7-8/2000, poz. 141), w uzasadnieniu którego Sąd Najwyższy, nawiązując do rozstrzygnięcia w sprawie wyżej wymienionej, podkreślił, że uwzględnienie wniosku pozwanego o oddalenie powództwa o jego eksmisję ze spółdzielczego lokalu mieszkalnego, z powołaniem się na art. 5 k.c., równałoby się trwałemu pozbawieniu powódki, będącej właścicielką mieszkania, uprawnienia do wyłącznego korzystania z lokalu oraz bezpodstawnemu pozbawieniu jej atrybutu właściciela, jakim jest możliwość władania przedmiotem własności i c) wyrok z 23 marca 2000 r., I CKN 440/98 (nie publ.), w którym Sąd Najwyższy również uznał za niedopuszczalne oddalenie powództwa windykacyjnego z powołaniem się na art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy, w składzie rozpoznającym niniejszą apelację, przedstawioną linię orzecznictwa podziela jednak uważa, że dokonanie oceny, czy właściciel domagający się wydania przedmiotu swojego prawa, działa w zgodzie z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lokalu, 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 eksmisji z lokalu jest wykonywaniem prawa podmiotowego (roszczenia windykacyjnego) a z przytoczonego orzecznictwa Sądu Najwyższego jednoznacznie wynika, że 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 (lub użytkownika wieczystego) ochrony przysługującego mu prawa.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy można jednak dopatrzeć się takiej wyjątkowej sytuacji. Bezsporne było w sprawie, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego ale Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił również, że pozwany zajmuje sporny lokal nieprzerwanie od wielu lat, zamieszkiwał w nim wraz ze zmarłym 10 lat temu najemcą i, że przysługuje mu lokal o czynszu regulowanym. Na lokal ten oczekuje od 10 lat i jest wpisany na pierwszym miejscu listy prowadzonej przez powódkę. Sąd I-ej instancji prawidłowo też ustalił, że przedmiotowy lokal może być przekształcony decyzją Burmistrza i przyznany pozwanym, bowiem lokal na który oczekuje pozwany nie może mieć gorszego standardu a normy zaludnienia, określone uchwałą Rady Miasta, wskazują, że należy mu lokal nie może mieć mniejszej powierzchni. Nadto Sąd prawidłowo ustalił też, że pozostałym pozwanym tj. żonie i synowi przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Powyższe fakty, jak również okoliczność, iż pozwana M. G. jest osobą bezrobotna bez prawa do zasiłku oraz, że pozwany S. G. jest małoletni, nie uzasadniałyby jednak same w sobie oddalenia powództwa Gminy na podstawie art. 5 k.c. Zważyć bowiem należy, jak słusznie zaznaczyła to skarżąca, że oddalenie powództwa z argumentacją przytoczoną przez Sąd I instancji pozbawia praktycznie Gminę jej prawa podmiotowego. Tymczasem zastosowanie art. 5 k.c. nie może unicestwić prawa strony powodowej do dysponowania spornym lokalem. Zaakceptowanie odmiennego rozstrzygnięcia stałoby w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony własności (art. 21 Konstytucji RP).

Przepis art. 5 k.c. może co najwyżej zapewnić ochronę nietrwałą, ze względu na potrzeby istniejące w danych okolicznościach. Z drugiej strony zgodzić należy się z Sądem Rejonowym, że żądanie eksmisji pozwanych, w realiach niniejszej sprawy, jest nadużyciem prawa podmiotowego po stronie powódki i jest sprzeczne z zasadą dobra i ochrony rodziny, która pozwani tworzą. Tym bardziej, że to na powódce ciąży ustawowy obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, jakimi są też pozwani, spełniający przesłanki do przyznania im uprawnienia do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy.

Zdaniem Sądu II-ej instancji orzeczenie eksmisji pozwanych, nawet z przyznaniem im lokalu socjalnego, nie będzie stanowić satysfakcjonującego rozwiązania ani dla rodziny pozwanych (zostaną pozbawieni dotychczasowego środowiska, mieszkania dostosowanego do potrzeb chorej osoby) ani nawet dla powódki, która i tak musiałaby – w ramach obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty - zapewnić pozwanym inny lokal (socjalny), godząc się jednocześnie na dalsze zamieszkiwanie pozwanych w przedmiotowym mieszkaniu do czasu zaoferowania im lokalu socjalnego.

Mimo tego że Sąd Rejonowy nie wskazał konkretnej zasady współżycia społecznego, która zostałaby naruszona w wyniku orzeczenia eksmisji, w ocenie Sądu Okręgowego materiał dowodowy zebrany w sprawie – w oparciu o który orzekał także Sąd-ej II instancji - oraz intencja wynikająca z uzasadnienia Sądu I-ej instancji daje podstawy do uznania, że zasadą tą było dobro i ochrona rodziny.

Nadto, zdaniem Sądu Okręgowego, nieuwzględnienie powództwa nie spowoduje, że powódka zostaje pozbawiona swojego prawa podmiotowego w sposób trwały. Jeżeli bowiem powódka wskaże, że skierowała pozwanego wraz z rodziną, do lokalu odpowiadającego warunkom jakim powinien odpowiadać lokal mieszkalny, na którego przydział od 10 lat oczekuje, zarówno pod względem standardu jak i norm zaludnienia, obrona pozwanych przez powództwem windykacyjnym nie będzie mogła opierać się na art. 5 kc. Jednak rolą powódki jest również rozważenie czy lokalem tym nie może być przedmiotowy lokal, który przecież warunki wyżej wskazane spełnia a wręcz pod względem norm zaludnienia ma metraż mniejszy niż należny pozwanym, skoro od tylu lat pozwany J. G. w nim zamieszkuje i spełnia wszystkie obowiązki jak lokator.

W tej sytuacji, nie można podzielić trafność podniesionych w apelacji zarzutów.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację oddalił jako bezzasadną.