

Sygn. akt IV Ca 394/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Mariusz Struski

Sędziowie SO: Wanda Dumanowska (spr.), Mariola Watemborska

Protokolant: sekr. sąd. Agnieszka Urbanowicz

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2013 r., w Słupsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy M. L.

przeciwko H. S. i D. S.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Lęborku

z dnia 18 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 693/13

zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że oddala powództwo.

Sygn. akt IV Ca 394/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. L. wniosła o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...). W uzasadnieniu wskazała, że pozwani małoletni D. S. oraz jego przedstawicielka ustawowa H. S. zajmują lokal bez tytułu prawnego oraz zalegają z opłatami z tytułu czynszu.

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Lęborku nakazał pozwanym mał. D. S., H. S. aby opróżnili, opuścili i wydali powódce Gminie M. L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...); orzekł, że pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania pkt 1 wyroku do czasu złożenia pozwanych przez Gminę M. L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki Gminy M. L. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu. Z uzasadnienia tego wyroku wynika, iż został on oparty na następujących ustaleniach faktycznych:

Najemcą spornego lokalu był W. S. na podstawie umowy najmu z Gminą M. L. zawartej w dniu 23 stycznia 1997 r. Z uwagi na zadłużenie lokalu pismem z dnia 19 marca 2007 r. powódka skutecznie wypowiedziała umowę najmu. Po śmierci W. S. lokal nadal zajmuje pozwana wraz z małoletnim synem D..

W dniu 12 października pozwana zawarła z powódką ugodę na mocy, której zobowiązała się spłacić zadłużenie lokalu w 38 miesięcznych ratach. W umowie strony zastrzegły, że ugoda traci moc w przypadku zwłoki w spłacie przez dwa kolejne okresy płatności. Na dzień 30 września 2012 r. zadłużenie obciążające lokal wynosiło 7.623,25 zł.

Pozwana zatrudniona jest w(...)w L.jako sterylizatora. Tytułem wynagrodzenia za pracę i renty rodzinnej uzyskuje dochód w kwocie 1.400 zł

Ustalony w sprawie stan faktyczny, w ocenie Sądu Rejonowego, stanowił podstawę do uwzględnienia powództwa, bowiem pozwana nie kwestionowała faktu, że nie realizowała warunków spłaty zadłużenia i przyznała również, że wspólnie z małoletnim synem zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

W konkluzji powyższego, w oparciu o przepis art. 222 § 1 k.c., Sąd uznał roszczenie za zasadne. Jednak na podstawie art. 14 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), z uwagi na to, że pozwany D. S. jest małoletni, a H. S. jest jego matką, Sąd Rejonowy przyznał im prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Natomiast na zasadzie wynikającej z ust. 6 art. 14 tej ustawy, nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c.

Apelacje od tego wyroku złożyła H. S., działająca również w imieniu małoletniego syna D., jako jego przedstawicielka ustawowa. Zarzuciła, iż podczas rozprawy przed Sądem I-ej instancji nie miała okazji przedstawić swojej sytuacji oraz zaistniałych komplikacji życiowych. Podniosła, iż zadłużenie z tytułu czynszu nie powstało z jej winy, bowiem istnieje od 2006r., kiedy to jej zmarły mąż stracił pracę. Aby spłacić zadłużenie podjęła pracę za granicą i przesyłała mężowi pieniądze na ten cel. Dopiero ;po śmierci męża w 2010 roku dowiedziała się, że mąż zamiast spłacić zadłużenie przepijał pieniądze. Po powrocie do kraju, z uwagi na awantury urządzone przez męża i znęcanie się nad rodziną, wyprowadziła się ze spornego lokalu. Po powrocie do tego lokalu, po śmierci męża, zastała mieszkanie bardzo zdewastowane, zagrzybione, zawilgocone, z zawalonym wnętrzem pieca, które uniemożliwiało ogrzewania mieszkania, z porozbijanymi meblami i zepsutym sprzętem AGD. Nadto odcięte były media – prąd i gaz. Z odnalezionych dokumentów zorientowała się, że grozi jej eksmisja. Podpisała ugodę z powodem i zobowiązała się spłacać zaległości czynszowe. Musiała również spłacać zaległości z tytułu opłat za media i zobowiązania zmarłego męża z tytułu zaciągniętego kredytu. Zaprzestała spłacania zaległości czynszowych w lutym 2013r., bowiem nie miała pieniędzy na zakup opału i książek dla syna.

Nadto podniosła, iż syn ma problemy z równowagą psychiczną, czuje się ponownie zagrożony, boi się tułaczki, nie sypia po nocach. Wskazała również, że uregulowała opłaty za media i reguluje opłaty z tym związane na bieżąco. Posiada całą kwotę na spłatę zaległości, bowiem uzyskała pomoc z zakładu pracy na spłatę zadłużenia a resztę dołożyła rodzina.

W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa aby mogła nadal, wraz z synem dalej mieszkać w dotychczasowym lokalu.

Sąd II-ej instancji zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnieniu.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 6 sierpnia 2013r. pozwana podtrzymała apelację i zadeklarowała spłatę zadłużenia. W określonym przez Sąd terminie przedłożyła zaświadczenie wydane przez powódkę, iż w dniu 10 września 2013r. uregulowała całość zaległości z tytułu czynszu za przedmiotowy lokal (vide: zaświadczenie (...) w L. z dnia 10.09.2013r.) oraz dowody wpłat na kwotę 7 072,27 zł w kasie (...) w L. jako spłatą zadłużenia (vide: 3 dowody wpłaty).

Sąd Rejonowy wydał rozstrzygnięcie oparte na prawidłowo, chociaż bardzo lakonicznie, ustalonym stanie faktycznym oraz dokonanych na jego podstawie rozważaniach prawnych wynikających z właściwie zastosowanych przepisów prawa. Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budziło wątpliwości, że powód był uprawniony do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym, wywodząc je z treści art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że tej osobie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Na etapie postępowania drugoinstancyjnego, wobec motywów rozstrzygnięcia Sądu I instancji i kwestionującej go w apelacji pozwanych, rozważyć jednak należało, czy Sąd Rejonowy, uwzględniając roszczenie o eksmisję pozwanych, zbadał jego zgodności z normę prawną wynikającą z art. 5 kc.

Przepis art. 5 kc stanowi, iż 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.

Przez wiele lat występowało, i to w wielu orzeczeniach sądowych, zagadnienie, czy i kiedy dopuszczalne jest oddalenie powództwa windykacyjnego (o wydanie nieruchomości, lokalu) z powodu sprzeczności żądania z zasadami współzycia społecznego, a więc z art. 5 k.c. W sprawach tych sądy, w ślad za Sądem Najwyższym, przyjmowały bardzo często, iż żądanie wyeksmitowania posiadaczy nieruchomości, w tym posiadaczy długoletnich lub znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej stanowi nadużycie prawa, gdyż jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Obecnie przyjmuje się, iż oddalenie powództwa windykacyjnego z powodu sprzeczności żądania z zasadami współzycia społecznego, powinno należeć do wyjątków i że dotychczasowe orzecznictwo, reprezentujące odmienny pogląd, traktować należy jako nieaktualne (zob. m.in. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1980r., III CRN 97/80, OSNCP 12/80, poz. 250, orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994r., II CRN 127/94, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2000r., I CKN 440/98 (nie publ.). Judykatura utrzymała jednak już także i ten pogląd, że norma art. 5 ma charakter wyjątkowy i można ją stosować jedynie w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17.10.1969 r., III CRN 310/69, LexPolonica nr 300860, OSNCP 6/70, poz. 115 oraz komentarz do 5 kc pod red. S. Dmowskiego, [w:] LexPolonica).

Pogląd powyższy akceptuje Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, uznając przy tym co do zasady, iż w wyjątkowych sytuacjach również w sprawach o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego, pomimo uprawnienia strony do otrzymania lokalu socjalnego, może dojść do oddalenia takiego żądania w powołaniu się na przepis art. 5 kc.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy podziela zatem stanowisko Sądu Rejonowego wyrażone w zaskarżonym orzeczeniu i jego motywach, iż Gmina, jako właściciel przedmiotowego lokalu, miała prawo wypowiedzenia najmu przedmiotowego lokalu, jednak żądanie eksmisji pozwanych z tego lokalu – z uwagi na konkretne okoliczności niniejszej sprawy – nie może korzystać z ochrony prawnej.

W realiach niniejszej sprawy uznać należało, iż ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) nie zapewni dostatecznej ochrony praw pozwanych. Wprawdzie Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o przyznaniu pozwanym prawa do lokalu socjalnego, to jednak przyznanie takiego lokalu, jak również wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez Gminę ofert zawarcia umowy najmu, nie dowodzi właściwego zabezpieczenia interesu pozwanych, jako osób zagrożonych wykonaniem prawa podmiotowego przez powódkę.

Nie budzi wątpliwości fakt, że pozwani zajmują aktualnie lokal mieszkalny przy ul. (...) w L. bez tytułu prawnego, niemniej jednak podjęli się spłaty ciężącego na nich z tytułu korzystania z tego lokalu zadłużenia i jak wynika z aktualnego zaświadczenia (...) i dowodów wpłaty, uregulowali to zobowiązanie w całości. Regulują też bieżące opłaty,

uzyskują miesięczny dochód w rodzinie, który daje duże prawdopodobieństwo, że w tym bieżącym regulowaniu opłat pozwani będą trwać. Na dzień orzekania przez Sąd I instancji nie mieli żadnych zobowiązań z tytułu zajmowania lokalu.

Powyższa argumentacja, jakkolwiek ważna, ma jednak znaczenie drugoplanowe w sytuacji, gdy rozstrzygnięcie oddalające powództwo, zmierzającej do ochrony swego prawa własności Gminy, dotyczy osób, takich, jak pozwani - rodziny którą dotknął alkoholizm, znęcanie się nad rodziną, dewastacja mieszkania oraz konieczność spłaty różnego rodzaju zobowiązań niezaciągniętych przez pozwanych a obciążających przedmiotowy lokal i pozwanych jako spadkobierców. Dodatkowo podnieść należy, iż małoletni pozwany D. S., jako nastolatek, przeżył już dostatecznie dużo „przykrych sytuacji życiowych”, które wpływały na jego psychikę i zdaniem Sądu nie powinien być kolejny raz narażony na stres związany ze zmianą środowiska, w którym mieszka i zagrożeniem „tułaczki”, co podkreślała pozwana w swojej apelacji.

W ocenie Sądu II instancji okoliczności faktyczne niniejszej sprawy dowodzą, że zachodzi w niej wyjątkowy przypadek uzasadniający zastosowanie przepisu art. 5 kc. Nawet bowiem przyznanie tym pozwany lokal socjalny, w sytuacji, gdy odnowili przedmiotowy lokal mieszkalny po jego dewastacji, nie będzie stanowić o zapewnieniu im dostatecznej ochrony prawnej, przeciwnie, musi zostać poczytane jako nadużycie prawa, godzące w zasadę dobra rodziny. Zważyć należy, że pozwani podejmują skuteczne działania, mające pozwolić im na wyjście z trudnej sytuacji, w jakiej się znaleźli, podjęli skuteczne kroki w celu regulowania spłat należności na rzecz powoda.

Zdaniem Sądu II instancji orzeczenie eksmisji pozwanych, nawet wobec przyznania im lokalu socjalnego nie będzie stanowić satysfakcjonującego rozwiązania ani dla rodziny pozwanych (zostaną pozbawieni dotychczasowego środowiska, odnowionego mieszkania, z którym jednak są związani od wielu lat) ani nawet dla powoda, który i tak musiałby – w ramach obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty - zapewnić pozwany inny lokal (socjalny), godząc się jednocześnie na dalsze zamieszkiwanie pozwanych w przedmiotowym mieszkaniu do czasu zaoferowania im lokalu socjalnego. Tymczasem pozostanie pozwanych w dotychczas zajmowanym lokalu będzie stanowić dla nich pochwałą czynienia starań o wyjście z trudnej sytuacji i regulowania swych zobowiązań.

W konsekwencji powyższego, akceptując wyrażony w zaskarżonym orzeczeniu pogląd Sądu Rejonowego, uznać należało, że wbrew zasadom współżycia społecznego, a dokładnie wbrew zasadzie dobra rodziny, byłoby zastopować obecną, konsekwentnie podejmowaną przez pozwanych, próbę do normalnego, uregulowanego życia.

W tej sytuacji należało apelację, jako zasadną, uwzględnić i zmienić zaskarżony wyrok w całości, tym samym oddalić powództwo, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 § 1 kpc.