

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 listopada 2017 roku, wydanym w sprawie I C 371/16, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo (...) Państwowych S.A. skierowane przeciwko D. J. i A. Z. o opróżnienie lokalu mieszkalnego nr.8 położonego w Ł., ulicy (...).

Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach i zważył co następuje:

Budynek mieszkalny Ł. ul (...) znajduje się w ewidencji środków trwałych (...) Państwowych S.A.

W dniu 5 listopada 2003 roku pomiędzy Zakładem (...) w Ł. a P. J. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku (...) położonym przy ulicy (...) w Ł..

Pismem z dnia 30 czerwca 2015 roku P. J. wypowiedział umowę najmu lokalu. Poinformował jednocześnie, że w lokalu zameldowani są pozwani i zwrócił się o możliwość pozostania ich w lokalu.

P. J. zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu wraz żoną. Pismem z dnia 19 listopada 2015 roku został poinformowany przez powódkę, że w związku z opuszczeniem lokalu i wymeldowaniem się z niego umowa najmu wygasła.

W przedmiotowym lokalu pozwana z synem mieszka od prawie 3 lat. Sytuacja życiowa zmusiła ją do tego, żeby zamieszkać w tym lokalu. Sytuacja rodzinna pozwanej była taka, że nie miała gdzie podziąć się z dzieckiem. Ojciec jej syna wyrzucił ich z domu i kuzyn pozwolił jej zamieszkać w przedmiotowym lokalu. Przez pół roku mieszkał tam P. J. z żoną i pozwana z synem.

Pozwana czyniła starania, aby podpisać z powódką umowę najmu na ten lokal, ale bezskutecznie. Motywowano to, tym że przebywa tam bezprawnie i nie ma możliwości, aby zawrzeć ze nią umowę. Chciała bezumownie korzystać z tego lokalu i opłacać go, ale też nie było na to zgody. Chciała płacić odszkodowanie za bezumowne korzystanie i tam mieszkać.

Pozwana regularnie płaci za lokal. Nie ma żadnego zadłużenia. Poczyniła na ten lokal nakłady i przeprowadziła prace remontowe. Zrobiła łazienkę, której nie było, wymieniła okna, drzwi zewnętrzne. Założyła centralne ogrzewanie w lokalu. Informowała o tym powoda.

W lokalu mieszka z pozwaną syn, który za miesiąc kończy 4 lata. Pozwana ma 38 lat. Ma wyższe wykształcenie. Jest nauczycielem. Zarabia ok. 2.500 zł netto. Nie otrzymuje na syna żadnych alimentów. Jest osobą zdrową. Nie jest niepełnosprawna. Nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać.

Pozwanej nie stać na to, żeby wyprowadzić się i wynająć lokal na wolnym rynku. Syn pozwanej nie choruje na żadne przewlekłe choroby. Chodzi do przedszkola, ale często choruje.

Po wyprowadzeniu się P. J. pozwana była w ciągłym kontakcie z panią administrator, która twierdziła, że nie będzie żadnego problemu z zawarciem z nią umowy najmu. Dlatego pozwana pisała do (...). Za ten lokal pozwana płaci 500 zł czynszu, plus prąd i gaz. W sezonie grzewczym dochodzi opał.

Średnio na utrzymanie swoje i syna pozwana potrzebuje kwoty 400 zł tygodniowo. Pracuje w A.. W A. są podobne ceny najmu jak w Ł..

Od dnia 20 października 2014 roku powódka wraz z synem zameldowali się w przedmiotowym lokalu.

Pismem z dnia 19 listopada 2015 roku oraz z dnia 4 stycznia 2016 roku pozwana została wezwana do opuszczenia lokalu. Pozwana zwracała się do (...) o umożliwienie jej zamieszkiwania w tym lokalu, ale w dniu 1 marca 2016 roku ponownie wezwano pozwaną do opuszczenia lokalu.

D. J. nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych, pozwani nie pobierają renty ani emerytury, nie korzystają z pomocy społecznej.

Decyzją z dnia 12 maja 2015 roku Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia nieodpłatnego nabycia z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 przez gminę M. Ł. prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa kilku nieruchomości, m in. położonej w Ł. przy ulicy (...).

Na podstawie poczynionych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, że powódka w sprawie nie wykazała legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa. Przede wszystkim powódka nie wykazała prawa własności lokalu którego opróżnienia żąda. W niniejszej sprawie na dowód prawa własności powódka przedstawiła wypis z rejestru środków trwałych oraz decyzję z dnia 12 maja 2015 roku Wojewody (...) w której odmówił stwierdzenia nieodpłatnego nabycia z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 przez gminę M. Ł. prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa kilku nieruchomości, m in. położonej w Ł. przy ulicy (...). Przedmiotowa decyzja wydana została na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 oraz art. 11 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.). Z załączonej do akt decyzji wynika, że służy od niej odwołanie czyli nie jest ostateczna, a nadto z osnowy tej decyzji nie wynika prawo własności powódki.

Sąd Rejonowy wskazał, dalej, że podstawą roszczeń powódki nie mogą stanowić przepisy art. 675 § 1 i 2 k.c. Zdaniem Sądu I instancji przepis art. 675 k.c. służy rozstrzygnięciu kolizji między stronami umowy najmu, jakie mogą powstać na tle skutków używania przedmiotu najmu przez najemcę; w szczególności może to prowadzić do pogorszenia rzeczy stanowiącej taki przedmiot. Przepis ten nie stanowi natomiast podstawy żądania eksmisji.

Sąd Rejonowy podkreślił dalej, że w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 5 k.c. Zdaniem Sądu w okolicznościach rozpoznawanej sprawy można dopatrzeć się wyjątkowej sytuacji, o której mowa w judykaturze i która uzasadnia zastosowanie normy art. 5 k.c., na wypadek gdyby uznać, że powódce przysługuje uprawnienie do żądania eksmisji pozwanych.

W ocenie Sąd sprzeczność żądania eksmisji z zasadami współzycia społecznego związana jest z tym, że powódka od początku miała świadomość zamieszkiwania pozwanych w przedmiotowym lokalu. Informował o tym powódkę już P. J.. Od początku opuszczenia przez najemcę lokalu pozwana była w stałym kontakcie z administratorem budynku i zapewniano ją, że nie będzie problemu z zawarciem umowy najmu. Także przebieg niniejszego postępowania potwierdza tę okoliczność. Postępowanie w tej sprawie zostało zawieszona na zgodny wniosek stron właśnie ze względu na możliwość zawarcia ugody sprowadzającej się do podpisania przez strony umowy najmu lokalu. Po stronie pozwanych istniała zatem od początku opuszczenia lokalu przez najemcę quasi ekspektatywa zawarcia umowy najmu i uzyskania tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła apelacją strona powodowa przedmiotowemu rozstrzygnięciu zarzucając:

a) naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 675 k.c. w zw. z art. 680 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i bezzasadne przyjęcie, iż Powód jako wynajmujący nie ma legitymacji procesowej czynnej do żądania wydania lokalu po zakończeniu stosunku najmu, od osoby, której najemca oddał rzecz do używania bez zgody Powoda i który to przedmiot najmu nie został zwrócony Powodowi, po wygaśnięciu umowy najmu;

b) naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego błędne i nieuzasadnione okolicznościami sprawy zastosowanie do oceny roszczenia Powoda o wydanie lokalu, w sytuacji, gdy:

- w okolicznościach niniejszej sprawy nie zostało dowiedzione naruszenie konkretnych zasad współzycia społecznego przez Powoda i nie można postawić Powodowi zarzutu nadużycia prawa;

- sąd nie wskazał, jaka spośród przyjętych w społeczeństwie zasad moralnych, odnoszących się do postępowania, określanego mianem słusznego, przyzwoitego miałyby zostać w danej sytuacji naruszona przez Powoda i to naruszona w stopniu tak rażącym i wyjątkowym, by pozwalała na odmówienie ochrony prawu Powoda żądania zwrotu lokalu;

- po stronie Pozwanych nie zachodzą szczególne okoliczności zdrowotne, życiowe, majątkowe, zarobkowe które by uzasadniały powołanie się na art. 5 k.c. i czyniły działanie Powoda, domagającego się swobodnego korzystania z lokalu sprzecznego z zasadami współżycia społecznego;

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie żądania w całości i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest bezzasadna, choć części podniesionych zarzutów nie można odmówić słuszności.

Stan faktyczny w sprawie nie był kwestionowany i wobec powyższego ocenie Sądu Okręgowego podlegała jedynie prawidłowości zastosowania przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego.

Nie sposób podzielić zapatrywania Sądu Rejonowego, że powódka w sprawie nie wykazała legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa oraz że podstawą roszczeń powódki nie mogą stanowić przepisy art. 675 § 1 i 2 k.c.

Zauważyć należy, że roszczenie o zwrot rzeczy z tytułu zakończenia najmu przysługuje wynajmującemu bez względu na to, czy jest jej właścicielem (zob. wyr. SN z 9.6.1998 r., II CKN 795/97, L., tak też wyrok SN z dnia 13 maja 1982 r., III CRN 85/82, OSNCP 1982, nr 11–12, poz. 179). Jeżeli rzecz najęta stanowi jego własność, wówczas przysługuje mu również roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.) i może między tymi roszczeniami dokonać wyboru. Jeśli wynajmujący nie jest właścicielem rzeczy, dysponuje on roszczeniem z art. 675 § 1 k.c. (por. Komentarz do art. 675 k.c. T. II red. Gutowski 2016, wyd. 1/ Panowicz-Lipska/, tak też Komentarz do Art. 675 k.c. red. Osajda 2018, wyd. 18/J. Górecki/G. Matusik/).

Jak w sprawie bezspornie ustalono powódka w dniu 5 listopada 2003 roku zawarła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku (...) położonym przy ulicy (...) w Ł. z P. J.. Następnie pismem z dnia 30 czerwca 2015 roku P. J. wypowiedział umowę najmu lokalu.

Roszczenie powódki znajduje materialnoprawne uzasadnienie w treści art. 675 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 680 k.c. na co zresztą wskazuje sama powódka w treści pisma procesowego z dnia 5 września 2016 roku (k. 63) oraz w treści apelacji.

W ocenie Sądu Okręgowego, w realiach niniejszej sprawy istniała wprawdzie prawna podstawa do żądania opróżnienia lokalu, wywodzona z treści art. 675 § 1 i 2 k.c., jednakże skorzystanie z tego uprawnienia prawidłowo zostało uznane przez Sąd I instancji za nadużycie prawa podmiotowego, o którym mowa w art. 5 k.c.

Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowania prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozminających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące (summum ius summa iniuria), nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie. Należy jednak pamiętać, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych, tak więc odmowa udzielenia tej ochrony osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby

do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, niepubl. i z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, niepubl.).

Zaznaczenia wymaga, że w orzecznictwie, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., 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 z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293, postanowienie SN z dnia 2 czerwca 2011 roku sygn. akt I CSK 520/10).

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.

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. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy można jednak dopatrzeć się takiej wyjątkowej sytuacji.

Na wstępie zauważyć należy, że nieruchomość na której posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal objęta jest postępowaniem komunalizacyjnym i na obecnym etapie nie wykazała prawa własności lokalu którego opróżnienia żąda. W tej sprawie tej powódka wywodzi swoje roszczenia z treści art. 675 k.c. nie zaś z treści art. 222 § 1 k.c., a zatem argumenty podnoszone przez SN w przywołanych orzeczeniach dotyczących ochrony prawa własności i uprawnień właścicielskich znajdują zastosowanie jedynie posiłkowo.

Po wtóre zauważyć należy, że to trudna sytuacja życiowa zmusiła pozwanych do tego, żeby zamieszkać w lokalu powódki. Sytuacja rodzinna pozwanej była taka, że nie miała gdzie podziak się z dzieckiem z rocznym dzieckiem. Ojciec jej syna wyrzucił ich z domu i kuzyn użyczył jej lokal znając jej trudną sytuację życiową.

W przedmiotowym lokalu pozwana z synem mieszka od prawie 3 lat. Pozwana czyni i czyniła starania, aby podpisać z powódką umowę najmu na ten lokal, ale bezskutecznie (powódka odmowę zawarcia umowy motywuje faktem, że pozwana zamieszkała tam bez wiedzy i zgody powoda oraz faktem toczącego postępowania komunalizacyjnego).

Powódka chciała bezumownie korzystać z tego lokalu i opłacać go, ale też nie było na to zgody. Chciała płacić odszkodowanie za bezumowne korzystanie i tam mieszkać. Pozwana regularnie płaci za ten lokal. Nie posiada za lokal żadnego zadłużenia. Poczyniła na ten lokal nakłady i przeprowadziła prace remontowe. Zrobiła łazienkę, której nie było, wymieniła okna, drzwi zewnętrzne. Założyła centralne ogrzewanie w lokalu.

Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy powódka od początku miała świadomość zamieszkiwania pozwanych w przedmiotowym lokalu. Od początku opuszczenia przez najemcę lokalu pozwana była w stałym kontakcie z administratorem budynku i zapewniano ją, że nie będzie problemu z zawarciem umowy najmu. Tymczasem do zawarcia umowy nie doszło. Ta okoliczność niewątpliwie dodatkowo wpływa na ocenę żądań powódki.

Z powyższych ustaleń wynika, że pozwani w sposób zgodny z jego przeznaczeniem korzystają ze spornego lokalu, realizują swoje zobowiązania bieżące, co więcej uczynili nakłady na lokal. Pozwani nie mają jednocześnie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. Zdaniem Sądu II instancji eksmisja ich ze spornego lokalu pociągnęłaby dla nich zbyt poważne skutki o charakterze życiowym.

Powyższe okoliczności, trudna sytuacja finansowa pozwanych, oraz fakt że pozwany A. Z. jest małoletni - ma tylko 4 lata, uzasadnia w niniejszej sprawie zastosowanie art. 5 k.c.

Pomimo 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 daje podstawy do uznania, że zasadą tą było dobro i ochrona rodziny oraz potrzeba ochrony praw małoletniego pozwanego.

Nadto, zdaniem Sądu Okręgowego, nieuwzględnienie powództwa nie spowoduje, że powódka zostaje pozbawiona swojego prawa podmiotowego w sposób trwały.

Jak wynika z akt sprawy nieruchomości na której posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal objęta jest postępowaniem komunalizacyjnym na rzecz Gminy Ł.. Po prawomocnym zakończeniu postępowania powódka będzie mogła wystąpić z roszczeniem przeciwko pozwanym na podstawie art. 222 § 1 k.c. bądź też ewentualnie roszczenia takie skieruje przeciwko pozwanym nowy właściciel nieruchomości.

W świetle powyższych uwag uznać zatem należy, że nie doszło do zarzucanego w apelacji naruszenia prawa materialnego. Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował art. 5 k.c..

Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy, działając na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację strony powodowej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.