

Sygn. akt II Ca 469/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Sławomir Krajewski

Sędziowie: SO Marzenna Ernest

SR del. Tomasz Cegłowski

Protokolant: sekretarz sądowy Małgorzata Idzikowska - Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 stycznia 2014 roku w S.

sprawy z powództwa Gminy (...)

przeciwko W. K., D. K. i E. K.,

o wydanie

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 15 lutego 2013 roku, sygn. akt I C 1862/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w całości, nadając mu treść:

I. nakazuje pozwanym W. K., D. K. i E. K., aby opróżnili i wydali w stanie wolnym od osób i rzeczy powódce Gminie (...) lokal mieszkalny położony w S., przy ul. (...),

II. orzeka, że pozwanym W. K., D. K. i E. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I do czasu złożenia pozwanym przez Gminę (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

III. zasądza od pozwanych W. K., D. K. i E. K. solidarnie na rzecz powódki Gminy (...) kwotę 320 (trzysta dwadzieścia) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu,

2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 260 (dwieście sześćdziesiąt) złotych, tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 469/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina (...) wniosła o orzeczenie eksmisji pozwanych E. K., W. K., M. K. (1), D. K. i małoletniej M. K. (2) z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Uzasadniając żądanie pozwu podała, że w dniu 27 maja 2008 roku została zawarta umowa najmu z pozwanymi E. i W. K., która została wypowiedziana z uwagi na zaległości czynszowe pozwanych.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 15 lutego 2013 roku, Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym:

W dniu 27 maja 2008 roku Gmina (...) zawarła z E. K. umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju o łącznej powierzchni 37,87 m⁽²⁾. Zgodnie z umową lokal jest wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną i gazową. Uprawnionymi do wspólnego zamieszkiwania są mąż W. K., syn D. K. oraz córka M. K. (1).

Pozwani nie uiszczali opłat za ten lokal począwszy od 2008 roku.

Pismem z dnia 9 lutego 2011 roku, doręczonym 14 lutego 2011 roku, powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 9270,76 zł w terminie 30 dni po rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Pismem z dnia 13 kwietnia 2011 roku, doręczonym 28 kwietnia 2011 roku, powódka wypowiedziała pozwanym E. i W. K. umowę najmu i wezwała ich do wydania lokalu.

W. K. był zarejestrowany jako bezrobotny w okresie od 13 marca 2010 roku do 10 marca 2011 roku.

Pozwana E. K. ma 52 lata, utrzymuje się z renty w kwocie 890 zł po potrąceniu komorniczym. Ma orzeczoną całkowitą niezdolność do pracy do listopada 2013 roku.

W. K. jest zatrudniony na czas nieokreślony, zarabiając po zajęciach komorniczych 1100 - 1300 zł netto miesięcznie.

Pozwana M. K. (1) jest studentką V roku studiów dziennych, pracuje dorywczo, zarabiając 200 – 300 zł miesięcznie.

Pozwany D. K. w toku procesu utracił pracę i ponownie zamieszkał wraz z rodzicami.

Sąd Rejonowy w oparciu o powyższe ustalenia uznał, iż powództwo jest nieuzasadnione.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie kopii dokumentów przedłożonych przez powódkę, których zgodność z oryginałami oraz treść nie była kwestionowana przez pozwanych.

Sąd określił, że powódka wystąpiła z żądaniem wydania lokalu. Podstawą roszczenia właściciela o wydanie rzeczy jest art. 222 § 1 kc. Zgodnie z tym przepisem właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczny względem właściciela tytuł prawny do władania rzeczą. Powódka w pozwie wskazała na umowę najmu zawartą z pozwanymi w 2008 roku, w której wskazano, że lokal wyposażony jest w instalację gazową. Jednocześnie wskazała, że umowa najmu została pozwanym wypowiedziana z uwagi na zaległości czynszowe w kwocie ok. 10.000 zł. Stosownie do art. 675 § 1 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Powyższe dwa przepisy stanowią podstawę do domagania się zwrotu lokalu.

Sąd Rejonowy zważył, że w toku procesu, na zgodny wniosek stron, przez okres ponad roku 5- krotnie odraczana była rozprawa, celem umożliwienia pozwanym spłaty zaległości i odzyskania tytułu prawnego do lokalu. W listopadzie 2012 roku pozwani spłacili zaległość, a do spłaty pozostały jedynie odsetki, co skutkowało odroczeniem rozprawy do dnia 15 lutego 2013 roku. Na rozprawie w dniu 15 lutego 2013 roku powódka zmieniła stanowisko, przyznając, że pozwani spłacili całą zaległość, lecz pomimo tego odmówiła powtórzenia zawarcia umowy najmu, motywując to wykryciem samowoli budowlanej pozwanych, co stanowiło jedyną przeszkodę zawarcia umowy najmu z pozwanymi. Przy tym przyczyną samowoli budowlanej były zmiany, które pozwani wprowadzili w ramach programu małych ulepszeń, częściowo finansowane przez powódkę, polegające na urządzeniu łazienki, przy czym obecnie okazało się, że pomieszczenie to nie spełnia norm kubaturowych dla zainstalowania pieca gazowego. Instalacja gazowa została wcześniej odebrana i podlegała bieżącej kontroli.

Sąd przyznał, że niewątpliwie w niniejszej sprawie pozwani utracili tytuł prawny do lokalu, przy czym jedyną przyczyną tej utraty były zaległości w opłatach. Powyższa przyczyna, na skutek zgodnego współdziałania obu stron w toku procesu ustala. Powódka nie motywowała wypowiedzenia umowy najmu pozwanym faktem dokonania samowolnych przeróbek w lokalu, zaś podniesione na ostatniej rozprawie okoliczności w istocie nie stanowiły przeróbki dokonanej przez pozwanych w tajemnicy przed powódką, lecz odnosiły się do zdarzeń dziających na długo przed zawarciem umowy najmu z pozwanymi i przy współdziałaniu powódki w ramach programu przez nią finansowanego. Niewątpliwie zaś po dacie zawarcia umowy najmu w 2008 roku nie doszło do żadnych zmian w lokalu. Podkreślono, że stosownie do art. 354 kc obie strony stosunku obligacyjnego winny współdziałać przy wykonaniu zobowiązania. W świetle art. 6 § 2 kpc strony procesu mają obowiązek lojalnego prowadzenia sporu. Powyższy przepis nie ma zastosowania wprost w niniejszej sprawie, niemniej jednak jest wyrazem skodyfikowania istniejących i powszechnie uznanych zasad współżycia społecznego, w szczególności zasady uczciwości i rzetelności w postępowaniu względem kontrahenta.

W ocenie Sądu całokształt okoliczności w niniejszej sprawie pozwala na przyjęcie, że powódka swym działaniem w toku procesu naruszyła powyższe zasady. Prezentowane przez powódkę stanowisko procesowe sprowadzało się bowiem do deklarowania przywrócenia praw do lokalu pozwanym w razie dokonania spłaty należności. W tym celu Sąd wielokrotnie odraczał rozprawy, a pozwani podjęli działania celem pozyskania środków na spłatę, w tym zaciągając zobowiązania. Po dokonaniu spłaty natomiast powódka odmówiła zawarcia umowy najmu powołując się na istniejące wcześniej nieprawidłowości, które uprzednio nie stanowiły przeszkody do zawarcia umowy najmu w 2008 roku, pomimo, że niewątpliwie istniały. W świetle tych okoliczności realizacja przez powódkę jej prawa podmiotowego – prawa własności do lokalu nie zasługuje na ochronę (art. 5 kc). Negatywnie, jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego Sąd ocenił odmowę przez powódkę zawarcia powtórnie umowy najmu z pozwanymi.

Sąd dostrzegł ugruntowaną linię orzecniczą Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, zgodnie z którą odmowa uwzględnienia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 kc może mieć charakter wyjątkowy, niemniej jednak ten wyjątkowy przypadek zachodzi w niniejszej sprawie. Powódka bowiem ma obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkańców i lokal będący przedmiotem sporu jest przeznaczony na wynajem. W związku z tym w razie eksmisji pozwanych powódka lokal ten zaoferuje prawdopodobnie innym osobom. Pozwani obecnie uiszczają wszelkie należne opłaty, tak więc interes powódki nie jest w niczym zagrożony. Powyższe rozstrzygnięcie przy tym nie pozbawia powódkę prawa do powtórnego żądania eksmisji pozwanych w sytuacji, gdy pozwani ponownie zaprzestaną uiszczać należności za lokal.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka i zaskarżając wyrok w całości, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości, poprzez:

- 1) nakazanie pozwanym opróżnienia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), w stanie wolnym od osób i rzeczy;
- 2) zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych - za obie instancje,

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Skarżąca zarzuciła Sądowi pierwszej instancji:

- 1) naruszenie art. 5 kc poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na przyjęciu, że przepis ten może stanowić podstawę oddalenia powództwa o wydanie spornego lokalu mieszkalnego, podczas gdy jednolite orzecznictwo Sądu Najwyższego wyklucza możliwość zastosowania tego przepisu jako podstawy oddalenia roszczenia windykacyjnego;

2) naruszenie art. 222 § 1 kc, poprzez jego niezastosowanie, bowiem mimo, że pozwani nie posiadają skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania przedmiotowym lokalem, Sąd nie nakazał wydania powodowi spornego lokalu;

3) naruszenie art. 675 § 1 kc, poprzez jego niezastosowanie, bowiem mimo, że pozwani po zakończeniu najmu mają obowiązek zwrócić lokal powodowi, Sąd nie nakazał pozwanym wydania powodowi spornego lokalu;

4) naruszenie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez jego niezastosowanie; Sąd pominął, że w sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przewidziane w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy i błędnie przyjął, że roszczenie procesowe powoda, tj. żądanie opróżnienia i wydania spornego lokalu od pozwanych, nie zasługuje na uwzględnienie;

5) naruszenie art. 233 § 1 kpc, poprzez pominięcie okoliczności, że bezspornym w sprawie był fakt, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do spornego lokalu, a także poprzez pominięcie okoliczności, że pozwani dokonali w spornym lokalu samowoli budowlanej, która uniemożliwia zawarcie ponownej umowy najmu przed jej legalizacją.

W uzasadnieniu skarżąca wskazała, że nie sposób zgodzić się z zarzutem, iż roszczenie powoda o wydanie spornego lokalu narusza art. 5 kc. Powód jest bowiem właścicielem spornego lokalu i ma pełne prawo korzystając z przysługującego mu prawa własności w granicach jego gospodarczego przeznaczenia, które wyznacza szereg przepisów prawnych i polega między innymi na odpłatnym udostępnianiu członkom wspólnoty samorządowej lokali w zakresie niezbędnym do zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych. Bezsprzecznie zatem korzystanie przez powoda z przysługujących mu uprawnień właścicielskich, jak np. wystąpienie z roszczeniem o zapłatę zaległego czynszu najmu, wypowiedzenie umowy najmu oraz żądanie opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego, nie może być traktowane jako nadużywanie tego prawa. Powód wykonuje przysługujące mu uprawnienia na podstawie i w granicach obowiązujących przepisów prawa, w szczególności kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Postępowania powoda, który zmierza do odebrania lokalu posiadanego bez tytułu prawnego nie można uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Niezależnie od powyższej argumentacji skarżąca podniosła, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 maja 2000 roku wskazał, że z uwagi na unormowanie ochrony prawa własności w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zwłaszcza w przepisach art. 21 ust. 1 i art. 64, nie można za pomocą środka obrony, jakim jest art. 5 kc, unicestwić roszczenia windykacyjnego właściciela (IV CKN 28/00).

Ponadto skarżąca podzieliła pogląd wyrażony w literaturze, iż art. 5 kc, będący podstawą powoływania się na zasady współżycia społecznego, może być stosowany tylko wyjątkowo w takich sytuacjach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawnych prowadziłoby do skutku nieaprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego. Powołana przez Sąd zasada uczciwości i rzetelności nie została przez powoda naruszona. W związku ze splątą zadłużenia, powód zgodnie z wcześniejszymi deklaracjami wszczął postępowanie zmierzające do ponownego zawarcia umowy najmu. W toku tego postępowania okazało się jednak, że przeróbki dokonane przez pozwanych wymagają legalizacji. Do czasu legalizacji samowoli niemożliwe jest zatem zawarcie umowy najmu. Zachowania powoda, który działa zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie można uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego tym bardziej, że deklaracja zawarcia ponownej umowy najmu stanowiła wyłącznie wyraz dobrej woli powoda, który mógł przecież stwierdzić, że ponowne zawarcie umowy najmu z dłużnikami jest wykluczone. Tym samym Sąd błędnie zastosował w niniejszej sprawie art. 5 kc, mimo iż zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego stosowanie tego przepisu w sprawach o wydanie jest wyłączone. Ponadto nawet przyjmując dopuszczalność stosowania tego przepisu w niniejszym postępowaniu, okoliczności sprawy nie wskazują na naruszenie przez powoda zasad współżycia społecznego. W związku z ww. okolicznościami uzasadniony jest zarzut apelującej naruszenia przez Sąd art. 222 § 1 oraz art. 675 § 1 kc, poprzez ich niezastosowanie. Bezsporny w niniejszej sprawie był fakt, że pozwani nie posiadają skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania przedmiotowym lokalem. Sąd powinien zatem zastosować ww. przepisy i orzec, że pozwani

mają obowiązek wydać powodowi sporny lokal. Brak zastosowania ww. przepisów w niniejszej sprawie stanowi rażące naruszenie prawa materialnego.

Oddalając powództwo w niniejszej sprawie Sąd naruszył również art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez jego niezastosowanie. Mimo, że w sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przewidziane w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy (co było bezsporne w toku postępowania), Sąd błędnie przyjął, że roszczenie procesowe powoda, tj. żądanie opróżnienia i wydania spornego lokalu od pozwanych, nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd naruszył ponadto art. 233 § 1 k.p.c., poprzez pominięcie okoliczności, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do spornego lokalu, a także poprzez pominięcie okoliczności, że pozwani dokonali w spornym lokalu samowoli budowlanej, która uniemożliwia zawarcie ponownej umowy najmu przed jej legalizacją. Powód nie zawarł z pozwanymi umowy najmu, gdyż pozwani nie zalegalizowali samowoli budowlanej dokonanej w spornym lokalu. Dopiero po legalizacji przeróbki lokalu możliwe będzie ponowne zawarcie umowy najmu. Skoro zatem w wyniku postępowania pozwanych zawarcie ponownej umowy najmu było niemożliwe, to uznanie roszczenia powoda za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego jest nieuzasadnione.

Odnosząc się do twierdzenia Sądu, że za oddaleniem powództwa przemawia fakt, że powód ma obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, skarżąca wskazała, że realizacja ww. zadania nie oznacza, że ma obowiązek zapewnić lokale komunalne wszystkim mieszkańcom bez względu na ich postępowanie. Powódka zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego, która została jednak wypowiedziana z winy pozwanych, którzy nie płacili czynszu najmu. Poza tym realizacja zadania polegającego na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych polega także na zapewnianiu lokali socjalnych, co w niniejszej sprawie byłoby uzasadnione z uwagi na fakt, że jedną z pozwanych jest osoba małoletnia.

Odnosząc się do twierdzenia Sądu, że za oddaleniem powództwa przemawia ponadto fakt, że pozwani obecnie uiszczają wszelkie należne opłaty, powódka wskazała, że niniejsza okoliczność nie ma znaczenia dla oceny zasadności roszczenia o wydanie lokalu, gdyż pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu i nie odzyskali go przez spłatę zadłużenia. W niniejszej sprawie istotne jest, że pozwani pozostawali w zwłoce z zapłatą czynszu najmu w dniu wypowiedzenia umowy, czego pozwani nie kwestionowali.

Podsumowując, bezsporny w niniejszej sprawie jest fakt, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do spornego lokalu. Okoliczność ta powinna stanowić wyłączną podstawę rozstrzygnięcia nakazującego pozwanym wydanie lokalu.

W konsekwencji uprawniony jest wniosek apelacyjny o zmianę w całości zaskarżonego wyroku, poprzez nakazanie pozwanym opróżnienia i wydania powodowi przedmiotowego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona i jako taka podlegała uwzględnieniu.

Przed przystąpieniem do zasadniczych rozważań w sprawie wskazać należy, że wobec cofnięcia - na rozprawie apelacyjnej w dniu 22 stycznia 2014 roku, powództwa w stosunku do pozwanych M. K. (1) i M. K. (2), wraz ze zrzeczeniem się roszczenia i w konsekwencji uchylenia w tym zakresie zaskarżonego wyroku i umorzenia postępowania, co nastąpiło postanowieniem z dnia 31 stycznia 2014 roku, obecnie przedmiotem osądu jest powództwo o nakazanie wydania spornego lokalu przez pozwanych W. K., D. K. i E. K..

Powódka w niniejszym postępowaniu domagała się wydania jej od tych ostatecznych pozwanej lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), powołując się na okoliczność wypowiedzenia umowy najmu tegoż lokalu, co spowodowało, iż nie posiadają oni tytułu prawnego do ww. mieszkania.

W tym miejscu wskazać należy, iż powyższe roszczenie powódka oparła na dyspozycji art. 222 § 1 kc, który stanowi, iż 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. Powyższe uprawnienie właściciela, określane jako roszczenie windykacyjne, znajduje zastosowanie w razie trwałego wkroczenia przez osobę nieuprawnioną w sferę cudzej własności polegającej na pozbawieniu właściciela władztwa nad rzeczą. Przy czym wskazać należy, iż roszczenie to ma charakter obiektywny. Tym samym, przysługuje ono właścicielowi, gdy nastąpi sam fakt naruszenia własności niezależnie od tego, czy osoba, która naruszyła własność, działała w dobrej czy w złej wierze. W postępowaniu opartym na roszczeniu windykacyjnym, legitymowana biernie jest wyłącznie osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą, nadto wyłącznie wówczas, gdy władztwo to nie posiada podstawy prawnej.

W rozpoznawanej sprawie podstawą władztwa strony pozwanej nad spornym lokalem była umowa najmu tego lokalu zawarta między powódką, a E. K. dnia 27 maja 2008 roku. Strona powodowa podnosiła, iż umowa ta została wypowiedziana, zatem pozwani nie posiadają już skutecznego tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu względem właściciela, tj. powódki. Zatem wykazanie przez stronę powodową skuteczności wypowiedzenia świadczyłoby o braku pozwanych tytułu prawnego do lokalu.

W tym miejscu wskazać należy, iż stosownie do treści art. 11 ust 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), 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 winno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zważyć dalej należy, iż stosownie do ust. 2 pkt 2 w/w, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Tylko w przypadku spełniania wszystkich wskazanych wyżej warunków, wypowiedzenie jest skuteczne.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, w ocenie Sądu Okręgowego powódka spełniła wszelkie ustawowe przesłanki do skutecznego wypowiedzenia pozwanym umowy najmu spornego lokalu, co nie było kwestionowane przez pozwanych oraz zostało pozytywnie ustalone przez Sąd pierwszej instancji. Nie ulega wątpliwości, iż pozwani zalegali z płatnościami za przedmiotowy lokal od 2008 roku. Nadto zostali pismem (...) z dnia 9 lutego 2011 roku wezwani do zapłaty zaległości z tytułu czynszu i innych opłat w kwocie 9270,76 zł. Pismem tym wyznaczono im dodatkowy termin płatności, wskazując, iż winni oni uiścić zaległość w ciągu 30 dni od otrzymania wezwania. E. K. dnia 14 lutego 2011 roku odebrała to wezwanie, a pozwani nie pokryli we wskazanym terminie zaległości. Tym samym ziszczyły się przesłanki do wypowiedzenia pozwanym umowy najmu. Jak wynika z załączonego do akt sprawy pisma (...) z dnia 13 kwietnia 2011 roku skierowanym do pozwanych E. i W. K., powódka dochowała warunków formalnych wskazanych w art. 11 ust. 1 w/w ustawy, bowiem została zachowana forma pisemna wypowiedzenia, nadto wskazano w nim powód wypowiedzenia. Co więcej jako powód wskazano pozostawanie przez pozwanych w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Tym samym powódka oparła swoje wypowiedzenie na ustawowej przesłance, a nadto został zachowany miesięczny termin wypowiedzenia. Bowiem jak wynika z akt sprawy, wypowiedzenie miało nastąpić ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2011 roku, zaś pozwana E. K. odebrała pismo zawierające wypowiedzeniem umowy najmu już dnia 28 kwietnia 2011 roku.

Reasumując, w ocenie Sądu II instancji doszło w niniejszej sprawie do skutecznego wypowiedzenia pozwanym umowy najmu, tym samym nie posiadali oni skutecznego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w stosunku do powódki.

Zatem, stronie powodowej jako właścicielowi lokalu przysługiwało powództwo windykacyjne o wydanie jej spornego lokalu.

Sąd Odwoławczy nie podzielił przy tym stanowiska Sądu pierwszej instancji, jakoby realizacja przez powódkę jej praw podmiotowych (w tym wypadku prawa własności), nie zasługiwała na ochronę prawną na gruncie art. 5 kc. Sąd Rejonowy podniósł, że powodem odmowy przez powódkę zawarcia nowej umowy najmu jest okoliczność dokonania samowolnych przeróbek budowlanych w lokalu przez pozwanych, w sytuacji, gdy miały one miejsce jeszcze przed zawarciem poprzedniej umowy najmu. W ocenie Sądu pierwszej instancji takie zachowanie powódki jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazuje, iż na gruncie obowiązujących przepisów prawnych, nie istnieje żaden przepis, który zobowiązywałby lub też nakazywałby powódce zawarcie nowej umowy najmu w sytuacji, gdy poprzednia umowa została skutecznie wypowiedziana. Okoliczność, iż w toku postępowania sądowego pozwani spłacili zaległości finansowe względem powódki stanowiło jedynie realizację ciężącego na nich zobowiązania, nie zaś podstawę do skutecznego zgłaszania roszczeń o zawarcie nowej umowy najmu. Nie ma przy tym znaczeni fakt, iż powódka w toku procesu początkowo wskazywała na możliwość zawarcia nowej umowy najmu. Było to jej uprawnienie jako właściciela spornego lokalu, z którego wycofała się skutecznie składając na rozprawie dnia 15 lutego 2013 roku oświadczenie za pośrednictwem pełnomocnika procesowego.

Sąd Okręgowy zważył przy tym, że zmiana stanowiska w tym zakresie przez pozwaną nie może być postrzegana przez pryzmat art. 5 kc, jako uzasadnienie dla odmowy udzielenia ochrony właścicielowi lokalu. Wskazać należy, iż stosownie do przywołanego wyżej przepisu, „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. Powyższe unormowanie przełamuje podstawową zasadę porządku prawnego dotyczącą bezwzględnej ochrony prawnej praw podmiotowych, zatem bezspornie na gruncie tak orzecznictwa, jak i doktryny przyjmuje się, iż art. 5 kc może być stosowany tylko jako szczególny wyjątek. Nie można jedynie w oparciu o zasady współzycia społecznego negować prawa właściciela do władania jego rzeczą i wydania mu jej przez osobę nią władającą bez tytułu prawnego. Jak słusznie bowiem wskazała apelująca w uzasadnieniu apelacji, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, z uwagi na unormowanie ochrony prawa własności w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zwłaszcza w przepisach art. 21 ust. 1 i art. 64, nie można za pomocą środka obrony, jakim jest art. 5 k.c., unicestwić roszczenia windykacyjnego właściciela (wyrok SN z dnia 30 maja 2000 r., IV CKN 28/00). Nadto jak wskazał Sąd Najwyższy w innym orzeczeniu, ocena roszczenia windykacyjnego jako nadużycie prawa podmiotowego dopuszczana jest jedynie w wyjątkowych sytuacjach. Przyjęcie odmiennego stanowiska mogłoby prowadzić do trwałego pozbawienia właściciela nieruchomości jego prawa. Zarzut nadużycia prawa podmiotowego może opierać się na okolicznościach przemijających, które tylko chwilowo sprzeciwiają się uwzględnieniu powództwa (wyrok SN z dnia 10 marca 2011 r., V CSK 287/10).

Mając powyższe rozważania na względzie, Sąd Okręgowy stwierdził, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą żadne szczególne okoliczności uzasadniające odmowę udzielenia ochrony prawnej powódce dochodzącego wydania lokalu na gruncie art. 222 § 1 k.c. Powódka skutecznie wypowiedziała pozwanym umowę najmu, zatem domaganie się przez nią wydania tegoż lokalu stanowi przejaw zwykłego korzystania z przysługujących jej uprawnień właścicielskich. Sąd nie dopatrył się w takim działaniu powódki naruszenia jakichkolwiek zasad współzycia społecznego. Pozwani przez wiele lat i to niemal od początku trwania stosunku najmu nie uiszczali należności za sporny lokal, co skutkowało skutecznym wypowiedzeniem przez powódkę umowy najmu. Podkreślenia wymaga, że pozwany W. K. uzyskał status bezrobotnego w dniu 13 marca 2010 roku, to jest w ponad rok po zaprzestaniu uiszczania opłat za lokal. W tym świetle, nawet uwzględniając stan zdrowia E. K., jej całkowitą niezdolność do pracy, nie sposób uznać, że zachodzą w sprawie owe szczególne okoliczności. Nic tu nie zmienia okoliczność uregulowania w toku procesu przez pozwanych ich zaległości czynszowych, do czego tak, czy inaczej byli w oczywisty sposób zobowiązani.

Wbrew stanowisku Sadu Rejonowego, przeciwnego wniosku nie można wysnuć li tylko z okoliczności, że powódka, jak się wydaje, winna była znać stan przebudowy lokalu i wcześniej uprzedzić pozwanych, że umowa najmu nie zostanie zawarta, przed uregulowaniem kwestii formalnoprawnych dotyczących tej przebudowy.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, iż zasadnym jest żądanie powódki nakazania pozwanym W. K., danielowi K. i E. K. opróżnienia i wydania jej lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., w stanie wolnym od osób i rzeczy.

W konsekwencji koniecznym okazało się rozstrzygnięcie w przedmiocie posiadania przez tych pozwanych uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 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. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Stosownie do brzmienia art. 14 ust. 3 cytowanej ustawy, Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby, których nakaz dotyczy oraz uwzględnia szczególną sytuację materialną i rodzinną tych osób. Nadto zgodnie z ust. 4 w/w przepisu sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej czy osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Wobec powyższych unormowań, Sąd Odwoławczy stwierdził, iż pozwanym W. K., D. K. i E. K. przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pozwana E. K. jest rencistką, zatem spełnia ona kryterium określone w art. 14 ust. 4 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów do obligatoryjnego orzeczenia wobec niej prawa do lokalu socjalnego. Nadto jak wynika z zeznań ww. złożonych na rozprawie apelacyjnej, jej syn D. K. zatrudniony jest na umowę o prace na czas nieokreślony, przy czym zarobki jego są na poziomie najniższej krajowej pensji. Nadto pozwany łoży na utrzymanie małoletniej córki M. K. (2), mieszkającej obecnie z matką. Tym samym, w ocenie Sądu nie posiada on dostatecznych środków finansowych umożliwiających wynajęcie innego lokalu mieszkalnego. W odniesieniu do pozwanego W. K. zważyć należało, iż wprawdzie aktualnie uzyskuje on dochód na poziomie 4000 zł miesięcznie z tytułu umowę o pracę, to jednak po zajęciach komorniczych, na utrzymanie rodziny pozostaje mu kwota jedynie około 1100 – 1200 zł. Kwota ta zdaniem Sądu Okręgowego instancji nie pozwala na utrzymanie jego rodziny i jednoczesne wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

Orzekając o przysługującym pozwanym prawie do lokalu socjalnego, Sąd Okręgowy wziął także pod uwagę, iż pozwani jak tylko umożliwiła im sytuacja finansowa, spłacili w całości zaległości czynszowe.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy nakazał również wstrzymanie opróżnienia spornego lokalu do czasu zaoferowania pozwanym przez Gminę (...) lokalu socjalnego.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 kpc, orzeczono jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji zapadło na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, w zw. z art. 99 kpc, przy uwzględnieniu konieczności uznania pozwanych za przegrywających to postępowanie w całości i wysokości jego kosztów poniesionych przez powódkę, w postaci opłaty od pozwu i wynagrodzenia jej pełnomocnika procesowego.

Analogicznie, w punkcie 2 sentencji wyroku, orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego, gdzie uwzględnieniu podlegały poniesione przez powódkę: opłata od apelacji i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego.