

**Sygn. akt II Ca 888/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Bednarek-Moraś
Sędziowie:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak SSO Robert Bury (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 maja 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M.**

przeciwko **R. W., S. W.**

o wydanie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Myśliborzu

z dnia 2 października 2012 r., sygn. akt I C 449/12

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**a. w punkcie I. – nakazuje pozwanej S. W., aby wydała powódce Gminie M. lokal mieszkalny położony w M. przy ulicy (...);**

**b. dodaje punkt I a. o treści – „ustala, że pozwanej S. W. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie punktu I. wyroku do dnia złożenia przez Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego”;**

**c. dodaje punkt IV a. o treści – „odstępuje od obciążania pozwanej kosztami procesu”;**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**3. odstępuje od obciążania pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 888/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem częściowo zaocznym w stosunku do R. W. z dnia 2 października 2013 roku Sąd Rejonowy w Myśliborzu oddalił powództwo w stosunku do S. W., nakazał pozwanemu R. W. opuszczenie i opróżnienie wraz z rzeczami jego prawa reprezentującymi lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w M. przy ul. (...) w budynku numer (...) oraz orzekł o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec pozwanego R. W..

Sąd Rejonowy ustalił, że 10 czerwca 2011 roku powódka i pozwana zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego, jako socjalnego, w M. przy ul. (...) na okres jednego roku. 14 lipca 2011 roku strony zawarły aneks do umowy najmu, na mocy którego uprawnionym do zamieszkiwania w lokalu został syn pozwanej R. W., a wysokość czynszu ostatecznie ustalono na kwotę 216,33 zł. 28 maja 2012 roku powódka sporządziła pismo zawiadamiające pozwaną S. W. o negatywnym załatwieniu wniosku o przedłużenie umowy najmu w oparciu o § 24 ust. 3 uchwały nr XXXIX /358/2005 Rady Miejskiej w M. z dnia 29 sierpnia 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i zmiany uchwały nr VIII/61/2003 w sprawie wieloletniego programu mieszkaniowego na lata 2003-2007 (Dz. URz. Woj. (...) nr 81, poz. 1694 ze zm.) z uwagi na zaległość w opłatach w kwocie 5.110,87 na dzień 23 maja 2012 roku Pozwani po negatywnym rozpatrzeniu wniosku o przedłużenie umowy najmu nie zwrócili powódce lokalu. S. W. jest emerytką z dochodem w kwocie 794,52 zł, ma 65 lat, nie pracuje dorywczo ani nie osiąga dochodów z innego tytułu, jest osobą samotną.

Sąd I instancji wskazał, że na pozwanych po upływie okresu najmu, a więc po 10 czerwca 2012 roku, ciążył obowiązek wydania lokalu powódce zgodnie z zawartą umową najmu. Wskazano, że roszczenie przeciwko pozwanej narusza jednak art. 5 k.c. Przy rozpatrywaniu wniosku S. W. o przedłużenie umowy najmu powódka jako jedyne kryterium odmowy wskazała na fakt zaległości w opłatach czynszowych. Biorąc pod uwagę kwotę zaległości czynszowej w wysokości 5.110,87 na dzień 23 maja 2012 roku i kwotę umówionego czynszu w wysokości 216,33 zł Sąd doszedł do wniosku, że zaległości w opłatach pozwanej powstały już na rok i jedenaście miesięcy wstecz licząc od dnia 23 maja 2012 roku, a więc w czerwcu 2010 roku, co wówczas nie stało na przeszkodzie w przedłużeniu umowy najmu umową z dnia 10 czerwca 2011 roku Zarówno wówczas jak i obecnie pozwana spełniała kryteria dochodowe, które na mocy uchwały nr XXXIX /358/2005 Rady Miejskiej w M. z dnia 29 sierpnia 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i zmiany uchwały nr VIII/61/2003 w sprawie wieloletniego programu mieszkaniowego na lata 2003-2007 obligowałyby powódkę do zapewnienia jej lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy wskazał, że nawet gdyby orzekł w stosunku do pozwanej eksmisję, to w myśl art. 14 ust. 4 pkt. 6 cytowanej ustawy i tak byłaby ona uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd wskazał też, że z drugiej strony pozwana jest osobą w wieku lat 65, w wieku emerytalnym, której dochody nie pozwolą w żaden sposób zaspokoić jej potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku. Sąd Rejonowy uznał, że rażącym naruszeniem zasad współżycia społecznego jest żądanie eksmisji osoby w starszym wieku, posiadającej nieznaczne dochody, które skazywałyby ją na bezdomność, a więc powództwo jest bezzasadne i w oparciu o art. 5 k.c. podlega oddaleniu.

Apelację wniosła strona powodowa, zaskarżając wyrok w części dotyczącej pkt I. i IV. Strona skarżąca orzeczeniu zarzuciła naruszenie art. 5 k.c. przez błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że najemcy niewywiązującemu się z obowiązku zapłaty czynszu za lokal przysługuje ochrona przed powództwem o wydanie lokalu, art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że pozwana może dożywotnio zamieszkiwać w lokalu socjalnym, mimo że przepisy stanowią, że najem lokalu socjalnego może być zawarty tylko na czas określony.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I oraz IV i nakazanie pozwanej S. W., aby opuściła i wydała powodowi lokal mieszkalny, przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w pkt I oraz IV i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwana S. W. wniosła o oddalenie apelacji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja strony powodowej skutkowałą rozstrzygnięciem o charakterze reformatoryjnym.

Przeprowadzając kontrolę instancyjną zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy wskazuje, że postępowanie apelacyjne przed sądem odwoławczym jest kontynuacją postępowania przed sądem I instancji, w dalszym ciągu następuje merytoryczne rozpoznanie sprawy. Roszczenie poddane pod osąd jest ponownie rozpatrywane, wobec czego Sąd Okręgowy dokonuje własnych ustaleń faktycznych i ich subsumcji prawnej. Sąd Odwoławczy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, bez ich ponownego przytaczania, jednakże Sąd orzekający nie podzielił w zaskarżonym zakresie oceny materialnoprawnej roszczenia powódki.

Umowa najmu lokalu socjalnego Nr (...) z dnia 10 czerwca 2011 roku, zgodnie z postanowieniem § 3 ust. 1, została zawarta na okres roku, wobec jej nieprzedłużenia - wygasła. Pozwanym nie przysługiwało prawo do rzeczy skuteczne względem prawa właścicielskiego powódki, co oznacza skuteczność roszczenia rozpatrywanego według przepisów o najmie jaki i jako roszczenia windykacyjnego.

S. W. jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 ze zm.). Przepis art. 14 ust. 1 wymienionej ustawy stanowił podstawę do obligatoryjnego orzeczenia przez Sąd I instancji o uprawnieniu bądź o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 kwietnia 2013 roku (sygn. akt III CZP 11/13) stwierdził, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W uzasadnieniu zaznaczono, że uprawnienia do przyznania lokalu socjalnego muszą być badane w aspekcie aktualności na datę orzekania, zatem mogą ulec zmianie i uzasadniać samodzielną podstawę orzeczenia o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Obowiązki gminy względem wspólnoty mają charakter bezwzględny i oznaczony przesłankami ustawowymi. Nie mogą one więc zależeć od zachowania osób, którym wskazany przywilej przysługuje, nawet naganego czy o charakterze zawinionym.

W kontekście ochrony, jaką zapewnia ustawodawca lokatorom w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 ze zm.) i okoliczności rozpoznawanej sprawy Sąd Odwoławczy nie podzielił stanowiska Sądu I instancji, że pozwanej S. W. przysługuje zarzut hamujący roszczenie powódki z art. 5 k.c.

Pozycja prawa własności w porządku prawnym jest priorytetowa, szczególna ochrona tego prawa jako fundamentu stosunków społecznych i gospodarczych została podniesiona do rangi konstytucyjnej. Powstaje zatem pytanie, czy i w jakim zakresie możliwe jest ubezskuteczenie roszczenia windykacyjnego, emanacji podstawowego uprawnienia właściciela do władania rzeczą w oparciu o art. 5 k.c. Należy wyrazić pogląd, że norma art. 5 k.c. znajduje zastosowanie w zakresie każdego z roszczeń, skoro przestrzeganie zasad współżycia społecznego powinno być immanentnym czynnikiem każdego zachowania się w każdej sytuacji (por. np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2007 roku, III CZP 117/06, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 roku, I CKN 287/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 43), choć jako zasadę przyjęto, że art. 5 k.c. nie może być podstawą oddalenia powództwa windykacyjnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 roku, II CRN 127/94, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1999 roku, II CKN 337/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 214, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 roku, I CKN 287/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 43). Rozważenie możliwości odwołania się do art. 5 k.c. jako podstawy zarzutu wymaga jednak sformułowania dwóch warunków wynikających z dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego. Zastosowanie art. 5 k.c. nie może doprowadzić do nabycia ani też utraty prawa podmiotowego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1965 roku, III CR 278/65, OSNCP 1966, nr 7 - 8 poz. 130, z dnia 8 listopada 1985 roku, III CRN 343/85, OSNCP 1986, nr 10 poz. 161), skoro w wyniku zastosowania tej klauzuli generalnej stan faktyczny nie odpowiada stanowi prawnemu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 2005 roku, III CK 129/04). Istotne jest zatem traktowanie zarzutu sprzeczności wykonywania prawa z art. 5 k.c. jako prawotamującego, czasowej przeszkody w wykonywaniu władztwa, która ustąpi, jeżeli zmienią się okoliczności faktyczne stanowiące podstawę zastosowania tej klauzuli. Drugim z warunków możliwości czasowego ubezskuteczenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. jest ustalenie, że zabezpieczenie interesu pozwanego nie może nastąpić przy pomocy innych środków prawnych (por. np.: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14

grudnia 2004 roku, II CK 255/04, z dnia 17 września 1969 roku, III CRN 310/69, OSN 1970, nr 6, poz. 115, z dnia 4 października 1967 roku, II PR 340/67, OSPiKA 1968, nr 7, poz. 162).

Pierwszy z warunków mógł zaistnieć w okolicznościach sprawy – zmiana statusu majątkowego pozwanej, jako zmiana okoliczności, mogłaby doprowadzić do zmiany orzeczenia oddalającego powództwo o wydanie jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. Stan faktyczny sprawy nie spełnia jednak drugiego z warunków - zabezpieczenie interesu prawnego pozwanej może nastąpić przy pomocy innych środków prawnych, mianowicie przez przyznanie jej uprawnienia do lokalu socjalnego, co dopuścił Sąd Najwyższy w cytowanej uchwale z dnia 5 kwietnia 2013 roku.

Argumenty przedstawione przez Sąd I instancji nie decydują o sprzeczności wykonywania prawa podmiotowego przez powódkę z moralnością. Trudna sytuacja życiowa S. W., dochód z emerytury w wysokości 794,52 zł, nie decyduje o ocenie nadużycia prawa podmiotowego do żądania wydania przedmiotu najmu. Dla osób, które nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych przewidziano możliwość uzyskania uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego. W tym stanie rzeczy roszczenie powódki w stosunku do pozwanej S. W. jest zasadne, więc zaistniała podstawa do zmiany zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 2 k.p.c..

W stosunku do osób, co do których w wyroku nakazano opróżnienie lokalu sąd orzeka w przedmiocie uprawnienia tych osób do otrzymania lokalu socjalnego (art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Zgodnie z § 5 a uchwały nr XXXIX /358/2005 Rady Miejskiej w M. z dnia 29 sierpnia 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i zmiany uchwały nr VIII/61/2003 w sprawie wieloletniego programu mieszkaniowego na lata 2003-2007 (Dz. URz. Woj. (...) nr 81 poz. 1694 ze zm.) do najmu lokalu socjalnego kwalifikują się osoby osiągające dochód poniżej 50% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym. Pozwana nie spełnia tego kryterium (art. 14 ust. 4 pkt 6 cytowanej ustawy), jednak według art. 14 ust. 3 cytowanej ustawy, Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Dochód uzyskiwany przez pozwaną uniemożliwia jej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku, a z akt nie wynika, aby dotychczasowy sposób korzystania z lokalu był nieodpowiedni. Powodowa Gmina w apelacji wносиła o przyznanie pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego. Powyższe uzasadnia rozstrzygnięcie Sądu Odwoławczego w przedmiocie uprawnienia pozwanej do lokalu socjalnego.

W związku ze zmianą zaskarżonego wyroku konieczne staje się rozstrzygnięcie o kosztach procesu, które w stosunku do pozwanej oparte jest na art. 102 k.p.c. Regulacja ta ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Jednocześnie nie konkretyzuje przesłanek uzasadniających jej stosowanie, a więc pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi. Za odstąpieniem od obciążania pozwanej kosztami procesu przemawia jej sytuacja materialna, stąd dodanie do orzeczenia Sądu I instancji punktu IV a sentencji.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I oraz dodał punkt „I a.” i punkt „IV a.”, o czym orzekł w punkcie 1 a., b., c. wyroku, w pozostałej zaś części apelację oddalił, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł w punkcie 2 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 3. wyroku na podstawie o art. 102 k.p.c. uwzględniając wyżej wymienioną argumentację stanowiącą podstawę do odstąpienia od obciążenia pozwanej kosztami procesu.