

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Pabianicach w sprawie o sygn. akt I C 1044/13 oddalił powództwo Gminy Miejskiej P. skierowane przeciwko A. W. o opróżnienie lokalu mieszkalnego i ustalił, iż koszty postępowania ponosi powód.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. przepisów art. 5 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. poprzez dokonanie ich błędnej wykładni i niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, że w okolicznościach sprawy nakazanie pozwanemu wydania lokalu mieszkalnego narusza zasady współżycia społecznego, podczas gdy w konkretnym przypadku nie można uznać, że żądanie powoda pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, stosowanie klauzuli generalnej z art. 5 k.c. w odniesieniu do powództwa z art. 222 k.c. nie daje się pogodzić z konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności, w związku z czym oddalenie powództwa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego, wynikające z art. 5 k.c., było bezzasadne, nie wskazano również, jaka konkretnie zasada współżycia społecznego została naruszona przez powoda w wyniku żądania eksmisji pozwanego, nie wskazano szczególnych okoliczności, jakie uzasadniały nieuwzględnienie powództwa windykacyjnego i oddalenie powództwa w oparciu o tę podstawę, natomiast pozbawiono powoda prawa dysponowania lokalem;
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266) przez przyjęcie, że pozwanego nie obciążają nieuiszczone należności związane z posiadanym lokalem;
3. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 4 ust. 2, art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266), Uchwały nr XXX/380/08 Rady Miejskiej w P. z dnia 27 czerwca 2009 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej P. (Dz. U. Woj. (...) Nr 268, poz. 2378) zmienionej Uchwałą Nr XV/142/11 Rady Miejskiej w P. z dnia 25 sierpnia 2011 roku oraz Uchwałą Nr XXX/363/12 Rady Miejskiej w P. z dnia 11 września 2012 roku przez przyjęcie, że w realiach niniejszej sprawy istnieje obowiązek powoda zawarcia z pozwanym umowy najmu lokalu nr (...) przy ulicy (...) w P.;
4. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, w szczególności art. 217 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka E. N., mimo że okoliczności, na które dowód ten został zgłoszony nie zostały wyjaśnione z wynikiem całkowicie zgodnym z twierdzeniem powoda oraz przez bezzasadne oddalenie wniosku powoda o umożliwienie złożenia dalszych wniosków dowodowych, których potrzeba powołania powstała w związku z zeznaniami pozwanego i w ocenie powoda okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia nie zostały w sposób należyty wyjaśnione;
5. błąd w ustaleniach faktycznych, sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności polegającą na przyjęciu, że:
  - a) pozwany ubiegał się o przydział lokalu z zasobów miasta P., jednakże z uwagi na fakt, iż jest zameldowany w lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., w którym powierzchnia na osobę przekracza 8 m<sup>2</sup>, nie został wpisany na listę oczekujących na lokal;
  - b) pozwany jest gotów spłacić ciążące na nim zadłużenie związane z zajmowaniem lokalu;
  - c) powód nie dochodził od pozwanego należności związanych ze spornym lokalem, co miało wpływ na wynik sprawy.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego. Ponadto skarżący wniósł o dopuszczenie dowodu z załączonych do apelacji dokumentów na okoliczności wskazane w uzasadnieniu apelacji.

### **Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje.**

Apelację należało uznać za zasadną.

Sąd Rejonowy poczynił w niniejszej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które to ustalenia Sąd odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Mimo dokonania prawidłowej oceny dowodów, Sąd ten jednakże całkowicie błędnie uznał, iż roszczenie powoda stanowi nadużycie prawa sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i w konsekwencji podlegać musi oddaleniu. Powyższe skutkować zaś musiało zmianą zaskarżonego orzeczenia.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż okolicznością pozostającą poza sporem jest to, że pozwany A. W. nie posiada i nigdy nie posiadał tytułu prawnego do lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w P.. Od 2007 roku tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu nie posiadał również G. M. (1), gdyż umowa najmu została mu wypowiedziana z powodu istniejących zaległości w zapłacie czynszu z tytułu umowy najmu. Okolicznością nie budzącą wątpliwości jest także to, że apelujący zwracał się o wydanie lokalu w pierwszej kolejności do G. M. (1), któremu pismem z dnia 11 grudnia 2007 roku wypowiedziana została umowa najmu, lokal ten jednakże nie został powodowi nigdy wydany. Jak nadto ustalono, od 2010 roku w lokalu tym bez tytułu prawnego i bez zgody powoda zameldowany był również pozwany. Należy także zauważyć, iż A. W. nie zamieszkiwał stale z G. M. (1) w lokalu przy ulicy (...) w dacie jego śmierci. Jak bowiem wynika w sposób niekwestionowany z zeznań świadka E. N., pozwany zamieszkiwał i nadal zamieszkuje ze swoją konkubiną, G. M. (1) w chwili śmierci zaś zamieszkiwał w spornym lokalu sam. Po jego śmierci natomiast lokal ten został uprzątnięty przez żonę zmarłego, a nie zaś przez pozwanego, który w późniejszym okresie czasu ubiegał się o ustalenie, iż wstąpił w stosunek najmu po zmarłym G. M. (2).

Z powyższego wyraźnie zatem wynika, iż w stosunku do pozwanego nie zachodziły przesłanki wstąpienia w stosunek najmu lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w P., o których mowa w art. 691 § 1 i § 2 k.c. G. M. (1) bowiem w dacie śmierci, tj. w dniu 5 stycznia 2013 roku, nie wiązała ze stroną powodową umowa najmu. Umowa ta bowiem została wyżej wymienionemu wypowiedziana skutecznie już w 2007 roku. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika również, aby pozwany w dacie śmierci G. M. (1) stale z nim zamieszkiwał, bowiem, jak wynika z przeprowadzonych dowodów, A. W. przebywał grzecznościowo w 2013 roku i przebywa także obecnie w lokalu konkubiny. Bez wątplenia zatem lokal nr (...) położony przy ulicy (...) w P. nie stanowił dla pozwanego w dacie śmierci G. M. (1) centrum życiowego.

Ostatecznie podkreślenia wymaga także fakt, iż w sprawie niniejszej nie zostało w ogóle wyjaśnione, czy G. M. (1) w ogóle należał do kręgu osób, o których mowa w art. 691 § 1 k.c., zamieszkiwanie z którymi w dacie ich śmierci skutkuje wstąpieniem w stosunek najmu przez osobę uprawnioną na podstawie powołanego przepisu ustawy.

W świetle powyższego należy zatem stwierdzić, iż okolicznością nie budzącą w niniejszej sprawie wątpliwości było to, że w stosunku do pozwanego nie zachodziły przesłanki z art. 691 § 1 k.c., a to oznacza, iż zamieszkiwał on i nadal zamieszkuje, a także przechowuje swoje rzeczy osobiste w lokalu nie stanowiącym jego własności, lecz należącym do powodowej Gminy, której w konsekwencji przysługuje wobec A. W. roszczenie wydobywcze oparte na treści art. 222 § 1 k.c. Do takiego wniosku prawidłowo doszedł także Sąd pierwszej instancji.

Nie można się natomiast zgodzić ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż roszczenie powoda w świetle ustalonych okoliczności sprawy ocenione musi być jako nadużycie prawa sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, które zgodnie z art. 5 k.c. nie korzysta z ochrony. Jak słusznie zauważył skarżący w swojej apelacji, w orzecznictwie

zgodnie przyjmuje się, iż oddalenie powództwa windykacyjnego z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego powinno należeć do wyjątków. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy między innymi w wyrokach z dnia 27 maja 1999 roku w sprawie o sygn. akt II CKN 337/98 (opubl. w OSNC z 1999r., nr 12, poz. 214) oraz z dnia 21 stycznia 2000 roku w sprawie o sygn. akt II CKN 689/98 (opubl. w OSNC z 2000r., nr 7-8, poz. 141). Zwłaszcza w ostatnim z powołanych orzeczeń Sąd Najwyższy podkreślił, iż zasady współżycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomości budynkową, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku (lokalu). W takiej bowiem sytuacji uwzględnienie wniosku pozwanego o oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznaczałoby bezpodstawne pozbawienie strony powodowej podstawowego atrybutu właściciela, jakim jest możliwość władania przedmiotem własności. Również w kolejnym orzeczeniu z dnia 23 marca 2000 roku wydanym w sprawie I CKN 440/98 (opubl. w bazie orzeczeń LEX nr 521753) Sąd Najwyższy podkreślił, iż w świetle konstytucyjnej zasady ochrony własności, która znalazła wyraz w art. 21 ust. 1 Konstytucji nie jest dopuszczalne - tak jak to miało miejsce uprzednio - ekstremalne ujmowanie nadużycia prawa własności i w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej zawartej w art. 5 k.c. Zasady współżycia społecznego, chroniąc przed nadużyciem prawa własności, nie mogą tego prawa w ogóle unicestwiać. Dlatego w procesie windykacyjnym mogą one jedynie powodować odroczenie wydania nieruchomości, a nie całkowite pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego.

Mając na uwadze powyższe podnieść należy, iż wystąpienie z żądaniem eksmisji z lokalu jest wykonywaniem prawa podmiotowego (roszczenia windykacyjnego), z przytoczonego zaś 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 oddaleniu powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. jest tym bardziej konieczna, że oznacza to pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa. W rozpoznawanej sprawie takiej wyjątkowej sytuacji zaś, uzasadniającej pozbawienie powoda - właściciela - roszczenia wynikającego z treści art. 222 k.c., dopatrzeć się nie można.

Oceniając żądanie apelującego w płaszczyźnie art. 5 k.c. nie sposób bowiem nie dostrzec, iż powód w istocie od dłuższego czasu nie przebywa na stałe w lokalu położonym przy ulicy (...) i lokal ten nie stanowi i nigdy też na stałe nie stanowił jego centrum życiowego, bowiem od dłuższego już czasu A. W. zamieszkuje wraz z konkubiną w lokalu usytuowanym w budynku przy ulicy (...) w P. oznaczonym jako lokal nr (...) o powierzchni ponad 30 m<sup>2</sup>. W lokalu tym ponadto zameldowane jest wspólne dziecko pozwanego i jego konkubiny. Nie można ponadto pomijać faktu, iż pozwany jest osobą młodą, zdrową, pracującą i prowadzącą działalność gospodarczą, z której miesięczny dochód wynosi w niektórych miesiącach około 1.500 zł. Powyższe fakty i okoliczności nie uzasadniają zatem oddalenia powództwa Gminy Miejskiej P. na podstawie art. 5 k.c.

Rozważając zasadność oddalenia powództwa w oparciu o treść art. 5 k.c. Sąd Rejonowy pominął także jeszcze jeden niezwykle istotny aspekt. Należy bowiem pamiętać, iż jednym z bardzo istotnych zadań własnych gminy, w świetle art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest właśnie tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym w szczególności zapewnianie lokali socjalnych oraz lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W orzecznictwie podnosi się, iż zasady wynajmowania lokali winny być tak skonstruowane by ci, spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu, z uwzględnieniem przewidzianego przez ustawodawcę pierwszeństwa zawarcia umowy najmu przysługującego osobom spełniającym wskazane w tym względzie w uchwale kryteria (tak np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 kwietnia 2008 roku, I OSK 82/08, LEX nr 470923, a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 30 czerwca 2011 roku, (...) SA/Go 269/11, LEX nr 844621). W świetle powyższego argumentacja Sądu Rejonowego, iż postępowanie Gminy jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego, bowiem Gmina, jako podmiot ustawowo zobowiązany do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej winna w pierwszej kolejności rozważyć możliwość zawarcia z pozwanym umowy najmu spornego lokalu zamiast doprowadzać do sytuacji skutkującej bezdomnością

pozwanego, zdaje się pomijać bardzo istotną kwestię, jaką jest zapewnienie wszystkim mieszkańcom gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), równych szans na czynienie starań o uzyskanie lokalu. Nie można bowiem tracić z pola widzenia faktu, iż pozwany, zmierzając do zmiany posiadanych warunków mieszkaniowych, czyni to w istocie z naruszeniem obowiązujących na terenie Gminy Miejskiej P. przepisów prawa miejscowego regulujących zasady przydziału lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy, omijając w zasadzie te reguły poprzez samowolne wejście w posiadanie lokalu. Takie zaś zachowanie zmierzające do uzyskania uprawnień do lokalu kosztem innych mieszkańców Gminy od wielu lat wpisanych w kolejkę oczekujących na przydział należy bez wątpienia ocenić jako naganne, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i ograniczające prawo powoda do dysponowania swoim lokalem zgodnie z obowiązującym na terenie Gminy prawem miejscowym. Podkreślenia wymaga bowiem fakt, iż jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przydział lokali z zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej P. reguluje Uchwała nr XXX/380/08 Rady Miejskiej w P. z dnia 27 czerwca 2009 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej P. (Dz. U. Woj. (...) Nr 268, poz. 2378) zmieniona Uchwałą Nr XV/142/11 Rady Miejskiej w P. z dnia 25 sierpnia 2011 roku oraz Uchwałą Nr XXX/363/12 Rady Miejskiej w P. z dnia 11 września 2012 roku. Opisane wyżej akty prawa miejscowego bardzo wyraźnie określają zasady kierujące przydziałem lokali z zasobów mieszkaniowych Gminy, które to zasady zostały całkowicie pominięte przez Sąd Rejonowy przy orzekaniu o roszczeniu powoda. Kierując się bowiem stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, strona powodowa powinna zawrzeć z pozwanym umowę najmu lokalu bez sprawdzenia, czy pozwany spełnia kryteria przewidziane przepisami prawa miejscowego, czy też nie. W konsekwencji przyznanie pozwanemu tytułu prawnego do lokalu, w sytuacji braku spełnienia kryteriów przydziału, oznaczałoby uzyskanie takiego tytułu przy jednoczesnym obejściu przepisów prawa. W świetle powyższego niezgodne z zasadami współżycia społecznego jest nie żądanie powódki, lecz właśnie nieuwzględnienie tego żądania z jednoczesnym zaleceniem zawarcia z pozwanym umowy najmu spornego lokalu. Pozwany bowiem, nie spełniając kryteriów przewidzianych aktami prawa miejscowego, znalazłby się w uprzywilejowanej pozycji, w przeciwieństwie do osób, które spełniając kryterium pierwszeństwa przydziału lokalu, lokalu takiego nie mogłyby otrzymać na skutek zachowania pozwanego pozostającego w sprzeczności z przepisami prawa i polegającego na wymuszeniu określonego działania Gminy.

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, iż w sprawie niniejszej nie zachodziły okoliczności uzasadniające oddalenie zasadnego w świetle przepisów prawa powództwa Gminy w oparciu o treść art. 5 k.c.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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 natomiast do art. 14 ust. 4 ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwał - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. W rozpoznawanej sprawie, jak ustalono, nie zachodzi żadna z wymienionych wyżej okoliczności czyniących obligatoryjnym orzeczenie o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego. Jak bowiem ustalono A. W. jest osobą zdrową, młodą, pracującą i prowadzącą działalność gospodarczą przynoszącą miesięczny dochód w wysokości do 1.500 zł. Ponadto, jak wynika z przeprowadzonych dowodów, pozwany w istocie ma zapewnione potrzeby mieszkaniowe, bowiem zamieszkuje aktualnie wraz z ze swoją konkubiną oraz ich wspólnym dzieckiem w mieszkaniu konkubiny o powierzchni przekraczającej 30 m<sup>2</sup>. W świetle powyższego należy zatem stwierdzić, iż brak jest podstaw do ustalenia, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego w oparciu o treść art. 14 ust. 4 ustawy, jak również przyznanie A. W. takiego prawa nie jest uzasadnione w świetle treści ust. 3 powołanej normy prawnej.

Mając na uwadze powyższe Sąd odwoławczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, iż, uznając roszczenie powoda za zasadne w świetle art. 222 § 1 k.c., nakazał A. W. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w P. przy ulicy (...), a nadto ustalił, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania przed Sądem Rejonowym należało orzec zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i zasądzić od pozwanego na rzecz strony powodowej tytułem zwrotu tychże kosztów kwotę 320 zł, na którą to kwotę złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 120 zł ustalone na podstawie § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

O kosztach postępowania apelacyjnego również orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając od pozwanego na rzecz strony powodowej tytułem zwrotu tychże kosztów kwotę 260 zł, na którą to kwotę złożyły się: opłata sądowa od apelacji w wysokości 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 60 zł ustalone na podstawie § 10 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.