

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy w Kutnie w sprawie o sygnaturze akt I C 256/13 oddalił powództwo T. M. przeciwko A. S. i M. S. o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy Al. (...) 1.

(wyrok k. 50)

Apelację od w/w orzeczenia złożył powód, zaskarżając je w całości i zarzucając:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 2 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez błędne przyjęcie, że wpisanie do umowy najmu lokalu, którego de facto najemcą jest powód, pozwanych w sprawie kreuje prawo pozwanych do zajmowania spornego lokalu jako współlokatorów;

- naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób dowolny, bez jego wszechstronnego rozważenia w oparciu o zasady logiki i doświadczenia życiowego oraz sprzeczność przyjętych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez stwierdzenie, że pozwany przysługuje prawo do zajmowania spornego lokalu, jako współlokatorom.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o: zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, zmianę wyroku i obciążenie pozwanej kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

(apelacja k. 61-63)

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja podlegała oddaleniu, ponieważ wyrok Sądu pierwszej instancji pomimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

Sąd Odwoławczy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, a w konsekwencji przyjmuje za swoje. Znajdują bowiem one potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, ocenionym prawidłowo pod względem reguł logiki oraz zasad doświadczenia życiowego. Jednakże już na przedpolu dalszych rozważań godzi się stwierdzić, iż Sąd meriti dokonał niewłaściwej oceny jurydycznej ustalonych przez siebie okoliczności faktycznych.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy nie podziela poglądu Sądu Rejonowego o dopuszczalności stosowania w drodze analogii art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c. do związków o charakterze nieformalnym. Zgodnie z powołanym przepisem, małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa albo rozdzielność majątkowa z wyrównaniem dorobków do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej. Podkreślić należy, iż rozwiązanie przewidziane w omawianym przepisie jest jednym z instrumentów prawnych służących realizacji konstytucyjnej ochrony trwałości małżeństwa i założonej przez małżonków rodziny. Z tego względu, jak również mając na uwadze wyjątkowość kreowania stosunku prawnego z mocy samej ustawy (a nie na podstawie oświadczenia woli wynajmującego), (...) § 1 k.c. nie może być interpretowany w sposób rozszerzający. Dodatkowy argument za stanowiskiem, iż nie mamy do czynienia w analizowanym zakresie z luką prawną stanowić może posiłkowe odwołanie się do art. 691 § 1 k.c. in fine. W katalogu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w razie śmierci najemcy wprost wskazane zostały osoby pozostające faktycznie we

wspólnym pożyciu z najemcą. Oznacza to, że gdy ustawodawca chce objąć szczególną ochroną prawną konkubinaty daje temu wyraz w treści konkretnego przepisu ustawy, a woli takiej nie należy domniemywać.

Za nieuzasadnione uznać należy także stanowisko Sądu meriti przyznające A. S. i M. S. status współlokatorów zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005.31.266 tekst jedn. z późn. zm.) na podstawie wpisania pozwanych w § 22 umowy najmu z dnia 8 stycznia 2012 roku jako osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu z najemcą. Jak słusznie podnosi apelujący, Sąd pierwszej instancji nie sprecyzował z jakim tytułem prawnym mamy w tym przypadku do czynienia. Z w/w postanowienia umownego nie wynika zarówno zakres uprawnień przysługujących pozwany, jak również zakres obowiązków na nich ciążących. Z tego względu, brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż § 22 umowy kreuje autonomiczny - bliżej niedookreślony - tytuł prawny do korzystania z przedmiotowego lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego, A. S. i M. S. przysługiwał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 w/w ustawy - jednakże na innej podstawie prawnej. Mianowicie pomiędzy T. M. a pozwany zawarta została umowa użyczenia uregulowana w art. 710 k.c. i n. W sposób dorozumiany (łac. per facta concludentia) powód jako użyczający zobowiązał się zezwolić biorącym (pozwany) do bezpłatnego używania przedmiotowego lokalu. Jednakże następnie umowa ta została przez T. M. wypowiedziana (art. 365<sup>1</sup> k.c.). Oznaczenie konkretnej daty wypowiedzenia wymagałoby poczynienia dodatkowych szczegółowych ustaleń faktycznych - jednakże dla merytorycznego rozstrzygnięcia zawisłego sporu wystarczające jest stwierdzenie, że najpóźniej nastąpiło to w momencie doręczenia A. S. odpisu pozwu w niniejszej sprawie. W konsekwencji, stosunek prawnym będący podstawą zamieszkiwania pozwanych w przedmiotowym lokalu wygasł.

Powyższe rozważania mogłyby prowadzić do wniosku, iż A. S. i M. S. nie przysługują obecnie względem T. M. żadne skuteczne uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym, co wskazywałoby na zasadność roszczenia windykacyjnego powoda (art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 690 k.c.). Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego wytoczone w niniejszej sprawie powództwo powinno zostać oddalone na podstawie art. 5 k.c. Zgodnie z tym przepisem, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Na przedpolu dalszych rozważań wskazać należy, iż Sądowi Odwoławczemu znane są rozbieżności poglądów - wyrażane zarówno w doktrynie prawa cywilnego, jak i w orzecznictwie - w zakresie możliwości zastosowania klauzuli generalnej z art. 5 k.c. w sprawach o opróżnienie lokalu mieszkalnego. Opowiadając się za dopuszczalnością dokonywania oceny roszczenia windykacyjnego z punktu widzenia zasad współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa stwierdzić należy, iż przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nie zawsze stanowią wystarczającą ochronę dla osób, którym przysługują status lokatora. W szczególności, z uwagi na swój uniwersalny charakter nie są w stanie przewidzieć wszelkich słusznych rozwiązań w odniesieniu do trudnych stanów faktycznych, z jakimi zazwyczaj związane są tzw. sprawy eksmisyjne. Po drugie, przepisy w/w ustawy przewidują co prawda ochronę dla lokatorów, jednakże z punktu widzenia ich stosowania bez znaczenia jest postawa właściciela (najemcy). Tymczasem to sposób zachowania uprawnionego (a nie sytuacja materialna zobowiązanego) bardzo często stanowi podstawę uznania wykonywania prawa podmiotowego za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Ponadto nawet przyjęcie, iż ocenie z punktu widzenia art. 5 k.c. nie podlega samo roszczenie windykacyjne zmierzające do opróżnienia lokalu mieszkalnego to ocenie takiej - jak każda inna czynność prawna - podlega z całą pewnością wypowiedzenie umowy użyczenia.

Na gruncie przedmiotowej sprawy pozwane nie posiadały co prawda statusu współnajemców lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy Al. (...) 1, jednakże wpisanie ich jako osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania z najemcą w § 22 umowy z dnia 8 stycznia 2012 roku stworzyło po ich stronie uzasadnione oczekiwanie stabilizacji własnej sytuacji życiowej - chociażby w zakresie miejsca zamieszkiwania. Powód tworząc związek z A. S. przyjął na siebie odpowiedzialność (co prawda nie prawną, lecz faktyczną) także za małoletnią M. S., a jej dobro wymaga unikania

częstych zmian otoczenia - które jak powszechnie wiadomo mogą mieć negatywny wpływ na rozwój psychofizyczny dziecka. Zauważyć należy, iż fakt pozostawania przez T. M. w związku konkubenckim, w którym wychowywało się małoletnie dziecko z pewnością miał znaczenie przy przyznaniu powodowi właśnie przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Trudno bowiem racjonalnie uznać, iż Zarząd (...) w K. zawarłyby umowę najmu lokalu składającego się z 4 pokoi o powierzchni użytkowej 57,86 m<sup>2</sup> z osobą samotną. W świetle celów tworzenia mieszkaniowego zasobu gminy (art. 4 i art. 20 i n. w/w ustawy) bezzasadnym byłoby również orzekanie eksmisji dwóch z trzech osób zamieszkujących w tym lokalu. W konsekwencji bowiem w mieszkaniu o w/w powierzchni zamieszkiwałyby jedna osoba, a na Gminie K. spoczywałby obowiązek zapewnienia lokali socjalnych A. S. i M. S.. Takie rozwiązanie przedmiotowej sytuacji z pewnością uznać należy za sprzeczne z interesem ogółu społeczności lokalnej.

Jak podnosi A. S. w odpowiedzi na pozew, strony wspólnie podejmowały decyzje o sposobie urządzenia mieszkania - razem dokonując także jego remontu. Okoliczności te - jako niezaprzeczone przez stronę przeciwną (reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika) - uznać należało za prawdziwe. W tym świetle jako nielojalne i sprzeczne z zasadą działania w zaufaniu do osoby bliskiej jawi się zachowanie T. M., który już kilka miesięcy później zmienił zamki w drzwiach definitywnie uniemożliwiając pozwanym wejście do mieszkania i korzystanie z niego. Jednocześnie zauważyć należy, iż strona powodowa (reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika) - na której spoczywa ciężar dowodu zgodnie z art. 6 k.c. oraz art. 232 zd. 1 k.p.c. - w żaden sposób nie wykazała rzekomego nagannego zachowania A. S.. Formułowane w pozwie i na rozprawie twierdzenia o rzekomym zniszczeniu mienia T. M. oraz o niepartycypowaniu w kosztach związanych z utrzymaniem lokalu nie zostały poparte żadnym środkiem dowodowym.

Dla dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny nie bez znaczenia jest również fakt, iż właściciel (Miasto K.) a więc podmiot, któremu przysługuje znacznie szerszy wachlarz uprawnień aniżeli najemcy stoi na stanowisku, iż pozwane mogą zamieszkiwać w przedmiotowym lokalu. Wyraz tej woli stanowi zarówno pismo Prezydenta Miasta z dnia 2 stycznia 2013 roku (k. 33), jak i decyzja administracyjna z dnia 13 maja 2013 roku o zameldowaniu A. S. i M. S. na pobyt stały (k. 29-31).

W konsekwencji - mając na uwadze dobro małoletniej M. S., sposób postępowania T. M. (który początkowo "skorzystał" z faktu pozostawania w związku konkubenckim przy zawieraniu umowy najmu, a następnie podjął działania zmierzające do usunięcia konkubiny i jej dziecka z przedmiotowego lokalu) oraz społeczne cele tworzenia mieszkaniowego zasobu gminy - Sąd Odwoławczy uznał, iż żądanie eksmisji pozwanych jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (zwłaszcza z zasadą lojalności i działania w zaufaniu do osoby bliskiej przy podejmowaniu ważnych decyzji życiowych, szczególnej odpowiedzialności za los osoby małoletniej) oraz ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa (zważenie na interes ogółu społeczności lokalnej) i jako takie nie korzysta z ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. Tym samym, wyrok Sądu pierwszej instancji pomimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

Z uwagi na fakt, iż pozwane - które wygrały postępowanie apelacyjne w całości - nie poniosły żadnych kosztów postępowania, brak było podstaw do orzekania o tych kosztach.

Wobec powyższego, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.