

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa E. W. przeciwko M. B. o eksmisję, nakazał pozwanemu opróżnienie lokalu mieszkalnego nr 2a położonego w Ł. przy ul. (...) i jego wydanie powódce (pkt 1), orzekł o braku po stronie pozwanego uprawnienia do lokalu socjalnego (pkt 2) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 337 zł w ramach zwrotu kosztów procesu (pkt 3).

Powyższy wyrok w całości zaskarżył apelacją pozwany M. B., zarzucając rozstrzygnięciu:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na rozstrzygnięcie, a mianowicie:

A) art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez bezpodstawną odmowę zawieszenia postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy o ustalenie nieważności umowy najmu oraz umowy sprzedaży zawartej z powódką, w sytuacji gdy rozstrzygnięcie w ww. sprawach miało dla postępowania o eksmisję znaczenie prejudycjalne i ustali fakt legitymacji po stronie powódki;

B) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dowolne sformułowanie na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, a mianowicie że powódka swoim zachowaniem nie naruszyła zasad współzycia społecznego w sytuacji gdy uprawniona na skutek podejmowanych działań nie powinna korzystać z ochrony prawnej;

C) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dowolne sformułowanie na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, a mianowicie że pozwany swoim niewłaściwym zachowaniem względem powódki utracił uprawnienie do powoływania się na ochronę w sytuacji gdy zachowanie pozwanego nie naruszało w żaden sposób sfery prawnej powódki;

D) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem jego części w postaci akt postępowania w przedmiocie ustalenia miejsca zamieszkania małoletniej córki stron rozpoznawanej przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi o sygn. akt VI Nsm 268/14 a tym samym nieustalenie iż działania powódki mające na celu opróżnienie lokalu na ul. (...) są powiązane ze sporem pomiędzy stronami o miejsce zamieszkania ich dziecka;

E) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego i uznanie, iż sms powódki będący propozycją „załatwienia sprawy z lokalem” dowodzi wyłącznie że powódka złożyła taką propozycję w celu zakończenia sprzeczki z powodem, gdy w rzeczywistości stanowi dowód na wykorzystywanie przez powódkę sytuacji i pozycji pozwanego oraz zamiar handlowania lokalem stanowiącym przedmiot najmu;

F) art. 98 k.p.c. poprzez błędne orzeczenie o kosztach wskutek przyjęcia błędnych ustaleń faktycznych

2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

A) art. 5 k.c. w zw. z art. 11 ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy poprzez jego niezastosowanie i uznanie, iż pozwanemu nie przysługuje ochrona prawna, z uwagi na naruszenie zasad współzycia społecznego, w sytuacji gdy ustalenia takie nie znajdowały oparcia w materiale dowodowym, zaś pozwany nie przyczynił się swoim zachowaniem do odmowy mu takiej ochrony;

B) art. 5 k.c. w zw. z art. 140 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i w następstwie oceny, iż popierane żądanie powódki nie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, mimo że jest przejawem nadużycia prawa podmiotowego;

C) art. 5 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie iż powódka może skutecznie dochodzić opróżnienia lokalu nr 2a położonego w Ł. przy ul. (...) w sytuacji gdy zachodziły podstawy do uznania, że wystąpienie z przedmiotowym roszczeniem jest przejawem nadużycia prawa podmiotowego.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powódka zwróciła się o jej oddalenie oraz obciążenie pozwanego kosztami postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wywiedziona apelacja jest niezasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew zapatrywaniom strony apelującej zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe. Odzwierciedlone w stanie faktycznym okoliczności sprawy wiernie bowiem oddają całokształt stosunków i relacji zachodzących pomiędzy stronami. Sąd wnikliwie wziął pod uwagę wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia. Nie sposób też powiedzieć, aby Sądowi umknął jakikolwiek aspekt sprawy. Inaczej mówiąc okoliczności faktyczne sprawy zostały należycie zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z odpowiednimi unormowaniami prawnymi dotyczącymi ochrony własności. W tej sferze nie doszło do żadnych uchybień ani wadliwości. Nie ulega zatem żadnym najmniejszym wątpliwości, że Sąd Rejonowy, zachowując wszelkie wymogi przewidziane treścią art. 233 § 1 k.p.c., dokonał prawidłowej oceny całego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i w oparciu o nią wywiódł słuszne wnioski jurydyczne. Ponadto Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie wyczerpująco i przekonywująco uzasadnił, dlatego też Sąd Okręgowy w całości podziela przedstawioną przezeń argumentację prowadzącą do uwzględnienia powództwa.

Przechodząc na grunt środka odwoławczego zauważyć należy, iż główna myśl przewodnia zawarta w jego treści sprowadza się do konstatacji o niesłusznej i niesprawiedliwej eksmisji, dokonanej wbrew zasadom współżycia społecznego. Zajęte przez skarżącego stanowisko nie zasługuje jednak na aprobatę. Przypomnienia wymaga, że w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego podstawowym faktem podlegającym badaniu jest to, czy strona pozwana utraciła tytuł prawny do przedmiotowego lokalu i czy w związku z tym opuściła lokal. Ta kluczowa kwestia ma znaczenie o tyle, że ewentualne dysponowanie tytułem prawnym, uprawniającym do zajmowania nieruchomości, stwarza możliwość po stronie podmiotu zobowiązanego do odmowy wydania nieruchomości. Dokładnie w tym właśnie kierunku była prowadzona sprawa, gdyż Sąd I instancji skupił swoją uwagę na wyżej wymienionych zagadnieniach. Opierając się na zgromadzonym materiale dowodowym Sąd Rejonowy trafnie uznał, że na chwilę orzekania w niniejszej sprawie pozwanemu M. B. nie przysługiwało żadne skuteczne względem powódki E. W. uprawnienie do władania lokalem, ani prawnorzeczowe, ani obligacyjne. Na tym gruncie Sąd Rejonowy słusznie zauważył, iż wcześniej łączyła strony wyłącznie umowa użyczenia. Uregulowane w art. 710 – 719 k.c. użyczenie, jako stosunek cywilnoprawny pod tytułem darmym, nie podlega jednak szczególnej ochronie przed jego rozwiązaniem przez wypowiedzenie, wynikającej z art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150). Ustawodawca w sposób szczególny chroni bowiem jedynie lokatora uprawnionego do używania lokalu odpłatnie. Niewątpliwym jest, że pozwany nie uiszczał żadnej odpłatności za używanie lokalu na rzecz powódki, a więc korzystał z mieszkania nieodpłatnie, co prawidłowo ocenił Sąd I Instancji. Zgodzić należy się z także z poglądem Sądu Rejonowego, że niezależnie od tego, czy łącząca strony umowa użyczenia była zawarta na czas oznaczony, czy też nieoznaczony to w okolicznościach niniejszej sprawy stosunek prawny łączący strony ustał. Generalna reguła płynąca z art. 365¹ k.c. jest taka, że stosunki cywilnoprawne o charakterze ciągłym mogą zostać wypowiedziane w każdym czasie. Oświadczenie powódki o wypowiedzeniu pozwanemu stosunku użyczenia zostało zaś w sposób dorozumiany zawarte w treści pozwu, mocą którego powódka dochodziła przecież dalej idącego roszczenia opiewającego na opróżnienie lokalu i jego wydanie. W świetle tego żądanie powódki znajdowało podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Tym samym powódka, bez wątpienia

była legitymowana jako właścicielka do skierowania przeciwko osobie nieuprawnionej roszczeń z zakresu ochrony własności. Skoro więc pozwany drogą faktycznego zajmowania i użytkowania mieszkania ingerował w cudzą własność i naruszał prawnie chronioną sferę praw E. W., która przez to w inny sposób musiała zaspakajać swoje potrzeby mieszkaniowe, to zasadnie sięgnęła ona do unormowania zawartego w art. 222 § 1 k.c. i przewidzianego w nim roszczenia windykacyjnego, pozwalającego na domaganie się wydania rzeczy.

Idąc dalej chybionym jest zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 5 k.c. Stosowanie tego unormowania zasadniczo może wchodzić w rachubę w każdym wypadku, gdy w świetle określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. A skoro tak, u podstaw zastosowania przedmiotowego rozwiązania leć musi uprzednio konkluzja, że danemu podmiotowi przysługuje określone prawo podmiotowe. Sens przedmiotowej instytucji wyraża się zatem w tym, że określone, objęte pozwem roszczenie, znajduje oparcie w przepisach prawa, a jedynie z uwagi na szczególne okoliczności danego przypadku udzielenie mu ochrony nie jest możliwe, bowiem prowadziłoby do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. Równocześnie zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. pozostają w ścisłym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które ten przepis ma na względzie. Dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest więc ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego przypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. (tak SN w orzeczeniu z 28 listopada 1967 r., I CR 415/67, opubl. OSP 10/68 poz. 210). Potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych określa właściwie wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, iż brak takich klauzul mógłby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nie uwzględniających w rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej lecz i materialnej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (niepubl.) istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. W innym orzeczeniu (wyrok z dnia 28 października 2015 r., II CSK 831/14) SN powiedział, że klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmijających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione. Powołany przepis ma wprawdzie charakter wyjątkowy, niemniej przewidziana w nim możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Jednocześnie zgodnie z utrwaloną linią orzeczniczą zastosowanie art. 5 k.c. jako podstawy oddalenia powództwa o ochronę własności, jest co do zasady niedopuszczalne (wyroki SN z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, opubl. baza prawna L.; z dnia 27 maja 1999 r. II CKN 337/98, opubl. OSN Nr 12/1999 r. poz. 214 oraz z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00, opubl. OSN Nr 3/2001 poz. 43). W rezultacie okazuje się, iż możliwość oddalenia powództwa windykacyjnego na tej podstawie jest dopuszczalna w sytuacjach zupełnie wyjątkowych. Dodatkowo wskazać jeszcze trzeba, że

strona, która usiłuje wywieść skutki prawne wynikające z treści art. 5 k.c., zgodnie ze spoczywającym na niej ciężarem dowodu, powinna wskazać jaką przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego naruszył przeciwnik swym postępowaniem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2003 r., sygn. IV CKN 120/01, opubl. baza prawna LEX Nr 141394). Samo powołanie się na klauzulę generalną bez uściślenia okoliczności, w jakich mogłaby ona mieć zastosowanie, nie zasługuje na uwzględnienie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2003 r., sygn. I CK 222/02, opubl. baza prawna LEX Nr 151610). Oprócz tego jako wręcz oczywisty jawi się wyrażany w orzecznictwie SN pogląd, iż na zasady wynikające z powołanego przepisu ustawy nie może się powoływać osoba, która sama nie przestrzega zasad współżycia społecznego (tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 stycznia 2011 roku, I PK 135/10, opubl. baza prawna LEX Nr 794776).

Przekładając powyższe na realia kontrolowanej sprawy okazuje się, że okoliczności, na które powołuje się skarżący w treści apelacji, nie wpływają na ocenę zachowania powódki jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, które uzasadniałoby odmówienie jej ochrony prawnej. Powódka jest przecież właścicielem nieruchomości, w związku z czym może ona realizować wszystkie uprawnienia związane z prawem własności, nie wyłączając roszczeń nakierowanych na ochronę własności. W tym też zakresie w pełni zrozumiałe jest stanowisko powódki sprowadzające się do potrzeby uregulowania własnej sytuacji mieszkaniowej. Przypomnieć bowiem należy, iż ciężarna powódka wraz z małoletnią córką przebywa w zupełnie innym miejscu, korzystając z gościny życzliwych osób. Dokładnie rzecz biorąc powódce zależy na możliwości swobodnego i niezakłóconego dysponowania swoją własnością. Przy takim zaś ujęciu przedmiotowe mieszkanie ma służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych powódki. W tej sferze przeszkody stawia jednak pozwany, który uzurpuje sobie prawa do lokalu. Warto przy tym zauważyć, że pozwany ma wobec powódki wygórowane oczekiwania. Obie strony ewidentnie są ze sobą mocno skonfliktowane, jednakże ich wzajemne pretensje, animozje i urazy nie mogą stanowić podstawy do zakwalifikowania zachowania powódki w kategorii nadużycie przysługującego jej prawa podmiotowego. Wręcz przeciwnie w większości to pozwany postępował w naganny sposób, zachowując się nieodpowiednio wobec swojej partnerki. Nie można też przeoczyć, że powódka była wyjątkowo spolegliwa, gdyż dość długo znosiła niekorzystny dla niej stan rzeczy. W ostatecznym rezultacie nieprzejednana postawa pozwanego i brak ich skłonności do jakichkolwiek ustępstw zmusiły powódkę do wystąpienia na drogę sądową. Na koniec warto jeszcze zaznaczyć, że orzeczenie eksmisji pozwanego równoznaczne z pozbawieniem go miejsca zamieszkania, nie jest samo w sobie krzywdzące, czy też naruszające zasady współżycia społecznego, gdyż przede wszystkim zmierza do ochrony prawa własności powódki. Reasumując Sąd II instancji nie znalazł podstaw do zastosowania dobrodziejstwa o nadzwyczajnym, wyjątkowym charakterze, o którym mowa w treści przywołanego wyżej przepisu, ponieważ zgłoszone przez powódkę żądanie nie stało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i jako takie zasługiwało na ochronę.

Racji bytu nie miał również zarzut naruszenia art. 177 § 1 k.p.c. Mianowicie przepis ten stanowi, że sąd może zawiesić postępowanie z urzędu, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. Na gruncie przywołanej regulacji wskazuje się, że z prejudycjalnością, do której odwołuje się ustawodawca mamy do czynienia wówczas, gdy wynik postępowania zależy od wyniku innego postępowania cywilnego, gdyż przedmiot postępowania prejudycjalnego stanowi element podstawy faktycznej rozstrzygnięcia sprawy. Oznacza to, że nie jest możliwe rozstrzygnięcie w przedmiocie procesu bez wcześniejszego rozstrzygnięcia kwestii prejudycjalnych (tak J. Bodio, T. Demendecki, A. Jakubecki, O. Marcewicz, P. Telenga, M. Wójcik w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Oficyna, 2008, wyd. III. Lex Omega; tak też Sąd Apelacyjny w Katowicach w postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2006r., III APz 11/06, opubl. baza prawna LEX Nr 217091). Nadto podkreślić trzeba, iż zgodnie z art. 177 § 1 k.p.c. zawieszenie postępowania ma charakter fakultatywny. Powyższe nie oznacza pozostawienia kwestii zawieszenia do dowolnego uznania sądu, lecz nakłada na sąd obowiązek rozważenia wszystkich okoliczności i wydania decyzji w danej sytuacji celowej. Co do zasady zawieszenie postępowania cywilnego może okazać się konieczne, jeżeli rzeczywiście rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniego zakończenia innego postępowania. Bezpodstawne bowiem wstrzymanie na czas bliżej nieokreślony orzeczenia co do istoty sprawy jest zjawiskiem niepożądanym i prowadzi do szkodliwego społecznie wstrzymania wymiaru sprawiedliwości (tak SN w: uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2002 r., II CKN 826/00, niepubl.; wyroku z dnia 3 marca 2006 r., II CK 409/05, opubl. baza prawna LEX Nr 3982289; a także w wyroku z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 141/05, opubl. baza prawna LEX Nr 201027, w którym zaakcentowano, iż: „ Ustawodawca w przepisie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. wyraźnie podkreśla, że sąd może zawiesić postępowanie. Nawet więc jeżeli rozstrzygnięcie rozpoznawanej sprawy zależy od rozstrzygnięcia, jakie może zapaść w innej sprawie, sąd powinien ocenić, czy należy zawiesić postępowanie”).

Z powyższego płynie zatem jednoznaczna konkluzja, iż wykładnia art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. wcale nie determinuje w każdym wypadku konieczności zawieszenia postępowania cywilnego ze względu na toczące się równocześnie inne postępowanie sądowe nawet gdy ich zakresy w dużej mierze pokrywają się ze sobą. Jak wynika zaś z lektury uzasadnienia taki właśnie był tok rozumowania Sądu Rejonowego, który prawidłowo nie dopatrywał się względów przemawiających za zawieszeniem postępowania. Z całą stanowczością podkreślić należy, iż wywiedzione przez M. B. przeciwko E. W. powództwo o unieważnienie czynności prawnych w postaci umowy najmu lokalu mieszkalnego i

umowy sprzedaży lokalu, pozostawało bez jakiegokolwiek wpływu na zasadność roszczenia windykacyjnego. Istotnym argumentem przeciwko koncepcji pozwanego było też to, że ewentualny pozytywny wynik opisanej sprawy nie kreowałby po jego stronie żadnego tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono wedle zasady odpowiedzialności za wynik sprawy statuowanej przez art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.. Po stronie powódki występował fachowy pełnomocnik w osobie radcy prawnego, dlatego też jedynym realnym wydatkiem strony zwalczającej apelację były koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240 zł, które tym samym należało zasądzić solidarnie od pozwanego, który przegrał sprawę w II instancji. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).