

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 września 2020 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1600/20 z powództwa G. T. i M. T. przeciwko (...) Państwowym Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. o ustalenie, Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił powództwo oraz zasądził od powodów G. T. i M. T. solidarnie na rzecz (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 270 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. (wyrok – k. 69)

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Dziadkowie powoda G. T. zajmowali lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) nieprzerwanie od zakończenia II W. Światowej na mocy umowy najmu. Dziadek powoda zmarł w styczniu 2000 roku, a babcia w sierpniu 2000 roku. Po ich śmierci powód G. T. uzyskał wyrok ustalający wstąpienie w stosunek najmu lokalu.

Powodowie znaleźli się w trudnej sytuacji życiowej, powód stracił pracę. Zaprzestali regulowania opłat w związku z korzystaniem z lokalu. W związku z powyższym Sąd Rejonowy w Zgierzu nakazał powodom oraz ich małoletnim dzieciom opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi przedmiotowego lokalu. Jednocześnie przyznano powodom oraz ich małoletnim dzieciom prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia uprawnionym oferty najmu lokalu socjalnego.

(...) Państwowe spółka akcyjna uchwaliła Regulamin Pakietowego Programu Ratalnego dla (...) s.a. Pakiet II Klient mieszkaniowy, który to regulamin wszedł w życie 5 maja 2016 roku. Zgodnie z założeniami Programu jego głównym celem jest stworzenie dogodnych warunków umożliwiających spłatę zadłużenia przez okres 36 miesięcy oraz zmotywowanie do regulowania na bieżąco zobowiązań na rzecz (...) s.a. przy częściowym zwolnieniu z długu w wysokości 20%. W ramach programu wierzyciel zawiera z klientem umowę na warunkach określonych w regulaminie. Zgodnie z § 4 pkt. 15 regulaminu na wniosek uczestnika, po upływie 6 miesięcy terminowego realizowania umowy, wierzyciel może ponownie wstąpić z uczestnikiem bezumownie korzystającym z lokalu w stosunek najmu, z zastrzeżeniem § 4 pkt. 6. Stosownie do treści § 4 pkt. 16 warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest złożenie przez uczestnika zaświadczenia o nieposiadaniu innego lokalu mieszkalnego oraz oświadczenia o stanie osób wspólnie zamieszkujących. Wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu należało składać do właściwego terytorialnie Oddziału Gospodarowania (...), a warunki wstąpienia w stosunek najmu miały być przedstawione przez Oddział Gospodarowania (...), w trakcie trwania Umowy.

W dniu 19 marca 2018 roku powodowie G. T. i M. T. zawarli z (...) s.a. w W. w ramach opisanego wyżej Pakietowego Programu Ratalnego umowę nr 2/2018. W § 1 pkt. 1 umowy powodowie oświadczyli, że posiadają względem pozwanego zadłużenie w wysokości 5.404,45 zł. Należność powyższa została rozłożona na 40 rat w wysokości po 133,71 zł każda rata i ostatnią 41. ratę w wysokości 56,06 zł. Na mocy umowy dłużnicy zobowiązali się do terminowego regulowania rat oraz regulowania na bieżąco odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i opłat eksploatacyjnych. Na mocy umowy raty miały być spłacane do 25 sierpnia 2021 roku. Powodowie uregulowali całe zadłużenie objęte umową przed terminem jego wymagalności. Obecnie nie mają zaległości w płatnościach wobec pozwanego w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat eksploatacyjnych.

G. T. kilkakrotnie składał pozwanemu oświadczenia o stanie osób wspólnie zamieszkujących. Nigdy natomiast nie składał oświadczenia o nieposiadaniu innego lokalu. W dniu 28 kwietnia 2020 roku powodowie zwrócili się na piśmie do (...) s.a. Oddziału Gospodarowania (...) w W. z pisemnym wnioskiem o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, wskazując m.in. na fakt, że w dniu 22 kwietnia 2020 roku uregulowali należności objęte umową poprzez dokonanie przelewu na kwotę 2.066 zł.

W odpowiedzi na wniosek (...) s.a. w W. poinformował, że nie widzi możliwości pozytywnego rozpatrzenia wniosku. Pozwany wyjaśnił, że rodzina T. nie wywiązywała się regularnie z obowiązku uiszczania należności, co w ocenie (...) s.a. powoduje ryzyko, że również w przyszłości powstaną zaległości w opłatach. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu (...) s.a. – w razie powstania zaległości – musiałoby ponownie uzyskać tytuł wykonawczy orzekający eksmisję.

Powodowie zamieszkują w przedmiotowym lokalu wspólnie z dwójką małoletnich dzieci w wieku 12 lat. Nie mają tytułu prawnego do żadnego innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać. Obecnie sytuacja materialna rodziny T. jest ustabilizowana; oboje małżonkowie pracują.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy podniósł, iż podstawy prawnej powództwa upatrywać należy w art. 189 k.p.c, albowiem powodowie domagali się ustalenia, iż wstąpili w stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Sąd podniósł, że uwzględnienie powództwa zgodnie z art. 189 wymaga spełnienia dwóch podstawowych przesłanek, tj. istnienia interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego oraz istnienia bądź nieistnienia danego stosunku prawnego bądź prawa (w zależności od rodzaju żądania udzielenia ochrony prawnej). Obie przesłanki muszą być spełnione łącznie w dniu zamknięcia rozprawy, nie zaś w dniu wytoczenia powództwa (art. 316 § 1).

W dalszej części Sąd Rejonowy wskazał, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest kategorią obiektywną. Jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli mająca za podstawę subiektywne odczucie strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści, występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Praktycznie rzecz biorąc, interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Brak interesu prawnego w rozumieniu komentowanego przepisu ma miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie (ewentualnie innego powództwa, np. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym) bądź w drodze podjęcia obrony w toku już wytoczonej przez pozwanego w procesie o ustalenie odrębnej sprawy o świadczenie.

W ocenie Sądu I instancji powodowie posiadają interes prawny w uzyskaniu wyroku ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu. Gdyby Sąd taki wyrok wydał, zakończyłoby to spór pomiędzy stronami co do istnienia po stronie powodów tytułu prawnego do lokalu.

Sąd I instancji uznał, że samo istnienie interesu prawnego w uzyskaniu wyroku ustalającego istnienie bądź nieistnienie prawa lub stosunku prawnego jest warunkiem koniecznym, lecz niewystarczającym do uwzględnienia powództwa. Istnieć bowiem jeszcze musi prawo lub stosunek prawny, którego ustalenia żąda powód. Przesłanka ta w oczywisty sposób nie jest spełniona w niniejszej sprawie. Sąd podniósł, że bezspornym w niniejszej sprawie jest, że w początkowym okresie zamieszkiwania powodów w przedmiotowym lokalu przysługiwał im tytuł prawny do niego w postaci umowy najmu, albowiem uzyskali oni orzeczenie sądu ustalające wstąpienie przez G. T. w stosunek najmu lokalu po śmierci dziadków. Wskutek nieterminowego regulowania należności czynszowych umowa została wypowiedziana. Wobec powodów oraz ich małoletnich dzieci orzeczono eksmisję. W ugodzie z 19 marca 2018 roku powodowie przyznali, że z lokalu korzystają bezumownie. Na przestrzeni lat od wypowiedzenia powodom umowy najmu lokalu do daty wyrokowania w niniejszej sprawie nie miało w ocenie Sądu miejsca żadne zdarzenie, które mogłoby skutkować nawiązaniem kolejnego stosunku najmu. Sąd I instancji podniósł, że w szczególności brak jest podstaw do przyjęcia, że stosunek najmu lokalu został nawiązany w sposób dorozumiany poprzez akceptowanie przez pozwanego zajmowania przez powodów przedmiotowego lokalu i opłacanie przez nich należności odpowiadających wysokością czynszowi najmu. Pozwany musiał bowiem znosić zajmowanie przez powodów przedmiotowego lokalu tak długo, jak długo właściwa gmina nie złoży powodom oferty najmu lokalu socjalnego. W niniejszej sprawie nie zostało wykazane, aby powodom złożono ofertę najmu lokalu socjalnego spełniającego kryteria ustawowe. Sąd wskazał, że

pozwana spółka nadal wyraża wolę wykonania wyroków orzekających eksmisję, lecz nadal oczekuje na zaoferowanie powodom lokalu socjalnego. Należy więc przyjąć, że zachowanie pozwanego polegające na znoszeniu dalszego zajmowania lokalu przez powodów nie stanowiło przejawu woli związania się umową najmu, lecz związane było z koniecznością oczekiwania na ofertę najmu lokalu socjalnego. Zresztą strony we wzajemnych relacjach wielokrotnie dawały wyraz temu, że w ich ocenie nie został nawiązany kolejny stosunek najmu, a zajmowanie przez rodzinę powodów lokalu należącego do pozwanej spółki ma charakter bezumowny.

W ocenie Sądu Rejonowego § 4 pkt. 15 i 16 regulaminu Pakietowego Programu Ratalnego dla (...) s.a. PAKIET II Klient Mieszkaniowy nie tworzy po stronie powodów roszczenia o wstąpienie w stosunek najmu (a nawet gdyby tak było, właściwą drogą realizacji takiego roszczenia, byłoby powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, nie zaś powództwo o ustalenie). Z brzmienia powołanych postanowień regulaminu ponad wszelką wątpliwość wynika, że po upływie 6 miesięcy terminowego realizowania warunków ugody (...) s.a. w W. może ponownie wstąpić z uczestnikiem programu w stosunek najmu, lecz nie ma takiego obowiązku. Zawarcie umowy najmu lokalu zależy od decyzji spółki. W przypadku powodów decyzja była negatywna z uwagi na fakt wcześniejszego zadłużenia lokalu. W tym miejscu Sąd Rejonowy dostrzegł brak logiki w uzasadnieniu decyzji odmownej, albowiem jako główny powód odmowy wskazano na fakt zadłużenia lokalu przez powodów, nie dostrzegając że program ratalny był w zamierzeniu adresowany do osób, które nie uregulowały terminowo czynszu lub opłat eksploatacyjnych. Niemniej jednak decyzja pozwanej spółki jest niezaskarżalna i nie podlega kontroli sądu. Również bowiem w zakresie umów najmu lokali mieszkalnych obowiązuje zasada swobody kontraktowej.

Sąd I instancji podniósł jednak, iż niezależnie od powyższego wskazać należy, że powodowie nie spełnili w ocenie Sądu wszystkich warunków, o których mowa w § 4 pkt. 16 regulaminu, albowiem nie przedstawili pozwanej spółce zaświadczenia o nieposiadaniu innego lokalu mieszkalnego.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy uznał, iż należy oddalić powództwo.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu z art. 98 § 1 i 1¹ k.p.c. Na zasądzone koszty procesu złożyła się kwota 270 zł stanowiąca minimalne wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika pozwanego zgodnie z § 2 pkt. 2 rozporządzenia z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1800 ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, skarżąc wyrok w całości. Skarżący zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucili:

1) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. naruszenie:

a. art. 98 § 1 i 1¹ k.p.c. poprzez bezpodstawne uznanie, iż to powodowie przegrali proces i obciążenie ich kosztami zastępstwa procesowego, podczas, gdy prawidłowo zgromadzony i oceniony materiał dowodowy w sprawie pozwoliłby uznać, iż to strona powodowa winna wygrać niniejsze postępowanie w całości;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. naruszenie:

a. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie żądania powodów o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...), podczas gdy specyfikacja stanu faktycznego sprawy, zwłaszcza warunki osobiste i majątkowe oraz postawa powodów powodowały, że zastosowanie wskazanego przepisu było w stanie niniejszej sprawy celowe, wręcz konieczne.

W związku z podniesionymi zarzutami strona powodowa wniosła o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku w całości i ustalenie przez Sąd II instancji, iż G. i M. małżonkowie T. wstąpili w stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...);

2) zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania za obie instancje , w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.(apelacja – k. 76 – 78)

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego. (odpowiedź na apelację – k. 86 - 88)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

W pierwszej kolejności podnieść należy, iż strona powodowa jako podstawę swojej apelacji przyjęła 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. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z dnia 28 maja 2019 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt II CSK 587/18 zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym

w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 KC konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Stosowanie klauzuli generalnej jest uzasadnione zwłaszcza wówczas, gdy dochodzi do niezgodności funkcjonalnej i aksjologicznej pomiędzy obowiązującymi przepisami stworzonymi na miarę sytuacji typowych a konkretnym stanem faktycznym poddanym ocenie. Zwroty użyte w art. 5 KC w istocie nawiązują do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązujących

w stosunkach cywilnoprawnych i lojalności wobec partnera oraz akceptowalnych i godnych ochrony reguł rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż

w uzasadnieniu apelacji strona powodowa podniosła szereg okoliczności wskazując m.in. że: przedmiotowy lokal od czasów powojennych był w posiadaniu dziadków powoda; w miejscu tym powód się wychował i całe życie był z nim związany; brak regulowania należności nie był celowym działaniem, lecz niemożnością zapłaty niezależną od woli strony. Niemniej jednak

w świetle okoliczności niniejszej sprawy bezsprzecznym jest także, iż sytuacja w jakiej znaleźli się powodowie nie wynika z działań podejmowanych wyłącznie przez pozwaną, a z uwagi na wypowiedzenie umowy dokonane z powodu nieterminowego regulowania należności czynszowych przez powodów oraz orzeczenia z tego powodu ich eksmisji. Zgodnie natomiast z Regulaminem Pakietowym Programu Ratalnego dla (...) s.a. Pakiet II Klient mieszkaniowy po upływie 6 miesięcy terminowego realizowania warunków ugody pozwana wyłącznie może, a nie musi ponownie wstąpić z uczestnikiem programu w stosunek najmu. Mając na względzie zatem tylko powyższe ustalenia uznać należy, iż orzeczenie Sądu Rejonowego jest w pełni prawidłowe. Oceniając, bowiem całokształt okoliczności niniejszej sprawy brak jest podstaw do zastosowania art. 5 k.c., a tym samym zarzut powodów oparty na wyżej wskazanym przepisie jest w całości bezzasadny.

Jednocześnie brak jest podstaw do uznania, iż udowodnionym zostało, że powód wielokrotnie występował do pozwanej spółki i deklarował chęć ponownego wstąpienia

w stosunek najmu, zważywszy, iż nie posiada ani on ani jego żona tytułu prawnego do innego lokalu. Należy przy tym mieć na względzie, iż Sąd I instancji słusznie uznał, że brak jest dowodów na to, że powodowie spełnili wszystkie warunki, o których mowa w § 4 pkt. 16 Regulamin Pakietowego Programu Ratalnego dla (...) s.a. Pakiet II Klient mieszkaniowy, gdyż nigdy nie przedstawili pozwanej spółce zaświadczenia o nieposiadaniu innego

lokalu mieszkalnego. Przemawia to zatem dodatkowo za tym, iż brak było podstaw do uznania, iż w niniejszej sprawie istnieją przesłanki do zastosowania art. 5 k.c.. Wbrew twierdzeniom skarżących nie sposób zatem uznać, iż dołożyli oni wszelkich starań, aby wypełnić wszelkie spoczywające na nich obowiązki związane z ewentualnym ponownym wstąpieniem w stosunek najmu. Potwierdza to zatem, iż zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie żądania powodów, jest zarzutem całkowicie chybionym, uwzględniając wszelkie okoliczności sprawy.

Na marginesie należy zaznaczyć, iż strona powodowa na żadnym etapie postępowania przed Sądem I instancji nie podnosiła, iż ewentualnie swoje żądanie opiera również na zasadach słuszności, czy też w oparciu o art. 5 k.c.. Sąd II instancji podziela przy tym stanowisko Sądu Rejonowego, iż przyjmując nawet hipotetycznie, iż powstało po stronie powodów roszczenie

o wstąpienie w stosunek najmu to właściwą drogą realizacji takiego roszczenia, byłoby powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, nie zaś powództwo o ustalenie

W konsekwencji uznać należy także, że chybionym całkowicie okazał się także zarzut naruszenia art. 98 § 1 i 1¹ k.p.c., gdyż postępowanie przed Sądem II instancji potwierdziło jedynie, iż materiał zgromadzony w niniejszej sprawie został prawidłowo zgromadzony

i oceniony, a powodowie faktycznie proces w całości i obciążenie ich kosztami zastępstwa procesowego był w pełni zasadne.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c..

Zgodnie z art. 102 k.p.c., w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przywołany przepis, realizujący zasadę słuszności, stanowi wyjątek od ogólnej reguły wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. obciążania stron kosztami procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi, na jego żądanie, wszystkie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Dlatego też przepis art. 102 k.p.c. znajduje zastosowanie w „wypadkach szczególnie uzasadnionych”. Sądowi orzekającemu pozostawiona została ocena, czy fakty związane z przebiegiem procesu, jak i dotyczące sytuacji życiowej strony, stanowią podstawę do nie obciążania jej kosztami procesu ze względu na konieczność zapewnienia poczucia sprawiedliwości oraz realizacji zasady słuszności. Zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. zależy od swobodnej decyzji sądu meriti i związane jest

z dyskrecyjną władzą sędziowską (uznaniem sędziowskim). Dlatego w orzecznictwie podkreśla się, że tego typu rozstrzygnięcie może być podważone wówczas, gdy jest rażąco niesprawiedliwe, a reguły sprawiedliwościowe oczywiście naruszone (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 10 października 2012 r., I CZ 66/12, Lex nr 1232749; z dnia 9 sierpnia 2012 r., sygn. akt V CZ 26/12, Lex nr 1231638; z dnia 23 maja 2012 r., sygn. akt III CZ 25/12, Lex nr 1214589; z dnia 25 marca 2011 r., sygn. akt IV CZ 136/10, Lex nr 785545). W niniejszej sprawie poczynione przez Sąd ustalenia wskazują, iż powodowie, mając na względzie wszystkie okoliczności sprawy mogli pozostawać w subiektywnym, usprawiedliwionym przekonaniu słuszności kierowanych przez nich zarzutów względem wyroku Sądu Rejonowego. Subiektywne przekonanie o słuszności swego stanowiska stanowi natomiast jedną z podstaw do zastosowania przepisu art. 102 k.p.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2012 r., I CZ 34/12, LEX nr 1232459, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 11 kwietnia 2014 r., I ACa 9/14, LEX nr 1455540).

Mając na względzie powyższe, ze względu na poczucie sprawiedliwości oraz realizację zasad słuszności, uznać należało, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek w rozumieniu art. 102 k.p.c., a tym samym Sąd odstąpił od obciążania powodów kosztami postępowania apelacyjnego.