

Sygn. akt **V Ca 949/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Miśkowiec
Sędziowie:	SSO Beata Gutkowska SSR Dorota Walczyk (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Aneta Obcowska

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **W.**

przeciwko **A. D. (1), P. D., K. D., J. D. (1) i B. D.**

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy - Woli w Warszawie

z dnia 12 lutego 2016 r., sygn. akt I C 1561/15

oddala apelację.

Sygn.akt V Ca 949/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 maja 2015 r. (...) **W.** wniósł o nakazanie pozwanym: **A. D. (1), P. D., K. D., J. D. (1), B. D.**, aby opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w **W.**.

W odpowiedziach na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, zaś na wypadek orzeczenia eksmisji wnosili o przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Wyrokiem z dnia 12 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

Sąd ustalił w sprawie stan faktyczny: W dniu 1 marca 2007 r. pomiędzy powodem a pozwanym **A. D. (1)** doszło do zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w **W.**. Powód był stroną wynajmującą, zaś pozwany **A. D. (1)** najemcą. W roku 2010 pozwany **A. D. (1)** zwrócił się do powoda z wnioskiem o wyrażenie zgody na udostępnienie lokalu nr (...) przy ul. (...) swojemu synowi **P. D.**. Powód nie wyraził zgody na udostępnienie przedmiotowego lokalu

innym osobom, uzasadniając odmowę koniecznością ochrony mieszkaniowego zasobu (...) W.. W piśmie obejmującym odmowę powód zasugerował, że P. D. może sprawować opiekę nad swoim ojcem, czyli pozwanym A. D. (1) z miejsca swojego stałego zameldowania tj. ul. (...) bez konieczności użyczenia części lokalu nr (...) przy ul. (...). Pomimo niewyrażenia przez powoda zgody na użyczenie przedmiotowego lokalu, w lokalu tym zamieszkał syn A. P. D. wraz z żoną K. D. i dwójką małoletnich dzieci, tj. J. D. (1) i B. D.. W piśmie z dnia 21 października 2014 r. adresowanym do pozwanego A. D. (1), powód zawarł oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, czyli w związku z oddaniem przez pozwanego A. D. (1) lokalu bez zgody wynajmującego innym osobom. Pismo to zostało doręczone do adresata w dniu 29 października 2014 r. Powód wzywał pozwanych do dobrowolnego opuszczenia przedmiotowego lokalu. Początkiem stycznia 2016 r. pozwani P. D., K. D., J. D. (1) i B. D. wyprowadzili się z lokalu nr (...) przy ul. (...) zabierając z niego wszystkie swoje rzeczy i wprowadzili się do lokalu nr (...) przy ul. (...) najmowanego przez matkę pozwanego P. E. D.. Lokal przy ul. (...) ma ok. 40 m⁽²⁾ powierzchni, oprócz E. D. zamieszkuje w nim jej niepełnosprawny syn - J. D. (2). Rodzice pozwanej K. D. zamieszkują w miejscowości S. w województwie (...). Posiadają tam piętrowy dom, w którym oprócz nich zamieszkują trzy córki, w tym jedna niepełnosprawna, wymagająca specjalnej opieki córka - W. K.. Pozwany A. D. (1) ma (...) lata, aktualnie nie posiada stałej pracy, pracuje dorywczo jako ogrodnik. Ma trudności w znalezieniu stałej pracy, jest alkoholikiem, leczy się, w okresie od 21 października 2010 r. do 25 listopada 2012 r. odbywał karę pozbawienia wolności w Zakładzie Karnym w Ż.. Jego miesięczne dochody wynoszą ok. 1000 zł. Pozwany P. D. ma 30 lat, jest zatrudniony na czas nieokreślony na stanowisku konserwator i osiąga z tego tytułu miesięczny dochód w wysokości ok. 1500 zł, zdarza mu się też wykonywać dorywcze prace i osiągać z tego tytułu po kilkadziesiąt złotych. Na jego utrzymaniu pozostaje żona - pozwana K. D. oraz małoletnie dzieci - pozwani J. D. (1) i B. D.. Ma wadę wzroku, niedowidzi na jedno oko. Pozwana K. D. ma (...) lat, z zawodu jest kucharką, aktualnie nie pracuje, otrzymuje zasiłek zdrowotny i wychowawczy, ma na utrzymaniu małoletnie dzieci - pozwanych J. D. (1) i B. D..

Jak wskazał Sąd powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd podkreślił, że syn, synowa i wnuki najemcy A. D. (2) znajdowali się i znajdują nadal w bardzo trudnej sytuacji mieszkaniowej. Nie dysponują własnym samodzielnym lokalem, co spowodowane jest ich trudną sytuacją materialną. Osiągane przez nich dochody nie dają im szansy na samodzielne wynajęcie lokalu. Miesięczny dochód tej 4 osobowej rodziny jak wskazał Sąd kształtuje się na poziomie ok. 2.500 zł. Jak wskazał Sąd przyczyną odmowy zgody na udostępnienie lokalu innym osobom była „konieczność ochrony mieszkaniowego zasobu (...) W. przed napływem kolejnych osób zamieszkujących w lokalach komunalnych”. W ocenie Sądu odmowa wyrażenia zgody na udostępnienie lokalu osobom trzecim nie może być dowolna, powinna być umotywowana rzeczywistymi, konkretnymi, możliwymi do weryfikacji co do zasadności przyczynami. W okolicznościach niniejszej sprawy jak wskazał Sąd podane przez powoda przyczyny braku zgody są niezrozumiałe. Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, w tym fakt bliskiego pokrewieństwa najemcy i „osób trzecich”, oraz trudną sytuację mieszkaniową syna, synowej i wnuków najemcy, odmowa zgody na udostępnienie przez najemcę lokalu swojej rodzinie i późniejsze wypowiedzenie umowy najmu z powodu udostępnienia rodzinie lokalu bez zgody właściciela, jest w ocenie Sądu postępowaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego. Jak wskazał Sąd powszechnie przyjętym dobrym obyczajem (zasadą współżycia społecznego) jest wzajemne wspieranie członków rodziny, w tym również udzielanie przez rodziców swoim dzieciom wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Odmawiając najemcy udzielenia zgody na przyjęcie do mieszkania swojego syna, synowej i wnuków, powód w ocenie Sądu zmierzał do uniemożliwienia najemcy udzielenia pomocy swojej rodzinie w podstawowej kwestii, zapewnienia lokalu mieszkalnego. Sąd zauważył, że pozwany A. D. (1) nie zalegał i nie zalega z opłatami związanymi z lokalem, nie była na niego, ani na pozostałych pozwanych żadnych skarg ze strony sąsiadów. W ocenie Sądu niezrozumiałe było jaki interes posiadała gmina (...) W. w odmowie wyrażenia zgody na zamieszkanie w przedmiotowym lokalu rodziny najemcy i jaki interes posiadała w późniejszym wypowiedzeniu umowy najmu. Sąd powołał art. 20 w zw. z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] zgodnie z którym celami posiadania przez gminę zasobu mieszkaniowego, są m.in. tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w ocenie Sądu realizacja wymienionych celów ustawy, nie powinna odbywać się jedynie w postaci rozpoznawania wniosków o przyznanie lokalu komunalnego czy socjalnego ale może też przyjąć formę wyrażenia zgody na zamieszkanie wraz z najemcą jego rodziny.

W ocenie Sądu nie zasługiwała na aprobatę argumentacja powoda, że pozwani mogli zamieszkać w domu rodziców pozwanej K. D. w miejscowości S. na P. lub w lokalu matki pozwanego P. D. przy ul. (...) w W., w pierwszym przypadku z powodu chociażby odległości od rynku pracy, a w obu przypadkach z uwagi na ilość osób zamieszkałych w tych lokalach. Sąd wskazał ponadto, że powództwo podlegałoby oddaleniu w stosunku do pozwanych P. D., K. D., J. D. (1) i B. D. również z tego powodu, że pozwani z początkiem stycznia 2016 r. wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu zabierając z niego wszystkie swoje rzeczy, a pozwanemu A. D. (1), mając na uwadze jego sytuację materialną i zdrowotną, przysługiwałoby uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Apelację od wyroku złożył powód zaskarżonemu wyrokowi Sądu I instancji zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 kc w zw. z art. 222 § 1 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwanym przysługuje tytuł prawny do lokalu, albowiem wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane z naruszeniem zasad współżycia społecznego;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 kc poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że klauzula generalna dotycząca zasad współżycia społecznego może stanowić materialnoprawną podstawą uznania wypowiedzenia umowy najmu za bezskuteczne;

3) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 kpc przez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów i uznanie, że pozwani ad. 2 - 5 w okresie, w którym wypowiedziano najemcy umowę najmu, nie mogli zamieszkać w innym lokalu, w którym mogliby zaspokajać swoje potrzeby życiowe, podczas gdy z postępowania dowodowego wynika, że pozwani mieli możliwość zamieszkania w miejscowości S. albo przy ul. (...) w W., które to uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy w zakresie uznania wypowiedzenia umowy za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;

4) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 187 § 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 227 w zw. z art. 316 § 1 kpc przez czynienie powodowi zarzutu niewskazania podstawy prawnej powództwa i zamknięcie rozprawy bez przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, w tym pominięcie dowodu z opinii biegłego, podczas gdy okoliczności faktyczne uzasadniały żądanie pozwu, które to uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy w zakresie uznania, że powód nie ma legitymacji do realizacji swoich uprawnień właścicielskich w przedmiocie rozporządzania przedmiotowym lokalem mieszkalnym.

Powód wniósł o zmianę wyroku w całości i nakazanie pozwanym: A. D. (1), P. D., K. D. oraz małoletnim reprezentowanym przez P. D.: J. D. (1) oraz B. D. opuszczenia, opróżnienia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W. wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi oraz o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego ewentualnie o zmianę wyroku w części dotyczącej oddalenia powództwa wobec pozwanego A. D. (1) i nakazanie mu opuszczenia, opróżnienia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W. wraz z rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi oraz o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego A. D. (1) do otrzymania lokalu socjalnego a nadto o zasądzenie od pozwanych/pozwanego na rzecz powoda (...) W. - Zakładu (...) w D. W. (...) W. kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie może odnieść zamierzonego skutku wobec prawidłowości rozstrzygnięcia i bezzasadności jej zarzutów. Sąd Okręgowy podziela dokonane przez Sąd I Instancji ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne podobnie jak ich ocenę prawną.

W okolicznościach niniejszej sprawy żądanie orzeczenia eksmisji pozwanych podlegało oddaleniu po pierwsze z tego powodu, że oceniając skuteczność wypowiedzenia z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego ocenić należy je jako nieważne, a tym samym pozwanemu A. D. (2) służy skuteczny względem właściciela tytuł do władania rzeczą, po wtóre z tego powodu, że pozwani P. D., K. D., J. D. (1), B. D. opuścili i opróżnili lokal, po trzecie zaś

w stosunku do wszystkich pozwanych żądanie eksmisji ocenić należy jako nadużycie prawa podmiotowego powoda i tego powodu nie podlegające ochronie.

Odnosząc się do możliwości powołania się w sprawie o eksmisję na zarzut naruszenia art. 5 kc powołać się należy, na dorobek doktryny i judykatury, który wskazuje, że do 1982 r. występowało, i to w wielu orzeczeniach sądowych, zagadnienie, czy i kiedy dopuszczalne jest oddalenie powództwa windykacyjnego (o wydanie nieruchomości) z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, a więc z art. 5 kc. W sprawach tych sądy, w ślad za Sądem Najwyższym, przyjmowały bardzo często, iż żądanie wyeksmitowania posiadaczy nieruchomości, w tym posiadaczy długoletnich, stanowi nadużycie prawa, gdyż jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W ten sposób chroniły posiadaczy, zwłaszcza nieruchomości rolnych, przed żądaniami ich właścicieli, często od wielu lat nie związanych z rolnictwem. Obecnie przyjmuje się, iż oddalenie powództwa windykacyjnego z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, powinno należeć do wyjątków i że dotychczasowe orzecznictwo, reprezentujące odmienny pogląd, traktować należy jako nieaktualne. W orzeczeniu z 23 czerwca 1980 r., III CRN 97/80 (OSNCP 12/80, poz. 250) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „w stosunku do posiadaczy, którzy objęli nieruchomość rolną na podstawie nieformalnej umowy nabycia (...) w zasadzie nie jest dopuszczalne stosowanie ochrony na podstawie art. 5 k.c. przed żądaniem windykacyjnym właściciela”. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w późniejszym orzeczeniu z 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, stwierdzając, że „(...) ochrona własności jest zasadą konstytucyjną, gdyż Rzeczpospolita Polska - demokratyczne państwo prawne - chroni własność oraz poręcza całkowitą ochronę własności osobistej (art. 7 przepisów konstytucyjnych utrzymanych w mocy na podstawie art. 77 Ustawy Konstytucyjnej z 17 października 1992 r. o wzajemnych stosunkach między władzą ustawodawczą i wykonawczą Rzeczypospolitej Polskiej oraz o samorządzie terytorialnym). Z tej przyczyny należy odrzucić ekstremalne - jak to miało miejsce uprzednio - ujmowanie nadużycia prawa własności, a w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c. O utrwalaniu się tego nowego kierunku orzecznictwa świadczą też kolejne orzeczenia Sądu Najwyższego, a mianowicie: a) wyrok z 27 maja 1999 r., II CKN 337/98 (OSNC 1999/12 poz. 214), w którym Sąd Najwyższy zajął jednoznaczne stanowisko, iż „Zasady współżycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomość budynkową, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku” Sąd Najwyższy nie wykluczył jednakże stosowania art. 5 kc w sprawach o wydanie nieruchomości i tak w postanowieniu z dnia 2 czerwca 2011 r. w sprawie I CSK 520/10 wskazał, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym, podobnie wypowiedział się również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 4 kwietnia 2013 r. sprawie ACa 815/12m wskazując, że nie można wykluczyć możliwości oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy, w składzie rozpoznającym niniejszą apelację, przedstawioną linię orzecznictwa podziela i uważa, że dokonanie oceny, czy właściciel domagający się wydania przedmiotu swojego prawa, działa w zgodzie z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, czy też jego działanie pozostaje w sprzeczności z tymi normami, jest – co do zasady – dopuszczalne. Treść art. 5 k.c. daje bowiem możliwość dokonania takiej oceny w stosunku do wykonywania każdego prawa podmiotowego przez osobę uprawnioną. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy w ocenie Sądu Okręgowego można dopatrzeć się takiej właśnie wyjątkowej sytuacji, o której mowa w judykaturze i która uzasadnia zastosowanie normy art. 5 kc. Pozwani zamieszkali wraz z ojcem w najmowanym przez niego lokalu z uwagi na bardzo trudne warunki mieszkaniowe w lokalu przy ul. (...) oraz z uwagi na sytuację materialną uniemożliwiającą im zaspokojenie potrzeb materialnych we własnym zakresie. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych takich właśnie osób istnieje komunalny zasób gminy. W pełni należy zgodzić się z argumentacją Sądu Rejonowego, że w tej sytuacji wypowiedzenie najmu i pozbawienie tytułu prawnego do lokalu (...) osób w tym dwójki małoletnich jest zupełnie niezrozumiałe. Niezrozumiałe jest również wyjaśnienie właściciela, że jego działanie chronić ma zasób komunalny, skoro dotychczas pozwani również zamieszkiwali w lokalu komunalnym. Domyślać się tylko można, że z uwagi na postawę właściciela i chcąc ochronić ojca przed utratą mieszkania pozwani lokal opuścili i zabrali z niego swoje rzeczy. W stosunku więc do P. D., K. D., J. D. (1), B. D., żądanie w ogóle stało się bezprzedmiotowe. Brak jest bowiem podstaw do ustalenia, że pozwani w jakikolwiek sposób dysponują lokalem.

Mając więc na uwadze treść art. 222 § 1 kpc powództwo w stosunku do nich podlegało oddaleniu, nie władają oni bowiem lokalem powoda.

Wszelkie zarzuty apelacji nie mogły więc skutkować zmianą wyroku w stosunku do nich.

Z kolei zaś w stosunku do A. D. (2) powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie również z uwagi na treść art. 5 kc. Udostępnił on bowiem lokal osobom najbliższym – synowi i jego rodzinie. Nie zaniedbał powiadomienia o tym właściciela, nie zalega z opłatami za lokal. Ponadto aktualnie z uwagi na opuszczenia lokalu przez syna wraz z rodziną odpadła jakakolwiek podstawa do wypowiedzenia umowy najmu. Wszystkie te okoliczności przemawiają za uznaniem, że orzeczenie Sądu Rejonowego nie narusza prawa bowiem żądanie eksmisji A. D. (2) w tych okolicznościach nie może korzystać z ochrony prawnej jako stanowiące nadużycie prawa podmiotowego. Prawdłowo również Sąd Rejonowy przyjął, że żądanie w stosunku do niego w świetle art. 222 § 1 kc nie mogło być skuteczne bowiem wypowiedzenie nie odniosło skutków. Jak słusznie wskazał apelujący ważność wypowiedzenia winna być badana z punktu widzenia art. 58 § 2 kc. Takiej też ocenie poddał czynność wypowiedzenia Sąd Rejonowy. Sąd Rejonowy wyraźnie wskazał jaka zasada współżycia społecznego została naruszona przez powoda - prawo udzielania pomocy członkom rodziny i wspierania przez rodziców własnych dzieci. Oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego sprzeczne z zasadami współżycia społecznego jest zaś nieważne z mocy art. 58 § 2 k.c. (por Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2002 r. V CKN 852/00).

Rozpatrywanie zarzutu dotyczącego ustaleń Sądu Rejonowego w zakresie możliwości zamieszkania pozwanych w innym lokalu w dacie wypowiedzenia jest bezprzedmiotowe bowiem pozwani wyprowadzili się z lokalu i z tego powodu powództwo w stosunku do nich podlegało oddaleniu.

Za chybiony uznać należy również zarzut naruszenia art. 187 § 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 227 w zw. z art. 316 § 1 kpc ze względów wskazanych wyżej i jest on o tyle niezrozumiały, że Sąd nie oddalił powództwa z uwagi na brak legitymacji procesowej czynnej, nie jest więc zrozumiałe jaki miałyby mieć on wpływ na wynik sprawy. Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie niezbędnym do rozpoznania sprawy, zasadnie oddalił wnioski dowodowe i wziął pod uwagę przy rozpoznaniu sprawy stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. W chwili zamknięcia rozprawy lokal zajmował wyłącznie najemca.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.