

Sygn. akt **XXVII Ca 1667/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Adrianna Szewczyk-Kubat (spr.)
Sędziowie:	SO Małgorzata Szymkiewicz-Trelka SR del. Katarzyna Małysa
Protokolant:	sekr. sądowy Grażyna Dwórznik

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)W.

przeciwko **M. P.**

**o eksmisję**

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie

z dnia 20 marca 2015 r., sygn. akt I C 3540/14

1. oddała apelację;
2. zasądza od M. P. na rzecz (...)W. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

SSR del. Katarzyna Małysa SSO Adrianna Szewczyk-Kubat SSO Małgorzata Szymkiewicz-Trelka

**Sygn. akt XXVII Ca 1667/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 grudnia 2014 roku (...) W. wniosło o nakazanie pozwanej M. P. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ulicy ul. (...) w W. wraz z osobami i rzeczami prawa go reprezentującymi oraz zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych prawem. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwana zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, którego najemcą był nieżyjąca J. O. (data zgonu 24 maja 1999 r.).

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 stycznia 2015 r. M. P. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Podniosła, iż samodzielnie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu i utrzymuje go w należytym stanie. W toku postępowania wskazywała na możliwość zastosowania art. 5 k.c. jako podstawy oddalenia powództwa o eksmisję. Nadto na rozprawie w dniu 13 marca 2015 r. wniosła o przyznanie uprawnień do lokalu socjalnego, na wypadek uwzględnienia powództwa o eksmisję przez Sąd.

**Wyrokiem z dnia 20 marca 2015 roku w sprawie I C 3540/14 Sąd Rejonowy dla Warszawy -Śródmieścia w Warszawie nakazał pozwanej M. P. opróżnienie wraz z rzeczami lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w W. oraz wydanie tego lokalu powodowi (...) W. w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia. Orzekł, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i zasądził od pozwanej na rzecz powoda (...) W. kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny i przeprowadził rozważania prawne:

W dniu 7 grudnia 1979 r. została wydana decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

M. P. w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W. zamieszkiwała od 1986 r., ze względu na swoją pracę w T., kiedy to zamieszkała wraz z ciocią J. O., siostrą ojca.

J. O. zmarła w dniu 28 maja 1999 r. Na około 4-5 lat przed śmiercią nie mieszkała już w spornym lokalu, gdyż ze względu na chorobę Alzheimera została umieszczona w Domu Pomocy Społecznej. Po tej przeprowadzce do (...) do chwili obecnej w spornym lokalu zamieszkuje tylko pozwana. Po pół roku pobytu w (...) J. O. została przemeldowana do (...), a wówczas M. P. zgłosiła fakt, że ona sama zamieszkuje w tym lokalu. Uiszczala opłaty za ścieki i inne tylko za jedną osobę. Cyklicznie co dwa lata pracownicy administracji kontrolowali mieszkania komunalne, w tym zajmowane przez pozwaną celem sprawdzenia, czy lokatorzy nie dokonywali żadnej przebudowy. Pozwana wstawiła nowe drzwi antywłamaniowe, nowe okna, na co uzyskiwała zgodę z administracją.

Pozwana ma obecnie 67 lat, uzyskuje emeryturę w kwocie 2.800 zł netto, nadto na podstawie umowy zawartej na czas oznaczony od dnia 1 września 2014 r. do dnia 30 czerwca 2015 r. pozwana uzyskuje wynagrodzenie za pracę w szkole baletowej 1.700 zł. netto miesięcznie. Pozwana nie ma żadnych oszczędności, albowiem pomagała w leczeniu ojca na chorobę P., a po jego śmierci pomagała finansowo jego żonie i bratowej, gdyż brat zmarł, a żona ma zasiłek rehabilitacyjny. Żona ojca pozwanej uzyskuje emeryturę w kwocie 1.500-1.600 zł miesięcznie, zamieszkuje w B. w mieszkaniu, które to na własność wykupił jej syn na stałe mieszkający w Niemczech. Opłaty ponoszone przez żonę ojca to ok. 800 zł. miesięcznie. Pozwana nie zna przyczyn, dla których syn żony ojca pozwanej nie pomaga matce finansowo. Pozwana jest po operacji mastektomii piersi, nie może dźwigać i w związku z tym pomocny jest jej na co dzień samochód S. (...). Pozwana ma chory kręgosłup, cierpi na dnę moczanową (tzw. podagrę) tj. chorobę stawów, co wiąże z faktem gry na fortepianie przez 60 lat. Pozwana nie ma orzeczenia o niepełnosprawności, nadto nie posiada ona innego lokalu niż dotychczas używany, w którym to mogłaby zamieszkać w razie ewentualnego orzeczenia eksmisji.

Sąd Rejonowy ustalił także, że pozew złożonym dniem 20 grudnia 2012 roku M. P. wniosła o ustalenie, że pomiędzy nią a miastem stołecznym W. istnieje od dnia 1 kwietnia 1999 r. umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ulicy ul. (...) w W.. Sprawę zarejestrowano pod sygn. VI C 2984/12. W dniu 16 maja 2013 r. został wydany wyrok oddalający powództwo o ustalenie. W dniu 24 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok w sprawie V Ca 2672/13 oddalający apelację powódki od powyższego wyroku Sądu I instancji. Z uzasadnienia Sądu Rejonowego wynikało, iż nie doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy najmu w sposób dorozumiany. Fakt, że pracownicy urzędu wyrażali zgody na remonty i takie remonty powódka przeprowadzała, sam w sobie, nie dawał podstaw do uznania, iż zgoda na remont oznaczała zgodę na zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony. Poczynione nakłady bowiem rodziły roszczenia zupełnie innego rodzaju. Powódka w momencie śmierci najemcy straciła tytuł do dalszego zajmowania lokalu.

Podobnie z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego z dnia 24 kwietnia 2014 r. wynikało, iż czynności faktyczne M. P. polegające na zamieszkiwaniu w spornym lokalu, zameldowaniu w tym lokalu, opłacaniu czynszu, dokonywaniu drobnych remontów, a także informowanie o powyższym pozwanego, podpisywanie protokołów z kontroli lokalu i innych pism, pozostawanie na listach wyborczych mogłyby świadczyć, że (...) P. ma status najemcy lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., gdyby miasto(...) W. uznawało te zachowania i samo przejawiało wolę w sposób pewny i niewątpliwy oddania lokalu powódce do używania. Zachowania miasta (...) W. jednak od momentu dowiedzenia się o śmierci J. O. nie pozostawiały wątpliwości, że nie wyrażał on woli nawiązania stosunku najmu z bratanicą najemcy. Od grudnia 2012 r. zaczęto naliczać M. P. odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, co świadczyło o tym, iż miasto (...) W. traktowało powódkę jako osobę zajmująca lokal bez tytułu prawnego. Sąd Okręgowy uznał, że gdyby M. P. nie zataiła przed urzędnikami śmierci J. O., która to miała miejsce wiele lat wcześniej, to miasto(...) W. już wcześniej podjęłoby kroki zmierzające do usunięcia powódki z lokalu nr (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, a także o dokumenty z akt VI C 2984/12 Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia i w oparciu o dokumenty akt lokalowych.

Sąd Rejonowy dał wiarę załączonym do akt sprawy dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego nie nasuwała żadnych wątpliwości.

Jednocześnie zeznania pozwanej zostały obdarzone wiarą w części, w jakiej korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym postaci dokumentów.

Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie związany był na zasadzie art. 365 k.p.c. wyrokiem z dnia 16 maja 2013 r. Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie w sprawie VI C 2984/12 i oddalającym od niego apelację M. P. wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2015 r. Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie V Ca 2672/13. Z tego względu Sąd ten oddalił wnioski dowodowe zgłoszone w odpowiedzi na pozew i na rozprawie w dniu 13 marca 2015 r., albowiem mogłyby one (przy ewentualnym spełnieniu przesłanek ustawowych z art. 399 k.p.c. i art. 416 k.p.c.) stanowić co najwyżej podstawy skargi o wznowienie postępowania w sprawie VI C 2984/12

Sąd Rejonowy zważył, że podstawą roszczenia był art. 222 § 1 k.c. i art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Obowiązek ten obciąża również pozostałe osoby zamieszkujące z najemcą (art. 675 § 2 k.c.).

W ocenie Sądu Rejonowego stosunek najmu uległ rozwiązaniu wskutek śmierci byłej najemczyny J. O.. Wówczas uległa rozwiązaniu jednocześnie umowa użyczenia łącząca pozwaną z J. O..

Jednocześnie nie uległa nawiązaniu umowa najmu per facta concludentia pomiędzy pozwaną a miastem st. W., co wynikało z wiążących w niniejszej sprawie orzeczeń: wyroku z dnia 16 maja 2013 r. Sądu Rejonowego w sprawie VI C 2984/12 i wyroku Sądu Okręgowego z dnia 24 kwietnia 2014 r.

Również pozwana nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 k.c., albowiem nie należała do kategorii osób wskazanych w tym przepisie.

W zakresie zarzutu strony pozwanej, aby zastosować w niniejszej sprawie art. 5 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że brak było podstaw do oddalenia powództwa windykacyjnego przede wszystkim dlatego, iż stanowiłoby to bardzo poważne ograniczenie prawa własności. Mianowicie zgodnie z poglądami doktryny i orzecznictwa „w obecnym stanie prawnym oddalenie powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. należy więc uznać za niedopuszczalne”. Pogląd tak ostrożniej i bez nawiązania do art. 7 ustawy z 26 marca 1982 r. wypowiedział Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (Lex Polonica); Sąd Najwyższy wyszedł z następujących założeń: „ochrona własności jest zasadą konstytucyjną, gdyż Rzeczpospolita Polska chroni własność i dziedziczenie (art. 21 ust. 1 i art. 64 Konstytucji RP) 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.” (por. Komentarz

do Kodeksu Cywilnego, Księga Druga, Własność i inne prawa rzeczowe pod red. Stanisława Rudnickiego, Wydanie 7, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2006, str. 339).

Nie ulegało też wątpliwości, iż do pozwanej miała zastosowanie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), w szczególności art. 14 powołanej ustawy. Jednakże Sąd Rejonowy na gruncie niniejszej sprawy uznał, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługiwało pozwanej, gdyż nie spełniała żadnej z przesłanek z art. 14 ust. 4 pkt. 1-5 wymienionej wyżej ustawy.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności zeznań pozwanej wynikało, że nie należała ona także do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 pkt 6 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z par. 12 uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady (...) W. z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta(...) W. umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu spełnia warunki określone w § 4 pkt. 1 i znajduje się w niedostatku. Niedostatek należy rozumieć jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku o najem lokalu, lub datę wystąpienia przez zarząd dzielnicy/ burmistrza z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nie przekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci), obowiązujący w dniu złożenia wniosku lub w dniu wystąpienia przez zarząd dzielnicy/ burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach (§ 1 pkt. 27 powołanej uchwały). Obecnie kwota najniższej emerytury wynosi 844,45 zł (ust. 1 pkt. 1 Komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent). Jak wynikało z zeznań pozwanej, osiągała ona miesięczny dochód w kwocie około 4.300 zł netto z tytułu pracy i emerytury. Nie ulegało zatem wątpliwości, iż pozwana nie pozostawała w niedostatku w rozumieniu powołanej uchwały Rady (...) W..

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd Rejonowy oparł na treści art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od orzeczenia złożyła pozwana, która zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 5 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu, że oddalenie powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. jest niedopuszczalne, podczas gdy wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym należy do szeregu uprawnień właściciela wynikających z jego prawa własności, które tak jak każde prawo podmiotowe podlega ocenie w kontekście zgodności z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, a co za tym idzie może zostać oddalone na podstawie art. 5 k.c.;

- art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i w rezultacie brak badania w zakresie wystąpienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego w kontekście dotychczasowego sposobu korzystania przez pozwaną z lokalu oraz jej szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- art. 227 k.p.c. i art. 365 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie podczas rozprawy w dniu 13 marca 2015 r. wniosków dowodowych złożonych w odpowiedzi na pozew i na tej rozprawie, z powołaniem się na związanie Sądu na zasadzie art. 365 k.p.c. wyrokiem z dnia 16 maja 2013 r. Sądu Rejonowego dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie w sprawie V Ca 2984/12, w sytuacji gdy przedmiotem oddalonych wniosków dowodowych były fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a Sąd na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. był związany jedynie ostatecznym rezultatem rozstrzygnięcia, nie zaś ustaleniami faktycznymi i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniach wyroków w sprawie VI C 2984/12 i w

sprawie V Ca 2672/13, które to naruszenie miało wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia, albowiem skutkowało oddaleniem wniosków dowodowych, których uwzględnienie mogło doprowadzić do oddalenia powództwa;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, jakie inne przyczyny niż ograniczenie ochrony prawa własności zdecydowały o braku możliwości zastosowania w niniejszej sprawie art. 5 k.c., pomimo tego że konstrukcja uzasadnienia zaskarżonego wyroku w tej części prowadzi do wniosku, że Sąd I instancji dostrzegł takie przyczyny, które to naruszenie uniemożliwia podjęcie rzeczowej polemiki ze stanowiskiem Sądu I instancji i kontrolę apelacyjną zaskarżonego wyroku.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obydwie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego wg. norm prawem przepisanych.

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

Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je w całości za własne czyniąc podstawą rozstrzygnięcia.

Podkreślić również należy, że argumentacja prawna szeroko przeprowadzona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia również zasługuje w przeważającej części na akceptację, co czyni zbędnym obszerne jej powtarzanie w tym miejscu.

Przede wszystkim w ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie naruszył dyspozycji art. 365 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej złożonych w odpowiedzi na pozew i na rozprawie.

Należało bowiem zważyć, że w myśl art. 227 k.p.c. przedmiotem postępowania dowodowego powinny być jedynie fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Tymczasem dla rozpoznania zasadności sprawy o eksmisję istotnym jest zbadanie przesłanek określonych w art. 222 k.c., tzn. czy powód posiada tytuł własności nieruchomości oraz ustalenie, czy pozwanej nie służyło skuteczne wobec powoda uprawnienie do władania rzeczą. W sprawie wykazano, że powód był właścicielem rzeczy, natomiast w postępowaniu VI C 2984/12 ustalono prawomocnie, że pozwana nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Tym samym obydwie przesłanki zasadności roszczenia eksmisyjnego zostały wykazane. Kwestia tego, czy pozwana opłacała świadczenia, dokonywała drobnych napraw w lokalu itp. nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia o zasadności jej eksmisji.

Słusznie przy tym Sąd Rejonowy zważył, że okoliczności wskazane we wnioskach dowodowych były badane w postępowaniu o ustalenie stosunku najmu, zostały stwierdzone, jednakże sądy obydwu instancji uznały, że z uwagi na zachowanie (...). W. nie można było uznać, że doszło na tej podstawie do zawarcia stosunku najmu per facta concludentia.(...) W. przez wiele lat nie zostało bowiem powiadomione o śmierci najemczynie, wszelkie dokumenty były kierowane na osobę zmarłej, a po powzięciu wiadomości o jej śmierci w 2012r. zaczęło naliczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

W tym miejscu trzeba natomiast zaznaczyć, że wprawdzie co do zasady moc wiążącą na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. ma tylko sentencja orzeczenia, a nie mają jej zawarte w uzasadnieniu motywy rozstrzygnięcia sądu (tak wyrok SN z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98), niemniej jednak w pewnych sytuacjach konieczne jest sięgnięcie do okoliczności objętych uzasadnieniem, gdyż te mogą służyć do sprecyzowania zakresu mocy wiążącej tego rozstrzygnięcia, czyli granic jego prawomocności materialnej. Rozstrzygnięcie zawarte w prawomocnym orzeczeniu stwarza stan prawny taki, jaki z niego wynika. Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami inny spór muszą wobec tego przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym, wcześniejszym orzeczeniu (por. wyroki SN

z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06 oraz z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 624/12). Stąd też dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne było, w jakich okolicznościach, z jakich przyczyn sądy w poprzednim postępowaniu oddaliły roszczenie pozwanej o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu.

Ponadto strona powodowa w niniejszej sprawie nie kwestionowała podnoszonych przez pozwaną okoliczności, że płaciła ona za lokal i dokonywała w nim pewnych napraw, co czyniło dopuszczenie tych dowodów w niniejszej sprawie zbędnym także z tego powodu. Dał temu zresztą wyraz Sąd I instancji w ustaleniach faktycznych przyjmując, że pozwana uiszczala opłaty za jedną osobę po wyprowadzeniu się najemczyni, wstawiła nowe drzwi antywłamaniowe i nowe okna.

Sąd Okręgowy nie podzielił też w okolicznościach niniejszej sprawy zarzutu pozwanej naruszenia art. 5 k.c. Istotnie bowiem zarówno doktryna jak i orzecznictwo uznają, że przepis ten co do zasady nie powinien mieć zastosowania w przypadku powództw windykacyjnych. Niewątpliwie powód jako właściciel nieruchomości nie nadużył swojego prawa przez to tylko, że domagał się jej opuszczenia przez osobę, która nie posiadała tytułu prawnego do korzystania z tej nieruchomości. Roszczenie oparte na art. 222 k.c. ma bowiem umocowanie w art. 64 ust. 2 Konstytucji RP gwarantującym ochronę własności, a ponadto łączy się z tym trafne przyjęcie domniemania, że jeżeli podmiot korzysta z przyznanych mu przez ustawę uprawnień, to czyni to moralnie, a więc zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (wyroki SN z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 327/06 i z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65, OSNC 1965, nr 7-8, poz. 130). Gdyby próbować twierdzić inaczej, to za niemoralne musiałoby się uznać prawo przyznające te uprawnienia, a takie ogólne twierdzenie jest nie do przyjęcia w demokratycznym państwie prawa (art. 2 Konstytucji RP). To prowadzi do potwierdzenia szeregu utrwalonych reguł zastosowania art. 5 k.c., jak mającej w tym postępowaniu zastosowanie reguły o braku podstaw do kreowania własnych uprawnień na gruncie tego przepisu, służącego tylko obronie przed wykorzystywaniem prawa już istniejącego w celu ocenianym jako naganny, niemoralny. Ponadto, przepis art. 5 k.c. nie może też dawać uprawnień o charakterze trwałym i nie ma charakteru nadrzędnego wobec innych przepisów prawa (m.in. uchwała 7 sędziów SN z dnia 19 kwietnia 1971 r., III PRN 7/71, Biul. SN 1971, nr 7-8, s. 115; wyroki SN z dnia 8 listopada 1985 r., III CRN 343/85, OSNC 1986, nr 10, poz. 161, z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 892/00, niepubl. oraz z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 327/06). Przytoczone reguły prowadzą do stanowiska wyrażonego w orzecznictwie, 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 (wyrok z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, postanowienie SN z dnia 2 czerwca 2011r. I CSK 520/10). Tak więc, wbrew zarzutom apelacji, stanowisko Sądu Rejonowego zawarte w uzasadnieniu wyroku miało swoje podstawy, a jedynie można było pogłębić przeprowadzoną przez ten Sąd analizę przez rozważenie, czy zaistniały szczególne okoliczności pozwalające odstąpić od ogólnego wyłączenia zastosowania art. 5 k.c. w sprawach o eksmisję.

Sąd Okręgowy doszedł jednak do przekonania, że w niniejszej sprawie nie zaistniały żadne wyjątkowe okoliczności w rozumieniu art. 5 k.c., które umożliwiałyby w sposób nadzwyczajny zastosowanie tego przepisu.

Na pewno taką okolicznością nie mogła być okoliczność uiszczania opłat za lokal, czy czynienia w nim pewnych napraw przez pozwaną, zważywszy, że pozwana jednak w tym lokalu zamieszkiwała, korzystała z niego, korzystała z mediów i również była zainteresowana przebywaniem w lokalu w odpowiednich warunkach.

Nie bez znaczenia był też fakt, że pozwana przez kilkanaście lat nie poinformowała powoda o zgonie najemczyni lokalu, akceptowała sytuację, że wszystkie dokumenty przychodziły na nazwisko zmarłej. Nie wykazano też w postępowaniu, aby przed 2012r., kiedy to śmierć najemczyni wyszła na jaw, pozwana czyniła jakiegokolwiek starania celem wyjaśnienia sytuacji lokalu, uporządkowania stanu faktycznego i prawnego. W świetle takich ustaleń nie do przyjęcia był argument pozwanej, że okolicznością szczególną miałby być sam fakt długotrwałego zamieszkiwania i tolerowanie takiej sytuacji przez powoda, które w ogóle we wskazanej przez pozwaną formie nie miało miejsca.

Ponadto Sąd Okręgowy zważył, że aby skorzystać z regulacji art. 5 k.c. należało wykazać, o jakie zasady współżycia społecznego w konkretnym przypadku chodzi, na czym polega konkretna zasada współżycia społecznego oraz uzasadnić, na czym polega sprzeczność czynności prawnej z tymi zasadami (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 12 stycznia 2016 r. I ACa 697/15). Tymczasem pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w żaden sposób powyższych elementów nie sprecyzowała.

Sąd Okręgowy nie uznał za zasadny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd I instancji wskazał bowiem fakty, które uznał za udowodnione, dowody, na jakich w tym zakresie się oparł, przyczyny, dla których wnioski dowodowe zostały oddalone oraz wyjaśnił podstawę prawną rozstrzygnięcia. Natomiast kwestia, czy zdaniem pozwanej argumentacja Sądu I instancji była wystarczająca, nie stanowiła uchybienia w/w przepisu.

Co zaś do zarzutu naruszenia art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Sąd Okręgowy również nie uznał tego zarzutu za zasadny. Niewątpliwie pozwana nie spełniła żadnej z przesłanek określonych w art. 14 nakazujących sądowi obligatoryjnie przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Natomiast uregulowanie zawarte w ust. 3 tego przepisu daje sądowi możliwość, ale nie zobowiązuje go do przyznania takiego lokalu. Sąd Okręgowy zaś uznał, że pozwana utraciła prawo do zamieszkiwania w lokalu pod koniec lat dziewięćdziesiątych, przez 13 lat nie starała się w żaden sposób uregulować swojego prawa do lokalu. Nie informowała powoda o zgonie najemczyny, przez co opłacała wszystkie opłaty w wysokości takiej, jaka przysługiwała najemcy, a nie podwyższonej jako wartość odszkodowania. Poza tym pozwana osiągała dochód netto w wysokości 4.000 zł miesięcznie, nie miała na utrzymaniu nikogo, nie wykazała, aby była przewlekłe ciężko chora, aczkolwiek znajduje się w zaawansowanym wieku. Wydaje się więc, że ani dotychczasowy sposób korzystania z lokalu, ani sytuacja rodzinna czy majątkowa nie uzasadniają przyznania jej uprawnienia do lokalu socjalnego zważywszy dodatkowo, że celem tej instytucji jest to, aby lokale socjalne były przyznawane osobom znajdującym się w szczególnie ciężkiej sytuacji życiowej i majątkowej, a powszechnie znana jest okoliczność braku takich lokali na rynku dla najbardziej potrzebujących.

Mając powyższe na uwadze w oparciu o art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację, o kosztach postępowania orzekając na podstawie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 k.p.c.