

*Sygn. akt VIII Ca 196/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 21 maja 2014 r.**

**Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marek Lewandowski (spr.)
Sędziowie:	SSO Rafał Krawczyk SSO Hanna Matuszewska
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Wilk

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2014 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miasta T. - (...)w T.**

przeciwko **W. B. i J. B.**

**o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 6 marca 2014 r.

sygn. akt I C 82/14

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla punkt 2 (drugi) i 3 (trzeci),**

**2. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.**

VIII Ca 196/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 6 marca 2014 r. Sąd Rejonowy w Toruniu w sprawie z powództwa Gminy Miasta T. przeciwko W. B. i J. B. o eksmisję:

1. nakazał pozwanym W. B. i J. B. opuścić wraz z rzeczami lokal mieszkalny położony w T. przy ulicy (...) i wydać go powodowi Gminie Miasta T.,

2. ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego,
3. wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanym oferty najmu lokalu socjalnego przez Gminę Miasta T.,
4. nie obciążył pozwanych kosztami postępowania.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił, że Gmina Miasta T. jest właścicielem nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), na której posadowiony jest budynek mieszkalny, a w nim mieszkanie numer 2, który zajmują pozwani. Mieszkanie to przez okres kilku lat stało puste, było zrujnowane, drzwi wejściowe były dziurawe, częściowo spalone, piec nie działał, instalacja elektryczna stwarzała zagrożenie dla bezpieczeństwa, w lokalu zalegały śmieci. Pozwany W. B. leczy się psychiatrycznie od trzech lat. J. B. jest ciężko chory psychicznie, leczy się od 25 lat.

Pozwani są braćmi i do kwietnia 2013 r. mieszkali w T. na terenie ogródków działkowych przy ul. (...). W 2013 r. J. B. o mało nie zmarł na śmierć w miejscu zamieszkania. W kwietniu 2013 r. W. B. objął mieszkanie położone w T. przy ul. (...) w posiadanie i wprowadził do niego brata. W. B. usunął z lokalu przy ul. (...) śmieci i z pomocą znajomych je wyremontował. Od kwietnia 2013 r. W. B. płaci Gminie Miasta T. po 310 zł miesięcznie za używanie lokalu przy ul. (...). J. B. utrzymuje się z renty w wysokości 800 zł i nie ma żadnego majątku; W. B. pracuje dorywczo, zarabia około 900 zł miesięcznie i nie ma żadnego majątku. Pozwani nie mają żadnych krewnych. Gmina Miasta T. udziela W. B. świadczeń z pomocy społecznej.

Na tle przedstawionych - bezspornych co do zasady - ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, iż pozwani nie dysponują żadnym tytułem prawnym do lokalu numer 2 przy ul. (...) w T. i zajęli go bez zezwolenia. W związku z tym żądanie pozwu zasługiwało – w ocenie Sądu a quo - na uwzględnienie na podstawie art. 222 § 1 k.c. Zdaniem tego Sądu wykładnia art. 1, 2 ust. 1 pkt 1, 17 ust. 1 in fine i 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150, powoływanej dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów) prowadzi do wniosku, że de lege lata pozwani jako osoby, które zajęły lokal mieszkalny bez podstawy prawnej nie korzystają z uprawnień do nabycia lokalu socjalnego. Pomimo tego w ocenie Sądu I instancji wyjątkowo trudna sytuacja życiowa pozwanych uzasadnia - ze społecznego punktu widzenia - ustalenie dla nich prawa do lokalu socjalnego. Przemawia za tym widoczna, ciężka i niemożliwa do udania choroba J. B., zagrożenie jego życia w poprzednim miejscu zamieszkania, schorzenie W. B. oraz fakt, że pozwani wyremontowali zrujnowane mieszkanie komunalne i płacą za korzystanie z niego. W ocenie Sądu a quo nie można przeoczyć, że przesłanki obligatoryjnego ustalenia prawa do lokalu socjalnego eksmitowanym lokatorom są sformułowane niezmiernie szeroko, skoro należy do nich formalny status bezrobotnego (art. 14 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów). Surowa interpretacja przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, a zwłaszcza ograniczenie się do wykładni literalnej, nie jest zatem uzasadnione, jeżeli skutek jest rażąco niesprawiedliwy, gdyż *summum ius – summa iniuria*.

Zdaniem Sądu Rejonowego wbrew pozorom przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego nie jest pozbawione podstawy prawnej. Nie można bowiem zapominać, że każde roszczenie prawa cywilnego, w tym w także roszczenie windykacyjne, podlega ocenie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Względem na wymienioną klauzulę generalną uzasadniał – w ocenie Sądu I instancji - oddalenie powództwa. Skoro art. 5 k.c. dawał jemu kompetencję do oddalenia żądania eksmisji, to stanowił też podstawę uzależnienia jego realizacji od spełnienia określonego warunku; na gruncie rozpatrywanej sprawy warunkiem tym jest zaferowanie pozwanym najmu lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy podkreślił, że wydając wyrok dążył on z jednej strony do zapewnienia powodowi możliwości wykonywania własności, skoro zezwolił na usunięcie pozwanych z zajmowanego mieszkania, zaś z drugiej zaś - do zapewnienia im minimum bezpieczeństwa socjalnego. Stan zdrowia pozwanych i wynikająca stąd ich nieporadność w prowadzeniu swoich spraw, nie pozwalały na inne rozstrzygnięcie (*ius est ars boni et aequi*). O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze złą sytuację osobistą i materialną pozwanych.

**Apelację od powyższego wyroku** wniosła powodowa Gmina Miasta T., która zaskarżyła punkt 2 i 3 orzeczenia. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe

zastosowanie, w szczególności art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że w przypadku wydania przez sąd orzeczenia nakazującego eksmisję z lokalu mieszkalnego zajętego samowolnie pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

W oparciu o ten zarzut skarżąca wniosła o:

- zmianę punktu 2 zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,

- uchylenie punktu 3 zaskarżonego wyroku,

ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie.

**Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.**

**Apelacja zasługiwała na uwzględnienie i prowadziła do zmiany rozstrzygnięcia Sądu I instancji poprzez uchylenie punktu 2 (drugiego) i 3 (trzeciego) zaskarżonego wyroku.**

Na wstępie należy jednak zaznaczyć, iż przyjęte przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne zasługiwały w całości na akceptację. Sąd II instancji w pełni podziela te ustalenia i przyjmuje je za swoje, czyniąc podstawą własnego rozstrzygnięcia. W związku z tym nie istniała potrzeba ich szczegółowego powtarzania (por. postanowienie SN z dnia 19 czerwca 2013 r., I CSK 156/13, LEX nr 1365587). Należy zaakcentować, że Sąd Okręgowy w pełni aprobuje stanowisko prezentowane przez Sąd a quo, iż sytuacja pozwanych jest wyjątkowo trudna i **przyznanie im przez pozwaną Gminę lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione** (por. art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Warto zauważyć, że pogłębionej wykładni ww. przepisu dokonał Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z 20 maja 2005 r. III CZP 6/05, LexPolonica nr 378865 (OSNC 2006, nr 1, poz. 1). W uchwale tej trafnie przyjął, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd **nie orzeka co do lokalu socjalnego**. Sąd Najwyższy uznał także, że art. 24 ustawy może być wykładany tylko w powiązaniu z innymi przepisami zawartymi w rozdziale „Lokale socjalne”. Prowadzi to do wniosku, że przepis ten nie może stanowić samodzielnej podstawy uzyskania prawa najmu lokalu socjalnego. W rezultacie przepis ten należy odczytywać w ten sposób, że gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego także z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono eksmisję, jeżeli zawarcie tej umowy byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Wprawdzie możliwość przyznania prawa do lokalu socjalnego zależy od gminy, nie pozbawia to osoby eksmitowanej prawa do sądu; może ona wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy przedstawioną wykładnię art. 24 ustawy uzasadnia także treść art. 17 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo **gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego**.

W rozpatrywanej sprawie istota zagadnienia prawnego sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy przepis art. 5 k.c. może stanowić samodzielną podstawę prawną ustalenia, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Zdaniem Sądu a quo „skoro art. 5 k.c. daje sądowi kompetencję do oddalenia istniejącego przecież żądania w ogóle, to stanowi też podstawę uzależnienia jego realizacji od spełnienia określonego warunku; warunkiem tym jest zaoferowanie pozwanym najmu lokalu socjalnego”.

W opinii Sądu Okręgowego zapatrywanie to nie nadaje się do obrony z następujących powodów. Po pierwsze, jak trafnie przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie możliwość żądania wydania rzeczy przez właściciela od osoby

nieuprawnionej jest jednym z podstawowych atrybutów prawa własności. Na tle roszczenia windykacyjnego utrwalił się pogląd o wyjątkowości paraliżowania prawa podmiotowego przez powołanie się na art. 5 k.c. Nie sposób jednak zaprzeczyć – jak trafnie przyjął Sąd Rejonowy – że choć roszczenie windykacyjne ujmowane in abstracto jest zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem własności i z zasadami współżycia społecznego, to in concreto może być uznane za nadużycie prawa. W orzecznictwie przyjęto powszechnie, że oddalenie powództwa windykacyjnego z powołaniem się na art. 5 k.c. jest możliwe, gdy niezgodność żądania z zasadami współżycia społecznego ma charakter szczególnie rażący (wyrok SN z dnia 4 lipca 1969 r., III CRN 231/69, OSNC 1970, nr 4, poz. 72). Kryteria oceny nadużycia muszą być jednak zdecydowanie zastrzone w związku z podniesieniem gwarancji ochrony własności do rangi konstytucyjnej. Możliwość wyznaczenia odpowiedniego terminu do wydania nieruchomości lub opróżnienia pomieszczenia, jakie daje sądowi art. 320 k.p.c., bardzo ogranicza obronę pozwanego odwołującą się do art. 5 k.c. i wyklucza ocenę powództwa windykacyjnego jako przedwczesne (por. wyrok SN z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex, nr 82293).

W opinii Sądu Okręgowego treść art. 320 k.p.c. prowadzi także do wniosku, że sąd orzekając o opróżnieniu lokalu nie może uzależnić go od spełnienia przez właściciela warunków nieprzewidzianych wyraźnie ustawą.

Po drugie, jak trafnie przyjęto w judykaturze, przepis art. 5 k.c. służy wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych; te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego; z powołaniem się na art. 5 k.c. nie można uprawnionego trwale pozbawić prawa (por. wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2000 r., II CKN 258/00, Lex, nr 52556). Z kolei w innym orzeczeniu Sąd Najwyższy słusznie zauważył, że art. 5 k.c. może stanowić środek obronny, a nie podstawę powództwa. Nie może być samodzielną podstawą powstania, nabycia, bądź utraty praw podmiotowych" (wyrok SN z dnia 5 marca 2002 r., I CKN 934/00, Lex, nr 54371).

W rezultacie należy przyjąć, że przepis art. 5 k.c. nie może stanowić samodzielnej podstawy prawnej do nabycia przez pozwanych w rozpatrywanym przypadku prawa do lokalu socjalnego. Okoliczność, że Sąd I instancji mógł w okolicznościach sprawy oddalić powództwo na podstawie art. 5 k.c., nie uzasadnia tezy, że mógł on przyznać pozwanym na podstawie tego przepisu uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymać wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Miasta T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Z przedstawionych powodów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 (pierwszym). O kosztach postępowania odwoławczego (punkt 2) orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., uznając, że nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego usprawiedliwia ich bardzo trudna sytuacja życiowa, materialna i zdrowotna.