

Sygn. akt II Ca 176/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariusz Broda

Sędziowie: SSO Anna Pać-Piętak

SSR del. Magdalena Bednarska (spr.)

Protokolant: starszy protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2017 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy K. - Miejskiego Zarządu (...) w K.

przeciwko J. D.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 13 października 2016 r. sygn. I C 736/16

oddala apelację i zasądza od J. D. na rzecz Gminy K. - Miejskiego Zarządu (...) w K. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 176/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 października 2016 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 736/16 Sąd Rejonowy w Kielcach nakazał pozwanemu J. D. opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w K., wraz ze wszystkimi należącymi do niego rzeczami i wydanie tego lokalu we władanie Gminy K.- Miejskiego Zarządu (...) (pkt I), odstąpił od obciążania pozwanego kosztami procesu (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 10 października 1974 roku R. D. zawarł z Miejskim Zarządem (...) w K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), oznaczonego numerem(...), składającego się z 2 pokoi i kuchni, przedpokoju, łazienki o łącznej powierzchni 48,20 m<sup>2</sup>. Pismem z dnia 17 stycznia 2012 r. R. D. został wezwany do uregulowania zaległych opłat czynszu za mieszkanie i opłat należnych z pouczeniem, że uchybienie temu obowiązkowi spowoduje wypowiedzenie umowy najmu. W związku zaleganiem z opłatami czynszu i innych opłat powód wypowiedział R. D. stosunek najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2012 roku.

R. D. zmarł 25 października 2013 roku. Po jego śmierci w lokalu przy ul. (...) w K. zamieszkał jego syn J. D.. J. D. został poinformowany, że dopiero po spłacie zadłużenia z tytułu opłat czynszowych związanych z przedmiotowym lokalem będzie istniała możliwość zawarcia z nim umowy najmu. W

oparciu o uchwałę Rady Miasta K. w sprawie przyjęcia Programu i zasad udzielania pomocy osobom zagrożonym eksmisją w K., w 31 lipca 2015r. pomiędzy J. D. a (...) w K. zawarte zostało porozumienie w przedmiocie umorzenia zaległości. Stan zaległości na dzień 31 lipca wynosił 18 309,63. Uczestnik programu zobowiązał się do zapłaty jednorazowo 15% należności tj. 2 746,44 zł oraz terminowego regulowania bieżących opłat przez 24 miesiące. J. D. nie wywiązał się z warunków porozumienia, nie płacił terminowo rat z uwagi na niskie dochody. Obecnie J. D. zarabia powyżej 2000 złotych i terminowo spona raty . Pismem z dnia 11 grudnia 2015r.

(...) w K. poinformował pozwanego, iż zawarte porozumienie przestaje wiązać, a cała zaległość pieniężna wraz z odsetkami należnymi od pierwszego terminu wymagalności do dnia zapłaty staje się natychmiast wymagalna. Sąd pierwszej instancji ustalił również, że stan zadłużenia czynszowego na dzień 15 września 2016 roku wynosi 22 444,35 złotych.

Sąd pierwszej instancji powołał się na treść art. 222 § 1 k.c. i stwierdził, że wobec wygaśnięcia umowy najmu z R. D. i brakiem zawarcia umowy z J. D., w chwili obecnej pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Tym samym roszczenie strony powodowej co do żądania nakazania pozwanemu, aby opróżnił przedmiotowe pomieszczenie i wydał je stronie powodowej Sąd pierwszej instancji w całości uznał za zasadne. Nadto Sąd Rejonowy zauważył, że w przedmiotowej sprawie nie znajduje zastosowania regulacja zawarta w art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t. ze zm.) stanowiąca o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Art. 17 cytowanej wyżej ustawy określa sytuacje, w których

nie stosuje się przepisów dotyczących badania uprawnienia osób eksmitowanych do lokalu socjalnego i wśród tych okoliczności wymieniona jest również sytuacja, gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego, a tak właśnie było w przedmiotowej sprawie. O kosztach procesu sąd pierwszej instancji orzekł stosownie do treści art. 102 kpc, przyjmując, że choć niewątpliwie pozwany jest osobą, która przegrała proces, jednak jego sytuacja majątkowa przemawia za odstąpieniem od obciążania go kosztami procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany J. D..

Powód zaskarżył wyrok Sądu Rejonowego w całości, zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 5 k.c. polegającego na tym, iż powód nadużył swojego prawa żądając od pozwanego jego eksmisji, pomimo, trudnej sytuacji finansowej pozwanego, zawarcia przez strony porozumienia dotyczącego spłat zadłużenia, możliwości zawarcia z pozwanym umowy najmu lokalu mieszkalnego, co w konsekwencji stanowiło działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W związku z powyższym wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu I instancji i orzeczenie o oddaleniu powództwa w całości oraz o zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych za I instancję oraz instancję odwoławczą.

Ewentualnie pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwanego, powód wniósł o oddalenie przedmiotowej apelacji z uwagi na jej całkowitą bezzasadność oraz o utrzymanie wyroku Sądu I instancji w mocy. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że Sąd I Instancji dokonał prawidłowych

ustaleń faktycznych w sprawie, dlatego też Sąd Okręgowy w pełni je podziela, przyjmując je za własne. Wskazać ponadto należy, że Sąd I instancji dokonał również prawidłowej subsumpcji stanu faktycznego pod wskazane w uzasadnieniu wyroku normy prawne.

Przechodząc do oceny zarzutu zawartego w apelacji pozwanego dotyczącego naruszenia przez Sąd I instancji art. 5 k.c., to zarzut ten należy uznać za nietrafny.

Podkreślenia wymaga w pierwszej kolejności, że nie jest wystarczające do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 5 k.c. jedynie ogólne powołanie się na naruszenie zasad współzycia społecznego. Strona bowiem powinna wskazać, jaka konkretnie zasada została naruszona, a ponadto winna wskazać pełną treść powoływanej zasady (zob. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 1998-10-14, II CKN 928/97, opubl: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 1999, Nr 4, poz. 75, str. 48; wyrok SN z dnia 20 grudnia 2006 roku, IV CSK 263/06, lex nr 257664). Klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie może być bowiem rozumiana jako pozostawienie sądowi orzekającemu dowolności w udzielaniu stronie ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony. Na treść zasad współzycia składają się akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych. Wymagają one konkretyzacji w każdej sprawie, w której wchodzi w grę zarzut nadużycia prawa podmiotowego. Stwierdzenie, że strona nadużywa prawa podmiotowego wymaga zatem ustalenia i przytoczenia tych okoliczności, które pozostają w sprzeczności z regułami moralnymi wymagającymi przestrzegania (zob. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 1998-02-03, I CKN 459/97, opubl: Legalis).

Ponadto należy wskazać, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone i dopuszczalne jest jedynie wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 listopada 2012r., I ACa 1065/12, lex nr 1280317). Istotą bowiem 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 bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku; zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem 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 (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994r., II CRN 127/94, lex nr 82293). Ochrona własności jest natomiast zasadą konstytucyjną (art. 21 i art. 64 Konstytucji). Z tej przyczyny należy odrzucić zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c., zwłaszcza biorąc pod uwagę treść przepisu art. 320 k.p.c., który w sprawach o wydanie nieruchomości w zasadzie wyłącza stosowanie art. 5 k.c., skoro w szczególnie uzasadnionych wypadkach - a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współzycia społecznego - pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 22 listopada 1994 roku, II CRN 127/94, opubl: Legalis). Podkreślenia wymaga przy tym, że z faktu przysługiwania powodowi prawa własności nieruchomości wynika jego uprawnienie do korzystania z tej nieruchomości (gruntu i znajdującego się na nim budynku jako jego części składowej) z wyłączeniem innych osób (art. 140 k.c.). Wprawdzie w myśl powołanego przepisu granice prawa własności określają m.in. zasady współzycia społecznego, ale nie ma wśród nich takiej zasady, która, działając na rzecz osób zajmujących znajdujący się na nieruchomości budynek bez tytułu prawnego, uzasadniałaby - także w okolicznościach przemawiających za zapewnieniem tym osobom jak najdalej idącej ochrony - trwałe pozbawienie właściciela jego uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku. Nawet ograniczenie własności w drodze ustawy dopuszczalne jest jedynie w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji RP). Naruszeniem tym byłoby zaś trwałe pozbawienie właściciela podstawowego uprawnienia właścicielskiego, jakim jest korzystanie z przedmiotu własności z wyłączeniem innych osób (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 27 maja 1999 roku, II CKN 337/98, Opubl: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 1999, Nr 12, poz. 214, str. 83 oraz w Legalis). Stanowisko pozwanego, wyrażone w apelacji, iż prawidłowa wykładnia art. 5 k.c. powinna spowodować oddalenie powództwa, nie jest więc zasadne. W ocenie Sądu okoliczności niniejszej sprawy nie wskazują

na to, by powód nadużył prawo, żądając opróżnienia lokalu mieszkalnego, zajmowanego przez pozwanego bez tytułu prawnego.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że w okolicznościach niniejszej sprawy wyłączone jest powoływanie się przez pozwanego na ochronę wynikającą z art. 5 k.c. z

uwagi na okoliczność, iż pozwany sam naruszył zasady współżycia społecznego. Należy bowiem zauważyć, że strona powodowa zawarła z pozwanym – pomimo, iż nie dysponował on tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) - porozumienie w przedmiocie spłaty zadłużenia, na podstawie którego umorzył pozwanemu J. D. aż 85% zadłużenia, zobowiązując pozwanego do spłaty jedynie 15% zadłużenia, tj. kwoty 2.746,44 zł oraz do terminowego regulowania bieżących opłat przez okres 24 miesięcy. Tymczasem pozwany nie wywiązał się z zawartego ze stroną powodową porozumienia. Zgodnie przy tym z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 13 czerwca 2000 roku, V CKN 448/00, opubl: Legalis, który tut. Sąd Odwoławczy w całości podziela, na ochronę z art. 5 k.c. nie może powoływać się skutecznie ten, kto sam narusza zasady współżycia społecznego. Biorąc

zatem pod uwagę, iż pozwany nie dotrzymał warunków korzystnego dla niego porozumienia, trudno oczekiwać od strony powodowej, aby zaniechała eksmisji pozwanego

z w/w lokalu, zwłaszcza że zajął przedmiotowy mimo iż nie przysługiwał mu do niego tytuł prawny. Nie bez znaczenia jest też podnoszona w odpowiedzi na apelację okoliczność, iż pozwany sam zajmuje w/w lokal o powierzchni prawie 50 m.kw. i zachodzi konieczność przekazania go rodzinie która pilnie wymaga zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych.

W świetle powyższego, zarzut pozwanego dotyczący naruszenia przez Sąd I instancji art. 5 k.c. należało uznać za niezasadny i na mocy art. 385 k.p.c. należało oddalić apelację pozwanego.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 120,00 zł – ustalonej 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) zmienionego rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1667).

SSR (del.) Magdalena Bednarska SSO Mariusz Broda SSO Anna Pać-Piętak