

Sygn. akt **XXVII Ca 1786/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2016 r.

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

Przewodniczący:	SSO Adrianna Szewczyk-Kubat (spr.)
Sędziowie:	SO Waldemar Beczek SR del. Miłosz Konieczny
Protokolant:	st. sekr. sąd. Małgorzata Andrychowicz

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2016r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko M. D. (1), M. D. (2), M. A., K. D.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy- Żoliborza w Warszawie

z dnia 9 czerwca 2015 r., sygn. akt II C 458/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od M. D. (1), M. D. (2), M. A. i K. D. reprezentowanego przez M. D. (1) i M. D. (2) na rzecz (...)W. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

SSR (del) Miłosz Konieczny SSO Adrianna Szewczyk-Kubat SSO Waldemar Beczek

**Sygn. akt XXVII Ca 1786/16**

## UZASADNIENIE

Powód Miasto S. W. Zakład (...) m. st. W. pozwem z dnia 8 kwietnia 2013 r. (data prezentaty) wniósł o nakazanie pozwanym M. D. (1), M. D. (2), M. A. i K. D. opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i wydanie go powodowi oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz o ustalenie prawa do lokalu socjalnego.

**Wyrokiem z dnia 9 czerwca 2015 r. w sprawie II C 458/13 Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie nakazał pozwanym M. D. (1), M. D. (2), K. D., M. A., by wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi opróżnili i opuścili oraz wydali powodowi Miastu S. W. Zakład (...)(...)W. lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W.; orzekł, że pozwanym M. D. (1), M. D. (2), K. D. i M. A. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego; wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. w stosunku do pozwanych M. D. (1), M. D. (2), M. A., K. D. do czasu złożenia przez powoda Miasto S. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego; zasądził solidarnie od pozwanych M. D. (1), M. D. (2) i M. A. na rzecz powoda Miasta S. W. kwotę 320,00 (trzysta dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nie obciążył pozwanego K. D. kosztami procesu.**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny i przeprowadził rozważania prawne:

W dniu 9 grudnia 2010 r. w W. pomiędzy Zakładem (...) w D. B. (...)W. a M. D. (1) i M. D. (2) została zawarta umowa najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. na czas nieokreślony od dnia 9 grudnia 2010 r. Do zamieszkiwania wraz z najemcami uprawnieni byli także M. A. oraz K. D.. Zgodnie z § 11 umowy z tytułu używania lokalu najemcy zobowiązali się uiszczać wynajmującemu następujące opłaty: czynsz najmu w wysokości 236,83 zł oraz zaliczkowe opłaty za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, które zobowiązali się uiszczać bez uprzedniego wezwania do 10 dnia każdego miesiąca, za który przypada należność. W razie zwłoki w uiszczeniu należności wynajmującemu służyło prawo doliczania odsetek ustawowych.

W lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w W. zamieszkują M. D. (1), jej mąż M. D. (2) oraz syn K. D. i córka M. A..

Pismem z dnia 27 czerwca 2012 r., wynajmujący Zakład (...) w D. B. m. st. W. skierował do M. D. (1) wezwanie do zapłaty zaległości z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, wg stanu na dzień 31 maja 2012 r., wynosiło 9.044,87 zł. Wyznaczył dodatkowy jednomiesięczny termin do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu oraz skierowania sprawy o zasądzenie należności na drogę postępowania sądowego.

Pismem z dnia 10 października 2012 r. Zakład (...) w D. B. (...) W. poinformował M. D. (1) i M. D. (2), iż w związku z nieuregulowaniem zadłużenia z tytułu najmu lokalu mieszkaniowego nr (...) przy ul. (...), przekraczającym trzy pełne okresy płatności, pomimo wezwania do zapłaty nr (...) (...) - (...) z dnia 27 czerwca 2012 r. uprzedzającego o zamiarze wypowiedzenia najmu przedmiotowego lokalu, działając w imieniu i na rzecz (...) W., wypowiada z dniem 31 listopada 2012 r. najem zajmowanego lokalu ze skutkiem prawnym na dzień 31 grudnia 2012 r. Zakład (...) w D. B.(...) W. wskazał, iż stan zadłużenia lokalu na dzień 30 września 2012 r. wynosił 11.531,76 zł, w tym zaległość podstawowa – 10.333,23 zł oraz odsetki 1.198,53 zł.

Po upływie okresu wypowiedzenia Zakład (...) w D. B. (...)W. wezwał do opróżnienia lokalu oraz przekazanie go do jego dyspozycji wskazując, że niezastosowanie się do powyższego spowoduje złożenie do sądu powództwa o eksmisję z lokalu i zasądzenie należnych kwot, poinformował jednocześnie, że w przypadku braku możliwości jednorazowej spłaty zadłużenia istnieje możliwość zwrócenia się do niego z prośbą o rozłożenie zaległości na dogodne raty.

M. D. (1) zwracała się do Zakładu (...) w D. B. m. st. W. pismem z dnia 7 października 2013 r. o umorzenie odsetek zadłużenia w lokalu.

Państwo D. złożyli w dniu 13 grudnia 2013 r. wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wskazując, że zadłużenie w opłatach za lokal powstało w wyniku utraty pracy przez M. D. (1), remontu mieszkania i mniejszych dochodów z działalności M. D. (2), a także spłaty zadłużenia po wypowiedzeniu umowy najmu zobowiązując się do regularnego opłacania czynszu na przyszłość. Umowa najmu nie została ponownie zawarta.

Sąd Rejonowy ustalił także, że pozwani zamieszkują w przedmiotowym lokalu nie posiadając tytułu prawnego. M. D. (1) jest na utrzymaniu męża M. D. (2). M. D. (2) prowadzi działalność gospodarczą, firma przynosi zysk, miesięcznie od maja 2013 r. zarabia średnio w granicach od 5.000 do 6.000 zł miesięcznie. M. D. (2) utrzymuje żonę i dwójkę dzieci M. A. i K. D.. M. A. ma lat (...), K. D. ma lat (...). M. A. uczy się, przygotowuje się do matury, nie ma źródła utrzymania, nie pracuje. Rodzina D. nie otrzymuje świadczeń z pomocy społecznej. M. D. (1) nie pracuje, jest zarejestrowana w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Żaden z członków rodziny D. nie ma orzeczonego stopnia niepełnosprawności .

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo podlegało uwzględnieniu.

Sąd Rejonowy wskazał na treść art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana. Nadto wskazał, że na powódzie jako właściciela rzeczy, (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), spoczywał ciężar udowodnienia, iż zachodziły przesłanki zastosowania ww. normy.

Sąd Rejonowy podniósł, że pozwani zaprzestali opłacania należnych opłat z tytułu użytkowania lokalu, zadłużenie na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosiło 11.749.02 zł i ciągle rosło. Wskazując na treść art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., Sąd ten wskazał, że właściciel lokalu w takim wypadku był uprawniony do wypowiedzenia stosunku najmu, a więc umowa najmu przedmiotowego lokalu została skutecznie wypowiedziana przez powoda z dniem 30 listopada 2012 r. Po dacie wypowiedzenia wyżej wymienionej umowy nie została zawarta kolejna umowa najmu przedmiotowego lokalu.

Sąd Rejonowy wskazał, że z powyższych okoliczności wynikało, iż od dnia 31 grudnia 2012 r. pozwani zajmowali i nadal zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

W ocenie Sądu Rejonowego fakt, że pozwani po wypowiedzeniu umowy najmu spłacili zadłużenie i wystąpili z wnioskiem o ponowne zawarcie umowy najmu, która nie została ponownie zawarta, nie miał znaczenia z punktu widzenia skuteczności wypowiedzenia umowy najmu i zajmowania przez pozwanych lokalu bez tytułu prawnego, a więc dla powództwa windykacyjnego o wydanie nieruchomości.

Dlatego też, w ocenie Sądu Rejonowego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Ponadto nakazując opróżnienie lokalu, Sąd I instancji w myśl art. 14 ust. 3 u.o.p.l. zobowiązany był z urzędu zbadać, czy zachodziły przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego i orzec w tym zakresie nakazując opróżnienie lokalu.

Sąd Rejonowy zważył, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wystarczający do uznania, że pozwanym powinno przysługiwać prawo do lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwani nie mieli możliwość zamieszkania w innym lokalu. Pozwana M. D. (1) miała status osoby bezrobotnej. Nadto Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do małoletniego, w tym wypadku małoletnim był K. D. zajmujący przedmiotowy lokal wraz ze swoimi rodzicami. Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że z przesłuchania pozwanej M. D. (1) wynikało, że dochody, które osiąkali w prowadzonym przez siebie czteroosobowym gospodarstwie domowym na jednego członka rodziny były niższe niż określona kwota minimum socjalnego. W ocenie Sądu Rejonowego zasadnym było zatem przyznanie także pozwanej M. A., która uczyła się, nie pracowała i pozostawała na utrzymaniu rodziców uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi solidarnie pozwanych jako przegrywających sprawę. Sąd Rejonowy wskazał, że na koszty procesu w kwocie 320 zł poniesione przez stronę powodową składały się: opłata od pozwu - 200 zł oraz kwota 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na podstawie § 10 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Sąd Rejonowy odstąpił od obciążania kosztami postępowania K. D. na podstawie art. 102 k.p.c., gdyż był on osobą małoletnią, pozostającą na utrzymaniu rodziców.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając wyrok w całości. Skarżący zarzucili Sądowi Rejonowemu:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego błędne zastosowanie w przypadku, gdy podstawa wypowiedzenia umowy najmu przez powoda wygasła wskutek spłaty zadłużenia,
2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 k.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w przypadku, gdy ze stanu faktycznego sprawy wynikało wprost, iż zadłużenie powstałe na koncie pozwanych wynikało ze szczególnej sytuacji życiowej, w jakiej znaleźli się pozwani, wobec czego wypowiedzenie umowy najmu przez powoda było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego,
3. naruszenie prawa materialnego tj. § 39 ust. 1 uchwały nr LVIII 1751/2009 Rady (...) W. z dnia 9 lipca 2009 r. poprzez jego niezastosowanie w przypadku, gdy wskutek spłaty zadłużenia zaistniały przesłanki ponownego zawarcia umowy najmu przez pozwanych.

Wobec powyższego skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania za obie instancje, wraz z kosztami zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych, ewentualnie, w przypadku uznania zasadności powództwa pozwani wnieśli o nieobciążanie strony pozwanej kosztami postępowania ze względu na jej trudną sytuację materialną i rodzinną.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji, odrzucenie apelacji co do K. D., jako wniesionej przez osobę nieumocowaną i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych.

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

Apelacja pozwanych nie zasługuje na uwzględnienie.

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

Podkreślić również należało, że argumentacja prawna szeroko przeprowadzona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia również zasługiwała w całości na akceptację, co czyniło zbędnym obszerne jej powtarzanie w tym miejscu.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy przyznał częściowo rację powodowi co do tego, że w świetle złożonych do akt pełnomocnictw można było uznać, że adw. M. F. nie był upoważniony do reprezentowania małoletniego K. D. w momencie wniesienia apelacji. Jednakże na podstawie art. 97 k.p.c. w zw. z art. 391 § k.p.c. i art. 370 k.p.c. brak formalny apelacji w tym zakresie został uzupełniony poprzez złożenie stosownego pełnomocnictwa.

Przechodząc do rozpoznania zarzutów apelacyjnych należało podkreślić, że całkowicie niezasadny i niezrozumiały był zarzut naruszenia art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ze względu na to, że podstawa wypowiedzenia umowy najmu przez powoda miała wygasnąć wskutek spłaty przez pozwanych zadłużenia. Słusznie bowiem wskazał Sąd Rejonowy, że istotne dla rozpoznania sprawy było jedynie ustalenie, czy wypowiedzenie było skuteczne, a więc, czy na datę jego dokonania istniały przesłanki uprawniające do jego dokonania, w tym przypadku, czy zadłużenie pozwanych przekraczało trzy pełne okresy płatności. Niewątpliwie w niniejszej sprawie powód wykazał, że takie zadłużenie wówczas istniało, a sami pozwani również tej okoliczności nie zaprzeczyli. W tej sytuacji późniejsza spłata zadłużenia, która zresztą miała miejsce dopiero w 2015r., nie miała znaczenia dla uznania, że wypowiedzenie zostało skutecznie dokonane, a w dacie spłaty zadłużenia pozwani nie posiadali już tytułu prawnego do lokalu.

Sąd Okręgowy nie podzielił też w okolicznościach niniejszej sprawy zarzutu naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 58 k.c. Sąd Okręgowy zważył, że zarówno doktryna jak i orzecznictwo uznają, że przepis art. 5 k.c. 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 osoby, które nie posiadały 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, Lex nr 276335 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., jako 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 SN z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, postanowienie SN z dnia 2 czerwca 2011 r. I CSK 520/10).

Natomiast Sąd Okręgowy doszedł 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 kwestia nieuiszczenia opłat za lokal uzasadniona utratą pracy przez pozwaną, zmniejszeniem zarobków pozwanego, które i tak osiągały poziom 5.000-6.000 zł miesięcznie i przeprowadzania remontu mieszkania. Przeprowadzanie remontu, a jednocześnie nieuiszczanie podstawowych zobowiązań, co mogło skutkować i de facto skutkowało utratą mieszkania, było w ocenie Sądu Okręgowego zachowaniem nie zasługującym na szczególną ochronę prawną, tym bardziej, że ze złożonego zestawienia zadłużenia wynikało, że miesięczna wysokość czynszu nie stanowiła istotnej części dochodu miesięcznego rodziny, a całkowita wysokość zadłużenia wskazywała, że pozwani nie opłacali czynszu przez bardzo długi okres czasu.

Sąd Okręgowy zważył także, że pozwana powołując się na swój stan zdrowia nie przedstawiła żadnych dokumentów na tę okoliczność. Postępowanie nie wykazało przy tym, aby stan zdrowia pozwanej lub innego członka rodziny był szczególnie ciężki, uzasadniający przyznanie im szczególnej ochrony prawnej, ani też, aby w związku z tym stanem zdrowia rodzina musiała ponosić dodatkowe nadmierne koszty leczenia.

Z kolei kwestia niskiego dochodu na członka rodziny została uwzględniona przy ustaleniu uprawnień wszystkich pozwanych do przyznania lokalu socjalnego.

Słusznie również wskazał powód w odpowiedzi na apelację, że zarzuty związane z powołaniem się na zasady współżycia społecznego powinny wskazywać, którą konkretnie zasadę powód miał naruszyć swoim postępowaniem oraz uzasadnić, na czym polega sprzeczność czynności prawnej z taką zasadą (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 12 stycznia 2016 r. I ACa 697/15), a niewątpliwie złożona apelacja takiego wskazania nie zawierała.

Absolutnie niezasadne było też twierdzenie apelujących, jakoby § 39 ust. 1 uchwały nr LVIII 1751/2009 Rady (...) W. z dnia 9 lipca 2009 r. nakładał na powoda obowiązek zawarcia z pozwanymi nowej umowy najmu lokalu. Bezspornie użycie w tym przepisie słowa „może” wskazuje na możliwość powoda zawarcia takiej umowy, a nie na jego powinność czy obowiązek. Poza tym w tym zakresie pozwany przysługuje droga administracyjna domagania się zawarcia takiej umowy, z której już skorzystali, a ich żądanie nie zostało uwzględnione, natomiast pomimo otrzymania kolejnej szansy w czasie trwania niniejszego postępowania z ponownej możliwości złożenia stosownego wniosku również nie skorzystali. Z kolei Sąd w ramach prowadzonego postępowania o eksmisję nie ma podstawy prawnej, abstrahując

nawet w ogóle od braku obowiązku powoda w tym zakresie, do zobowiązania powoda do zawarcia z pozwanymi umowy najmu, a bez takiej umowy pozwani nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, co uzasadnia żądanie pozwu.

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. uznając, że kwota 60 zł nie będzie stanowiła na tyle dużego obciążenia dla pozwanych, które uzasadniałoby zastosowanie art. 102 k.p.c.