

Sygn. akt IV Ca 1501/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2022 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Adam Jaworski

Protokolant: Elwira Stolarska

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2022 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Mienia Wojskowego

przeciwko M. C. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda (...) W.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie

z dnia 15 marca 2019 roku, sygn. akt I C 1992/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że nadaje mu treść:

1. oddala powództwo;
2. zasądza od Agencji Mienia Wojskowego na rzecz M. C. (1) kwotę 720 zł (siedemset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, oddalając wniosek o zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego w sprawie o sygn. akt IV Cz 409/18;
3. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone koszty sądowe;

II. zasądza od Agencji Mienia Wojskowego na rzecz M. C. (1) kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Adam Jaworski

Sygn. akt IV Ca 1501/19

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 marca 2019 r. (sygn.. akt I C 1992/17) Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie:

1. nakazał M. C. (1) opróżnienie i opuszczenie, wraz ze wszystkimi rzeczami jej prawa reprezentującymi, lokalu mieszkalnego numer (...) (...) położonego w W. przy ul. (...) (...), i wydanie przedmiotowego lokalu Agencji Mienia Wojskowego (...) w W.,
2. orzekł o braku uprawnienia M. C. (1) do otrzymania lokalu socjalnego,
3. zasądził od M. C. (1) na rzecz Agencji Mienia Wojskowego (...) w W. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego,
4. nakazał pobrać od M. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich prawna ocena.

Agencja Mienia Wojskowego wykonuje prawo własności Skarbu Państwa nad lokalem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W., który został przydzielony W. C. jako kwatery stała decyzją administracyjną z 1986 r. W. C. zamieszkał tam z żoną M. C. (1) i synem M. C. (2). W. C. otrzymał pomoc finansową z funduszu MON, którą wykorzystał na budowę domu jednorodzinnego. W. C. mógł zachować prawo do kwatery przy ul. (...) pod warunkiem zwrotu równowartości udzielonej pomocy, czego nie uczynił. Decyzją Dyrektora (...) z 16 października 2001 r. W. C. został zobowiązany do opuszczenia lokalu wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkałymi. W trakcie prowadzonej eksmisji wyprowadził się z synem. Pozwana, która do dnia 24 sierpnia 2004 r. była żoną W. C., zamieszkuje w lokalu bez tytułu prawnego do dnia dzisiejszego.

Pozwana jest współwłaścicielem w udziale $\frac{1}{2}$ nieruchomości położonej w miejscowości C., gmina P. woj. (...) o powierzchni 82 arów. Pozwana ma 66 lat, prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe. Nie ma nikogo na utrzymaniu. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 2400 zł miesięcznie netto. Pozwana jest rozwódką, ma dorosłego syna, nie ma orzeczonego stopnia niepełnosprawności, nie jest obłożnie chora.

Sąd Rejonowy wskazał, że nie dał wiary pozwanej, iż posiada ona tytuł prawny do lokalu, gdyż przeciwne okoliczności wynikają z dokumentów. Sąd I instancji oddalił wnioski dowodowe pozwanej, gdyż liczba pustostanów w bloku przy ul. (...) oraz liczba żołnierzy zawodowych oczekujących na kwatery nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wniosek o zobowiązanie powoda do złożenia dowodu wypłaty pomocy mieszkaniowej pozwanej w ocenie Sądu Rejonowego „zmierzał do przewlekłości postępowania”.

Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne na podstawie art. 222 § 1 k.c. oraz przepisów art. 6 ust. 1 i 2 oraz 7 ustawy z 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz U. poz. 1322), a także art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r. poz. 2356 ze zm.; dalej: u.z.SZ). Następnie omówił podstawy prawne nałożenia na gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie eksmitowanej z lokalu pozostającego w zasobach AMW, przyjmując, że należy dokonać oceny uprawnień pozwanej w świetle art. 14 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.; dalej: u.o.p.l.). Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwana nie spełnia przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Sąd I instancji wyraził pogląd, że ustalenie prawa do lokalu socjalnego powinno następować w wyjątkowych przypadkach. Sytuacja pozwanej, która jest utrzymuje się z emerytury w kwocie 2400 zł i jest współwłaścicielką nieruchomości, jest na tyle dobra, że może ona we własnym zakresie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. O kosztach procesu i kosztach sądowych Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od tego wyroku złożyła pozwana, zastępowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, która zaskarżyła wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę, względnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 222 § 1 k.c. oraz naruszenie prawa procesowego: art. 126² § 1 k.p.c. w związku z art. 38 ust. 1 ustawy o AMW, art. 233 § 1 k.p.c. (w dwóch różnych aspektach) oraz art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 k.p.c. i art. 3 k.p.c.1. Mimo braku wyodrębnionych zarzutów dotyczących orzeczenia o braku uprawnień

pozwanej do lokalu socjalnego, rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest wyraźnie kontestowane w końcowej części apelacji, w której w istocie postawiono w sposób opisowy zarzut niewłaściwego zastosowania art. 14 ust. 1 i 4 u.o.p.l. w związku z art. 45 ust. 3 u.z.s.z. przez niezasadne orzeczenie o braku uprawnień pozwanej do lokalu socjalnego.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów.

Wobec stwierdzenia, że Sąd Rejonowy nie zawiadomił skutecznie o toczącym się postępowaniu właściwej gminy, tutejszy Sąd - działając na podstawie art. 15 ust. 1 u.o.p.l. w związku z art. 45 ust. 3 u.z.s.z. – zawiadomił o toczącym się postępowaniu (...) W., w celu umożliwienia zgłoszenia interwencji ubocznej. Pismem z dnia 22 marca 2022 r. (...) W., zastępowane przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o oddalenie apelacji. Na rozprawie, po uzupełniającym przesłuchaniu pozwanej, pełnomocnik zmodyfikowała stanowisko, pozostawiając apelację do uznania Sądu.

Sąd Okręgowy podzielił i przyjął jako własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, uznając jednak, że prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy wymaga ich znacznego uzupełnienia, zarówno na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy i aktach lokalowych, jak i uzupełniających zeznań pozwanej.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo, co następuje:

W. C. był członkiem (...), w ramach którego budował dom jednorodzinny. Inwestycja miała być finansowana z pomocy z MON, którą W. C. otrzymał na podstawie decyzji administracyjnej. W. C. zaprzestał budowy i wystąpił ze zrzeczenia, co było spowodowane wzrostem cen i trudnościami ekonomicznymi na początku lat 90 XX wieku. Decyzję o zaprzestaniu budowy domu jednorodzinnego w S. podjął samodzielnie W. C., który nie informował M. C. (1) o podejmowanych działaniach, powiedział jedynie, że „nie mamy już żadnych planów” budowy domu. Pożycie małżeńskie państwa C. układało się źle już od początku lat 90 XX wieku (dowód: decyzja – k. 20 akt lokalowych, korespondencja z akt lokalowych – k. 53-54, zeznania pozwanej – k. 282-283).

Pismem z dnia 14 listopada 1994 r. Szefostwo Służby (...) wszczęło postępowanie administracyjne w sprawie opróżnienia przez W. C. kwatery stałej przy ul. (...) (k. 12 akt lokalowych). W roku 1995 organy wojskowe sporządziły kilka pism w odpowiedzi na wystąpienia W. C. (pism męża pozwanej brak w aktach lokalowych). Akta nie zawierają żadnych informacji o toku postępowania administracyjnego i podejmowanych czynnościach w latach 1995-2001. Pismem z dnia 27 marca 2001 r. (...) Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. wezwał W. C. do opróżnienia lokalu. Pismo zostało odebrane przez nieustaloną osobę, podpisującą zwrotne poświadczenie odbioru „S. M. z up.” (okoliczności częściowo bezsporne (w zakresie toku postępowania), potwierdzone dokumentami z akt lokalowych, ponadto dowody: wezwanie do opróżnienia lokalu z z.p.o. – k. 32-33 akt lokalowych, zeznania pozwanej – k. 282-283).

W dniach 22 czerwca 2001 r. i 9 lipca 2001 r. M. C. (1) podejmowała interwencje w (...) WAM w celu uregulowania sytuacji lokalu, ale nie przyniosły one skutku (bezsporne, notatki służbowe k. 37-39).

Decyzją administracyjną z 16 października 2001 r. Dyrektor (...) w W. orzekł o zwolnieniu przez W. C. lokalu nr (...) przy ul. (...). Na skutek odwołania W. C. decyzję tę utrzymano w mocy decyzją Dyrektora (...) WAM z 13 grudnia 2001 r. Wyrokiem z dnia 5 listopada 2003 r. (sygn. akt I SA 163/02) Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę W. C. na tę decyzję. M. C. (1) nie brała w postępowaniu administracyjnym ani sądowym (bezsporne, dokumenty z akt sprawy – k. 11-21 i z akt lokalowych – k. 43-44, 49-51, 67-70).

W. C. wyprowadził się z lokalu w 2000 r., co było konsekwencją całkowitego rozkładu pożycia małżeńskiego państwa C.. Mąż pozwanej nie regulował, w ostatnich miesiącach wspólnego zamieszkiwania, opłat za korzystanie z lokalu, doprowadzając do jego znacznego zadłużenia. Po wyprowadzeniu się byłego męża M. C. (1) podjęła rozmowy z administracją i zaczęła spłacać zadłużenie. W dniu 28 lipca 2004 r. M. C. (1) zawarła z Wojskową Agencją Mieszkaniową umowę ugody, w której zobowiązała się do zapłaty łącznej kwoty 4430,02 zł tytułem zaległości w należności głównej oraz odsetek. W ugodzie M. C. (1) określono jako „nie posiadającą tytułu prawnego do lokalu”. Pozwana przeczytała ten dokument przed podpisaniem, ale jako osoba nie mająca rozeznania w przepisach prawa

nie rozumiała określenia „bez tytułu prawnego”. W bliżej nieokreślonym czasie M. C. (1) poinformowała Agencję o opuszczeniu lokalu przez W. C., co zostało odnotowane przez administrację (dowód: zeznania pozwanej – k. 204 (płyta CD), 282-284, ugoda – k. 84).

W dniu 17 września 2004 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok rozwiązujący małżeństwo M. C. (1) i W. C. przez rozwód (bezsporne, odpis wyroku – k. 62).

Na rozprawie rozwodowej W. C. zadeklarował, że zostawia mieszkanie byłej żonie i nie rości sobie do niego praw. Pozwana wcześniej uzyskała informację, że po rozwodzie może nastąpić rozkwaterowanie. Uznała, że jej były mąż o tym właśnie mówi, a jej interesy są zabezpieczone (dowód: zeznania pozwanej – k. 282-284).

Małżonkowie C. nie składali jednak pisemnych wniosków o rozkwaterowanie. W. C. został przyjęty do Domu Emeryta Wojskowego przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna).

Postanowieniem z dnia 13 grudnia 2004 r. Wojewoda (...) – działając jako organ egzekucyjny – wezwał W. C. do opróżnienia lokalu. Zgodnie z tzw. rozdzielnikiem postanowienie to nie zostało doręczone M. C. (1). Pozwana w dniu 10 stycznia 2005 r. na rozprawie z dyrektorem oddziału WAM, które nie przyniosło wiążących rozstrzygnięć. Pismem z dnia 13 marca 2005 r. M. C. (1) złożyła zarzuty w postępowaniu egzekucyjnym, które nie zostały uwzględnione. Akta sprawy z zażaleniem M. C. (1) przekazano do Ministerstwa Obrony Narodowej przy piśmie z dnia 28 czerwca 2005 r. W aktach lokalowych brak jest rozstrzygnięcia organu II instancji. Brak również informacji o dalszych czynnościach w postępowaniu. Dopiero postanowieniem z 23 lutego 2010 r. Wojewoda (...) zawiesił postępowanie egzekucyjne, a następnie – postanowieniem z dnia 28 lutego 2011 r. – postępowanie to umorzył (bezsporne, dokumenty z akt postępowania egzekucyjnego – k. 74-76,82 akt lokalowych i k. 72-73 akt sprawy).

M. C. (1) spłaciła zadłużenie zgodnie z ugoda zawartą w 2004 roku, a następnie na bieżąco opłacała miesięczne opłaty za używanie lokalu oraz za media. Były one naliczane w wysokości pobieranej od osób posiadających tytuł prawny do lokalu. W korespondencji opłata za używanie lokalu nie była nigdy określana jako czynsz, ale tak określała ją pozwana oraz pracownicy administracji. Zawiadomienia o wysokości opłat były wystawiane na nazwisko W. C. jeszcze w 2013 roku. Dopiero w 2016 roku Agencja naliczyła pozwanej opłatę w wysokości 150 %, właściwą dla osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego na podstawie art. 41 ust. 5 u.z.s.z. W dniu 30 czerwca 2016 roku Agencja Mienia Wojskowego skierowała do M. C. (1) wezwanie do opróżnienia lokalu. M. C. (1) nadal na bieżąco uiszcza opłaty, również w podwyższonej stawce, które wynoszą 710 zł. Pozwana ubiegała się o zawarcie umowy najmu, ale strona powodowa nie wyraziła na to zgody (dowód: podanie z 15.10.2018 r. – k. 174, zawiadomienie o wysokości opłat – k. 93 akt lokalowych, wezwanie do opróżnienia lokalu z dowodem doręczenia – k. 41-43).

M. C. (1) jest emerytką, ma 70 lat, obecnie ma wydane orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym. Utrzymuje się z emerytury wynoszącej 2800 zł. Jest wyłączną właścicielką nieruchomości leśnej w C. (gmina P. powiat (...)) o powierzchni 8000 m². Syn pozwanej mieszka z żoną i dzieckiem w L., obecnie rodzina spodziewa się narodzin drugiego dziecka. Pozwana nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu (dowód: zeznania pozwanej – k. 282-284).

Powyższe ustalenia faktyczne zostały poczynione w oparciu o okoliczności bezsporne, dokumenty znajdujące się w aktach sprawy i aktach lokalowych oraz zeznania pozwanej (przed Sądem Rejonowym i Okręgowym), którym Sąd Okręgowy dał w pełni wiarę jako logicznym, szczerym i zgodnym z zebraną dokumentacją. W przeciwieństwie do Sądu I instancji Sąd Okręgowy nie widzi podstaw, by odmówić wiary pozwanej co do jakiegokolwiek podnoszonej przez nią okoliczności. Kwestia posiadania tytułu prawnego do lokalu jest jednak kwestią prawną i nie powinna być rozstrzygana w płaszczyźnie dania wiary (bądź nie) zeznaniom strony, ale w ramach oceny prawnej. Sąd Okręgowy nie znajduje podstaw do kwestionowania przekonania pozwanej, że tytuł prawny do lokalu posiadała, chociaż obiektywnie przekonanie to było – mimo wątpliwej sytuacji prawnej stron – błędne. Pozwana przekonująco wyjaśniła na rozprawie kwestię ugody sądowej, a jej twierdzenia są przekonujące, gdyż z doświadczenia zawodowego Sądowi wiadomo, że wiele osób utożsamia brak tytułu prawnego z brakiem dokumentu w postaci umowy albo decyzji, który potwierdzałby

taki tytuł. Wobec tego nie ma sprzeczności między twierdzeniami M. C. (1), że była przekonana o posiadaniu tytułu prawnego, a przyznaniem przez nią faktem zapoznania się z umową ugody.

Dodać należy, że Sąd Okręgowy uznał za konieczne dopuszczenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania pozwanej na podstawie art. 232 zd. 2 k.p.c. Nie sprzeciwiał się temu fakt, że pozwana była zastępowana przez radcę prawnego. Nie ulega wątpliwości, że sprawa o eksmisję z lokalu mieszkalnego dotyczy daleko idącej ingerencji w prawa i wolności człowieka, dlatego wymagana jest w niej większa aktywność sądu w zakresie ustalenia podstawy faktycznej, nie tylko w zakresie uprawnień do lokalu socjalnego, ale także, a nawet przede wszystkim, co do żądania opróżnienia lokalu. Jest tak tym bardziej dlatego, że rozpoznawanej sprawie powodem jest podmiot publiczny. Ze względu na lakoniczność przesłuchania pozwanej przed Sądem Rejonowym zachodziła potrzeba znacznego pogłębienia i doprecyzowania jej zeznań w sytuacji, zarówno co do okoliczności relewantnych dla ustalenia zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany, jak i zastosowania art. 5 k.c. Mimo braku podniesienia takiego zarzutu przez pełnomocnika pozwanej okoliczności sprawy, po lekturze akt sprawy już *prima facie* nasuwała się konieczność przynajmniej rozważenia żądania pozwu w świetle tego przepisu.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe zawarte w apelacji, gdyż uznał je za nieistotne z przyczyn wskazanych przy omówieniu zarzutu nr 5 apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Rozważania prawne należy rozpocząć od przypomnienia, że sąd II instancji jest sądem merytorycznym, którego zadaniem jest nie tylko rozpoznanie zarzutów apelacyjnych, ale także samodzielne poczynienie ustaleń faktycznych (poprzez akceptację ustaleń sądu I instancji albo ich zmianę bądź uzupełnienie) i dokonanie własnej oceny prawnej. Dlatego w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że sąd II instancji nie jest związany zarzutami naruszenia prawa materialnego, które to prawo powinien zastosować z urzędu (zob. uchwałę składu 7 sędziów SN – zasadę prawną z 31 stycznia 2018 r., III CZP 49/07). W realiach sprawy miało to kluczowe znaczenie, gdyż Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że zarzuty apelacyjne w zdecydowanej większości nie są trafne, a część z nich w ogóle nie dotyczy kwestii istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Niemniej jednak, Sąd II instancji uznał, że zaskarżony wyrok nie może być zaakceptowany z zupełnie innych przyczyn niż wskazane w apelacji, a w sprawie zachodzą szczególne okoliczności, nakazujące przyjąć art. 5 k.c. za podstawę oddalenia powództwa. Przed wyjaśnieniem tej kwestii należy odnieść się jednak do zarzutów apelacyjnych.

1. Zarzuty naruszenia prawa procesowego.

Zarzut naruszenia **art. 126² § 1 k.p.c. w związku z art. 38 ust. 1 ustawy o AMW** przez podjęcie czynności i wydanie wyroku bez uiszczenia należnej opłaty sądowej od pozwu należy ocenić jako całkowicie chybiony. Po pierwsze, zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy o AMW zwalnia się Agencję z opłat sądowych w sprawach cywilnych dotyczących mienia, o którym mowa w art. 1 pkt 2 i 3, czyli m. in. mienia Skarbu Państwa powierzonego Agencji. Art. 6 ust. 1 pkt 1a ustawy o AMW stanowi natomiast, że Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie w jego imieniu i na jego rzecz prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do nieruchomości stanowiących jego własność, wykorzystywanych do zakwaterowania żołnierzy zawodowych. Nie ulega więc wątpliwości, że Agencja Mienia Wojskowego korzysta z ustawowego zwolnienia od kosztów sądowych. Po drugie, gdyby nawet autor apelacji miał rację, to podjęcie czynności mimo braku opłaty i tak nie stanowiłoby uchybienia mającego wpływ na wynik sprawy w tym sensie, że nie mogłoby uzasadniać zmiany ani uchylenia wyroku.

Zarzut naruszenia **art. 233 § 1 k.p.c.** (oznaczony numerem 3) dotyczy uchybienia, które w ocenie pozwanej miało polegać na całkowicie dowolnym i niezgodnym z zasadami prawidłowego rozumowania wyciągnięciu wniosków, że jeżeli „pозwana nie ma tytułu prawnego (umowy najmu, decyzji administracyjnej) do zajmowania lokalu, w którym zamieszkuje do chwili obecnej, to jest to równoznaczne z nieprzysługiwaniem pozwanej <<uprawnienia do władania rzeczą>>, o którym mowa w art. 222 § 1 k.c.”. Tak sformułowany zarzut nie dotyczy jednak oceny żadnego z dowodów pod względem wiarygodności albo mocy dowodowej (choć także Sąd Rejonowy posłużył się w podobnym kontekście

niefortunnym sformułowaniem, że „nie dał wiary” pozwanej), ale prawidłowości zastosowania prawa materialnego. Zostanie zatem rozważony łącznie z pierwszym zarzutem apelacyjnym, który dotyczy naruszenia art. 222 § 1 k.c.

Taką samą uwagę należy odnieść do zarzutu naruszenia **art. 233 § 1 k.p.c. (oznaczonego numerem 4)**, w którym skarżący również nie wykazuje błędów w ocenie wiarygodności albo mocy przekonywania poszczególnych środków dowodowych, ale argumentuje, z odwołaniem się do poszczególnych okoliczności sprawy, że Sąd Rejonowy powinien ustalić dorozumiane zawarcie między stronami umowy najmu. Okoliczności podniesione przez autora apelacji w ramach tego zarzutu mają niewątpliwie istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia. Zarzut ten należy jednak, wbrew jego literalnej treści, traktować jako zarzut naruszenia art. 60 k.c. w związku z art. 659 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na nietrafnym uznaniu, że strony nie zawarły umowy najmu w sposób dorozumiany i w taki sposób zostanie on rozważony w dalszej części uzasadnienia.

Także **zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 k.p.c. i art. 3 k.p.c.** nie zasługuje na uwzględnienie, chociaż zgodzić należy się z autorem apelacji, że argumentacja Sądu I instancji, który uznawał oddalone wnioski za „zmierające do przewlekłości postępowania” była chybiona, skoro wnioski zostały złożone z odpowiednim wyprzedzeniem. Kontestowana decyzja Sądu Rejonowego była jednak merytorycznie trafna. Sąd Okręgowy uznał bowiem fakt występowania w bloku przy ul. (...) pustostanów (okoliczność o marginalnym znaczeniu dla rozstrzygnięcia) za udowodnioną na podstawie pisma Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości (k. 188), a kwestię liczby żołnierzy oczekujących za dostatecznie wyjaśnioną w piśmie powoda z 5 lutego 2019 r. (k. 193). Wniosek o zobowiązanie powoda do złożenia dowodu wypłaty W. C. pomocy finansowej na budowę segmentu nie mógł być uwzględniony przede wszystkim dlatego, że zmierzał on do podważenia ostatecznych decyzji administracyjnych, które były poddane kontroli NSA. W postępowaniu cywilnym sąd nie jest bowiem uprawniony do kwestionowania prawidłowości i skutków decyzji administracyjnej, choćby w jego ocenie była wadliwa, z wyjątkiem decyzji dotkniętych tzw. bezwzględną nieważnością (nieistniejących), tzn. wydanych przez władzę oczywiście niewłaściwą lub bez zachowania jakichkolwiek przepisów postępowania albo z oczywistym naruszeniem zasad postępowania administracyjnego (pogląd utrwalony, zob. postanowienie SN z 25 stycznia 2022 r., III CZP 72/22 i powołane tam liczne orzecznictwo). O wystąpieniu w decyzjach WAM jednej z tych wad kwalifikowanych nie mogło być mowy, skoro wyrokiem NSA oddalono na nią skargę, a orzeczenie to wiąże również sąd powszechny na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 59 obowiązującej w dacie wydania wyroku NSA ustawy z 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym (Dz. U. nr 74 poz. 368). Kierując się tą argumentacją Sąd Okręgowy również oddalił ponowione w apelacji wnioski dowodowe, objęte omawianym zarzutem.

2. Zarzut naruszenia prawa materialnego.

Autor apelacji oparł **zarzut naruszenia art. 222 § 1 k.c.** na dwóch argumentach: po pierwsze - braku legitymacji czynnej strony powodowej, gdyż w jego ocenie przysługuje ona Skarbowi Państwa, a po drugie – twierdzeniu o przysługiwaniu pozwanej tytułu prawnego do lokalu w postaci umowy najmu.

Jeśli chodzi o pierwszy argument, to w ocenie Sądu Okręgowego jest on oczywiście bezzasadny. Art. 6 ust. 1 ustawy o AMW, jak już była mowa, powierza Agencji wykonywanie prawa własności Skarbu Państwa, co oznacza wykonywanie w imieniu własnym, ale na rachunek Skarbu Państwa wszystkich uprawnień właścicielskich, składających się na treść prawa własności (art. 140 k.c.), a także uprawnień służących ochronie własności. Agencja jest instytucją powiernicza, stosunku do Skarbu Państwa jako właściciela, niemniej w wyniku przekazania mienia na Agencję nie przeszły jakiegokolwiek prawa rzeczowe przysługujące Skarbowi Państwa, lecz tylko kompetencja do ich wykonywania w zastępstwie Skarbu Państwa (zob. wyroki SN z 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09, z 20 stycznia 2015 r., V CSK 122/14 i postanowienie z 18 sierpnia 2017 r., IV CZ 44/17). Dodać należy, że takie stanowisko jest powszechnie podzielane przez sądy powszechne.

Bliższej uwagi wymaga natomiast drugi aspekt zarzutu naruszenia art. 222 § 1 k.c., który jest nierozdzielnie związany z zarzutem apelacyjnym nr 4 (tylko formalnie o charakterze procesowym, jak już wskazano wyżej), dlatego zarzuty te zostaną łącznie omówione. W stanie faktycznym sprawy kluczowe jest ustalenie, czy pozwana istotnie zawarła z

powodem umowę najmu w sposób konkludentny, gdyż pozytywna odpowiedź na to pytanie musiałaby prowadzić do oddalenia powództwa.

Punktem wyjścia powinno być spostrzeżenie, że przepisy Kodeksu cywilnego nie przewidują żadnej formy dla umowy najmu, brak jest również przepisów szczególnych w ustawie o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych, które dotyczyłyby formy zawarcia umowy najmu (art. 660 k.c. przewiduje jedynie wymóg formy pisemnej ad eventum). Zgodnie zaś z art. 60 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Jak słusznie ujęto tę kwestię w doktrynie, „zachowanie podmiotu prawa cywilnego może być uznane za konkludentne złożenie oświadczenia woli, jeśli na podstawie całokształtu okoliczności, w jakich zachowanie to miało miejsce, można określić skutki prawne, które zachowanie to miało wywołać” (W. Borysiak w: Kodeks cywilny. Komentarz pod red. K. Osajdy, wyd. 29, art. 60, Nt. 15). W orzecznictwie podkreśla się, że czynnościami konkludentnym mogą być „zachowania czysto faktyczne, niepozostawiające wątpliwości co do zamiaru wywołania skutków prawnych (zob. wyrok SN z 12.10.2011 r., II CSK 73/11, wyrok SA w Szczecinie z 10.4.2014 r. (I ACa 62/14), wyrok SA w Białymstoku z 1 lutego 2018 r., I ACa 712/17). Jak zauważył SA w Krakowie, Zawarcie umowy przez czynności dorozumiane nie polega na konkludentnym <<złożeniu oświadczeń woli>> o zawarciu umowy lecz na takim postępowaniu (zachowaniu się) stron, które realizuje essentialia negotii określonego stosunku prawnego (tak wyrok z 7 listopada 2017 r., I ACa 742/17). W judykaturze nie budzi żadnych wątpliwości możliwość zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu, w tym także lokalu mieszkalnego (zob. tylko przykładowo wyrok NSA z 7 lipca 2021 r., III OSK 3965/21, wyrok SA w Warszawie z 27 lutego 2020 r., V ACa 473/19, wyrok SA w Krakowie z 22 listopada 2016 r., I ACa 898/16). Warunkiem takiego ustalenia jest jednak stwierdzenia, że z zachowania stron wynika jednoznacznie, iż zmierzały do wywołania skutków określonych w art. 659 § 1 k.c., to jest do oddania lokalu do używania w zamian za czynsz.

Odnosząc powyższe uwagi do realiów sprawy Sąd Okręgowy stwierdza, że niewątpliwie za przyjęciem, iż do zawarcia umowy doszło w sposób konkludentny mogą przemawiać: długi okres faktycznego tolerowania zamieszkiwania przez pozwaną w lokalu oraz fakt przyjmowania opłaty za używanie lokalu. Co więcej, pozwana przez wiele lat była przekonana, że tytuł prawny do lokalu jej przysługuje, więc można przyjąć, iż comiesięczne wpłaty traktowała jak czynsz najmu. Oceniając zachowanie strony powodowej (a właściwie jej poprzedniczki prawnej – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej) nie można jednak przyjąć, aby zachowanie osób jej reprezentujących świadczyło w sposób niewątpliwy do zawarcia umowy najmu. Sąd Okręgowy dostrzega, że postępowanie administracyjne i egzekucyjne (nota bene oba dotknięte trudną do wy tłumaczenia przewlekłością) były prowadzone wyłącznie wobec W. C., M. C. (1) nie była ich stroną, a w latach 2011-2016 nadal nie podejmowano żadnych działań zmierzających do opróżnienia lokalu, co stanowi istotny argument na rzecz stanowiska pozwanej. Z drugiej strony należy pamiętać o tym, że w ugodzie z 28 lipca 2004 r. wskazano na brak tytułu pozwanej do lokalu, co jednoznacznie świadczy o braku – przynajmniej na tę chwilę – zgodnego zamiaru stron, zmierzającego do zawarcia umowy najmu. Nie można też przyjąć, że taki zamiar powstał później, skoro M. C. (1) wiedziała o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym (choć wiedzę tę pozyskała z opóźnieniem), była kilkakrotnie na rozmowach interwencyjnych w WAM, która prowadziła – choć opieszale – działania mające prowadzić do odzyskania lokalu. Nie bez znaczenia jest też okoliczność, że podstawowym tytułem prawnym do zajmowania lokalu WAM była wówczas decyzja administracyjna. W tej sytuacji fakt, że do 2016 roku pobierano opłaty w wysokości 100 %, a nie 150 %, niewątpliwie świadczy o braku konsekwencji WAM, ale nie może stanowić wystarczającej podstawy do ustalenia faktu zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany. Dlatego ostatecznie zarzut dorozumianego zawarcia umowy najmu spornego lokalu nie został przez Sąd Okręgowy podzielony.

3. Zgodność żądania eksmisji z zasadami współżycia społecznego.

3.1. Wydanie orzeczenia na nowej podstawie prawnej.

Pozwana nie powoływała się przed Sądami obu instancji na zarzut nadużycia prawa podmiotowego, jednak Sąd Okręgowy w ramach swoich kompetencji rozpoznawczych był uprawniony, a biorąc pod uwagę nietypowe okoliczności sprawy – nawet zobowiązany do poddania ocenie żądania pozwu w świetle art. 5 k.c. Tytułem wprowadzenia należy

wskazać, że postępowanie apelacyjne toczy się według przepisów obowiązujących przed 7 listopada 2019 r., dlatego nie ma zastosowania art. 156² k.p.c. Niemniej jednak również w poprzednim stanie prawnym przyjmowano, że o zamiarze orzeczenia na innej podstawie prawnej niż wskazana przez stronę, sąd powinien uprzedzić strony, w celu umożliwienia im zajęcia stanowiska (zob. wyroki SN z 2 grudnia 2011 r. III CSK 136/11, z 19 marca 2015 r. IV CSK 368/14 i z 7 maja 2019 r., II PK 31/18). Dlatego na rozprawie w dniu 22 lutego 2022 r. uprzedzono strony o możliwości oceny żądania pozwu w świetle art. 5 k.c. (w protokole wskazano omyłkowo art. 5 k.p.c., ale treść uprzedzenia nie mogła budzić wątpliwości, gdyż przewodniczący przedstawił je opisowo, sygnalizując konieczność zbadania zgodności powództwa z zasadami współżycia społecznego). Obie strony miały zatem możliwość złożenia dodatkowych wniosków dowodowych albo przedstawienia dodatkowej argumentacji prawnej.

3.2. Dopuszczalność oddalenia na podstawie art. 5 k.c. powództwa o eksmisję, w kontekście art. 8 Konwencji o ochronie praw człowieka.

Ten aspekt sprawy nie został dostrzeżony przez Sąd Rejonowy, dlatego analizę prawidłowości zaskarżonego wyroku w aspekcie art. 5 k.c. należy rozpocząć od rozważenia dopuszczalności oddalenia powództwa o eksmisję z lokalu mieszkalnego z powołaniem się na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego².

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Przepis ten jest klauzulą generalną, co oznacza, że zawiera zwroty niedookreślone, którym można nadać konkretne znaczenie dopiero w procesie stosowania prawa przez sąd, po rozważeniu okoliczności konkretnej sprawy. Treść zasad współżycia społecznego nie jest bowiem ściśle zdefiniowana. Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 28 listopada 2001 r., IV CKN 1756/00, „odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania”. Takie rozumienie zasad współżycia społecznego, zgodne z tak zwanym ujęciem sytuacjonistycznym, jest akceptowane w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych (zob. np. wyroki z dnia 6 stycznia 2009 r., I PK 18/08, OSN 2010, nr 13-14, poz. 156, z dnia 16 czerwca 2009 r., I CSK 522/08, z dnia 23 maja 2013 r., IV CSK 660/12 z 23 maja 2013 r., IV CSK 660/12). Konsekwencją takiego rozumienia zasad współżycia społecznego jest akceptowany współcześnie pogląd, że dla uwzględnienia przez Sąd zarzutu opartego na art. 5 k.c. nie jest konieczne wskazanie i zdefiniowanie konkretnej zasady współżycia społecznego, która została naruszona przez drugą stronę (tak Sąd Najwyższy, poza cytowanymi orzeczeniami, także w wyroku: z 8 maja 2014 r., V CSK 322/13; w doktrynie zob.: K. Pietrzykowski w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I, komentarz do art. 5 (publikacja elektroniczna systemu Legalis). Rozważenie zastosowania przez Sąd art. 5 k.c. powinno być natomiast bezwzględnie poprzedzone rozważeniem wszystkich okoliczności rozpoznawanej sprawy. Oczywiście jest również, że odmowa udzielenia prawu podmiotowemu ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. powinna być ograniczona do sytuacji wyjątkowych, skoro niewątpliwie jest, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych (pogląd utrwalony, zob. np. uzasadnienie wyroków SN z: z 27 września 1994 r., II CRN 127/94 i z 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/11).

W orzecznictwie można zauważyć rozbieżność co do tego, czy dopuszczalne jest oddalenie powództwa o eksmisję na podstawie art. 5 k.c. W niektórych wypowiedziach orzecznictwa przyjmowano, że skoro zgodnie z art. 140 k.c. podstawowym uprawnieniem właściciela jest korzystanie z rzeczy z wyłączeniem innych osób, to oddalenie powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 KC nie jest dopuszczalne i wskazywał, że orzeczenie takie prowadziłoby do naruszenia istoty prawa własności, co jest niezgodne z art. 64 ust. 3 Konstytucji (zob. wyroki SN z 27 maja 1999 r., II CKN 337/98, OSNC 1999 nr 12, poz. 214 i z 23 marca 2000 r., I CKN 440/98). W późniejszym orzecznictwie Sąd Najwyższy przyjmuje że oddalenie na tej podstawie powództwa o wydanie rzeczy powinno być z 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 29 stycznia 2008 r., IV CSK 417/07, postanowienie SN z 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10, Legalis).

Podkreślona w judykaturze wyjątkowość oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. nie oznacza jednak braku możliwości wydania takiego orzeczenia w ogóle, a judykatura dostarcza przykładów wyjątkowych sytuacji, w których dochodzi do oddalenia powództwa (zob. np. wyrok SN z 10 grudnia 1993 r., I CRN 200/93, powołany za K. Pietrzykowskim w: Kodeks cywilny. Komentarz, Nb 31 do art. 5, por. też w innym kontekście uzasadnienie postanowienia z 4 kwietnia 2012 r., I CSK 534/11). Także w powszechnie aprobowanym orzeczeniu Sądu Najwyższego w sprawie II CRN 127/94, które powołano wyżej, nie wykluczono oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c., chociaż zastrzeżono, że powinno to następować wyjątkowo. Pogląd o tym, że art. 5 k.c. może stanowić podstawę oceny wykonywania każdego prawa podmiotowego został też wyraźnie zaakceptowany w uchwale SN z 24 stycznia 2007 r., III CZP 117/06 (OSNC 2007 nr 11, poz. 165) i postanowieniu SN z 22 stycznia 2009 r. (III CSK 251/08).

Sąd Okręgowy podziela ten nurt orzecznictwa, który dopuszcza w wyjątkowych sytuacjach oddalenie powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c., uznając, że stanowisko wyrażone w wyrokach Sądu Najwyższego w sprawach o sygn. akt II CKN 337/98 oraz I CKN 440/98 jest zbyt kategoryczne i w niektórych przypadkach, czego ilustracją jest sprawa niniejsza, nie pozwala sądowni na właściwe wyważenie podlegających ochronie wartości. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że orzekając o zgodności art. 5 k.c. z (między innymi) wyrażającym zasadę ochrony własności art. 64 ust. 1 Konstytucji Trybunał Konstytucyjny podkreślił, że zawarta w art. 5 KC klauzula generalna klauzula generalna jest przydatna do nadawania stosowaniu przepisów „bezpośredniego sensu aksjologicznego zakorzenionego w Konstytucji” (zob. wyrok TK z 17 października 2000 r., SK 5/99, OTK 2000 nr 7, poz. 54, pkt 1 uzasadnienia). Można więc ogólnie stwierdzić, że stosowanie art. 5 k.c. ma na celu usunięcie konfliktu wartości.

Za dopuszczeniem oceny powództwa o eksmisję z lokalu mieszkalnego w świetle art. 5 k.c. silnie przemawia też wzgląd na art. 8 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, sporządzonej w Rzymie 4 lipca 1950 r. (Dz.U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284; dalej: Konwencja), który stanowi, że każdy ma prawo do ochrony swojego mieszkania. Warto zwrócić uwagę, że art. 8 Konwencji kładzie nacisk na niematerialne wartości związane z miejscem zamieszkania, co wynika z wykładni systemowej tego przepisu (prawo do mieszkania zostało ściśle powiązane z prawem do prywatności) i znajduje potwierdzenie w oryginalnych wersjach językowych Konwencji („everyone has the right to respect (...) his home” oraz „toute personne a droit au respect (...) de son domicile”). Jak zauważono w doktrynie, użyte w wersji angielskiej i francuskiej określenia „home” i „domicile” mogą być przetłumaczone na język polski raczej jako „dom” niż „mieszkanie” (L. Garlicki w: Konwencja o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Tom I. Komentarz do art. 1-18, nb 83 do art. 8, Legalis). Konwencja chroni więc także emocjonalny związek jednostki z mieszkaniem i związane z tym poczucie bezpieczeństwa. W orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka przyjmuje się, że przedmiotem ochrony art. 8 Konwencji jest każde miejsce, w którym jednostka przebywa w sposób stały i powtarzalny, niezależnie od tego, czy posiada tytuł prawny do niego. Ochrona ta przysługuje więc również osobom zajmującym bez tytułu prawnego pomieszczenia, które mogą być zakwalifikowane jako „dom” w rozumieniu art. 8 Konwencji (zob. wyrok ETPCz z 13 maja 2008 r., Mc Cann przeciwko Zjednoczonemu Królestwu, pkt 46). Art. 8 ust. 2 Konwencji stanowi, że niedopuszczalna jest ingerencja władzy publicznej w korzystanie z tego prawa, z wyjątkiem przypadków przewidzianych przez ustawę i koniecznych w demokratycznym społeczeństwie z uwagi na bezpieczeństwo państwowe, bezpieczeństwo publiczne lub dobrobyt gospodarczy kraju, ochronę porządku i zapobieganie przestępstwom, ochronę zdrowia i moralności lub ochronę praw i wolności innych osób.

Nie ulega wątpliwości, że mieszkanie pozwanej stanowi dom w rozumieniu art. 8 Konwencji, gdyż nie jest kwestionowane, że stanowi ono od wielu lat stałe miejsce zamieszkania rodziny M. C. (1).

W judykaturze Europejskiego Trybunału Praw Człowieka należy uznać za utrwalone stanowisko, że eksmisja stanowi najdalej idące – bo nieodwracalne ograniczenie prawa do domu (mieszkania). Trybunał konsekwentnie przyjmuje, że ograniczeniem takim jest już samo zagrożenie eksmisją, niezależnie od tego, czy orzeczenie nakazujące eksmisję zostało wykonane (wyrok z 15 stycznia 2009 r., Ćosić przeciwko Chorwacji). Dlatego Trybunał podkreśla, że eksmisja musi być oparta na szczególnie przekonujących powodach, a ocena proporcjonalności musi uwzględnić jej nieodwracalność (zob. także wyroki: z 27 maja 2004 r., Connors przeciwko Zjednoczonemu Królestwu, z 18 listopada

2004 r. Prokpopovich przeciwko Rosji). Kontynuując tę linię orzeczniczą Europejski Trybunał Praw Człowieka w wyroku z 20 października 2009 r. w sprawie Paulić przeciwko Chorwacji (skarga nr 3572/06) wyraźnie podkreślił, że sąd krajowy, rozpoznając sprawę o eksmisję z mieszkania, nie może ograniczyć się do stwierdzenia, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do lokalu. Konwencja wymaga bowiem nie tylko, aby ingerencja w prawa jednostki do mieszkania była zgodna z prawem krajowym, ale także, by była ona proporcjonalna w świetle art. 8 ust. 2 Konwencji. W konsekwencji sąd rozpoznający sprawę o eksmisję jest zobowiązany rozważyć, czy nakazanie opuszczenia lokalu środkiem proporcjonalnym i rozsądnym w świetle zasad wyrażonych w art. 8 Konwencji, niezależnie od tego, czy pozwany ma tytuł prawny do lokalu (pkt 42 i 43). Podobne stanowisko wyrażono w wyrokach ETPCz: z dnia 9 października 2007 r. Stankova przeciwko Słowacji (skarga nr 7205/02, pkt 58-63) oraz z dnia 21 czerwca 2011 r., Orlić przeciwko Chorwacji (skarga nr 48833/07, pkt 66-70). To ostatnie orzeczenie ma szczególnie istotne znaczenie dla rozpoznawanej sprawy, gdyż zapadło również na tle sprawy o eksmisję z lokalu pozostającego w dyspozycji organów wojskowych, w którym skarżący zamieszkiwał przez dłuższy czas (choć bez porównania krótszy niż pozwani w niniejszej sprawie).

W świetle przytoczonego stanowiska ETPCz **obowiązkiem Sądu Okręgowego jest rozważenie, czy nakazanie pozwanej opuszczenia spornego lokalu jest proporcjonalne i rozsądne w świetle art. 8 ust. 2 Konwencji**. Sąd mógłby dokonać takiej oceny bezpośrednio na podstawie Konwencji, która – co oczywiste – jest aktem prawa powszechnie obowiązującym i w razie potrzeby może być bezpośrednio stosowana przez sąd powszechny (art. 9 i 91 Konstytucji). W sprawie nie ma jednak potrzeby stosowanie przepisów Konwencji bezpośrednio, z pominięciem przepisów prawa krajowego. Jak już wyjaśniono, w prawie cywilnym podstawową normą prawną, mającą na celu stosowanie prawa zgodnie z podstawowymi dla systemu prawnego wartościami, jest bowiem art. 5 k.c. Uzasadnione jest więc zajęcie stanowiska, że wymagana przez Europejski Trybunał Praw Człowieka ocena proporcjonalności eksmisji powinna być dokonana właśnie w płaszczyźnie tego przepisu. W konsekwencji, stwierdzenie, że eksmisja nie jest konieczna w demokratycznym państwie prawa ze względu na konieczność ochrony praw innych osób albo interes publiczny, powinno więc skutkować uznaniem powództwa o nakazanie opróżnienia lokalu za nadużycie prawa podmiotowego. Taka wykładnia art. 5 k.c. w związku z art. 222 § 1 k.c. zapewnia poszanowanie art. 8 ust. 1 i 2 Konwencji. Reasumując, sąd rozpoznający sprawę o nakazanie opróżnienia lokalu jest nie tylko uprawniony, ale nawet zobowiązany do uznania tego żądania za nadużycie prawa podmiotowego, jeżeli dojdzie do przekonania, że orzeczenie eksmisji - mimo braku tytułu prawnego po stronie pozwanych - mogłoby naruszać zasadę proporcjonalności (art. 8 ust. 2 Konwencji).

Sąd powinien dokonać oceny proporcjonalności eksmisji w świetle art. 5 k.c. przy zastosowaniu art. 8 ust. 1 Konwencji niezależnie od tego, czy powodem jest podmiot prywatny (osoba fizyczna, spółka, spółdzielnia mieszkaniowa, itp.), czy też podmiot publiczny (gmina, Skarb Państwa, AMW, itp.). W pierwszym przypadku ocena ta sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu wartości między prawem własności a prawem do mieszkania (niekiedy także zasadą ochrony godności człowieka), co oznacza, że art. 5 k.c. może być podstawą oddalenia powództwa o eksmisję zasadniczo wtedy, gdy inna konstytucyjnie chroniona wartość ma ad casum pierwszeństwo przed prawem własności powoda. Jeżeli – tak jak w rozpoznawanej sprawie – powodem jest podmiot publiczny należy również wziąć pod uwagę jego ustawowe zadania, a także, czy zachowanie powoda pozostawało zgodne z wymaganiami, stawianymi przez ustrojodawcę władzy publicznej. Szczególne znaczenie należy tu przypisać zasadzie demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji), z której wynika adresowana do wszystkich organów państwa zasada zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa. W sprawie trzeba położyć szczególny nacisk na ten aspekt, co zostanie wyjaśnione w dalszych uwagach.

3.3. Podstawy do zastosowania art. 5 k.c. w związku z art. 8 Konwencji w okolicznościach sprawy.

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż szczególne okoliczności faktyczne sprawy uzasadniały uznanie żądania powoda za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego na podstawie art. 5 k.c., gdyż orzeczenie eksmisji nie byłoby proporcjonalne i rozsądne w znaczeniu przyjętym w powołanym orzecznictwie ETPCz. Decyduje o tym łączna ocena następujących okoliczności sprawy:

Po pierwsze, zauważenia wymaga nieprzerwany okres zamieszkiwania pozwanej w lokalu, który wynosił 36 lat. Jest to okres ponadprzeciętnie długi i to nawet przy uwzględnieniu faktu, że w warunkach (...) nie należą do rzadkości przypadki kilkudziesięcioletniego zamieszkiwania w jednym miejscu. Pozwana zamieszkiwała w lokalu przez większą część swojego dorosłego życia. Nie ulega wątpliwości, że nakazanie pozwanej eksmisji po tak długim okresie zamieszkiwania, zwiększa stopień dolegliwości, wynikającej z wykonania wyroku eksmisyjnego. Nie oznacza to oczywiście, co Sąd Okręgowy pragnie podkreślić, że sama długotrwałość okresu zamieszkiwania stanowi per se o sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego. Tak oczywiście nie jest, ale długość zamieszkiwania jest jedną z okoliczności, która musi być wzięta pod uwagę przy ocenie proporcjonalności. Im dłuższy okres zamieszkiwania w lokalu, w tym większym stopniu eksmisja godzi w prawo do mieszkania w rozumieniu art. 8 Konwencji, więc tym bardziej powinna być oparta na przekonujących argumentach.

Po drugie, zaakcentować należy, że pozwana znalazła się w sytuacji braku tytułu prawnego bez własnej winy, gdyż nie można jej przypisać żadnych zaniedbań. Do powstania zaistniałej w tej sprawie sytuacji przyczyniła się wyłącznie postawa W. C., który nie dołożył należytej staranności w celu rozliczenia się z organami wojskowymi z udzielonej pomocy mieszkaniowej, a następnie nie informował żony o sytuacji prawnej lokalu, doprowadzając także do jego znacznego zadłużenia. Tymczasem pozwana, gdy powzięła informację o braku tytułu prawnego do lokalu, niezwłocznie podjęła starania o uregulowanie tytułu prawnego do lokalu oraz samodzielnie dokonała spłaty. Warto podkreślić, że pozwana korzysta z mieszkania w sposób nienaganny, a wszystkie opłaty uiszcza terminowo i na bieżąco, także wtedy, gdy naliczono jej opłaty według podwyższonej stawki. Niewątpliwie stanowi to dla niej duże obciążenie finansowe, więc dostrzegając, że uiszczanie opłat jest podstawowym obowiązkiem użytkownika lokalu, brak zaległości jest okolicznością pozytywnie świadczącą o postawie pozwanej.

Po trzecie, zasadnicze znaczenie dla oceny proporcjonalności eksmisji ma postawa strony powodowej, a w istocie jej poprzedników prawnych (WAM, a wcześniej Służby (...)). Należy przypomnieć, że organy wojskowe powzięły wiedzę o nierozliczeniu się przez W. C. z pomocy mieszkaniowej najpóźniej w 1994 r., o czym świadczy wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie opróżnienia lokalu. Z niezrozumiałych dla Sądu przyczyn postępowanie to zostało zakończone decyzją dopiero po upływie 7 lat (w 2001 r.), a czynności egzekucyjne – prowadzone formalnie tylko względem W. C. – trwały aż do 2011 roku. Następnie, po zakończeniu tych czynności strona powodowa przyjmowała opłaty i nie żądała opuszczenia lokalu przez kolejne 5 lat. W tej sytuacji uprawniona jest ocena o wręcz rażącej zwłoce organów wojskowych, a następnie WAM w czynnościach zmierzających do odzyskania lokalu. Jednocześnie postawa ta mogła wywoływać uzasadnione przekonanie u pozwanej, że skoro spłaciła zadłużenie i uiszcza na bieżąco opłaty, to ma prawo mieszkać w lokalu. Mylne przekonanie pozwanej mógł wzmocniać fakt, że naliczono jej opłaty w takiej wysokości, jakby posiadała tytuł prawny do lokalu. Przekonanie pozwanej było usprawiedliwione faktem, że przepisy dotyczące statusu mieszkań wojskowych są skomplikowane i dla pozwanej – nie mającej wykształcenia prawniczego – rozeznanie sytuacji prawnej. Trafnie zwracał na to uwagę pełnomocnik pozwanej, jak i na rozprawie apelacyjnej – pełnomocnik interwenienta ubocznego. Z przedstawionych wyżej wyjaśnień wynika, że okoliczności te nie wystarczyły do stwierdzenia, iż doszło do konkludentnego nawiązania najmu, ale z pewnością ma istotne znaczenie dla oceny proporcjonalności eksmisji. W tym miejscu należy podkreślić, że AMW, a wcześniej WAM, są instytucjami państwowymi, a jej Prezes i dyrektorzy oddziałów mają status organów administracji publicznej, właściwych w sprawach mieszkaniowych żołnierzy zawodowych i ich rodzin, dlatego spór rozpoznawany przez Sąd w tej sprawie ma charakter sporu „jednostka – państwo”. Z art. 2 Konstytucji, stanowiącego, że Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej, wynika zasada zaufania obywatela (jednostki) do państwa. Jak podniesiono w doktrynie, „zasada ochrony zaufania jednostki do państwa i stanowionego przez nie prawa, nazywana także zasadą lojalności państwa względem obywateli, ściśle wiąże się z bezpieczeństwem prawnym jednostki. Wyraża się ona w takim stanowieniu i stosowaniu prawa, <>by nie stawało się ono swoistą pułapką dla obywatela i aby mógł on układać swoje sprawy w zaufaniu, iż nie naraża się na prawne skutki, których nie mógł przewidzieć w momencie podejmowania decyzji i działań oraz w przekonaniu, iż jego działania podejmowane zgodnie z obowiązującym prawem będą także w przyszłości uznawane przez porządek prawny>>” (P. Tuleja w: L. Bosek, M. Safjan, Konstytucja RP. Komentarz, 2016, art. 2 Nb 25 oraz powołany tam wyrok TK z 7.2.2001 r., K 27/00, OTK 2001, Nr 2, poz. 29), zob. też inne powołane tam wyroki TK. Zasada zaufania,

która jest adresowana nie tylko do administracji, ale także do organów władzy publicznej, w tym administracji oraz sądów, wymaga zapewnienia obywatelowi możliwości decydowania o swoim postępowaniu w oparciu o pełną znajomość przesłanek działania organów władzy publicznej (zob. wyrok SN z 24 marca 2021 r., I NSNc 134/20). Wytworzenie u pozwanej, choćby tylko na skutek zaniechań organów wojskowych, przekonania, że może w lokalu zamieszkiwać, a następnie domaganie się jej eksmisji po wielu latach nienagannego korzystania z lokalu i przy braku zaległości w opłatach uchybia zasadzie lojalności organów państwa względem jednostki.

Po czwarte, nie można nie zauważyć, że organy byłej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, mimo posiadanej wiedzy o sytuacji M. C. (1), nie pouczyły jej o przysługujących prawach (w tym o możliwości złożenia wniosku o rozkwaterowanie), wykazując się całkowitą biernością. Tymczasem na WAM, jako instytucji publicznej, spoczywał obowiązek udzielenia pozwanej stosownych pouczeń co najmniej od momentu powzięcia wiedzy o wyroku rozwodowym (por. w tym kontekście stan faktyczny w sprawie zakończonej wyrokiem tut. Sądu z 23 lipca 2019 r., IV Ca 2244/16, POSP, Legalis, pod wieloma względami podobnej do obecnie rozpoznawanej). Zgodnie zaś z art. 9 k.p.a. organy administracji publicznej są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Organy czuwają nad tym, aby strony i inne osoby uczestniczące w postępowaniu nie poniosły szkody z powodu niezajomości prawa, i w tym celu udzielają im niezbędnych wyjaśnień i wskazówek. Co prawda obowiązek ten aktualizuje się przede wszystkim już w toku postępowania administracyjnego (por. uzasadnienie postanowienia SN z 28 maja 2019 r., II CSK 589/18), to jednak wnioski z wynikającej z art. 2 Konstytucji RP zasady zaufania obywatela do organów władzy publicznej przemawiają za rozciągnięciem tego obowiązku także na sytuację, w której postępowanie administracyjne (jeszcze) nie toczy się, ale zachodzi potrzeba pouczenia jednostki o przysługujących jej prawach w celu ochrony szczególnie istotnego interesu prywatnego. Już w wyroku NSA z 17 stycznia 1990 r. (I SA 28/89) wskazano, że „organy administracji nie mogą w postępowaniu przez siebie prowadzonym powoływać się na paremię ignorantia iuris nocet dla uzasadnienia swych działań i rozstrzygnięć”.

Po piąte, uwzględnić należy obecną sytuację życiową pozwanej, która jest osobą starszą, niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym. Wbrew ocenie Sądu Rejonowego nie jest ona w stanie – w obecnych realiach (...) – wynająć lokalu na wolnym rynku. W świetle powszechnej wiedzy o stawkach najmu M. C. (1) musiałaby przeznaczyć na sam czynsz najmu większość swojej emerytury, co jest nierealistyczne. Również posiadanie przez nią stosunkowo niewielkiej nieruchomości leśnej w oddalonej od większych ośrodków miejskich wsi nie świadczy o możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Zasady doświadczenia wskazują, że konieczność przymusowej zmiany miejsca zamieszkania stanowi znaczną dolegliwość dla osoby w podeszłym wieku, mającej problemy zdrowotne. Sąd nie traci z pola widzenia, że zgodnie z art. 69 Konstytucji władze publiczne udzielają osobom niepełnosprawnym, zgodnie z ustawą, pomocy w zabezpieczaniu egzystencji, przysposobieniu do pracy oraz komunikacji społecznej. Oczywiście, przepis ten nie jest źródłem żadnych praw podmiotowych po stronie osoby niepełnosprawnej, ale zawiera tzw. normę programową, która powinna być skonkretyzowana w ustawie (por. uzasadnienie wyroku TK z 23 października 2007 r., P 28/07). Mimo takiego charakteru prawnego norma zawarta w art. 69 Konstytucji stanowi jednak dyrektywę adresowaną nie tylko do ustawodawcy, ale także do innych organów stosujących prawo, w tym sądów powszechnych. Można zatem postawić tezę, że sądy powszechne – rozstrzygając sprawy dotyczące istotnych życiowo interesów osób niepełnosprawnych – powinny mieć na uwadze zabezpieczenie ich egzystencji w taki sposób, jak to możliwe w realiach konkretnej sprawy.

Po szóste, wyżej wskazane okoliczności nie zostały zrównoważone odpowiednim interesem publicznym. Wyrażając ten pogląd, należy pamiętać, że rolą AMW (a poprzednio WAM) jest przede wszystkim zapewnienie lokali mieszkalnych żołnierzom zawodowym, co wypełnia istotny interes publiczny. Nie oznacza to jednak, aby w każdym przypadku musiał on przeważać nad słusznym interesem jednostki. Co ważniejsze, sama Agencja nie uznawała – jak można przypuszczać – spornego lokalu za niezbędny do wykonywania zadań ustawowych, skoro czynności zmierzające do jego odzyskania były prowadzone od 1994 roku w sposób wyjątkowo opieszale. **W tej sytuacji nie sposób przyjąć, aby pozostanie pozwanej w spornym lokalu – osoby starszej, zamieszkującej tam od 36**

lat, dbającej o mieszkanie i uiszczającej terminowo wszystkie opłaty – mogło stanowić jakikolwiek realny uszczerbek dla interesu publicznego.

3.4. Konkluzja

Z tych wszystkich powodów Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i zachodzą podstawy do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. przy zastosowaniu art. 8 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Implikowało to konieczność zmiany wyroku co do meritum i oddalenia powództwa (art. 386 § 1 k.p.c.). W tej sytuacji bezprzedmiotowe byłoby badanie spełnienia przesłanek przyznania pozwanej lokalu socjalnego, choć na marginesie trzeba stwierdzić, że ocena Sądu Rejonowego co do braku tego uprawnienia była – przy założeniu zasadności samego żądania eksmisji – co najmniej pochopna. Tym bardziej, że na istnienie podstaw do przyznania pozwanej lokalu socjalnego wskazywał nawet sam powód.

4. Koszty procesu.

Zmiana wyroku co do istoty sprawy oznaczała również konieczność zmiany orzeczenia co do kosztów procesu za I instancję, którymi obciążono stronę powodową. Na koszty te złożył się koszt zastępstwa procesowego w wysokości 720 zł, czyli trzykrotności stawki minimalnej. Chociaż obrona pozwanej w pewnej części koncentrowała się na okolicznościach nieistotnych dla rozstrzygnięcia, to jednak faktem jest, że pozwana poniosła koszty pomocy prawnej w wysokości przewyższającej stawkę minimalną, a kwoty 720 zł nie można uznać za nadmierną, przy uwzględnieniu stopnia skomplikowania sprawy. Brak było jednak podstaw prawnych do podwyższenia kosztów zastępstwa prawnego z wyboru o stawkę podatku VAT. Pozwana nie wykazała też uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Nie uwzględniono jednak żądania zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego, wywołanego zażaleniem na postanowienie o odmowie odrzucenia pozwu. W ocenie Sądu Okręgowego kosztów tych nie można uznać za niezbędne do celowej obrony w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c., gdyż stanowisko o istnieniu podstaw do odrzucenia pozwu było całkowicie nietrafne i pomijało utrwalone orzecznictwo sądów oraz zasady wykładni prawa, co wyjaśniono w uzasadnieniu postanowienia tut. Sądu z 2 lipca 2018 r. (IV Cz 409/18, k. 160-164). Wobec ostatecznego przegrania procesu przez powoda, koszt nieuiszczonej opłaty sądowej ponosi ostatecznie Skarb Państwa.

Na tej samej zasadzie orzeczono o kosztach procesu za postępowanie apelacyjne, obciążając nimi powoda na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty te składały się: opłata sądowa od apelacji – 200 zł i koszty zastępstwa radcowskiego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej – 240 zł. Przewidziana w sprawach o opróżnienie lokalu stawka minimalna 120 zł była bowiem zupełnie nieadekwatna do nakładu pracy pełnomocnika, który sporządził apelację i reprezentował pozwaną na rozprawach, a tym samym – do faktycznych kosztów po mocy prawnej z wyboru. Stawka 240 zł także obiektywnie jest niewysoka. Brak było podstaw do przyznania wyższej stawki, gdyż o uwzględnieniu apelacji zdecydowały przede wszystkim okoliczności uwzględnione przez Sąd II instancji z urzędu, który również bez wniosku pełnomocnika pozwanej uzupełniająco ją przesłuchał. Sąd Okręgowy podziela pogląd orzecznictwa, zgodnie z którym „wniosek o przyznanie kosztów według norm przepisanych nie oznacza wniosku o przyznanie wynagrodzenia według stawki minimalnej określonej w przepisach odpowiedniego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości o wynagrodzeniu adwokata lecz wynagrodzenie w granicach tam określonych, tj. w wysokości nie wyższej niż sześciokrotność stawki minimalnej” (uzasadnienie wyroku z 13 grudnia 2013 r., I ACa 1372/13, zob. też postanowienie SN z 11 maja 2011 r., I UZ 10/11, podkr. własne Sądu). Podstawą prawną tego rozstrzygnięcia jest § 15 ust. 3 w zw. z § 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265).

Adam Jaworski

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

A. Jaworski

(...)

(...)