

Sygn. akt III C 628/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2021 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	Asesor sądowy Katarzyna Kubiak
Protokolant:	stażysta Michał Michalski

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2021 roku w Szczecinie

na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy M. S. – Zarządu (...) w S.

przeciwko J. K., M. J. i G. J.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym J. K., M. J. i G. J., aby opróżniły lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) i wydały go powódce Gminie M. S. – Zarządowi (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustala, że pozwanym J. K., M. J. i G. J. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanym J. K., M. J. i G. J. przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. odstępuje od obciążenia pozwanych J. K., M. J. i G. J. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powódki Gminy M. S. – Zarządu (...) w S..

Sygn. akt III C 628/20

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 stycznia 2021 roku

Pozwem z dnia 25 maja 2020 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. wniosła o nakazanie pozwanym J. K., M. J. i G. J. opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu Gmina M. S. wskazała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) i na podstawie umowy z dnia 19 października 1981 roku, lokal ten wynajmowała J. K.. Umowa została wypowiedziana ze względu na pozostawanie przez najemczynię w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, ze skutkiem na 30 listopada 2010 roku. O dnia 1 grudnia 2010 roku pozwane lokal ten zajmują bez tytułu prawnego. Gmina M. S. wezwwała pozwane do opróżnienia i wydania przedmiotowego

lokalu w terminie do dnia 12 maja 2020 roku. Wezwanie to okazało się bezskuteczne i pozwane w dalszym ciągu zajmują ww. lokal.

W odpowiedzi na pozew J. K., M. J. i G. J. wniosły o oddalenie powództwa i zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie w przypadku uwzględnienia powództwa o odstąpienie od obciążania pozwanych J. K. i G. J. kosztami procesu, zgodnie z art. 102 k.p.c.

Pozwane przyznały, że zajmują lokal przy ul. (...), jednakże wbrew twierdzeniom strony powodowej, przysługuje im skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania nim. M. J. wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu na podstawie przepisu art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z jego treścią osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejście w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Ustawa weszła w życie 10 lipca 2001 roku, a M. J. mieszkała w przedmiotowym lokalu od 1981 roku. Wstąpiła zatem w stosunek jego najmu z dniem 11 lipca 2002 roku. Gmina M. S. nigdy nie złożyła jej oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu.

W przypadku uznania, że M. J. nie wstąpiła w stosunek najmu lokalu na podstawie ww. przepisu, do zawarcia umowy najmu doszło w sposób dorozumiany. Pismem z dnia 14 października 2010 roku Gmina M. S. wypowiedziała umowę najmu J. K., nie podjęła natomiast żadnych działań w stosunku do M. J. i G. J., które w tej dacie również zamieszkiwały w lokalu. Do dnia wniesienia pozwu w niniejszej sprawie Gmina M. S. nie kwestionowała faktu zajmowania lokalu przez pozwane. Pozwane natomiast uiszczały opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Pomiędzy stronami doszło zatem do nawiązania stosunku najmu.

Nadto pozwane podniosły, że zważywszy na stan zdrowia J. K., uwzględnienie powództwa w niniejszej sprawie stałoby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego oraz naruszałoby przepisy Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności sporządzonej w R. 4 lipca 1950 roku. J. K. jest obłożnie chora, a M. J. i G. J. sprawują nad nią naprzemiennie opiekę. Nakazanie opróżnienia lokalu mogłoby spowodować ogromny stres, który może nieodwracalnie pogorszyć jej stan zdrowia. Warunki panujące zaś w lokalach socjalnych mogą skutkować zakażeniami, na które pozwana jest podatna.

Pozwane wniosły również o zawieszenie postępowania w sprawie na podstawie przepisu art. 177 par. 1 pkt 1 k.p.c., do czasu rozpoznania toczącej się pomiędzy stronami przed tutejszym Sądem sprawy o zapłatę. Rozstrzygnięcie w tej sprawie może bowiem wpłynąć na wynik niniejszej sprawy.

Gmina M. S. podtrzymała żądanie pozwu, wskazując, że stronie pozwanej nie przysługuje uprawnienie do władania lokalem, które byłoby skuteczne wobec jego właściciela. Przepis art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) dotyczy osób, które zajmowały lokal bez tytułu prawnego. Nie dotyczy zatem domowników najemcy i osób, których tytuł prawny do zajmowania lokalu wynika z umowy użyczenia, podnajmu i innych podobnych umów zawartych z osobą uprawnioną do korzystania z lokalu. Pozwana M. J., jako córka najemczyni, w dniu 10 lipca 2001 roku, zajmowała lokal na podstawie umowy użyczenia.

Nie doszło również do zawarcia umowy w sposób dorozumiany. Wypowiedzenie umowy najmu J. K. skutkowało utratą prawa do władania lokalu również i przez M. J. i G. J.. Sam fakt zaś dalszego zajmowania lokalu przez osoby nie mające do tego tytułu prawnego, nie przesądza o milczącym przedłużeniu stosunku najmu, gdy wynajmujący w sposób nie budzący wątpliwości dał wyraz woli zakończenia takiego stosunku. W sytuacji zatem, gdy wynajmujący wezwał do wydania lokalu oraz oznaczył w tym celu miejsce i termin wydania, brak podstaw do ustalenia, że doszło do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany. Pismem z dnia 14 października 2010 roku powódka wezwała pozwane do wydania lokalu w terminie do dnia 15 grudnia 2010 roku. Pozwane nie uiszczały również wynagrodzenia w postaci czynszu i do dnia wytoczenia powództwa nie uregulowały zadłużenia z tego tytułu.

Nie zachodzą również przesłanki do ustalenia, że żądanie opróżnienia i wydania lokalu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwane od lat zajmują lokal bez tytułu prawnego i nie wywiązują się z obowiązku uiszczenia odszkodowania z tego tytułu.

Nieuzasadniony jest również wniosek o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy o zapłatę. Wynik tego postępowania nie będzie miał żadnego wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Postanowieniem z dnia 6 października 2020 roku Sąd oddalił wniosek pozwanych o zawieszenie postępowania w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 października 1981 roku poprzednik prawny Gminy M. S. zawarł z J. K. i T. K. umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

M. J., córka najemców, uprawniona była do zajmowania lokalu łącznie z najemcami.

Zgodnie z postanowieniem § 4 umowy najemcy zobowiązani byli do uiszczenia miesięcznego czynszu oraz opłat za korzystanie z lokalu

Dowód:

- decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego k. 10
- umowa najmu lokalu z dnia 19.10.1981 r. k. 9.

Najemcy nie wywiązali się z obowiązku uiszczenia czynszu najmu i opłat obciążających najemcę i z tego tytułu na dzień 31 lipca 2010 roku powstała zaległość w kwocie 1.112,16 złotych. J. K. nie spłaciła zadłużenia w wyznaczonym piśmie z dnia 12 sierpnia 2010 roku terminie.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 12.08.2010 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 11-12.

Pismem z dnia 14 października 2010 roku Gmina M. S. oświadczyła, że wypowiada umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...) ze względu na pozostawanie przez najemczynię w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, ze skutkiem na 30 listopada 2010 roku. W piśmie tym wezwano J. K. do opróżnienia lokalu i wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy do dnia 15 grudnia 2010 roku.

Dowód:

- wypowiedzenie umowy najmu wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 12.

Pismem z dnia 5 maja 2020 roku Gmina M. S. wezwała J. K., M. J. i G. J. do opróżnienia lokalu przy ul. (...) i wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie do dnia 12 maja 2020 roku.

Dowód:

- wezwanie do wydania lokalu wraz z wyciągiem z książki nadawczej k. 15 – 16.

Aktualnie lokal przy ul. (...) zajmują: J. K., M. J. i G. J..

Niesporne, a nadto dowód:

- karty osobowe k. 13 - 14.

J. K. ma 68 lat. Choruje na przewlekłą chorobę nerek w stadium 5 i wymaga dializ. Przeszła trzykrotnie zawał serca, udar krwotoczny mózgu, złamanie szyjki kości udowej. Decyzją (...) do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w S. z dnia 5 czerwca 2020 roku została zaliczona do znacznego stopnia niepełnosprawności. Wymaga stałej opieki lub pomocy osoby trzeciej w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji. Opiekę nad nią sprawują naprzemiennie córka M. J. i wnuczka G. J.. Pobiera świadczenie emerytalne w kwocie 2.700 złotych netto. Nie toczyło się wobec niej postępowanie o ubezwłasnowolnienie. Koszty leczenia wynoszą około 300 złotych miesięcznie.

W okresie od dnia 13 października 2015 roku do dnia 11 października 2017 roku M. J. była zarejestrowana jako bezrobotna. W tym okresie nie regulowała odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu. Aktualnie pracuje i otrzymuje z tego tytułu wynagrodzenie w kwocie około 3.000 złotych netto. Spłaca kredyty zaciągnięte między innymi na zakup pieca.

G. J. jest studentką II roku analityki medycznej. Otrzymuje od ojca alimenty w kwocie 500 złotych miesięcznie. Cierpi na torbielowatość nerek.

W stosunku do M. J. i G. J. nie wydano orzeczenia o stopniu niepełnosprawności.

M. J. i G. J. nie korzystają ze świadczeń emerytalno – rentowych.

Pozwane nie korzystały ze świadczeń Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S..

Pozwane nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Dowód:

- notatka urzędowa k. 38,
- informacja (...) w S. k. 41,
- informacja PUP w S. k. 42,
- informacja Wojewódzkiego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w S. k. 44,
- informacja ZUS k. 46 – 48,
- orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 60,
- dokumentacja medyczna k. 61 - 96,
- informacja (...) do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w S. k. 100,
- potwierdzenia przelewu k. 103-108,
- zeznania pozwanej M. J. w charakterze strony k. 130 – 131,
- zeznania pozwanej G. J. w charakterze strony k. 141 – 142.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi, w świetle treści jego uzasadnienia, przepis art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego jest przyznanie właścicielowi żądania wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą, a zatem legitymacja czynna w sprawie przysługuje właścicielowi rzeczy, a biernie legitymowanym może tylko i wyłącznie osoba władająca cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest zatem stwierdzenie istnienia przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez osobę, przeciwko której skierowane jest żądanie pozwu oraz braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanej skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania w sprawie do czasu rozstrzygnięcia toczącego się pomiędzy stronami procesu o zapłatę odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu przy ul. (...), ponieważ rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nie zależy od wyniku tego postępowania.

Przepis art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. stanowi, że sąd może zawiesić postępowanie z urzędu jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. By można było mówić o tym, że wydane w innej sprawie orzeczenie ma charakter prejudycjalny we właściwym tego słowa znaczeniu dla rozstrzygnięcia innej konkretnej sprawy, nie wystarcza zwykła więź faktyczna czy logiczna, ale również konieczna jest zależność o charakterze prawnym, skonstruowana w samej normie cywilnoprawnej, powołującej się na pojęcia z zakresu określonej dziedziny prawa, z reguły innej niż stosowane prawo. Zależność prejudycjalna postępowania cywilnego od wyniku innego postępowania występuje zatem wtedy, gdy kwestia będąca lub mająca być przedmiotem innego postępowania stanowi element podstawy faktycznej rozstrzygnięcia sprawy w postępowaniu cywilnym. Relacja zachodząca pomiędzy zagadnieniem prejudycjalnym oraz przedmiotem postępowania cywilnego jest taka, że bez uprzedniego rozstrzygnięcia kwestii prejudycjalnej niemożliwe jest rozstrzygnięcie sprawy w toczącym się postępowaniu (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 16 października 2016 r., I ACa 429/16).

Tego rodzaju zależność prejudycjalna nie zachodzi pomiędzy wynikiem niniejszego postępowaniem a wynikiem postępowania w sprawie o zapłatę. Fakt uznania powództwa o zapłatę za nieuzasadnione nie skutkuje bowiem powstaniem po stronie pozwanych tytułu prawnego do lokalu, a tylko taki fakt miałby znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Poza sporem jest, że powódka jest właścicielką lokalu położonego w S. przy ul. (...), a także że Gmina M. S. złożyła J. K. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu tego lokalu, jak również, że pozwane lokal ten zajmują do chwili obecnej.

Materiał dowodowy sprawy nie dał natomiast podstaw do ustalenia, że pozwanym przysługuje tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu.

Pojęcie „tytułu prawnego do lokalu” nie zostało zdefiniowane w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150). Pojęcie tytułu prawnego jest pojęciem bardzo szerokim, gdyż może wywodzić się zarówno z prawa rzeczowego (własność, użytkowanie wieczyste) jak również mieć charakter obligacyjny wynikający z umowy (umowa najmu, dzierżawy, użyczenia, inne umowy). Wyjaśnienia tego pojęcia szukać zatem należy na gruncie orzecnictwa oraz doktryny. Definicję tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego można sformułować w sposób następujący – jest to pisemne lub ustne oświadczenie woli, jednostronne lub w formie umowy stron, albo orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, z którego wynika dla danej osoby możliwość korzystania z lokalu, czy też rozporządzania nim (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. z dnia 14 maja 2014 roku, (...) SA (...)).

Przepis art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) stanowi, że osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Dyspozycja tego przepisu, co wynika jednoznacznie z jego brzmienia, odnosi

się do osób zajmujących lokal mieszkalny bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Celem tego przepisu nie jest bowiem kreowanie nowych lub silniejszych tytułów do lokalu, lecz stabilizacja sytuacji prawnej osób, które przez okres co najmniej 10 lat zajmowały lokal bez tytułu prawnego, a właściciel tolerował ten stan rzeczy i w terminie roku od wejścia w życie ustawy nie wystąpił z pozwem o ich eksmisję lub ustalenie nieistnienia stosunku najmu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 września 2015 roku, VI ACa 1219/09). Określenie natomiast „bez tytułu prawnego” w rozumieniu cytowanego nie odnosi się do domowników i osób, których tytuł prawny do zajmowania lokalu wynika z umowy użyczenia, podnajmu i innych umów zawartych z osobą uprawnioną do korzystania z lokalu jako lokator (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 kwietnia 2016 roku, I OSK (...)). Korzystanie z lokalu przez domowników osoby używającej lokalu na podstawie tytułu prawnego (np. najemcy, uprawnionego z tytułu spółdzielczych praw do lokali), jak również przez inne osoby, którym uprawniony zezwolił na używanie lokalu, nie jest względem właściciela bezprawne i wykonywane bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z właścicielem stosunek najmu, użyczenia, użytkowania czy inny stosunek prawny. Tytuł tych osób do korzystania z lokalu wypływa z prawa i woli uprawnionego („głównego”) lokatora i jest skuteczny wobec właściciela. Jest to uprawnienie pochodne wobec prawa „głównego” lokatora, powstające i gasnące razem z nim (por. uchwałę SN (7) z 6.4.1970 r., III CZP 61/69). Zgodnie bowiem z przepisem art. 668 par. 2 k.c. stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, nie można uznać, że pozwana M. J. zajmowała przedmiotowy lokal przez co najmniej 10 lat bez tytułu prawnego. Tytuł prawny do lokalu określony został umową najmu z dnia 19 października 1981 roku i przysługiwał rodzicom pozwanej J. i T. małżonkom K., którzy zamieszkiwali w tym mieszkaniu z córką M. J., a następnie wnuczką G. J.. Pozwana miała zatem prawo do zamieszkiwania w lokalu pierwotnie jako dziecko – na podstawie umowy najmu zawartej przez jej rodziców - a następnie zarówno ona, jak i jej córka mieszkały w tym lokalu na zasadzie umowy użyczenia. Uprawnienie ich do władania lokalem miało charakter pochodny wobec uprawnienia, które przysługiwało najemczynie J. K.. Powstało ono z chwilą nabycia prawa do władania lokalem przez najemczynię i wygasło z chwilą, gdy najemczynie utraciła ów tytuł prawny. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy złożone najemczynie J. K. wywołało zatem skutek prawny w postaci rozwiązania stosunku najmu również i wobec pozwanych M. J. i G. J., ponieważ ich prawo do zajmowania lokalu opierało się na prawie przysługującym najemczynie. Nie było zatem potrzeby podejmowania przez Gminę M. S. jakichkolwiek czynności prawnych wobec M. J. i G. J.. Stosunek najmu nawiązany przez Gminę M. S. z J. K. ustał zatem na skutek oświadczenia o jego wypowiedzeniu zawartego w piśmie z dnia 14 października 2010 roku, z dniem 30 listopada 2010 roku. Z tym samym dniem również i M. J. i G. J. utraciły tytuł prawny do władania przedmiotowym lokalem.

Nie zachodzą również przesłanki do ustalenia, że po dniu 30 listopada 2010 roku doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany. Przepis art. 659 par. 1 k.c. stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Do zawarcia umowy najmu *per facta concludentia* dochodzi zatem jeśli z zachowań obu stron wynika jednoznacznie, że uznają się za związane stosunkiem najmu (osoba zajmująca lokal opłaca czynsz najmu i wykonuje inne zobowiązania ciężące na najemcy, a właściciel pobiera czynsz najmu, udostępnia lokal do korzystania i wykonuje zobowiązania ciężące na wynajmującym). Gmina akceptowała, że pozwane zajmują lokal pomimo braku tytułu prawnego do władania nim, jednakże okoliczność ta nie przesądza o ponownym nawiązaniu stosunku najmu. Naliczane pozwanym świadczenie z tytułu zajmowania lokalu nie było czynszem najmu, lecz odszkodowaniem za bezumowne zajmowanie lokalu. Obowiązek zaś spełniania świadczenia z tego tytułu wynika z przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Zgodnie z jego treścią osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. Wskazać przy tym należy, że jak wynika z zeznań pozwanej M. J. w charakterze strony, świadczenie z tego tytułu nie było opłacane regularnie.

Brak również podstaw do przyjęcia, że doszło do milczącego przedłużenia umowy najmu w trybie przepisu art. 674 k.c. Przepis art. 674 k.c. stanowi, że jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Reguła interpretacyjna z art. 674 k.c. może znaleźć zastosowanie tylko wówczas, gdy istnieją wątpliwości co do woli stron odnośnie do rozwiązania umowy najmu. Jeżeli z zachowania wynajmującego lub najemcy wynika jasno, że mimo dalszego używania rzeczy najętej przez najemcę nie zmierzają one do przedłużenia umowy najmu, art. 674 k.c. nie znajduje zastosowania. Przedłużenie umowy najmu na podstawie przywołanego przepisu wymaga równoczesnego spełnienia dwóch przesłanek: 1) najemca używa nadal rzeczy najętej po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu; 2) wynajmujący wie i zgadza się – choćby w sposób dorozumiany – na dalsze używanie rzeczy przez najemcę. Spełnienie przesłanek z art. 674 k.c. prowadzi do takiego skutku, jak gdyby strony złożyły oświadczenie w sprawie przedłużenia dotychczasowej umowy na czas nieoznaczony, na dotychczasowych warunkach. Dla wykluczenia stosowania normy interpretacyjnej z art. 674 KC wystarczy oświadczenie byłego wynajmującego, że sprzeciwia się kontynuowaniu najmu albo żąda zwrotu jego przedmiotu, przy czym brak wykorzystania drogi sądowej dla wyzucia najemcy z zajmowania pomieszczeń nie świadczy o tym, że w sposób dorozumiany zawarto kolejną umowę najmu (por. wyrok WSA w Łodzi z 24.9.2008 r., I SA/Łd 482/08, L. oraz wyrok SN z 14.3.2003 r., V CKN 1754/00, L.). Zgodnie z art. 675 par. 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Gmina M. S. żądała opróżnienia i wydania lokalu w piśmie z dnia 14 października 2010 roku, a niewykonanie przez pozwane tego obowiązku nie może skutkować uznaniem, że doszło do milczącego przedłużenia umowy najmu.

Sąd nie znalazł podstaw do uznania, aby żądanie od pozwanych wydania lokalu było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.). W pierwszym rzędzie wskazać należy, że dokonanie oceny, czy właściciel domagający się wydania przedmiotu swojego prawa, działa w zgodzie z zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, czy też jego działanie pozostaje w sprzeczności z tymi normami, jest - co do zasady – dopuszczalne, ponieważ treść przepisu art. 5 k.c. daje możliwość dokonania takiej oceny w stosunku do wykonywania każdego prawa podmiotowego przez osobę uprawnioną. Wystąpienie z żądaniem wydania nieruchomości jest wykonywaniem prawa podmiotowego (roszczenia windykacyjnego). Jednak w orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można obecnie uznać pogląd, zgodnie z którym możliwość oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. wystąpi w sytuacjach zupełnie wyjątkowych, a zatem niezmiernie rzadkich. Ostrożność w oddalaniu powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. jest tym bardziej konieczna, że oznacza to pozbawienie właściciela (lub użytkownika wieczystego) ochrony przysługującego mu prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 października 2000 r., I CKN 287/00). W orzecznictwie dominuje przekonanie, że zastosowanie art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, co sprawia, że podnosząc zarzut nadużycia prawa z powodu zachowania sprzecznego z zasadami współzycia społecznego należy wskazać, jaka spośród przyjętych w społeczeństwie zasad moralnych, odnoszących się do postępowania, określanego mianem słusznego, przyzwoitego itp. została w danej sytuacji naruszona (por. wyroki SN z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01, z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1095/00 oraz z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97). Podsumowanie bogatego orzecznictwa w tej mierze stanowi wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 października 2000 r. w sprawie o sygn. SK 5/99 (OTK 2000, nr 7, poz. 254). Z wyroku tego wynika, po pierwsze, że art. 5 k.c. nie jest niezgodny, między innymi z art. 64 ust. 2 Konstytucji, to znaczy z przepisem gwarantującym ochronę własności i po drugie, że samo wykonywanie uprawnień właściciela nie stanowi nadużycia jego prawa. 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 współzycia społecznego oraz ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (wyroki SN z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 327/06 i z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65). Gdyby próbować twierdzić inaczej, to za niemoralne musiałoby się uznać prawo przyznające te uprawnienia, a takie ogólne twierdzenie jest nie do przyjęcia w demokratycznym państwie prawa (art. 2 Konstytucji RP). To prowadzi do potwierdzenia szeregu utrwalonych reguł zastosowania art. 5 k.c., jak mającej w tym postępowaniu zastosowanie reguły o braku podstaw do kreowania własnych uprawnień na gruncie tego przepisu, służącego tylko obronie przed wykorzystywaniem prawa już istniejącego w celu ocenianym jako naganny, niemoralny.

Ponadto, przepis ten może mieć zastosowanie tylko w konkretnych stanach faktycznych, nie jest więc samodzielną podstawą roszczeń, 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, wyroki SN z dnia 8 listopada 1985 r., III CRN 343/85, z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 892/00 oraz z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 327/06). Przytoczone reguły doprowadziły do stanowiska wyrażonego w orzecznictwie, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (wyrok z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, postanowienie z 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10).

Pozwane, wnosząc o oddalenie powództwa z uwagi na zasady współzycia społecznego, powoływały się na fakt wieloletniego zajmowania lokalu po złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu oraz na stan zdrowia pozwanej J. K.. Zgodnie z treścią przepisu art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. W ramach wykonywania tego zadania gmina zapewnia lokale socjalne, zamienne oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach. W celu realizacji zadań określonych w przywołanym przepisie art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, gmina tworzy mieszkaniowy zasób gminy i w celu gospodarowania tym zasobem rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz wieloletnie plany gospodarowania tym zasobem określające między innymi zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. W tym miejscu wskazać należy, że zasady wynajmowania lokali oraz szeroko rozumianej polityki czynszowej winny być tak skonstruowane by ci, spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy oraz możliwość skorzystania z obniżenia wysokości czynszu, czy też umorzenia zaległości czynszowych, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu oraz o uzyskanie umorzenia zaległości czynszowych. Nie oznacza to jednakże, że żądanie wydania lokalu mieszkalnego od osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej czy zdrowotnej w każdym wypadku narusza zasady współzycia społecznego. Konieczne jest wystąpienie dodatkowych, szczególnych okoliczności, a nadto aby wnoszący o zastosowanie przepisu art. 5 k.c. sami dochowywali zasad współzycia społecznego. Takie zaś okoliczności w niniejszej sprawie nie zaistniały. Okolicznością taką nie jest bowiem stan zdrowia J. K., który jakkolwiek niewątpliwie ciężki, nie może uzasadniać uznania żądania wydania lokalu za nadużycie prawa podmiotowego. Pozwane wiedzą, że od dnia 30 listopada 2010 roku zajmują lokal bez tytułu prawnego, a zatem winny liczyć się z tym, że Gmina M. S. wystąpi o jego wydanie i podjąć czynności mające na celu albo ponowne nawiązanie umowy najmu albo zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu. Nadto pozwane nie dochowały zasad współzycia społecznego – pomimo zajmowania lokalu bez tytułu prawnego nie uiszczały regularnie odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu. Obowiązek wydania przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy wynika z przepisu art. 675 par. 1 k.c. oraz z umowy najmu, do jego wykonania nie jest niezbędne orzeczenie sądu. Pozwane mogły go wykonać dobrowolnie w dogodnym dla siebie czasie, zwłaszcza, że strona powodowa nie domagała się wykonania tego obowiązku na drodze sądowej przez stosunkowo długi czas. Dochodzenia zaś wykonania tego obowiązku na drodze sądowej wynika jedynie z tego, że pozwane obowiązku tego nie wykonały przez okres prawie 10 lat od rozwiązania umowy. Dlatego też żądanie wydania lokalu nie narusza również Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności sporządzonej w R. 4 lipca 1950 roku.

Zważywszy, że pozwanym nie przysługuje skuteczne względem Gminy M. S. uprawnienie do władania lokalem, a żądanie jego wydania nie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego ani nie narusza praw pozwanych wynikających z aktów prawa międzynarodowego, Sąd uwzględnił żądanie pozwu.

Uwzględniając roszczenie opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego Sąd był jednocześnie zobligowany do rozstrzygnięcia czy pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 przywołanej ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymywania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, **niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej** (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego **oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,**
- 3) obłożnie chorych,
- 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Wskazać jednakże należy, że zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13. Ustalając, czy zachodzą przesłanki do ustalenia, czy pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc „dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia” (art. 14 ust. 3), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 kategorii osób. Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17) lub gdy zachodzi rażące wykraczanie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie (argument z art. 13).

Pozwane spełniają wskazane w cytowanym przepisie warunki do przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego. J. K. decyzją (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w S. została zaliczona do znacznego stopnia niepełnosprawności. Pozwane natomiast M. J. i G. J. sprawują nad nią opiekę i wspólnie z nią zamieszkują.

Ustalając, iż pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, Sąd na mocy dyspozycji art. 14 ust. 6 ustawy zobligowany był do wstrzymania wykonania orzeczenia w przedmiocie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. S. propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zastępczego, co uczynił orzekając jak w punkcie III sentencji wyroku.

Ustalenia faktyczne Sąd poczynił na podstawie zawartych w aktach sprawy dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie była przez żadną ze stron kwestionowana, a i Sąd nie stwierdził okoliczności uzasadniających odmówienie im mocy dowodowej. Nadto Sąd uznał za przydatne zeznania pozwanych M. J. i G. J. w charakterze strony. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne, ponieważ strona powodowa nie zaoferowała żadnego dowodu, który podważałby ich treść.

Sąd odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu należnymi stronie powodowej na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. Przepis art. 102 k.p.c. stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Do kręgu „wypadków szczególnie

uzasadnionych” w rozumieniu tego przepisu należą okoliczności zarówno związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zalicza się np. charakter żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, do drugich - sytuację majątkową i życiową strony, z zastrzeżeniem, że nie jest wystarczające powołanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych i ustanowienia pełnomocnika z urzędu. Całokształt okoliczności, które mogłyby uzasadniać zastosowanie tego wyjątku, powinny być ocenione z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego.

W ocenie Sadu charakter sprawy – żądanie wydania i opróżnienia lokalu mieszkalnego oraz sytuacja zdrowotna pozwanej J. K. i mająca z nią związek sytuacja materialna rodziny i osobista pozwanych M. J. i G. J. (konieczność sprawowania osobistej opieki nad J. K.), powoduje, że obciążenie pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej byłoby sprzeczne z zasadami słuszności.

Asesor sądowy Katarzyna Kubiak

Sygn. akt III C 628/18

ZARZĄDZENIE

S., dnia 3 marca 2021 roku

1. Odnotować w kontrolce uzasadnień.
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanych.
3. Wykonać zarządzenie w terminie 7 dni.
4. Akta przedłożyć z pismami lub za 30 dni od wykonania zarządzenia.

Asesor sądowy Katarzyna Kubiak