

Sygn. akt II Ca 81/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Czarnecka

Sędzia: SO Rafał Kubiak

Sędzia: SR del. do SO Joanna Mataczyńska (spr.)

Protokolant: prot. sąd. Patrycja Hencel

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P.

przeciwko A. Ł.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powodowej Miasta P.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 24 sierpnia 2016 r.

sygn. akt XII C 72/16

zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że oddala powództwo.

Rafał Kubiak Anna Czarnecka Joanna Mataczyńska

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 stycznia 2016 r. powód Skarb Państwa - Prezydent Miasta P. wniósł o nakazanie pozwanej A. Ł. oraz osobom z nią zamieszkującym, aby opróżnili, opuścili i wydali mu lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w P.. Nadto, powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu podał, że pozwana - zgodnie z treścią umowy najmu nr (...) z dnia 1 lutego 1999 r. - była najemcą ww. lokalu znajdującego się w nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Wyjaśnił, że w związku z wygaśnięciem w stosunku do przedmiotowej nieruchomości trwałego zarządu (...) Urzędu Wojewódzkiego (który był stroną umowy), w miejsce wynajmującego Zakładu (...) Urzędu Wojewódzkiego w P. wstąpił Skarb Państwa, w imieniu którego działa Prezydent Miasta P., jako miasta na prawach powiatu. Powód oświadczył, że pismem z dnia 4 grudnia 2014 r. wypowiedział A. Ł. ww. umowę najmu z uwagi na zaległości w opłacaniu czynszu. Podał, że pozwana przestała płacić czynsz w listopadzie 2011 r. i pomimo wielokrotnych monitów z jego strony nie regulowała należności

wynikających z umowy najmu, wobec powyższego, najpierw pismem z dnia 15 października 2014 r. uprzedził ją o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, wzywając ją do uiszczenia zaległości w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania, a wobec niespłacenia zaległości, pismem z dnia 4 grudnia 2014 r. wypowiedział jej umowę najmu, ze skutkiem na koniec stycznia 2015 r. Skarb Państwa zaznaczył, że pomimo dwóch prób przejęcia lokalu (w dniu 2 lutego 2015 r. i w dniu 10 marca 2015 r.), pozwana do dnia wytoczenia niniejszego powództwa nie zwróciła mu przedmiotu najmu i od dnia 1 lutego 2015 r. bezumownie korzysta ze spornego lokalu.

Pismem z dnia 26 kwietnia 2016 r. do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej przystąpiło Miasto P., wnosząc o to, aby Sąd - w razie uwzględnienia powództwa - orzekł o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego oraz, aby zasądził na jego rzecz koszty postępowania według norm przepisanych. Dodał, że Miasto P. jest miastem, w którym jest stosunkowo niewielki procent osób bezrobotnych, a rynek pracy pozwala na znalezienie różnych form i w różnych specjalnościach zatrudnienia.

Na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 r. pozwana A. Ł. oświadczyła, że nie zgadza się z żądaniem pozwem, że od przeszło 50-ciu lat zamieszkuje w przedmiotowym lokalu i że chce dalej w tym lokalu zamieszkiwać.

**Wyrokiem** z dnia 24 sierpnia 2016r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu nakazał pozwanej A. Ł., aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...) (punkt 1), orzekł, że pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (punkt 2), nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia przez pozwaną ww. lokalu do czasu złożenia jej przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt 3), nie obciążył pozwanej kosztami procesu (punkt 4) i nie przyznał interwenientowi ubocznemu do pozwanej kosztów interwencji (punkt 5).

**Podstawą powyższego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego:**

Skarb Państwa jest właścicielem zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). W budynku tym znajduje się m.in. lokal mieszkalny nr (...), który składa się z jednego pokoju, kuchni i łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 38 m<sup>(2)</sup>. A. Ł. była najemczynią przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 1 lutego 1999 r. W listopadzie 2011 r. zaprzestała uiszczać czynsz za zajmowanie ww. mieszkania. W związku z wygaśnięciem w stosunku do przedmiotowej nieruchomości trwałego zarządu (...) Urzędu Wojewódzkiego (który był stroną ww. umowy), w miejsce wynajmującego Zakładu (...) Urzędu Wojewódzkiego w P. wstąpił Skarb Państwa w imieniu którego działa Prezydent Miasta P., jako miasta na prawach powiatu. Pismem z dnia 15 października 2014 r., doręczonym pozwanej w dniu 21 października 2014 r., wynajmujący wezwał A. Ł. do zapłaty w terminie 1 miesiąca zaległości z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych od wynajmującego w łącznej kwocie 15.314,47 zł (według stanu na koniec września 2014 r., w tym kwoty 9.466,03 zł tytułem czynszu i 5.848,44 zł tytułem opłat za media, która to zaległość dotyczyła kilkudziesięciu miesięcy), uprzedzając ją przy tym, że brak zapłaty w ww. terminie skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu. Miesięczny czynsz najmu za przedmiotowy lokal w okresie od listopada 2011 r. do września 2014 r. wynosił pomiędzy 200 zł a 300 zł. Wobec niespłacenia powyższej zaległości w ww. terminie, powołując się na zwłokę z zapłatą czynszu na łączną kwotę 10.064,43 zł (według stanu na dzień 30 listopada 2014 r.) pismem z dnia 4 grudnia 2014 r. wynajmujący wypowiedział pozwanej umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na koniec stycznia 2015 r. Pismo to pozwana otrzymała w dniu 5 grudnia 2014 r. Pomimo wypowiedzenia pozwanej umowy najmu ww. lokalu i próśb ze strony powoda do niej skierowanych dotyczących zdania lokalu, A. Ł. w dalszym ciągu zajmuje przedmiotowe mieszkanie. Pozwana urodziła się w dniu (...) Jest bezdzietną wdową. Jej rodzice nie żyją. Sama zamieszkuje w spornym lokalu, nie ma nikogo na utrzymaniu. Nikt nie jest zobowiązany do płacenia na jej rzecz alimentów. Jest schorowaną emerytką. Choruje na nadciśnienie tętnicze, ma zwyrodnienie kręgosłupa, dwie endoprotezy stawów kolanowych, porusza się o kulach, ponadto cierpi na zakaźną chorobę skóry o nazwie róża. Leczy się w Poradni (...)z uwagi na organiczne zaburzenia nastroju i otępienie mieszane w chorobie Alzheimera. Pozostaje pod stałą opieką lekarską lekarzy siedmiu różnych specjalizacji. Utrzymuje się z renty po mężu, która z dodatkiem pielęgnacyjnym wynosi łącznie ok. 1.600 zł miesięcznie netto, z tym że z uwagi na niespłacone pożyczki ma zajęcie komornicze w wysokości ok. 400 zł miesięcznie. Pożyczki zaciągnęła ok. 9 lat temu kiedy zaczęła poważnie chorować i potrzebowała pieniędzy na prywatne leczenie i leki. Czasami dorobi sobie do renty 100 zł miesięcznie wykonując

drobne usługi krawieckie, albowiem przeszło 50 lat była krawcową. Ponadto w utrzymaniu pomagają jej znajomi i koleżanki, czasami dają jej jedzenie, a czasami jakieś pieniądze, które pozwana przeznacza na zakup leków, co wynosi ją od 50 zł do 150 zł miesięcznie. Wizyty lekarskie są opłacane z NFZ-u. Od wiosny 2015 r. pozwana zaczęła uiszczać za zajmowanie przedmiotowego lokalu 299 zł miesięcznie, a do tego ok. 335 zł płaci miesięcznie za wszystkie media (gaz, woda, CO i prąd). Nie ma ona żadnego majątku, żadnych nieruchomości, cennych ruchomości, akcji, obligacji, udziałów w spółkach prawa handlowego, ani oszczędności. Nie jest zarejestrowana jako bezrobotna, nie korzysta z pomocy (...) Centrum Świadczeń, ani Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w P.. Nie ma ona możliwości zamieszkania w żadnym innym lokalu, aniżeli ten, którego dotyczy niniejsze postępowanie i w którym zamieszkuje od ponad 50-ciu lat. Sąd Rejonowy dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości, a i Sąd nie znalazł też podstaw do czynienia tego z urzędu. Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania pozwanej A. Ł., albowiem były one spójne, logiczne i zgodne z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym oraz z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd oddalił wniosek interwenienta ubocznego po stronie powodowej o zwrócenie się do właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego o przedłożenie do akt sprawy kopii dokumentów rozliczeniowych dotyczących podatku dochodowego od osób fizycznych pozwanej za rok 2015 r., albowiem przeprowadzenie dowodu z tych dokumentów nie mogłoby mieć żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż bez jakiegokolwiek znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest sytuacja materialna pozwanej w 2015 r.

**Sąd Rejonowy zważył, co do prawa:** Na podstawie okoliczności bezspornych i zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił, iż pozwaną A. Ł. łączył z powodem stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P., który został zakończony skutecznym wypowiedzeniem przez wynajmującego. Sąd Rejonowy odnosząc się do treści przepisów art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wskazał, że w niniejszej sprawie zostało wykazane, że powód najpierw pismem z dnia 15 października 2014 r. uprzedził pozwaną A. Ł. o zamiarze wypowiedzenia jej stosunku najmu i wyznaczył jej dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych należności (przekraczających trzy pełne okresy płatności), a po bezskutecznym upływie tego terminu, pismem skierowanym do niej w dniu 4 grudnia 2014 r., wypowiedział jej łączący strony stosunek najmu i wezwał ją do opuszczenia przedmiotowego lokalu. Sąd uznał, że stosunek najmu spornego lokalu został wypowiedziany pozwanej ze skutkiem na koniec stycznia 2015 r. Z tą datą zaktualizował się jej obowiązek do zwrotu przedmiotu najmu. W związku z tym, że pozwana do dnia wydania wyroku nadal zamieszkiwała w spornym lokalu, Sąd uznał za zasadne nakazanie jej, aby opróżniła, opuściła i wydała go powodowi, o czym orzeczono w punkcie 1 sentencji wyroku. Jednocześnie Sąd I instancji, zobligowany treścią art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) z urzędu badał w niniejszym procesie, czy zachodzą przesłanki do orzeczenia, czy pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd ustalił, że wprawdzie pozwana nie spełnia żadnej przesłanki z punktów 1-6 art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), jednakże mając na uwadze, że w przedmiotowym lokalu zamieszkuje od ponad 50-ciu lat, nie ma bliskiej rodziny, jest osobą 76-letnią, poważnie schorowaną, o może nie najniższych dochodach, ale obciążonych egzekucją sądową związaną z długami powstałymi w związku ze złym stanem zdrowia, Sąd uznał, że należy orzec pozytywnie o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego i przyznał jej takie uprawnienie (punkt 2 sentencji wyroku). Stosownie do treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia spornego lokalu przez pozwaną do czasu złożenia jej przez właściwą gminę, tj. Miasto P., oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W punkcie 4 wyroku Sąd zdecydował o nieobciążaniu pozwanej, która przegrała proces, kosztami procesu na mocy art. 102 k.p.c., mając na względzie trudną sytuację pozwanej. Uzasadniając rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów interwenienta ubocznego Sąd wskazał, że art. 107 zd. 3 k.p.c. nie obowiązuje do zasądzenia kosztów w każdym przypadku, w którym istnieją podstawy do obciążenia kosztami przeciwnika. W niniejszym procesie udział interwenienta ograniczał się w zasadzie do samego tylko zgłoszenia interwencji i sporządzenia jednego krótkiego pisma procesowego dotyczącego wyłącznie kwestii formalnych (nie znajdujących zresztą uzasadnienia w przepisach), nie uczestniczył on bowiem w rozprawie. Wobec powyższego jego udział w sprawie należało uznać za symboliczny i tym samym nie dający podstaw do skorzystania przez Sąd z kompetencji wyrażonej w powołanym wyżej przepisie. W konsekwencji tego, a także mając na uwadze wyżej opisaną sytuację pozwanej, interwenientowi ubocznemu odmówiono przyznania kosztów jego interwencji (punkt 5 wyroku).

**Apelację** od powyższego wyroku złożył interwenient uboczny, zaskarżając go w całości. Apelujący zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie:

- art. 128 § 1 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c. poprzez nie doręczenie interwenientowi ubocznemu odpisu pozwu, co w konsekwencji pozbawiło stronę (interwenienta ubocznego) skutecznej możliwości obrony jej praw oraz,

- art. 5 k.c. poprzez wypowiedzenie przez powoda umowy najmu w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego m. in. zasadą wykorzystywania położenia osoby słabszej, w szczególności w podeszłym wieku i schorowanej.

W związku z powyższymi zarzutami, apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i o przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania; ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz interwenienta ubocznego kosztów interwencji według norm przepisanych. Apelujący złożył również wniosek o zwrot kosztów postępowania odwoławczego.

Pismem z dnia 3 sierpnia 2017 r. powód wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

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

Apelacja interwenienta ubocznego okazała się zasadna, choć nie wszystkie zarzuty w niej podniesione Sąd odwoławczy uznał za trafne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 128 § 1 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c. polegający za niedoręczeniu interwenientowi ubocznemu odpisu pozwu, okazał się chybiony. Zarządzeniem z dnia 23 maja 2016 r. Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że wniosek interwenienta ubocznego z dnia 26 kwietnia 2016 r. podlegał zwrotowi, jako nieopłacony. Doręczając odpis powyższego zarządzenia, Sąd I instancji zasadnie wskazał, że żaden z przepisów nie nakłada na sąd obowiązku przesłania interwenientowi ubocznemu odpisu pozwu z załącznikami z urzędu. Nadto, interwenient uboczny, bądź jego pełnomocnik mogą zapoznać się z aktami sprawy w czytelni Sądu lub uzyskać żądane odpisy pism procesowych po wcześniejszym uiszczeniu stosownej opłaty sądowej. W związku z tym, że pełnomocnik interwenienta ubocznego nie uiścił opłaty sądowej, Przewodniczący na mocy art. 130<sup>2</sup> § 1 k.p.c. zwrócił jego wniosek bez uprzedniego wzywania o uzupełnienie braku fiskalnego. W takich okolicznościach należało uznać, że Sąd Rejonowy procedował zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego i nie sposób czynić mu w tym zakresie jakiegokolwiek zarzutu.

Apelacja nie zawierała żadnych zarzutów dotyczących poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych. Ustalenia te Sąd Odwoławczy w pełni zatem podzielił i przyjął za własne (art. 382 k.p.c.).

Zasadny okazał się natomiast zarzut dotyczący naruszenia prawa materialnego, tj. art. 5 k.c., zgodnie z którym 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. Zasady współżycia społecznego to pojęcie niedookreślone, nieostre, a powoływanie się na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego powinno wiązać się z konkretnym wykazaniem o jakie zasady współżycia społecznego w konkretnym wypadku chodzi oraz na czym polega sprzeczność danego działania z tymi zasadami. Taki charakter klauzul generalnych zawartych w rozważanym przepisie nakazuje ostrożne korzystanie z instytucji nadużycia prawa podmiotowego jako podstawy oddalenia powództwa, a przede wszystkim wymaga wszechstronnego rozważenia okoliczności, aby w ten sposób nie doprowadzić do podważenia pewności obrotu prawnego. Zasadą bowiem jest, że ten kto korzysta ze swego prawa postępuje zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego.

Należy wskazać, że wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym stanowi wykonywanie uprawnień przez właściciela, a zatem podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Tym samym dopuścić trzeba istnienie możliwości oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c., jednakowoż może to mieć miejsce jedynie wyjątkowo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2008 r., IV CSK 417/07). Sąd odwoławczy podziela stanowisko Sądu Najwyższego, w myśl którego wytoczenie powództwa windykacyjnego może zostać uznane za nadużycie prawa, gdy w danych okolicznościach akcją sądową właściciela można uznać za działanie rażąco naganne z punktu widzenia powszechnie akceptowanych wartości, gdyż tylko w odniesieniu do tego rodzaju zachowań, mimo że stanowią realizację prawa podmiotowego, można przyjąć, iż są one sprzeczne z zasadami współżycia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011r.).

Szczególny charakter klauzul generalnych zawartych w rozważanym przepisie nakazuje ostrożne korzystanie z instytucji nadużycia prawa podmiotowego jako podstawy oddalenia powództwa, a przede wszystkim wymaga wszechstronnego rozważenia okoliczności, aby w ten sposób nie doprowadzić do podważenia pewności obrotu prawnego. Zasadą bowiem jest, że ten kto korzysta ze swego prawa postępuje zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego. Stąd z możliwości, jaką stwarza art. 5 k.c., można skorzystać w zupełnie wyjątkowych wypadkach i z niezwykłą ostrożnością, gdyż oddalenie powództwa windykacyjnego oznacza odmówienie ochrony prawu własności.

Ustalone w rozpoznawanej sprawie okoliczności, są w ocenie Sądu odwoławczego tego rodzaju, że można w ich świetle uznać żądanie strony powodowej za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Do okoliczności takich, przy rozważeniu całokształtu sprawy można bowiem zaliczyć podeszły wiek osoby, której żądanie dotyczy, utratę prawa najmu do lokalu na skutek szczególnych okoliczności życiowych (poważna choroba uniemożliwiająca regularne uiszczanie opłat czynszowych a w następstwie wypowiedzenie umowy najmu), ubóstwo, samotność oraz brak możliwości wsparcia rodzinnego. Pozwana wykazała, że jest osobą w podeszłym wieku (ma 78 lat), schorowaną, wymagającą specjalistycznej opieki lekarskiej, która pochłania znaczną część jej dochodów. Pozwana utrzymuje się wyłącznie z renty po zmarłym mężu w kwocie ok. 1.600 zł, z czego kwota ok. 400 zł podlega zajęciu komorniczemu. Ze względu na stan zdrowia pozwana nie jest w stanie wykonywać jakiejkolwiek pracy dodatkowej, która pozwoliłaby jej zwiększyć miesięczne przychody. Pozwana jest bezdzietną wdową, osobą samotną, nie może zatem liczyć na jakiegokolwiek wsparcie ze strony rodziny. Za uznaniem sytuacji pozwanej za wyjątkową, uzasadniającą zastosowanie art. 5 k.c., przemawia nie tylko jej sytuacja osobista i materialna, ale również okoliczność, iż lokal który zajmuje pozwana jest lokalem bardzo małym, i w istocie służy jej jedynie do zaspokajania podstawowych potrzeb związanych z codziennym życiem. Należy również zaznaczyć, że wypowiedzenie umowy najmu miało miejsce w okresie, kiedy pozwana była już osobą przewlekle chorą, co stanowiło główną przyczynę zaniedbań pozwanej w terminowym regulowaniu opłat i co ostatecznie doprowadziło do wypowiedzenia umowy najmu.

W takim stanie rzeczy, Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy zaszły szczególnie uzasadnione podstawy do tego, by objąć pozwaną ochroną z art. 5 k.c. W konsekwencji Sąd Odwoławczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku, oddalając powództwo o eksmisję.

Rafał Kubiak Anna Czarnecka Joanna Mataczyńska