

Sygn. akt IV Ca 356/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariola Watemborska

Sędziowie SO: Elżbieta Jaroszewicz, Wanda Dumanowska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2016 r. wS.

na rozprawie

sprawy z powództwa M.S.

przeciwko W. K. i E. K.

o eksmisję

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego
w S. z dnia 18 lutego 2016r., sygn. akt I C 474/14

oddala apelację.

Sygn. akt. IV C 356/16

UZASADNIENIE

Powód M. S. wniosła przeciwko pozwanym W. K. i E. K. o eksmisję z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana E. K. nie kwestionowała powództwa, podniosła natomiast, iż usiłowała bezskutecznie zamienić przedmiotowy lokal na mniejszy. Natomiast działająca w imieniu pozwanej W. K., opiekun prawny wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na stan zdrowia i wiek pozwanej, przynajmniej do czasu umieszczenia jej w domu opieki.

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2016r. Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo, odwołując się w uzasadnieniu do art. 5 kc.

Apelację od tego wyroku złożył powód, zarzucając naruszenie art. 5, 140 i 222 § 1 kc, art. 14 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) oraz art. 328 § 1 i 233 § 1 kpc. W konkluzji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów za obie instancje. Jako wniosek ewentualny wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Mając na uwadze art. 387 § 2¹ kpc, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd II-iej instancji zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i na jego podstawie ustalił stan faktyczny, który Sąd Okręgowy przyjmuje za własny.

Zgodzić się jednak należy z powódką, że Sąd I-ej instancji wydając zaskarżone rozstrzygnięcie nie wskazał konkretnej zasady współzycia społecznego, za sprzeczne z którą uznał żądanie pozwu, jednak samo w sobie nie czyni to apelacji zasadnym, bowiem w realiach niniejszej sprawy, zdaniem Sądu Okręgowego, nie doszło do naruszenia art. 5 k.c.

Analiza dorobku doktryny i judykatury wskazuje, że do 1982 r. występowało, i to w wielu orzeczeniach sądowych, zagadnienie, czy i kiedy dopuszczalne jest oddalenie powództwa windykacyjnego (o wydanie nieruchomości, a nawet lokalu) z powodu sprzeczności żądania z zasadami współzycia społecznego, a więc z art. 5 kc. W sprawach tych sądy, w ślad za Sądem Najwyższym, przyjmowały bardzo często, iż żądanie wyeksmitowania posiadaczy nieruchomości, w tym posiadaczy długoletnich, stanowi nadużycie prawa, gdyż jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. W ten sposób chroniły posiadaczy, zwłaszcza nieruchomości rolnych, przed żądaniami ich właścicieli, często od wielu lat nie związanych z rolnictwem.

Obecnie przyjmuje się, iż oddalenie powództwa windykacyjnego z powodu sprzeczności żądania z zasadami współzycia społecznego, powinno należeć do wyjątków i że dotychczasowe orzecznictwo, reprezentujące odmienny pogląd, traktować należy jako nieaktualne. W orzeczeniu z 23 czerwca 1980 r., III CRN 97/80 (OSNCP 12/80, poz. 250) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „w stosunku do posiadaczy, którzy objęli nieruchomość rolną na podstawie nieformalnej umowy nabycia (...) w zasadzie nie jest dopuszczalne stosowanie ochrony na podstawie art. 5 k.c. przed żądaniem windykacyjnym właściciela”. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w późniejszym orzeczeniu z 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, stwierdzając, że „(...) ochrona własności jest zasadą konstytucyjną, gdyż Rzeczpospolita Polska - demokratyczne państwo prawne - chroni własność oraz poręcza całkowitą ochronę własności osobistej (art. 7 przepisów konstytucyjnych utrzymanych w mocy na podstawie art. 77 Ustawy Konstytucyjnej z 17 października 1992 r. o wzajemnych stosunkach między władzą ustawodawczą i wykonawczą Rzeczypospolitej Polskiej oraz o samorządzie terytorialnym). Z tej przyczyny należy odrzucić ekstremalne - jak to miało miejsce uprzednio - ujmowanie nadużycia prawa własności, a w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c. Niezależnie od tego należy pamiętać o przepisie art. 320 k.p.c., który w sprawach o wydanie nieruchomości w zasadzie wyłącza stosowanie art. 5 k.c.” Już powyższe dwa orzeczenia wskazują na zmianę kierunku orzecznictwa w sprawach eksmisyjnych.

O utrwaleniu się tego nowego kierunku orzecznictwa świadczą też kolejne orzeczenia Sądu Najwyższego, a mianowicie: a) wyrok z 27 maja 1999 r., II CKN 337/98 (OSNC 1999/12 poz. 214), w którym Sąd Najwyższy zajął jednoznaczne stanowisko, iż „Zasady współzycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomość budynkową, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku”, b) wyrok z 21 stycznia 2000 r., II CKN 689/98 (OSNC 7-8/2000, poz. 141), w uzasadnieniu którego Sąd Najwyższy, nawiązując do rozstrzygnięcia w sprawie wyżej wymienionej, podkreślił, że uwzględnienie wniosku pozwanego o oddalenie powództwa o jego eksmisję ze spółdzielczego lokalu mieszkalnego, z powołaniem się na art. 5 k.c., równałoby się trwałemu pozbawieniu powódki, będącej właścicielką mieszkania, uprawnienia do wyłącznego korzystania z lokalu oraz bezpodstawnemu pozbawieniu jej atrybutu właściciela, jakim jest możliwość władania przedmiotem własności i c) wyrok z 23 marca 2000 r., I CKN 440/98 (nie publ.), w którym Sąd Najwyższy również uznał za niedopuszczalne oddalenie powództwa windykacyjnego z powołaniem się na art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy, w składzie rozpoznającym niniejszą apelację, przedstawioną linię orzecznictwa podziela jednak uważa, że dokonanie oceny, czy właściciel domagający się wydania przedmiotu swojego prawa, działa w zgodzie z zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lokalu, czy też jego działanie pozostaje w sprzeczności z tymi normami, jest – co do zasady – dopuszczalne. Treść art. 5 k.c. daje możliwość dokonania takiej oceny w stosunku do wykonywania każdego prawa podmiotowego przez osobę uprawnioną.

Wystąpienie z żądaniem eksmisji z lokalu jest wykonywaniem prawa podmiotowego (roszczenia windykacyjnego) a z przytoczonego orzecznictwa Sądu Najwyższego jednoznacznie wynika, że możliwość oddalenia roszczenia

windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. występuje w sytuacjach zupełnie wyjątkowych, a zatem niezmiernie rzadkich, bowiem oddalaniu powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. oznacza pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, zdaniem Sądu Okręgowego, można jednak dopatrzeć się takiej wyjątkowej sytuacji. Bezsporne było w sprawie, że pozwane zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, ale Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił również, że pozwane zajmują sporny lokal nieprzerwanie od wielu lat a pozwana W. K. była najemcą tegoż lokalu. Sąd I instancji prawidłowo też ustalił, iż obie pozwane są niepełnosprawne, W. K. jest osobą leżącą, ubezwłasnowolnioną i wymaga stałej opieki osoby trzeciej a pozwana E. K., będąca jej (...), tę opiekę sprawuje z pomocą fachowej opiekunki. Mimo, że Sąd Rejonowy nie wskazał tego w ustaleniach faktycznych, bezspornym też było, iż pozwana W. K. oczekuje na umieszczenie w D. S. Nadto Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił też, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Z uzasadnienia Sądu Rejonowego wynika wprost, iż zastosowanie art. 5 k.c. unicestwia prawa strony powodowej do dysponowania spornym lokalem jedynie do czasu umieszczenia pozwanej W. K. w (...)ie. Takie stanowisko Sądu Rejonowego można zaakceptować, bowiem nie stoi ono w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony własności (art. 21 Konstytucji RP). Sąd Okręgowy podziela, panujący w doktrynie i judykaturze pogląd, iż przepis art. 5 k.c. może zapewnić jedynie ochronę nietrwałą, ze względu na potrzeby istniejące w danych okolicznościach.

Zatem zgodzić należy się z Sądem Rejonowym, że żądanie eksmisji pozwanych, w aktualnych realiach niniejszej sprawy, jest nadużyciem prawa podmiotowego po stronie powoda. Według Sądu II instancji powództwo jest sprzeczne z zasadą dobra i ochrony rodziny, którą pozwane tworzą oraz z zasadą szczególnej ochrony praw osób niepełnosprawnych. Tym bardziej, że to na powodzie ciąży ustawowy obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, jakimi są też pozwane, spełniające przesłanki do przyznania im uprawnienia do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy.

Zdaniem Sądu II-ej instancji orzeczenie eksmisji pozwanych, nawet z przyznaniem im lokalu socjalnego, nie stanowiłoby, w aktualnym stanie faktycznym, satysfakcjonującego rozwiązania ani dla pozwanych, w szczególności dla pozwanej W. K. (oczekując na miejsce w (...)ie, z uwagi na wiek i stan zdrowia, nie może być narażana na wielokrotne zmiany miejsca pobytu) ani dla powódki, która i tak musiałaby - w ramach obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty - zapewnić pozwanym inny lokal (socjalny), godząc się jednocześnie na dalsze zamieszkiwanie pozwanych w przedmiotowym mieszkaniu do czasu zaoferowania im lokalu socjalnego.

Nadto, zdaniem Sądu Okręgowego, nieuwzględnienie powództwa nie spowoduje, że powód zostaje pozbawiony swojego prawa podmiotowego w sposób trwały. Jeżeli bowiem pozwana W. K. zostanie umieszczona w (...)ie a powód wskaże pozwanej E. K. lokal odpowiadający warunkom jakim powinien odpowiadać lokal mieszkalny, obrona tej pozwanej przed powództwem windykacyjnym, nie będzie mogła opierać się na art. 5 kc. Tym bardziej, że pozwana E. K. nie oponuje zasadności powództwa, wskazując, iż chętnie przyjmie mniejszy lokal mieszkalny.

W konsekwencji nie można było podzielić zarzutu naruszenia prawa materialnego a konkretnie przepisów w apelacji wskazanych.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, w pierwszej kolejności wskazać należy, iż opierając apelację na zarzucie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, wynikającej z art. 233 kpc, wykazać należy, iż ocena dokonana przez Sąd I instancji jest całkowicie nielogiczna i nie ma oparcia w przeprowadzonych dowodach. W realiach niniejszej sprawy naruszenie tej zasady było bardzo utrudnione, bowiem stan faktyczny pomiędzy stronami był w zasadzie bezsporny. Sąd nie zakwestionował twierdzeń powoda co do faktu zajmowania przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego, jednak uznał, że korzystając z przysługującego prawa powód go nadużywa. Taka ocena nie mieści się w naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów.

Nie można też podzielić zarzutu dotyczącego naruszenia art. 328 § 1 kpc. W judykaturze utrwalony jest pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, iż apelacja może być skuteczna, w oparciu o ten zarzut, tylko wówczas, gdy orzeczenie

Sądu I instancji, z uwagi na błędy lub braki w uzasadnieniu, nie poddaje się kontroli instancyjnej. Takiego zarzutu uzasadnieniu zaskarżonego wyroku postawić skutecznie nie można.

W tej sytuacji, nie można podzielić trafności podniesionych w apelacji zarzutów.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację oddalił jako bezzasadną.