

Sygn. akt VI Ca 263/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie VI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Karol Kołodziejczyk

Sędzia: SSO Hanna Morejska (spr.)

Sędzia: SSO Jolanta Janas

Protokolant: Jadwiga Cichoń

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2016r. w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy C.

przeciwko F. K. , E. K. i Z. K.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej E. K.

od wyroku Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 9 lutego 2016 r.

sygn. akt I C 2713/15

1. zmienia zaskarżony wyrok i powództwo oddala ,

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 200 złotych (dwieście) tytułem zwrotu kosztów procesu apelacyjnego.

VICa 263/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy w Częstochowie w sprawie z powództwa Gminy C. przeciwko F. K., E. K. i Z. K. o eksmisję nakazał pozwanym F. K., E. K. i Z. K. aby opróżnili z należących do nich rzeczy i opuścili lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) położony w C. przy ulicy (...) i wydali go powódce Gminie C., przyznał pozwanym uprawnienie do otrzymania jednego lokalu socjalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy C., nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu przez pozwanych do czasu złożenia przez Gminę C. oferty najmu lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył co następuje ;

W dniu 27 sierpnia 2010 roku działający w imieniu Gminy jako właściciela Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa (...) Sp. z o. o. zawarł z pozwaną E. K. umowę najmu lokalu socjalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w C., o łącznej powierzchni użytkowej 34 m. kw. na czas określony do dnia 27 sierpnia

2011 roku. W lokalu tym pozwana E. K. zamieszkała z rodziną , mężem F. i synem Z.. Po wygaśnięciu umowy najmu powódka pismami z dnia 25 maja 2014 roku wezwała pozwanych do opuszczenia lokalu i wydania kluczy. Powódka odmówiła pozwanej E. K. przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego z uwagi na przekroczenie limitu dochodowego upoważniającego do ubiegania się o lokal socjalny. Pozwani E. K. i F. K. są emerytami, którym przysługują świadczenia z tego tytułu z ZUS. Pozwany Z. K. iest bezrobotny. Pozwana E. K. jest osobą przewlekle chorą , największym jej problemem zdrowotnym są powikłania choroby cukrzycowej , jest niewidoma na jedno oko i niedowidzi w znacznym stopniu na drugie oko . W opinii lekarza jej zdolność do samodzielnego funkcjonowania jest znacznie ograniczona. Jest w stanie wykonywać czynności samoobsługowe (toaleta,

ubieranie) jedynie z pomocą osób trzecich. Jeżeli zaś chodzi o poruszanie się w środowisku i prowadzenie gospodarstwa domowego może je wykonywać jedynie z opieką innych osób. Funkcjonowanie pozwanej E. K. w życiu codziennym jest uzależnione od pomocy innych osób. Pomoc tę świadczy jej na co dzień jej mąż pozwany F. K..

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana. Jak wykazało niniejsze postępowanie, pozwany nie przysługiwało skuteczne prawo do rzeczy. Umowa najmu, w oparciu o którą pozwana wraz domownikami była uprawniona do korzystania z przedmiotowego lokalu socjalnego uległa rozwiązaniu na skutek upływu okresu czasu, na który została zawarta. W świetle powyższego żądanie orzeczenia eksmisji pozwanych z tegoż lokalu było uzasadnione , Jednak w ocenie Sądu zachodziły przesłanki do orzeczenia o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego w związku ze statusem pozwanej E. K. jako osoby obłożnie chorej, jej męża F. K. jako opiekuna osoby obłożnie chorej Natomiast odnośnie Z. K. jako osoby bezrobotnej zachodziły przesłanki obligatoryjne z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t)

Apelacje od wyroku w całości wniosła pozwana E. K. zarzucając ogólnie naruszenie zasad współżycia społecznego i brak interesu Gminy w przenoszeniu jej i jej rodziny z jednego lokalu socjalnego do drugiego .

Sąd Okręgowy stwierdza że apelacja jest zasadna z przyczyn następujących .

Sąd Okręgowy uzupełnił postępowanie dowodowe i ustalił co następuje.

Wyrokiem z dnia 15.04. 2005 w sprawie IC 29/05 z powództwa J. J. przeciwko , E. K. , Z. K. i F. K. o eksmisję , Sąd nakazał pozwany F. K., E. K. i Z. K. aby opróżnili z należących do nich rzeczy i opuścili lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) położony w C. przy ulicy (...) i wydali go powodowi , przyznał pozwany uprawnienie do otrzymania jednego lokalu socjalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy C., nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu przez pozwanych do czasu złożenia przez Gminę C. oferty najmu lokalu socjalnego. Dlatego w dniu 29.07.2010 Gmina skierowała pozwanych do ZGM TBS celem zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i strony zawarły umowę najmu odnośnie spornego lokalu.

Z mocy art. 23 wyżej powołanej ustawy umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. Umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1.. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy . Zatem jeżeli osoba , z którą zawarto umowę najmu lokalu socjalnego wykonując obowiązek wynikający z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t)

nadal spełnia warunki będące podstawą przyznania przez sąd lokalu socjalnego , nie ma w świetle art. 23 ust.1i 2 ustawy przeszkód prawnych do przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego .

Dokonanie oceny, czy właściciel domagający się wydania przedmiotu swojego prawa, działa w zgodzie z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, czy też jego działanie pozostaje w sprzeczności z tymi normami jest co do zasady zawsze dopuszczalne

Treść 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. (tak SN w sprawie ICKN 287/00)

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy można dopatrzeć się takiej wyjątkowej sytuacji. W orzecznictwie i poglądach doktryny stosowanie art. 5 kc w sprawach o wydanie nieruchomości ukształtował się pogląd że zespół wyjątkowych okoliczności wystąpi w szczególności gdy żądanie wydania nieruchomości był by szczególnie dotkliwie dla zobowiązanego .W przedmiotowej sprawie lokal socjalny został przyznany pozwanym z mocy art. 14ust. 1. w/w ustawy , jeżeli w dalszym ciągu istniały przesłanki wynikające z tego przepisu do przyznania lokalu socjalnego , nie było żadnych przeszkód prawnych do przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres. Należy uznać że brak jest interesu społecznego w nie przedłużaniu umowy najmu lokalu socjalnego przyznanego w oparciu o art. 14ust .1 w/w ustawy , występowaniu o eksmisję z lokalu a następnie eksmitowanie pozwanych do kolejnego lokalu socjalnego . W niniejszej sprawie istnieje sytuacja szczególna i wyjątkowa z uwagi na stan zdrowia pozwanej. Klauzula ujęta w art. 5 kc jest tzw. Klauzulą generalną . Klauzule te mają na celu stworzenie możliwości odstąpienia od rygoryzmu prawnego przepisów prawnych w sytuacjach wyjątkowych i nietypowych . (tak S. Dmowski i S. Rudnicki –Komentarz do kodeksu cywilnego - księga pierwsza – LexisNexis W- wa 2009 str. 38-39) Klauzule generalne Sąd może zatem stosować także z urzędu.

Reasumując Sąd Rejonowy przeprowadził w sprawie szczegółowe postępowanie dowodowe , dokonał wnikliwej analizy ustalonego stanu faktycznego i prawnego jednak wnioski jakie wyciągną z uwagi na brak pełnego obrazu sytuacji faktycznej były nie w całości prawidłowe. W tej sytuacji z mocy art. 386 par.1 kpc orzeczono jak w sentencji. Z mocy art. 378par.2 kpc rozpoznano sprawę także na rzecz pozwanych Z. K. i F. K. . O kosztach orzeczono z mocy art.98 kpc obciążając nimi powódkę jako stronę przegrywającą.