

Sygn. akt IV Ca 127/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2021 roku

**Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy  
w składzie:**

Przewodniczący: Sędzia Adam Jaworski

Protokolant: protokolant sądowy Elwira Stolarska

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 października 2021 roku w Warszawie**

**sprawy z powództwa (...) W.**

**przeciwko M. S. (1), A. S. (1), A. S. (2)**

**o eksmisję**

**na skutek apelacji pozwanych M. S. (1) i A. S. (2)**

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie

z dnia 21 maja 2018 roku, sygn. akt II C 1933/17

- 1) Zmienia zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że:
  - a) wobec A. S. (1) i małoletniego A. S. (2) powództwo oddala;
  - b) wyznacza pozwanemu M. S. (1) termin opuszczenia i opróżnienia lokalu na dzień 31 marca 2022 roku;
- 2) oddala apelację w pozostałym, zakresie;
- 3) nie obciąża pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego.

	Adam Jaworski	
--	---------------	--

**Sygn. akt IV Ca 127/19**

## UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa strona powodowa - (...) W. wniosło o nakazanie M. S. (1), A. S. (1) i małoletniemu A. S. (2), reprezentowanemu przez pozostałych pozwanych – rodziców, opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. i wydania go (...) W. oraz o zasądzenie solidarnie od pełnoletnich pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu. Uzasadniając powództwo strona powodowa podniosła, że pozwani zajmują lokal nr (...) przy ul. (...) w W. bez tytułu prawnego i nie wydali go do dnia wniesienia pozwu, mimo wezwań do opróżnienia i opuszczenia tego lokalu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, podnosząc przede wszystkim zarzut sprzeczności żądania pozwu z zasadami współżycia społecznego. Wskazali, że mieszkają w lokalu od wielu lat, dbają o niego, ponieśli liczne nakłady. Na wypadek uwzględnienia powództwa pozwani wnieśli o przyznanie prawa do lokalu socjalnego, podnosząc, że M. S. (1) jest jedynym żywicielem rodziny, a dochody rodziny nie pozwalają na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Pozwani zaakcentowali, że wiążą swoją przyszłość z W..

**Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 maja 2018 r. (sygn. akt II C 1933/17) Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie orzekł następująco:**

**I. nakazał M. S. (1), A. S. (1), A. S. (2) opuszczenie i opróżnienie lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. i wydanie go (...) W.;**

**II. orzekł, iż M. S. (1), A. S. (1), A. S. (2) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;**

**III. nie obciążył pozwanych kosztami procesu poniesionymi przez powoda.**

**Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne (oparte w całości o okoliczności niesporne) i ich prawna ocena:**

Jedynym najemcą lokalu mieszkalnego o numerze (...) przy ul. (...) w W. była, na podstawie umowy z dnia 18 sierpnia 1978 r., J. R. (1). Ów stosunek zobowiązaniowy wygasł w dniu 21 lipca 1999 r., tj. z chwilą jej śmierci, wobec braku przesłanek ujętych w art. 691 k.c. W czerwcu 2010 r. w lokalu nr (...) przy ul. (...), samowolnie zamieszkał M. S. (1). Próba uregulowania tytułu prawnego do tego lokalu, podjęta przez M. S. (1) i A. S. (1) nie spotkała się z aprobatą (...) W.. W dniu 9 grudnia 2015 r., po rozpatrzeniu wniosku o zawarcie umowy najmu ww. lokalu, podjęto uchwałę o niezakwalifikowaniu M. S. (1) i nieumieszczeniu go na liście osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej poprzez wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu obejmującej lokal nr (...) przy ul. (...) w W..

Obecnie, mimo wezwań do dobrowolnego opuszczenia lokalu, w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., należącym do (...) W., zamieszkują: M. S. (1), A. S. (1) i ich małoletni syn A. S. (2). M. S. (1) uzyskuje miesięcznie z tytułu umowy o pracę kwotę 2.300 zł netto. Wynagrodzenie to jest jednym źródłem utrzymania rodziny.

Sąd Rejonowy ustalił te fakty, które nie były między stronami sporne, na podstawie dokumentów oraz przesłuchania pozwanego M. S. (1).

Dokonując oceny prawnej Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości na podstawie art. 222 § 1 k.c., wyjaśniając, że: „M. S. (1), A. S. (1) i A. S. (2) nie posiadają tytułu prawnego do zamieszkiwania w lokalu należącym do zasobów powoda. Co więcej, ów przymiot nigdy nie istniał po stronie pozwanych, bowiem zajęli oni lokal nr (...) przy ul. (...) w W. samowolnie, czego strona pozwana nigdy nie kwestionowała. Nadto, wynikało to wprost ze zgromadzonego materiału dowodowego. Tym samym, Sąd uznał żądanie strony powodowej nakazania opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu objętego pozwem za w pełni uzasadnione”. Odnosząc się do rozstrzygnięcia w kwestii lokalu socjalnego Sąd Rejonowy wskazał, że „pозwani nigdy nie byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l.1 zatem w niniejszej sprawie nie znajdowały zastosowania art. 14 i 15 u.o.p.l. (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2015 r., sygn. akt III CZP 6/05). Należy bowiem pamiętać, iż pozwani nie byli właścicielami lokalu o numerze (...) przy ul. (...) w W. oraz że nigdy nie posiadali do niego tytułu prawnego w jakiegokolwiek postaci – zajęli go samowolnie. Tutejszy Sąd podziela ugruntowane w orzecznictwie stanowisko, podług którego ustawodawca w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów przewidział dwie różne podstawy orzekania przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. W stosunku do osób, które były lokatorami podstawę taką stanowi – jak wskazano w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r., sygn. akt III CZP 66/01 – art. 14 ust. 3 u.o.p.l.” W dalszej kolejności Sąd I instancji analizował możliwość zastosowania art. 24 u.o.p.l., dochodząc do przekonania, że adresatem tego przepisu jest (a ściśle rzecz ujmując – była w czasie orzekania przez Sąd Rejonowy) gmina. W ocenie Sądu Rejonowego „nawet gdyby przyjąć, iż względem pozwanych w niniejszej sprawie znajdowałby zastosowanie art. 14 u.o.p.l., ku czemu brak podstaw, to sam fakt sprawowania przez dorosłych pozwanych opieki

nad małoletnim dzieckiem i tak nie stanowiłby przesłanki do orzeczenia o istnieniu po ich stronie prawa do lokalu socjalnego, gdyż, jak zeznał pozwany M. S. (1), pozwani posiadają możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, czy to w T., czy to w B. pod K.”.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

**Apelację od tego orzeczenia złożył pozwany M. S. (1), w imieniu własnym oraz jako przedstawiciel ustawowy małoletniego syna A. S. (2).** Skarżący zarzucił naruszenie prawa materialnego, a to: art. 14 ust. 4 pkt 2 u.o.p.l. przez jego niezastosowanie w ustalonym stanie faktycznym i orzeczenie o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, art. 5 k.c. przez niezastosowanie i „nie orzekanie o eksmisji”, ponieważ pozwani są w trudnej sytuacji, dbają o lokal, poczynili na niego znaczne nakłady, a ponadto naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. i w konsekwencji sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału poprzez błędną ocenę zeznań pozwanych i „wyciągnięcie wniosków, iż pozwani mają gdzie mieszkać, podczas gdy to w W. mają centrum życiowe”. Podnosząc te zarzuty pozwani wniesli o zmianę wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

**Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjął je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.**

Jednocześnie, mając na uwadze znaczną doniosłość sprawy (orzeczenie eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego dotyczyło rodziny z małoletnim dzieckiem) Sąd Okręgowy uznał za konieczne pogłębienie tych ustaleń przez dopuszczenie z urzędu (art. 232 zd. 2 k.p.c.) dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach I C 284/00 b. Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi, aktach administracyjnych Urzędu Dzielnicy P. oraz uzupełniającego przesłuchania pozwanego. Celem uzupełniającego postępowania dowodowego było zweryfikowanie podstaw do zastosowania w sprawie art. 5 k.c. oraz wyjaśnienie wątpliwości co do lokatorskiego statusu pozwanych, co miało kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia o prawie do lokalu socjalnego (obecnie: najmu socjalnego lokalu).

**Na podstawie tych dowodów, a także materiału zebranego w postępowaniu przed Sądem I instancji (art. 382 k.p.c.), Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo, co następuje:**

J. R. (2) mieszkała w spornym lokalu samotnie, w ostatnim okresie życia chorowała na nowotwór. Przed śmiercią zamieszkała z nią, za zgodą ówczesnego właściciela (...) SA, bratanek P. W., który studiował w W. i opiekował się najemczynią lokalu. Po śmierci J. R. (2) P. W. zabiegał o zawarcie z nim umowy najmu, co spotkało się z negatywną odpowiedzią (...) SA. P. W. wytoczył powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, które zostało prawomocnie oddalone wyrokiem byłego Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi (okoliczności bezsporne, potwierdzone w aktach I C 284/00).

Mimo prawomocnego oddalenia powództwa P. W. nadal zamieszkiwał w lokalu, uiszczał opłaty za bezumowne korzystanie z niego. Nie toczyła się wobec niego sprawa o eksmisję (okoliczności bezsporne, potwierdzone w aktach lokalowych ZGN (...)) oraz uzupełniających zeznaniach pozwanego – k. 181v-182 ).

W 2006 roku budynek przy ul. (...) został zbyty na rzecz (...) W., a administrowanie nim przejął ZGN (...). Po tym zdarzeniu P. W. nadal zajmował sporny lokal, składając administratorowi oświadczenie, że zamieszkuje w nim samotnie. Również (...) W. nie wytoczyło powództwa o eksmisję P. W. (okoliczności bezsporne, potwierdzone w aktach lokalowych ZGN (...)).

P. W. opuścił lokal nr (...) przy ul. (...) w czerwcu 2005 r. i po wyprowadzeniu się przekazał klucze do lokalu M. S. (1), który także był członkiem rodziny J. R. (2) (najemczyni to siostra babci pozwanego). W czasie wprowadzania się do lokalu M. S. (1) był studentem. W 2008 roku do mieszkania wprowadziła się A. S. (1), z którą w 2014 roku pozwany zawarł związek małżeński. W (...) urodził się syn państwa S. – A.. Rodzina pp. S. cały czas regularnie uiszczała

opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu, dbała o niego, wykonywała remonty. M. S. (1) był (i nadal jest) zatrudniony jako nauczyciel w szkołach podstawowych na terenie P. i Ząbek (dowód: przesłuchanie pozwanego – k.98, 181v-182, oświadczenia o liczbie osób zamieszkujących w lokalu – w aktach lokalowych ZGN (...)).

M. S. (1) i A. S. (1) podejmowali liczne starania o uregulowanie tytułu prawnego do lokalu, ale uchwałą z dnia 9 grudnia 2015 r. Nr (...) Zarząd Dzielnicy P. odmówił im zawarcia umowy najmu lokalu. Państwo S., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, złożyli skargę na tę uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W.. Sąd ten odrzucił skargę, uznając brak kognicji sądów administracyjnych do rozpoznania tej sprawy. Skarga kasacyjna M. S. (1) i A. S. (1) została oddalona postanowieniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 czerwca 2017 roku, sygn. akt I OSK 606/17 ( okoliczności bezsporne, potwierdzone w aktach administracyjnych Urzędu Dzielnicy P. ).

Po wydaniu zaskarżonego wyroku małżeństwo A. S. (1) i M. S. (1) zostało rozwiązane przez rozwód, co nastąpiło wyrokiem tutejszego Sądu z dnia 1 lutego 2019 r., sygn. akt I C 645/18. Przed rozwodem A. S. (1) wraz z małoletnim A. S. (2) opuścili sporny lokal i zamieszkali w domu rodzinnym pozwanej w B.. Obecnie w lokalu nr (...) przy ul. (...) nie znajdują się ich żadne rzeczy osobiste. A. S. (1) nie posiada kluczy do niego. A. S. (1) od 1992 roku jest zameldowana na pobyt stały w B. przy ul. (...). A. S. (2) był zameldowany w spornym lokalu do 15 września 2017 roku, a od tego dnia jest zameldowany na pobyt stały w B. przy ul. (...) (dowód: uzupełniające przesłuchanie pozwanego – k. 181v-182, informacja z rejestru PESEL-SĄD – k. 158 i 159).

Obecnie w lokalu zameldowany jest tylko M. S. (1), który mieszka w nim sam. Pozwany pozostaje w związku nieformalnym z E. W., z którego ma córkę – M. S. (2). Obecna partnerka pozwanego zamieszkuje wraz z córką w dwupokojowym mieszkaniu w M.. Nie przeprowadziła się na D. ze względu na nieuregulowany status lokalu (dowód: uzupełniające przesłuchanie pozwanego – k 181v-182).

M. S. (1) nadal jest zatrudniony jako nauczyciel, za wynagrodzeniem 3000 zł netto, z którego utrzymuje partnerkę i jej dziecko. Ponadto spoczywa na nim obowiązek alimentacyjny na rzecz syna. Opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu są uiszczane przez pozwanego na bieżąco, nie ma żadnych zaległości (dowód: uzupełniające przesłuchanie pozwanego – k. 181v-182).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie wskazanych dokumentów, które nie budziły żadnych wątpliwości i nie były kwestionowane, a także zeznań pozwanego przed Sądami obu instancji, do których nie ma żadnych zastrzeżeń. Sąd Okręgowy dał im wiarę jako logicznym i spójnym. Mimo dostrzeżenia, że jest to jedyny bezpośredni dowód na okoliczność wyprowadzenia się A. S. (1) i A. S. (2) z lokalu, wiarygodność także tego stwierdzenia nie budziła wątpliwości. Fakt opuszczenia lokalu przez tych pozwanych znajduje bowiem dodatkowe potwierdzenie w informacji z rejestru PESEL, potwierdzającej zmianę miejsca zameldowania małoletniego pozwanego i rozwiązanie związku małżeńskiego pp. S. przez rozwód oraz w fakcie nieodbierania korespondencji przez A. S. (1) pod adresem spornego lokalu. Sąd Okręgowy dostrzega, że zmiana miejsca zameldowania została dokonana już w 2017 roku, a przed Sądem Rejonowym pozwany nie wskazywał na tę okoliczność, co jednak nie zmienia faktu, iż wymeldowanie małoletniego dziecka stron stanowi okoliczność potwierdzającą fakt zmiany miejsca zamieszkania jego oraz A. S. (1). Dodać należy, że w tej sytuacji zawiadomienie o terminie rozprawy pozostawiono w aktach sprawy na podstawie art. 136 § 2 k.p.c. ze skutkiem doręczenia, gdyż pozwana nie wskazała aktualnego adresu. Treść rejestru PESEL nie świadczy o tym, że Sąd zna ten adres z urzędu, gdyż adres zameldowania nie musi być równoznaczny z adresem zamieszkania (Sąd Okręgowy powołał się na tę okoliczność tylko w tym sensie, że zmiana miejsca zameldowania stanowi pośredni dowód wspierający zeznania pozwanego, złożone na rozprawie apelacyjnej).

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

Apelacja zasługiwała na częściowe uwzględnienie, z tym, że w odniesieniu do A. S. (1) i A. S. (2) wynikało to ze zmiany okoliczności sprawy.

#### 1. Zakres kognicji Sądu Okręgowego pod względem podmiotowym.

Wobec tego, że apelację od wyroku Sądu Rejonowego złożył wyłącznie M. S. (1), działając także w imieniu swojego małoletniego syna, przed przystąpieniem do oceny prawidłowości zaskarżonego wyroku należało ustalić, czy zaskarżony wyrok jest prawomocny względem A. S. (1). Niesporne jest, że w dacie wydania zaskarżonego wyroku pozwani zamieszkiwali w lokalu nr (...) przy ul. (...) wspólnie, a mieszkanie to służyło zaspokajaniu mieszkaniowych potrzeb rodziny tworzonej przez nich oraz małoletniego syna. W orzecznictwie przyjęto, że jeżeli umowa najmu została zawarta w trakcie trwania małżeństwa, współuczestnictwo między pozwanymi małżonkami – byłymi najemcami po stronie pozwanej, ma charakter współuczestnictwa jednolitego i koniecznego (zob. nadal aktualne wyroki SN z 13 czerwca 1967 r., III CR 107/67, z 14 czerwca 1974 r., III CRN 332/73 i z 19 października 1995 r., I CRN 127/95). W tej sprawie sytuacja jest odmienna, gdyż bezsporny był brak tytułu prawnego pozwanych do lokalu (a więc argument wynikający ze wspólności prawa najmu traci aktualność), a ich obrona przed Sądem Rejonowym koncentrowała się na zarzucie sprzeczności żądania eksmisji z zasadami współżycia społecznego. Mimo dostrzeżenia tej odmienności Sąd Okręgowy uznał, że przytoczone poglądy judykatury należy odnieść również do stanu faktycznego niniejszej sprawy, w którym małżonkom nie przysługiwało prawo najmu. Zgodnie bowiem z art. 28<sup>1</sup> k.r.o., jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedmiotów urządzenia domowego. Przyjmuje się, że przepis ten statuuje tzw. prawnorodzinny tytuł do korzystania z lokalu i pełni funkcję ochronną wobec drugiego małżonka (por. np. wyrok SA w Gdańsku z 17 stycznia 2017 r., I ACa 571/16). Uprawnienie do wspólnego zajmowania lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb rodziny wynika również ze skodyfikowanych w art. 23 i 27 k.r.o. obowiązków małżonków: wspólnego pożycia oraz zaspokajania materialnych potrzeb rodziny (por. wyrok SN z 8 czerwca 1977 r., IV PRN 8/77, J. Pawliczak w: K. Osajda, KRO Komentarz, art. 28<sup>1</sup>, 2021, legalis, Nt. 5.2). Z powyższego należy wyciągnąć wniosek, że także w sprawie o eksmisję małżonków, którzy nie posiadali tytułu prawnego do lokalu, ale podejmują obronę opartą wyłącznie na art. 5 k.c., współuczestnictwo między nimi ma charakter jednolity i konieczny. W realiach sprawy, w chwili wydania zaskarżonego wyroku przez Sąd I instancji, sporny lokal służył zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny pp. S., a fakt, że sytuacja ta uległa zmianie po wniesieniu apelacji nie ma znaczenia, dla oceny charakteru współuczestnictwa procesowego, łączącego pozwanych. **Zgodnie z art. 73 § 2 zd. 1 k.p.c. apelacja wniesiona przez M. S. (1) oraz A. S. (2) wywołała skutek także wobec A. S. (1)**, co oznacza, że wyrok Sądu Rejonowego nie uprawomocnił się wobec niej i podlegał również kontroli instancyjnej. W istocie wyrok został potraktowany tak, jakby został zaskarżony w całości. W tej sytuacji Przewodniczący poinformował na rozprawie apelacyjnej, że sprawa podlega rozpoznaniu również co do A. S. (1).

## 2. Oddalenie powództwa wobec A. S. (1) i małoletniego A. S. (2).

Przed odniesieniem się do zarzutów apelacji należy wyjaśnić przyczyny zmiany wyroku co do A. S. (1) i małoletniego A. S. (2), gdyż zaistniała po wydaniu przez Sąd I instancji zmiana okoliczności sprawy skutkowałą uznaniem zarzutów apelacyjnych za bezprzedmiotowe względem nich. Zgodnie z art. 316 § 1 in principio k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Wynikająca z tego przepisu zasada aktualności orzeczenia sądowego dotyczy również sądu II instancji, który jest także instancją merytoryczną. Oznacza to, że również zaistniała po wydaniu zaskarżonego wyroku zmiana okoliczności, polegająca na wyprowadzeniu się A. S. (1) i A. S. z lokalu, musiała zostać uwzględniona przez Sąd Okręgowy.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Oczywiście jest, że legitymacja bierna w sprawie z powództwa windykacyjnego przysługuje jedynie temu, kto włada rzeczą. Jak wynika z ustaleń faktycznych, poczynionych dodatkowo przez Sąd Okręgowy, A. S. (1) wraz z małoletnim A. S. (2), opuścili lokal nr (...) przy ul. (...), nie posiadają kluczy do lokalu, ani nie mają w nich swoich rzeczy.

W obecnym stanie rzeczy nie sposób więc przyjąć, że pozwani A. S. (1) i A. S. (2) sprawują nadal faktyczne władztwo nad tym mieszkaniem. Oznacza to, że po wydaniu zaskarżonego wyroku utracili oni legitymację bierną. Truizmem jest stwierdzenie, że nie może wydać lokalu ten, kto nim nie włada. Mimo, że w dacie wydania zaskarżonego wyroku pozwani niewątpliwie mieli legitymację procesową, to zaistniała zmiana okoliczności obliguje Sąd Okręgowy do

częściowej zmiany wyroku i oddalenia powództwa względem A. S. (1) i A. S. (2). W tej sytuacji zarzuty apelacyjne wobec tych pozwanych całkowicie utraciły znaczenie.

### 3. Ocena zarzutów apelacyjnych w odniesieniu do M. S. (1).

Zarzuty apelacyjne zachowują natomiast aktualność względem pozwanego M. S. (1), z tym, że zgodnie z regułą wynikającą z art. 316 § 1 k.p.c. należy je ocenić z uwzględnieniem obecnego stanu sprawy, znacząco odmiennego niż istniejący w czasie rozpoznawania sprawy przed Sądem I instancji.

Rozpoczynając od **zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c.** (jak należy wnosić – art. 233 § 1 k.p.c.), Sąd Okręgowy uznał go za bezzasadny już z tego powodu, że stan faktyczny został uznany przez Sąd Rejonowy za bezsporny. Sąd ten nie dokonywał oceny materiału dowodowego, gdyż ocena taka ma rację bytu, jeżeli okoliczności sprawy są sporne. Sąd I instancji nie odmówił wiary pozwanemu, także co do okoliczności, że łączy swoją przyszłość osobistą i zawodową w W..

Wobec braku innych zarzutów procesowych Sąd Okręgowy podzielił ustalenia Sądu Rejonowego i przyjął za podstawę własnego orzeczenia, znacznie poszerzając zakres tych ustaleń w sposób przedstawiony na wstępie.

Przystępując do zbadania zgodności wyroku z prawem materialnym, za najistotniejszy należy uznać **zarzut naruszenia art. 5 k.c.** Na wstępie należy odnotować, że Sąd Rejonowy w zasadzie nie odniósł się do argumentów pozwanych, którzy zarzucali sprzeczność żądania pozwu z zasadami współzycia społecznego. Uchybienie to stanowiło naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do 7 listopada 2019 r., a pominięcie najważniejszego zarzutu merytorycznego strony pozwanej pozostawało na granicy nierozpoznania istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. Należy jednak zauważyć, że nawet przyjęcie, iż do nierozpoznania istoty sprawy doszło przed Sądem Rejonowym, nie oznacza konieczności „automatycznego” uchylenia zaskarżonego wyroku. Biorąc pod uwagę długoletni czas trwania postępowania, jego znaczenie dla pozwanego, a także zasadniczą zmianę okoliczności sprawy, Sąd Okręgowy uznał za możliwe i celowe uzupełnienie ustaleń i rozważań Sądu Rejonowego w zakresie dotyczącym art. 5 k.c.2

Zgodnie z art. 5 KC nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia 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. Sąd Okręgowy podziela pogląd, że dla uwzględnienia przez Sąd zarzutu opartego na art. 5 KC nie jest konieczne wskazanie i zdefiniowanie konkretnej zasady współzycia 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 KC powinno być natomiast bezwzględnie poprzedzone rozważeniem wszystkich okoliczności rozpoznawanej sprawy. Oczywiście jest również, że odmowa udzielenia prawa podmiotowemu ochronie prawnej na podstawie art. 5 KC 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).

Podkreślana wielokrotnie w judykaturze wyjątkowość oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 KC 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 KC, chociaż zastrzeżono, że powinno to następować wyjątkowo. Pogląd o tym, że art. 5 KC 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).

Za dopuszczeniem oceny powództwa o eksmisję z lokalu mieszkalnego w świetle art. 5 KC 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. 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). 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 przekonywających 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).

Należało również mieć na uwadze, że niekorzystna dla pozwanych uchwała Zarządu Dzielnicy P. nie została w istocie poddana merytorycznej kontroli sądu administracyjnego, gdyż WSA w Warszawie odrzucił skargę, uznając niedopuszczalność drogi sądowej w postępowaniu sądoadministracyjnym. Tym bardziej istotne jest zbadanie w niniejszym postępowaniu, czy uwzględnienie powództwa o eksmisję M. S. (1) jest proporcjonalne i rozsądne w świetle art. 8 ust. 1 i 2 Konwencji.

Dokonując – w świetle przytoczonego orzecznictwa ETPCz – wspomnianej oceny, Sąd Okręgowy musiał uwzględnić zmianę stanu faktycznego, która nastąpiła od daty wydania zaskarżonego wyroku. ***W dacie orzekania przez Sąd Rejonowy mieszkanie służyło zaspokojeniu potrzeb rodziny z małoletnim dzieckiem, co zwłaszcza w przypadku braku uprawnień do lokalu socjalnego, musiało stanowić silny argument za oddaleniem powództwa na podstawie art. 5 k.c. i art. 8 EKPC. Argument ten stracił jednak na znaczeniu w obecnej sytuacji, gdy M. S. (1) zajmuje lokal sam i przyznaje, że nie służy on zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych jego obecnej rodziny.*** Jednocześnie brak jest jakichkolwiek okoliczności leżących po stronie pozwanego, które pozwalałyby stwierdzić, że orzeczenie jego eksmisji stanowiłoby dla niego obciążenie ponad miarę, wykraczające poza normalne następstwa wykonania wyroku eksmisyjnego. Co prawda sytuacja finansowa pozwanego nie jest dobra (z dochodów wynoszących około 3000 zł netto miesięcznie utrzymuje on obecną partnerkę i dwójkę małoletnich dzieci), to jednak nie ulega wątpliwości, że M. S. (1) jest osobą stosunkowo młodą, wykształconą i zaradną, a więc ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich i obecnej rodziny we własnym zakresie.

Okolicznością, która mogłaby przemawiać za zastosowaniem art. 5 k.c. może być z pewnością długoletni okres zamieszkiwania pozwanego w lokalu (16 lat), regularne uiszczanie opłat za bezumowne korzystanie z niego, dbanie o lokal oraz czynienie nakładów. Okres nienaganego korzystania z lokalu może być uznany za długotrwały, chociaż w realiach (...) nie jest to okres wyjątkowo długi, gdyż z praktyki sądowej wiadomo, że zdarzają się osoby, które

w tym samym mieszkaniu przeżyły całe życie. Należy zauważyć, że chociaż wskazane okoliczności – o niewątpliwie pozytywnej dla pozwanego wymowie – są istotne dla oceny proporcjonalności eksmisji, to jednak nie mogą one stanowić przesądającego argumentu. Z drugiej strony należy bowiem zwrócić uwagę, że pozwany nie zajął lokalu bez tytułu prawnego w sytuacji przymusowej, a jego zachowanie cechowała pewna niefrasobliwość. Z uzupełniających zeznań M. S. (1) wynika bowiem, że otrzymując klucze do lokalu od P. W., nie interesował się, czy i jaki tytuł prawny posiada on do lokalu. Zachowanie pozwanego można więc ocenić w kategoriach braku należytej staranności, co nie jest bez znaczenia w kontekście zastosowania art. 5 k.c.

Podsumowując te rozważania Sąd Okręgowy uznał, że – oceniając stan sprawy na dzień orzekania w II instancji – **orzeczenie eksmisji pozwanego M. S. (1) nie narusza zasady proporcjonalności i tym samym nie ma podstaw do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. i art. 8 EKPC.** Największe znaczenie przypisał Sąd temu, że lokal nie służy obecnie zaspokajaniu potrzeb rodziny i przy dostrzeżeniu pozostałych opisanych wyżej okoliczności, ten fakt przeważał na rzecz zaakceptowania orzeczenia uwzględniającego powództwa.

W tej sytuacji należy odnieść się do **zarzutu naruszenia art. 14 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l.**, przez który pozwani zakwestionowali „bezpodstawną odmowę przyznania im prawa do lokalu socjalnego”. Ocena tego zarzutu wymaga w pierwszej kolejności rozważenia, czy pozwani mieli status lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. Przepis ten stanowi, że lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W orzecznictwie przyjmuje się szeroką definicję lokatora, który obejmuje w istocie każdą osobę, która włada (władala w przeszłości) lokalem na podstawie tytułu prawnego innego niż prawa własności, mającego charakter zależny względem prawa przysługującego najemcy, także wtedy, gdy tytuł ten nie pochodził bezpośrednio od właściciela lokalu. Sąd Okręgowy podziela w szczególności pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w uchwale z 15 listopada 2018 r., III CZP 49/18, że osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia, zawartej z najemcą lokalu bez zgody wynajmującego wymaganej w art. 688<sup>2</sup> KC, jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. W uzasadnieniu tej uchwały słusznie wskazano, że „zakres pojęcia lokatora jest szeroki i liberalny, a także, że obejmuje nie tylko osoby wywodzące swoje prawa do lokalu wprost od jego właściciela, lecz także tych, których uzyskali prawo do korzystania z lokalu od jego najemcy lub innego uprawnionego do dysponowania nim”. Z drugiej strony nie budzi wątpliwości w judykaturze, że lokatorem nie jest osoba, która zajmuje lokal samowolnie. Należy podkreślić, że stan faktyczny niniejszej sprawy istotnie różni się od sprawy, na kanwie której SN podjął uchwałę w sprawie III CZP 49/18. Nawet, jeśli przyjąć, że doszło do zawarcia umowy użyczenia pomiędzy P. W., a M. S. (1), to w chwili jej zawarcia (czyli przekazania pozwanemu kluczy do lokalu) P. W. nie posiadał tytułu prawnego do lokalu. W tej sytuacji nie mogło dojść do powstania stosunku prawnego, który dawałby M. S. (1) prawo do lokalu, pozwalające uznać go za lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. W konsekwencji Sąd Rejonowy nie mógł również stosować art. 14 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l.

Sąd I instancji słusznie jednak rozważał możliwość orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego na podstawie art. 24 u.o.p.l. (obecnie uchylonego, ale mającego zastosowanie w rozpoznawanej sprawie), dzieląc pogląd wyrażony w uzasadnieniu uchwały SN z 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01), w myśl którego adresatem art. 24 u.o.p.l. jest gmina, a zatem sąd nie może stosować go w procesie eksmisyjnym. Pogląd taki rzeczywiście przeważał w orzecznictwie i doktrynie<sup>3</sup>. Sąd Okręgowy podziela jednak ten nurt orzecznictwa i literatury, który uznawał za dopuszczalne ustalenie prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 24 u.o.p.l. także w procesie eksmisyjnym (zob. uchwałę SN z 17 czerwca 2013 r., III CZP 41/03, wyroki SO Warszawa – Praga z 26 maja 2017 r., IV Ca 1922/16 i z 20 lipca 2016 r., IV Ca 1018/14, wyrok SR dla Wrocławia Śródmieścia z 19 października 2015 r., I C 1836/14; K. Pałka, J. Zawadzka w: K. Osajda, Ustawa o ochronie praw lokatorów. Komentarz, Legalis, 2021, art. 17 Nt. 15.5-15.6).

Niemniej jednak, należy podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że w tej sprawie nie zaistniały okoliczności, które czyniłyby przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego szczególnie usprawiedliwione. Decydują o tym zasadniczo te same względy, które legły u podstaw nieuwzględnienia zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Przypomnieć należy, że pozwany mieszka w spornym lokalu sam, a jego partnerka i córka przebywają w innym lokalu. Ponadto, opisana wyżej sytuacja osobista i materialna pozwanego w ocenie Sadu Okręgowego pozwala mu na zaspokojenie potrzeb



mieszkaniowych swoich i rodziny we własnym zakresie. Prawo do najmu socjalnego lokalu, chociaż ma niewątpliwie bardzo ważne humanitarne znaczenie, powinno być zarezerwowane dla osób, które ze względu na niskie dochody, wiek, stan zdrowia albo niezawinioną nieporadność życiową z innych przyczyn, nie są w stanie samodzielnie zapewnić sobie „dachu nad głową”. Pozwanego z pewnością nie można zaliczyć do takich osób. Sąd Okręgowy miał na uwadze również, że orzeczenie o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego (obecnie najmu socjalnego) osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego jest rozstrzygnięciem wyjątkowym.

Z tych przyczyn orzeczenie o nieprzyznaniu prawa do lokalu socjalnego również nie naruszało prawa.

#### 4. Orzeczenie wydane na podstawie art. 320 k.p.c.

Zgodnie z art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Przepis ten, jak przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, mimo umieszczenia w ustawie procesowej, ma charakter materialnoprawny i może być stosowany przez sąd z urzędu, choć w wyjątkowych przypadkach (por. wyrok SN z 4 kwietnia 2013 r., V CSK 302/13). Fakt, że pozwany nie wnosił o zastosowanie przewidzianego w art. 320 k.p.c. „moratorium sędziowskiego” nie wyklucza jego zastosowania, tym bardziej, że domagał się dalej idącej ochrony, wynikającej z art. 5 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego, mimo braku podstaw do oddalenia powództwa z przyczyn wyłożonych wyżej, **wzgląd na wynikającą z art. 8 EKPCz i orzeczenia ETPCz z dnia 21 czerwca 2011 r., Orlic przeciwko Chorwacji (skarga nr 48833/07) zasadę proporcjonalności przy orzekaniu eksmisji nakazuje skorzystanie z uprawnienia do modyfikacji stosunku zobowiązaniowego przez wyznaczenie M. S. (1) stosownego terminu na opuszczenie lokalu.** Należy bowiem zaakcentować ponownie, że pozwany od kilkunastu lat nienagannie korzysta z lokalu, podejmował próby uregulowania tytułu prawnego, nie zalega z opłatami. Jednocześnie pozwany (podobnie jak strona powodowa) nie ponosi winy za bardzo długi czas oczekiwania na rozprawę apelacyjną, pozostając w okresie postępowania międzyinstancyjnego w niepewności. Oczywiście jest, że konieczność opuszczenia mieszkania na skutek wyroku eksmisyjnego jest znaczną zmianą sytuacji życiowej strony. W tej sytuacji nakaz uczynienia tego niezwłocznie po ogłoszeniu wyroku, w sytuacji ponad 3-letniego oczekiwania na rozpoznanie apelacji, w której pozwany domagał się oddalenia powództwa, byłoby w ocenie Sądu Okręgowego nadmiernym obciążeniem dla niego i mogłoby stanowić naruszenie art. 8 EKPCz. Zapewnienie zgodności orzeczenia eksmisji z zasadą proporcjonalności wymaga natomiast wyznaczenia pozwanemu takiego terminu, w którym będzie on mógł bez groźby postępowania egzekucyjnego, zadbać o zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych własnych i obecnej rodziny. Sąd uznał, że właściwym terminem opróżnienia lokalu jest 31 marca 2022 r., czyli bez mała 6 miesięcy po uprawomocnieniu się wyroku. Takie orzeczenie nie narusza interesu strony powodowej, skoro pozwany dba o lokal i uiszcza wszystkie opłaty, a jednocześnie termin wydania lokalu jest stosunkowo nieodległy. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1b sentencji na podstawie art. 320 k.p.c. przy zastosowaniu art. 8 ust. 1 i 2 EKPCz.

#### 5. Konkluzja.

Mając na uwadze wszystkie przedstawione argumenty Sąd Okręgowy częściowo zmienił wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. oraz powołanych przepisów prawa materialnego (pkt 1), a w pozostałym zakresie oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. (pkt 2)

#### 6. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

O kosztach postępowania apelacyjnego (pkt 3) orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., dzieląc w pełni motywy, które przedstawił Sąd Rejonowy za taką samą decyzją (str. 5-6 uzasadnienia). Nie powtarzając tej argumentacji Sąd Okręgowy wskazuje, że sytuacja materialna pozwanego nie uległa poprawie, gdyż mimo niewielkiego wzrostu dochodów, ma on obecnie na utrzymaniu córkę z nowego związku. Nie można pomijać szczególnego charakteru sprawy o eksmisję z lokalu, w którym pozwany mieszkał przez kilkanaście lat. Sąd Okręgowy stwierdził jednocześnie, że ze względu na dość istotne braki w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (dotyczące niedoniesienia się do zarzutu

sprzeczności żądania eksmisji z zasadami współżycia społecznego), w tej sprawie nie można powołać się na często powtarzany argument, że strona, której sąd I instancji wyjaśnił przyczyny nieuwzględnienia jej racji, nie może przed sądem II instancji powoływać się na subiektywne przekonanie o zasadności jej stanowiska jako przesłankę zastosowania art. 102 k.p.c. Należy także pamiętać o tym, że skutkiem rozpoznania apelacji była jednak zmiana wyroku na korzyść pozwanego w pewnym zakresie.

Adam Jaworski

(...)

(...)

(...)