

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, po rozpoznaniu sprawy z powództwa E. B. przeciwko P. K. o opróżnienie lokalu mieszkalnego, wyrokiem z dnia 26 stycznia 2017 r.

I. nakazał pozwanemu, aby opróżnił z należących do niego rzeczy i wydał powódce w stanie wolnym lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) w S.;

II. ustalił, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych.**

W dniu 5 listopada 2003 r. (...) Spółka z o.o. w S. zawarło z matką powódki K. G. umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Jako osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu wskazano powódkę.

W dniu 29 września 2004 r. spółka (...) zawarła z powódkę umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni 55,42 m<sup>2</sup>, położonego w S. przy ul. (...), wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego tejże spółki. Stosunek najmu trwa do dnia dzisiejszego, zaś powódka jest jedynym najemcą lokalu.

Dnia 18 grudnia 2004 r. powódka zawarła z pozwanym związek małżeński.

W dniu 12 września 2005 r. powódka i K. G. sporządziły umowę, na mocy której K. G. przeniosła na powódkę prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacyjnej.

W dniu 26 września 2005 r. zawarto aneks do umowy partycypacyjnej wpisując w miejsce partycypanta K. G. – powódkę.

W dniu 6 sierpnia 2008 r. zmarła matka powódki.

Umową zawartą w formie aktu notarialnego (Rep A nr 1837/2013) z dnia 24 kwietnia 2013 r. o częściowy dział spadku po K. G. - w postaci kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wynoszącej 22734,54 zł wraz ogółem praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 5 listopada 2003 r. – nabyła córka spadkodawczyni A. S. (1).

Dnia 24 kwietnia 2013 r. A. S. (1) udzieliła powódce i pozwanemu pełnomocnictwa m.in. do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 7 czerwca 2013 r. (...) Sp. z o.o. stwierdziło, że aneks nr (...) z dnia 26 września 2005 r. jest nieważny z mocy prawa, bowiem aktualne w dacie jego sporządzenia przepisy nie dawały podstawy do nabycia partycypacji przez powódkę.

W dniu 10 czerwca 2013 r. zawarto aneks do umowy wpisując w miejsce partycypanta K. A. S..

W dniu 22 lipca 2015 r. P. K. legitymujący się pełnomocnictwem A. S. (1) zawarł z M. B. w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym umowę przeniesienia praw i obowiązków przysługujących jej a wynikających z umowy o partycypację P/R- (...) na rzecz M. B..

Aktem notarialnym z dnia 24 lipca 2015 r. A. S. (1) odwołała pełnomocnictwo udzielone P. K..

Wyrokiem z dnia 8 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie rozwiązał przez rozwód małżeństwo stron.

M. B. złożył oświadczenie wskazujące P. K. jako jedyną osobę uprawnioną do zamieszkania w lokalu położonym przy ul. (...) w S..

Pozwany działając w imieniu M. B. w piśmie skierowanym do TBS (...) wypowiedział umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...).

Pismem z dnia 4 stycznia 2016 r. oraz 21 lipca 2016 r. T. P. wskazało, że partycypant nie jest stroną umowy i nie posiada legitymacji do jej wypowiedzenia, a zatem jego oświadczenie nie wywołuje skutków prawnych.

Obecnie lokal zamieszkuje wyłącznie powódka. Wymieniła zamki do mieszkania i nie udostępniła lokalu pozwanemu. W lokalu nadal pozostają rzeczy pozwanego, który próbował dostać się do mieszkania. Jedna z prób zakończyła się zawiadomieniem przez powódkę Policji.

Pozwany jest zatrudniony w (...) Sp. z o.o. Sp. k. w K. za wynagrodzeniem w kwocie 1355,69 zł netto. Nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, nie korzysta z pomocy (...) w S., nie jest niepełnosprawny lub ubezwłasnowolniony. Nie jest obłożnie chory i nie spełnia jakichkolwiek przesłanek warunkujących przyznanie lokalu socjalnego określonych przez radę gminy w drodze uchwały.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo oparte na art. 222 §1 k.c. w zw. z art. 690 k.c. za zasadne.

Dokonując ustaleń, czy powódka jest najemcą tego lokalu i czy pozwanemu przysługuje skuteczne względem niej uprawnienie do władania lokalem Sąd I instancji miał na uwadze, że powódka przedłożyła łączącą ją z (...) Sp. z o.o. umowę najmu lokalu mieszkalnego i oświadczenie spółki, iż nadal jest stroną w/w umowy. Sąd uznał zatem, że powódka wykazała, iż dysponuje umową najmu lokalu. Umowy takiej nie przedłożył natomiast pozwany i niezasadnie twierdził, że umowa na którą powołuje się powódka została rozwiązana przez partycypanta, gdyż oświadczenia M. B. – jako osoby nie będącej stroną stosunku najmu – są pozbawione podstawy prawnej i nie wywołują skutków prawnych. W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że powódka przedłożyła dowód posiadania statusu najemcy lokalu, zaś pozwany nie dowiódł by przysługiwało mu jakiegokolwiek prawo tamujące realizację roszczenia windykacyjnego.

Za nieuzasadnione uznał Sąd powoływanie się przez pozwanego na zasady współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Pozwany twierdził, że wkład partycypacyjny na lokal pochodził z kredytu, który strony wspólnie spłaciły w trakcie trwania małżeństwa. Podobnie wszelkie wyposażenie lokalu zostało nabyte w trakcie trwania związku i od początku mieszkanie było przeznaczone dla małżonków. W tym zakresie Sąd uznał, że pozwany nie wykazał któregokolwiek z ferowanych przez siebie twierdzeń. Nadto szereg zachowań pozwanego przy współudziale M. B. zmierzało ku celowemu pozbawieniu przysługującego powódce prawa najmu, co było niezgodne z zasadami współzycia społecznego, zaś na art. 5 k.c. nie może się powoływać osoba, która sama naruszyła zasady współzycia społecznego.

Pozwany obecnie nie zamieszkuje w lokalu, niemniej pozostają w nim jego rzeczy, dlatego też Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Sąd I instancji podkreślił, że pozwanego należy uznać za lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), gdyż jako mężowi powódki, w przeszłości z mocy art. 28 k.r.o. przysługiwało prawo do korzystania z lokalu powódki w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. W konsekwencji Sąd zobligowany był w wyroku nakazującym pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego stosownie do art. 14 ust. 1 w/w ustawy orzec o uprawnieniu, bądź braku uprawnienia do otrzymania przezeń lokalu socjalnego. Sąd nie dopatrył się przesłanek z art. 14 ust. 3 i 4 ustawy warunkujących przyznanie pozwanemu lokalu socjalnego, dlatego też orzeczono jak w punkcie II. wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu:

- a) błędne ustalenia faktyczne w kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz ich sprzeczność z zebrany w sprawie materiałem dowodowym wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny i sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania poprzez uznanie, iż pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania lokalem oraz że pozwany nie przyczynił się do spłaty kredytu udzielonego na partycypację oraz utrzymywania mieszkania przez cały okres zamieszkiwania w lokalu;
- b) naruszenie art. 222 § 1 w zw. z art 690 k.c. poprzez błędne zastosowanie i uwzględnienie powództwa pomimo, iż pozwanemu przysługiwało skuteczne wobec powódki prawo do władania lokalem, tj. wskazanie przez partycypanta lokalu pozwanego jako osoby uprawnionej do zamieszkiwania w lokalu;
- c) naruszenie art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie, w sytuacji, gdy uwzględnienie powództwa jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;
- d) naruszenie art. § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych poprzez jego błędne zastosowanie w sytuacji, gdy stawka wynagrodzenia za sprawy dotyczące opróżnienia lokalu mieszkalnego została określona w § 7 pkt 1 tegoż rozporządzenia.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, iż Sąd I instancji nie rozpoznał zarzutu, że pozwanemu przysługiwało skuteczne wobec powódki prawo do władania, współposiadania lokalu w oparciu o zapisy umowy partycypacyjnej oraz oświadczenia partycypanta, w których wskazywał on pozwanego jako osobę uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu. Sąd nie rozstrzygnął tego czy fakt, że partycypant, jako dysponent lokalu, wskazał powoda jako osobę uprawnioną do zamieszkiwania w tym lokalu, ma wpływ na roszczenie windykacyjne powódki. Istotą umowy partycypacji jest to, że za określony wkład finansowy, tzw. wkład partycypacyjny, partycypant nabywa uprawnienie do dysponowania lokalem stanowiącym własność TBS-u i to właśnie partycypant jest jedyną osobą uprawnioną do wskazywania, kto może w tym lokalu zamieszkiwać. Mając na względzie fakt, iż partycypant lokalu przy ul. (...) M. B. złożył do TBSu i wobec pozwanego oświadczenia o tym, że wskazuje pozwanego jako najemcę oraz osobę uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu, Sąd I instancji winien co najmniej rozważyć jaki wpływ na sytuację prawną pozwanego takie oświadczenia mają. Zdaniem strony pozwanej, przy uwzględnieniu istoty umowy partycypacji, takie oświadczenia partycypanta uprawniają pozwanego do zamieszkiwania w lokalu, a tym samym pozwanemu przysługiwało skuteczne wobec powódki prawo do władania lokalem.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 5 k.c. wskazano, że bezspornie spłata kredytu na partycypację nastąpiła w okresie, gdy strony były małżeństwem, a spłata dokonywana była z majątku wspólnego. Pozwany przez ponad 12 lat zamieszkiwał w tym lokalu iłożył na jego remonty oraz utrzymanie, a środki te pochodziły z majątku wspólnego małżonków. Pozwany nie posiada i nie posiadał innego mieszkania, dlatego inwestował środki w lokal przy ul. (...) licząc, że przez lata będzie w nim mieszkał. Nawet w trakcie trwania sprawy rozwodowej strony potrafiły się porozumieć co do wspólnego zamieszkiwania w lokalu. Sytuacja zmieniła się jednak zaraz po rozwodzie, gdyż powódka zmieniła zamki w drzwiach lokalu i wyrzuciła pozwanego z domu. Uczyniła to bezprawnie co zostało potwierdzone w wyroku sądu, który nakazał przywrócenie naruszonego posiadania.

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

Apelacja okazała się uzasadniona jedynie w niewielkiej części, dotyczącej rozstrzygnięcia o kosztach procesu zawartego punkcie III zaskarżonego wyroku.

Zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. regułą odpowiedzialności za wynik procesu, wobec uwzględnienia powództwa w całości, pozwany powinien był zwrócić powódce koszty procesu, jakie poniosła ona przed sądem pierwszej instancji, a czego apelujący w istocie nie kwestionował. Trafnie jednak zwrócił uwagę, że wadliwie Sąd Rejonowy ustalając wysokość podlegających zwrotowi kosztów zastępstwa procesowego ustalił stawkę wynagrodzenia pełnomocnika strony powodowej na kwotę 1.200 zł - na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804), w sytuacji, gdy żądanie pozwu dotyczyło opróżnienia lokalu mieszkalnego. W tego typu sprawie stawka minimalna wynagrodzenia radcy prawnego za prowadzenie spraw jest ustalana na podstawie § 7 pkt 1 ww. rozporządzenia, który w dacie wszczęcia postępowania przed sądem pierwszej instancji przewidywał dla tego rodzaju spraw stawkę w kwocie 480 zł. Powódce zatem należał się zwrot kosztów zastępstwa procesowego w takiej właśnie kwocie, co przy uwzględnieniu również podlegającej zwrotowi opłaty od pozwu - 200 zł raz opłaty od pełnomocnictwa - 17 zł, dawało koszty procesu podlegające zwrotowi od pozwanego na rzecz powódki na poziomie kwoty 697 zł (480 zł + 200 zł + 17 zł), nie zaś jak ustalił w tej mierze Sąd I instancji na kwotę 1.417 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zmienił punkt III zaskarżonego orzeczenia w ten sposób, iż zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 697 zł tytułem kosztów procesu, o czym na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł w punkcie 1. wyroku.

W pozostałym zakresie apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, czyniąc je integralną częścią niniejszego uzasadnienia, a w konsekwencji również podstawą swojego rozstrzygnięcia. Zdaniem Sądu Odwoławczego, Sąd pierwszej instancji dokonał również trafnej oceny prawnej żądania pozwu, uznając, że pozwany nie wykazał, aby przysługiwało mu skuteczne względem powódki uprawnienie do władania spornym lokalem.

Sąd Rejonowy prawidłowo wyłożył i zastosował normy zawarte w przepisach art. 222 § 1 w zw. z art 690 k.c., zatem zarzut ich naruszenia należało uznać za chybiony.

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.

Należy podkreślić, iż roszczenie windykacyjne o którym mowa w art. 222 § 1 k.c. przysługuje nie tylko właścicielowi nieruchomości, ale także jej najemcy, gdyż zgodnie z art. 690 k.c. do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

W świetle jednoznacznego brzmienia cytowanego przepisu, zachowania osób, których skutkiem jest niemożliwość korzystania przez najemcę z przedmiotu najmu mogą być zwalczane przez najemcę środkami prawnymi przewidzianymi przez ustawodawcę dla właściciela nieruchomości. Innymi słowy, zachowanie się osoby trzeciej uniemożliwiającej najemcy korzystanie z lokalu stanowi odpowiednik sytuacji, w której właściciel pozbawiony zostaje możliwości korzystania z własnej rzeczy. W takiej sytuacji niewątpliwie właścicielowi służy roszczenie windykacyjne, o którym mowa w art. 222 § 1 k.c., najemcy zaś roszczenie, do którego powołany przepis - z mocy art. 690 k.c. - znajdzie odpowiednie zastosowanie (por. wyrok SN z dnia 6 kwietnia 2004 r., I CK 513/03).

Roszczenie windykacyjne ma charakter obiektywny, dlatego też dla jego uwzględnienia wystarczające było ustalenie, że powódka jest najemcą opisanego w pozwie lokalu, zaś pozwany jest w jego posiadaniu, nie mając żadnego tytułu prawnego do władania przedmiotem najmu powoda.

Mając na uwadze całokształt zgromadzonego w niniejszym postępowaniu materiału dowodowego Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powódka wykazała, iż jest najemcą spornego lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...), na dowód czego przedłożyła umowę najmu lokalu mieszkalnego z dnia 29 września 2004 r. zawartą z właścicielem przedmiotowego mieszkania - (...) spółką z o.o. w S. wraz z pisemnym oświadczeniem spółki potwierdzającym, że

stosunek najmu nawiązany mocą umowy najmu z dnia 29 września 2004 r. nadal istnieje i stroną tej umowy jest powódka (k.5-9 i 12).

Analiza materiału dowodowego sprawy nie uzasadnia natomiast przyjęcia, że tytuł prawny do spornego lokalu w dalszym ciągu posiada również pozwany.

Sąd Odwoławczy uznał, iż ocena dokonana w tym zakresie przez Sąd Rejonowy w żadnym razie nie nosi znamion dowolności. Sąd ten dokonał wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, poddał go wnikliwej analizie a przyjęte przez siebie stanowisko wyczerpująco umotywował.

Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, że pozwany nie jest i nigdy nie był najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Podkreślić trzeba, iż w stanie prawnym obowiązującym od dnia wejścia w życie art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c. wprowadzonego do polskiego porządku prawnego mocą art. 26 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r., nr 71, poz. 733), małżonkowie bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe są najemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej. W świetle jednoznacznej treści cytowanego przepisu oboje małżonkowie są najemcami lokalu o ile nawiązanie stosunku najmu lokalu nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Pozwany zatem stałby się z mocy prawa stroną umowy najmu zawartej przez jego żonę wyłącznie wówczas, gdyby umowa ta została zawarta przez powódkę w trakcie trwania małżeństwa. Nie może zaś budzić żadnych zastrzeżeń ustalenie, że umowa najmu przedmiotowego lokalu, której stroną stała się powódka, została przez nią zawarta dnia 29 września 2004 r., podczas gdy strony zawarły związek małżeński dopiero w dniu 18 grudnia 2004 r., a więc kilka miesięcy później. W konsekwencji oczywiste jest, że pozwany nie stał się najemcą (wspólnajemcą) lokalu na podstawie art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c., jako że stosunek najmu został nawiązany przez jego (obecnie już byłą) żonę przed zawarciem małżeństwa.

Zgodzić należy się z trafną konstatacją Sądu I instancji, że pozwany w przeszłości, choć nie był stroną stosunku najmu zawartego z właścicielem lokalu - (...) spółką z o.o., to jednak posiadał tytuł prawy do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym, albowiem w latach 2004 – 2015 pozostawał w związku małżeńskim z powódką, będącą bez wątpienia najemczynią tego lokalu. Stosownie zaś do 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.

W doktrynie i orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że tytuł prawny do używania lokalu może przysługiwać małżonkowi osoby uprawnionej do lokalu, na podstawie art. 28<sup>1</sup> k.r.o. (por. T.Sokołowski: Komentarz do art. 28<sup>1</sup> k.r.o.; wyrok SN z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 185/05.). Jednak wraz z ustaniem małżeństwa stron ta podstawa prawna odpadła (tak SA w Gdańsku w wyroku z dnia 17 stycznia 2017 r., I ACa 571/16). Niemniej, skoro pozwany zamieszkiwał jeszcze później w przedmiotowym lokalu za zgodą powódki, to przyjęć należy, że w sposób konkludenty doszło pomiędzy nimi do zawarcia umowy o treści zbliżonej do umowy użyczenia. Ten stosunek użyczenia - w ocenie Sądu Odwoławczego - ustał jednak na skutek jego wypowiedzenia przez powódkę, a co było możliwe w świetle art. 715 k.c. Choć powódka nie skierowała do pozwanego pisma, w którym zawarłaby oświadczenie o wypowiedzeniu umowy użyczenia, to jednak w utrwalonym orzecznictwie przyjmuje się, że złożenie pozwu o wydanie lokalu należy traktować na równi z pismem wypowiadającym umowę użyczenia (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997 roku, III CZP 39/97). Pozwanemu został doręczony odpis pozwu w sprawie w dniu 17 maja 2016 r., wobec czego przyjęć należało, że tego dnia oświadczenie powódki o wypowiedzeniu umowy użyczenia doszło do niego w taki sposób, iż mógł się z nim zapoznać. Wypowiedzenie wskazanej umowy użyczenia skutkowało zaś utratą przez pozwanego skutecznego względem powódki uprawnienia do władania spornym lokalem mieszkalnym.

Wbrew stanowisku pozwanego, tytuł prawny pozwanego do władania spornym lokalem mieszkalnym w żadnym razie nie powstał w wyniku oświadczeń woli złożonych przez M. B..

Abstrahując od skuteczności działanej dnia 22 lipca 2015 r. przez pozwanego, powołującego się na pełnomocnictwo A. S. (1), czynności w postaci przeniesienia praw i obowiązków przysługujących A. S. (1) wynikających z umowy o partycypację P/R- (...) na rzecz M. B., Sąd Odwoławczy stanowczo podkreśla, że samo wskazanie przez Partycypanta osoby najemcy nie stwarza tytułu prawnego dla wskazanej przezeń osoby do władania lokalem mieszkalnym, a tym bardziej nie tworzy stosunku najmu. Zgodnie bowiem z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r., nr 98, poz. 1070 t.j.), w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy o partycypację, pracodawca, działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie, mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali. Niewątpliwie dnia 5 listopada 2003 r. matka powódki K. G. zawarła z (...) spółką z o.o. umowę nr (...) w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Zgodnie z § 4 ust. 6 umowy K. G., jako partycypantowi, w zamian za partycypację w kosztach budowy lokalu przysługiwało prawo wskazania osoby, z którą zostanie zawarta przedwstępna umowa najmu tego lokalu i z tego prawa ona skorzystała, wskazując w § 5 ust. 1 umowy jako osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu powódkę. Jak przy tym bezspornie wynika z okoliczności sprawy, właściciel lokalu zawarł z powódką umowę najmu przedmiotowego lokalu. Co prawda w świetle § 9 ust. 1 umowy, partycypant ma prawo przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy, to jednak w § 9 ust. 2 zastrzeżono, że „Przeniesienie przez Partycypanta na osobę trzecią praw i obowiązków płynących z niniejszej umowy nie ma wpływu na treść przedwstępnej umowy najmu lub umowy najmu”. Innymi słowy, nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że M. B. nabył prawa i obowiązki wynikające z umowy o partycypację, to w żaden sposób nie wpływało to na dalsze istnienie po stronie powódki prawa najmu nawiązanego z właścicielem lokalu. W szczególności nie miał on prawa w sposób wiążący wskazać pozwanego jako osobę uprawnioną do korzystania z lokalu (vide: pismo k.32), bowiem ani na gruncie umowy nr (...) (której treść wiązałyby M. B. jako osobę, która wstąpiła w stosunek nawiązany na jej podstawie) ani ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie zastrzeżono takiego uprawnienia po stronie partycypanta.

Istotnie M. B. jako partycypantowi (gdyby uznać, że prawo to skutecznie nabył) przysługiwałoby – co do zasady - prawo wskazania osoby, z którą miałyby zostać zawarta umowa najmu. Owo wskazanie jednak samo w sobie nie stwarza tytułu prawnego do władania lokalem i nie powoduje nawiązania stosunku najmu. Jest to jedynie czynność techniczna, przez którą partycypant wskazuje właścicielowi lokalu proponowaną kandydaturę danej osoby jako preferowanego przezeń najemcy lokalu, przy czym wskazanie to nie jest wiążące dla właściciela lokalu. Wynika to również z treści umowy nr (...), gdzie wyraźnie wskazano, że to (...) Spółka z o.o. po ustaleniu, czy dana osoba może być najemcą lokalu mieszkalnego należącego do jej zasobu podejmuje ostateczną decyzję odnośnie tego, czy z taką osobą zawrze umowę czy też nie. Tymczasem z bezspornych okoliczności sprawy wynikało, że (...) Spółka z o.o. takiej umowy najmu z pozwanym nie zawarła.

Nadmienić również trzeba, że M. B., nawet gdyby uznać go za partycypanta, nie miał prawa do wskazania właścicielowi lokalu nowego najemcy. Zgodnie bowiem z § 7 ust. 5 nr P/R- (...), partycypantowi przysługuje prawo wskazania kolejnych osób, z którymi zostaną zawarte umowy najmu w przypadku ustania stosunku najmu z osobą wskazaną w umowie. Nadto w § 7 ust. 6 zdanie pierwsze umowy wyraźnie zastrzeżono, że „Wskazanie kolejnych osób przez Partycypanta możliwe będzie jedynie w odniesieniu do lokali wolnych pod względem faktycznym i prawnym”. W świetle powyższych postanowień umowy o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, skoro umowa najmu została w dniu 29 września 2004 r. zawarta przez właściciela lokalu mieszkalnego z powódką i nadal ona obowiązuje, to powódka jest jego najemcą i M. B. jako partycypant nie miałby prawa do wskazania nowego najemcy.

Tak przyjmując Sąd Okręgowy uznał, iż roszczenie windykacyjne powódki musiało zostać ocenione jako zasługujące na uwzględnienie, bowiem pozwany nie wykazał w tym postępowaniu, by przysługiwał mu jakikolwiek tytuł prawny do korzystania ze spornego lokalu. Prawidłowo zatem Sąd I instancji powództwo w niniejszej sprawie uwzględnił

i dla tej oceny bez znaczenia pozostawała tak podkreślana przez pozwanego okoliczność jego partycypowania w kosztach spłaty kredytu zaciągniętego na pokrycie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, kosztach jego utrzymania i wyposażenia. Kwestie te pozostają bowiem irrelevantne z punktu widzenia istnienia tytułu prawnego pozwanego do władania spornym lokalem mieszkalnym, gdyż nie kreowały po jego stronie żadnego tytułu prawnego do lokalu. Okoliczności te mogą być co najwyżej brane pod uwagę w ewentualnie wszczętej sprawie o podział majątku wspólnego i stanowić przedmiot wzajemnych rozliczeń byłych małżonków w ramach roszczenia pozwanego o zwrot nakładów poczynionych w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej z majątku wspólnego małżonków na majątek osobisty powódki.

W świetle powyższych rozważań, za chybione należało uznać zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. oraz błędnych ustaleń faktycznych.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak Sąd Najwyższy w wyroku: z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000; z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99).

W rozpoznawanej sprawie z zebranego materiału dowodowego Sąd pierwszej instancji wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, zatem ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak: Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r., I ACa 180/08).

Sąd Odwoławczy za chybiony uznał również zarzut naruszenia art. 5 k.c.

Odnosząc się do tego zarzutu należy w pierwszej kolejności wskazać, że zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie konsekwentnie formułowany jest postulat powściągliwego i ostrożnego wykorzystywania art. 5 k.c. Jak podkreśla Sąd Najwyższy, istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony, ostrożności, a z drugiej, bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22.11.1994 r., II CRN 127/94). Akcentuje się również całkowicie wyjątkowy charakter art. 5 k.c., który przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Jej odmowa musi być zatem uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych, ewentualnie teleologicznych (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24.04.1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, Nr 1, poz. 3 z glosą A. Szpunara, OSP 1998, Nr 1, poz. 3).

W związku nakazem ostrożnego stosowania art. 5 k.c. pozostaje postulat wnikliwego rozważenia okoliczności danej sprawy, w ramach którego należy uwzględnić tzw. „zasadę czystych rąk”. Oznacza ona, że nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego ten, kto sam ich nie przestrzega (por. np. A. W., Prawo cywilne, 1972, s. 153; Z. R., Prawo cywilne, 2002, s. 109; A. S., Uwagi o nadużyciu, s. 342). Sąd powinien rozważyć, czy i w jakim zakresie zachowanie pozwanego „usprawiedliwia” postawę powoda, czy zmniejsza ładunek krytycznej oceny tej postawy. Rozstrzygnięcie musi stanowić efekt wyważenia oceny zachowania obu podmiotów (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 20.1.2011 r., I PK 135/10).

W związku z założeniem, że wszystkie prawa podmiotowe podlegają przewidzianej przez prawo ochronie pozostaje domniemanie ich wykonywania zgodnie z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Działanie zgodne z prawem korzysta z domniemania zgodności z zasadami współżycia społecznego, chyba że wykazane zostaną szczególne, konkretne okoliczności obalające to domniemanie” (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22.11.2000 r., II CKN 1354/00). Jeśli strona wykonywała uprawnienie przysługujące jej na podstawie obowiązującego przepisu lub wynikające z umowy, sąd w punkcie wyjścia musi przyjąć, że jej zachowanie odpowiada kryteriom z art. 5 k.c. W tym sensie można mówić o obowiązywaniu w prawie polskim domniemania

korzystania z prawa w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego. Osoba uprawniona korzysta z prawa podmiotowego w sposób legalny, zasługujący na ochronę (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.7.2008 r., V CSK 43/08). Wynika stąd powszechnie akceptowany wniosek, że – zgodnie z art. 6 k.c. – ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających tezę o nadużyciu prawa spoczywa na stronie, która domaga się zastosowania przez sąd art. 5 k.c.

Wreszcie przyjmuje się, że regulacja art. 5 k.c. nie może dawać uprawnień o charakterze trwałym i nie może stanowić podstawy do oddalenia powództwa windykacyjnego.

W rozpatrywanej sprawie Sąd Odwoławczy zauważa, iż powódka niewątpliwie jest najemcą spornego lokalu, zatem dochodząc jego wydania realizuje przysługujące jej prawa jako najemcy, co zasadniczo nie może być uznane samo w sobie za nadużycie prawa. Należało więc rozważyć, czy w okolicznościach tej sprawy, mimo uprawnienia powódki do wniesienia roszczenia windykacyjnego, wystąpiła wyjątkowa sytuacja uzasadniająca zastosowanie art. 5 k.c. W przekonaniu Sądu Okręgowego, wbrew temu co wskazał pozwany, tego rodzaju szczególne okoliczności w realiach sprawy nie zaistniały. Co znamienne, pozwany w toku toczącego się w niniejszej sprawie postępowania ani nie sprecyzował, jaką konkretnie zasadę współżycia społecznego narusza żądanie powódki, ani nie wykazał istnienia szczególnych okoliczności, które obaliłyby domniemanie korzystania przez powódkę z jej prawa w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego. Sam fakt, że pozwany przez wiele lat mieszkał w tym lokalu, czy partycypował w kosztach jego utrzymania, nie może być postrzegany jako okoliczność wyjątkowa, wszak w ten sposób zaspokajał swoje potrzeby mieszkaniowe.

Biorąc pod uwagę zaistniały rozwód, złe relacje pomiędzy stronami, konflikt w jakim pozostają i wzajemnie sobie czynione złośliwości, nie wydaje się zasadne zezwolenie pozwanemu na dalsze wspólne korzystanie ze spornego lokalu z powódką, albowiem powodowałoby to jedynie eskalację konfliktu i niewykluczone, że zagrażałoby w ten sposób zdrowiu, a nawet życiu każdego z nich. Przy tym nie można tracić z pola widzenia tego, że pozwany aktualnie pracuje za granicą, ma więc możliwość zabezpieczenia swych potrzeb mieszkaniowych, zatem nie jest tak, że na skutek eksmisji z przedmiotowego lokalu zostanie on bez dachu nad głową.

Wszystkie wyżej powołane okoliczności uwzględniane i oceniane łącznie przesądzały o zasadności przyjęcia, że działania powódki zmierzające do uzyskania władania spornym lokalem nie mogą być postrzegane przez pryzmat przepisu art. 5 k.c. jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Jednocześnie ocenić należało, że prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Bez wątplenia pozwany nie spełnia żadnej z ujętych w art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150 j.t.) przesłanek obligatoryjnego orzeczenia wobec niego istnienia uprawnienia do lokalu socjalnego. Nie stwierdzono też zaistnienia podstawy do fakultatywnego orzeczenia przez sąd w tym zakresie na podstawie art. 14 ust. 3 u.o.p.l., tj. bacząc na dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu oraz jego sytuację materialną i rodzinną. Pozwany jest osobą zdrową, pracującą i niewątpliwie w świetle osiągniętych przezeń dochodów jest on w stanie we własnym zakresie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, czy to poprzez wynajęcie lokalu mieszkalnego czy pokoju na wolnym rynku.

Z tych względów, nie znajdując podstaw do dalszej zmiany zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy apelację pozwanego w pozostałym zakresie oddalił, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie 2 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c. Apelacja pozwanego doprowadziła do zmiany zaskarżonego orzeczenia jedynie w niewielkim zakresie. Skoro zatem powódka nieznacznie uległa co do swego żądania, to na pozwanego nałożono obowiązek zwrotu powódce kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 120 zł, ustalonej zgodnie z § 7 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. nr 2015 r., poz. 1804 ze zm.).



SSO Iwona Siuta SSO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk SSO Tomasz Sobieraj

sygn. akt II Ca 1400/17

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować.
2. Doręczyć odpis wyroku z uzasadnieniem - zgodnie z wnioskiem.
3. Po dołączeniu zwr. potw. odbioru zwrócić akta Sądowi Rejonowemu.

SSO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk

<sup>632</sup> W.. SN z 24.4.1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, Nr 1, poz. 3 z glosą A. S., OSP 1998, Nr 1, poz. 3.

<sup>640</sup> Tak też SN w wyr. z 20.1.2011 r., I PK 135/10, L..