

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 lutego 2018 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu:

- w punkcie I uchylił w całości wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 11 kwietnia 2017 r.;
- w punkcie II oddalił powództwo;
- w punkcie III zasądził solidarnie od powódki na rzecz pozwanych kwotę 391 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
- w punkcie IV zasądził od powódki na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 280 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych Agencji Mienia Wojskowego Oddział (...) w S..

Pozwani T. L., A. L. (1), A. L. (2), J. L. zamieszkiwali w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w Ś. na podstawie decyzji Dyrektora Oddziału Terytorialnego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w Ś. z dnia 18 sierpnia 1999 r. nr 60/99.

Pismem z dnia 28 października 2011 r. powódka wezwała pozwanych T. L. i A. L. (1) do zapłaty w terminie miesiąca od daty doręczenia wezwania zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu przy ul. (...) w Ś. w kwocie 4.933,80 zł, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismo to zostało doręczone pozwanym, poprzez prawidłowe awizowanie adresowanych do nich przesyłek.

Pismem z dnia 02 stycznia 2012 r. powódka wypowiedziała pozwanym A. L. (1) i T. L. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ś. ze skutkiem natychmiastowym. Pismo to zostało doręczone pozwanym, poprzez prawidłowe awizowanie adresowanych do nich przesyłek.

Pismem z dnia 04 czerwca 2013 r. powódka wezwała pozwanych A. L. (1), T. L. i A. L. (2) do dobrowolnego wydania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ś. - w terminie trzydziestu dni od dnia otrzymania wezwania. Pismo to zostało doręczone pozwanym, poprzez prawidłowe awizowanie adresowanych do nich przesyłek.

Sąd ustalił, że pozwani T. L. i A. L. (1) są rodzicami małoletniego pozwanego J. L.. Nadto, że pozwani T. L., A. L. (1) i A. L. (2) nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ś., nie otrzymują świadczeń z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Ś..

Pozwany T. L. otrzymuje wojskową emeryturę z Wojskowego Biura Emerytalnego w S. w kwocie 2.147,92 zł brutto miesięcznie. Pozwana A. L. (1) pracuje w Niemczech, zarabiając ok. 1100 euro miesięcznie. Pozwany T. L. osiąga również dochód z działalności gospodarczej w wysokości ok. 4.000 zł miesięcznie. Pozwana A. L. (2) jest studentką Wyższej Szkoły (...) w P., studiuje w systemie stacjonarnym.

Pozwani w toku niniejszej sprawy dokonali spłaty całości zadłużenia związanego z lokalem przy ul. (...) w Ś..

Dodatkowo Sąd ustalił, że w dniu 29 listopada 2013 r. poprzednik prawny powódki Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) w S. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Świnoujściu z powództwem o eksmisję pozwanych z lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...). Postępowanie prowadzone w sprawie o sygn. akt I C 1195/13 zostało umorzone, w związku z cofnięciem pozwu przez powódkę, postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2014 r. Cofnięcie pozwu było konsekwencją spłacenia przez pozwanych w toku sprawy całości zadłużenia związanego z lokalem.

W dniu 06 marca 2016 r. poprzednik prawny powódki Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) w S. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Świnoujściu z powództwem o eksmisję pozwanych z lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...). Postępowanie prowadzone w sprawie o sygn. akt I C 233/15 zostało umorzone, w związku z cofnięciem pozwu przez powódkę, postanowieniem z dnia 22 czerwca 2015 r. Cofnięcie pozwu było konsekwencją spłacenia przez pozwanych w toku sprawy całości zadłużenia związanego z lokalem.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Sąd przywołał treść art. 29b ust. 1 i ust 2 oraz art. 41 ust. 5, art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Zdaniem Sądu Rejonowego zgromadzony materiał dowodowy w sprawie nie daje podstaw do stwierdzenia, że pozwani zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego. Podkreślił, że bezspornym było, że pozwani zajmowali ten lokal na podstawie stosunku najmu. Powódka powoływała się na to, iż stosunek ten uległ rozwiązaniu na skutek dokonanego przez nią wypowiedzenia. Sąd przytoczył treść art. 672 k.c. i art. 687 k.c. wskazując, iż powódka dołączyła do pozwu dokumenty potwierdzające to, że skierowała do pozwanych pismo, w którym wezwała pozwanych do zapłaty zaległości związanych z lokalem, że następnie wypowiedziała pozwanym umowę najmu oraz że wezwała ich do dobrowolnego opróżnienia lokalu. W ocenie Sądu istotne znaczenie ma jednak czas dokonanego wypowiedzenia – powódka dokonała go pismem z dnia 02 stycznia 2012 r. Po dacie wypowiedzenia powódka dwukrotnie występowała przeciwko pozwanym z powództwem o ich eksmisję ze spornego lokalu – w sprawach o sygn. akt I C 1195/13 i I C 233/15. Sprawy te zakończyły się wydaniem postanowień o umorzeniu postępowań, co zaś było konsekwencją cofnięcia pozwów przez powódkę. W pismach procesowych z dnia 17 lutego 2014 r. (sprawa I C 1195/13) oraz z dnia 28 kwietnia 2015 r. (sprawa I C 233/15) powódka wskazała, że przesłanką wystąpienia z pozwem o wydanie lokalu było dopuszczenie się przez najemcę zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, zaś pozwani uregulowali całe zadłużenie związane z lokalem. W ocenie Sądu Rejonowego oświadczenia takiej treści należy uznać za oświadczenia, które pozbawiły mocy prawnej dokonane wcześniej wypowiedzenie stosunku najmu. Wynika z nich bowiem, że powódka przyznała, że wygasła przesłanka uprawniająca ją do żądania wydania lokalu, a tym samym uznała że pozwani posiadają uprawnienie do dalszego zajmowania spornego lokalu. Wskazał, że gdyby nawet uznać, że przedmiotowe oświadczenia nie uchyliły skutków prawnych dokonanego wcześniej wypowiedzenia, to w jego ocenie na skutek ich złożenia doszło do nawiązania nowego stosunku najmu, uprawniającego pozwanych do dalszego zajmowania lokalu. Zdaniem Sądu Rejonowego wolą powódki było to, żeby pozwani nadal zamieszkiwali w tym lokalu. W innym wypadku działanie powódki byłoby nieracjonalne. W sytuacji zaś, gdy pozwani zajmowali lokal za zgodą powódki to nie sposób uznać, że nie posiadali tytułu prawnego do zajmowania tego lokalu. Bez znaczenia jest przy tym to, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy w formie pisemnej. Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że gdyby uznać, że powyższe uwagi nie są trafne, a pozwani zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego to i tak nie mogłoby to spowodować uwzględnienia powództwa. Powódka nie wykazała bowiem tego, że spełniła przesłankę warunkujące możliwość skutecznego domagania się wydania lokalu przez pozwanych, wynikającą z art. 29b ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Z przepisu tego wynika, że wystąpienie z powództwem o wydanie lokalu musi być poprzedzone wezwaniem do dobrowolnego wydania lokalu w terminie trzydziestu dni. W tym zakresie powódka powołała się na wystosowane do pozwanych pismo z dnia 04 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy zauważył jednak, że już po dacie tego pisma powódka dwukrotnie wystąpiła przeciwko pozwanym z powództwem o eksmisję - w sprawach o sygn. akt I C 1195/13 i I C 233/15. Zdaniem Sądu cofnięcie pozwów w tych sprawach i wyrażenie zgody na dalsze zajmowanie lokalu przez pozwanych spowodowało, że wystąpienie w niniejszej sprawie z powództwem o eksmisję pozwanych powinno zostać poprzedzone skierowaniem nowego wezwania do dobrowolnego wydania spornego lokalu. Powódka nie wykazała, aby takie wezwanie zostało skierowane do pozwanych. Tym samym powódka nie mogła skutecznie domagać się wydania spornego lokalu w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu Rejonowego, niezależnie od powyższego powództwo podlegało również oddaleniu na podstawie art. 5 k.c. Zdaniem Sądu zastrzeżenia budzi postawa powódki w kontekście wcześniejszych spraw eksmisyjnych prowadzonych przeciwko pozwanym. W dwóch poprzednich sprawach o eksmisję pozwanych powódka cofnęła pozew o wydanie lokalu. W niniejszej sprawie pozwani podobnie jak poprzednio dokonali spłaty całego zadłużenia związanego z lokalem. Pomimo tego powódka pottrzymała powództwo, jednocześnie nie wyjaśniając przekonująco i wyczerpująco motywów swojego działania. Sąd I instancji powołał się również na to, że powódka po poprzednich sprawach nie uregulowała

uprawnienia pozwanych do korzystania ze spornego lokalu. Cofając pozwy o eksmisję powódka umożliwiła pozwany dalsze zamieszkiwanie w lokalu, jednocześnie w niniejszej sprawie twierdziła, że pozwani zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego do tego.

Mając powyższe na uwadze Sąd uchylił wydany wyrok zaoczny i oddalił powództwo. O kosztach procesu Sąd w punkcie III wyroku orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 109 § 2 k.p.c. O kosztach procesu na rzecz interwenienta ubocznego Sąd orzekł w punkcie VI wyroku na podstawie art. 107 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 109 § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 29b ustawy z dnia 22.06.1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2010 r. poz. 1367) przez wskazanie, że wystąpienie z powództwem o eksmisję pozwanych powinno zostać poprzedzone skierowaniem nowego wezwania do dobrowolnego wydania spornego lokalu;
2. błędne uznanie, że cofnięcie powództwa skutkowało dorozumianym zawarciem umowy najmu;
3. sprzeczność ustaleń Sądu 1 instancji z treścią materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że powód dawał zgodę na dalsze zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu.

Wskazując na powyższe zarzuty wniosła o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu I Instancji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, zwolnienie z opłat sądowych w sprawach cywilnych dotyczących mienia powierzonego Agencji, zgodnie z art. 38 ust. 1 w zw. z art. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego.

W uzasadnieniu apelująca wskazała, że oddalenie powództwa przez Sąd I Instancji jest niesłuszne. W ocenie powódki - Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. Oddział (...) w S. skutecznie wypowiedziała pozwany umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) w trybie art. 687 k.c. Wypowiedzenie dokonano pismem z dnia 02 stycznia 2012 r., które nastąpiło po uprzednim zawiadomieniu w dniu 28 października 2011 r. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, z jednoczesnym wezwaniem do spłaty zadłużenia powstałego z tytułu użytkowania lokalu, w terminie miesięcznym od daty trzymywania wezwania. W analizowanej sprawie pozwani nie uregulowali zadłużenia w terminie, bowiem zadłużenie na dzień 30 listopada 2011 r. wносиło 5.369,87 zł. Podkreśliła, iż nigdy nie wyraziła woli cofnięcia wypowiedzenia umowy najmu wobec pozwanych. Tym samym nie podzieliła stanowiska Sądu Rejonowego, że stosunek najmu spornego lokalu trwa nadal. Podkreśliła, iż możliwość spłaty zaległości przez pozwanych niewątpliwie była wyrazem dobrej woli powódki. Zdaniem apelującej nie można jednak w sposób prosty takiego zachowania uznać za milczącą zgodę na dalsze trwanie najmu, zwłaszcza że cofnięciu pozwu o eksmisję nie towarzyszyło zapewnienie, że powódka uważa wcześniejsze wypowiedzenie najmu za niebyłe. Apelująca zakwestionowała ocenę Sądu Rejonowego że powódka, w której dyspozycji pozostają lokale mieszkalne przeznaczone do zakwaterowania żołnierzy zawodowych, wyraziła choćby domniemaną zgodę na kontynuację umowy najmu z pozwany. Zauważyła, iż sami pozwani mieli świadomość, iż brak jest zgody na kontynuację umowy najmu, ponieważ w piśmie skierowanym do Agencji w dniu 10 listopada 2017 r. wskazali, że zwracają się o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego. Podkreśliła, iż zamieszkiwanie przez pozwanych w lokalu nie oznacza zgody wynajmującego na dalsze używanie rzeczy przez najemcę, zatem wezwanie z dnia 04 czerwca 2013 r. do dobrowolnego opuszczenia lokalu przez pozwanych wskazywało, że po stronie powódki brak było tejże zgody.

Dodatkowo powódka nie podzieliła zarzutu Sądu Rejonowego o naruszeniu art. 5 k.c. tj. działaniu powódki jako sprzecznym z zasadami współżycia społecznego. W ocenie powódki pozwani wielokrotnie doprowadzali do powstania zaległości, pomimo tego, że ich sytuacja materialno - bytowa nie wskazywała na to, że nie są w stanie na bieżąco regulować opłat za wynajem lokalu, co było ich podstawowym obowiązkiem, skoro zajmowali lokal będący w dyspozycji Agencji. Potwierdzeniem tego jest fakt, że pozwani szczególnie po wniesieniu pozwów o eksmisję byli zdolni do tego, żeby uregulować zaległości poprzez wpłaty wysokich kwot. Wielokrotne doprowadzanie do powstawania zaległości na zajmowanym lokalu przez pozwanych można z ich strony uznać za naruszenie art. 5 k.c. w stosunku

do Agencji oraz innych osób, którzy zajmują lokale Agencji i terminowo regulują opłaty. apelująca podkreśliła, iż wielokrotnie musiała kierować pozwami o zapłatę do sądu i wszczynać egzekucje pieniężne poprzez komornika sądowego celem odzyskania swoich należności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona i jako taka podlegała uwzględnieniu.

Wstępnie godzi się zauważyć, iż stosownie do art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Z cytowanego przepisu wynika, że sąd drugiej instancji przy rozpoznawaniu wniesionego środka zaskarżenia jest związany granicami apelacji, przy czym co należy podkreślić, iż w polskiej procedurze cywilnej realizowana jest zasada pełnej apelacji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014 r., II CZ 8/14), dlatego nie jest związany przedstawionymi w apelacji zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego; wiążą go wyłącznie zarzuty do naruszenia prawa procesowego (uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07). Obowiązkiem sądu odwoławczego jest nie tylko rozpoznanie zarzutów podniesionych w apelacji, ale szerzej rozpoznanie sprawy - choć oczywiście tylko w granicach zaskarżenia.

Powódka w niniejszym postępowaniu domagała się wydania od pozwanych lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym - piwnicą, powołując się na okoliczność wypowiedzenia umowy najmu tegoż lokalu, co spowodowało, iż nie posiadają oni tytułu prawnego do ww. mieszkania.

W tym miejscu wskazać należy, iż powyższe roszczenie powódka oparła na przepisie art. 222 § 1 k.c., który stanowi, iż 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. Powyższe uprawnienie właściciela, określane jako roszczenie windykacyjne, znajduje zastosowanie w razie trwałego wkroczenia przez osobę nieuprawnioną w sferę cudzej własności polegającej na pozbawieniu właściciela władztwa nad rzeczą. Przy czym wskazać należy, iż roszczenie to ma charakter obiektywny. Tym samym, przysługuje ono właścicielowi, gdy nastąpi sam fakt naruszenia własności niezależnie od tego, czy osoba, która naruszyła własność, działała w dobrej czy w złej wierze. W postępowaniu opartym na roszczeniu windykacyjnym, legitymowana biernie jest wyłącznie osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą, nadto wyłącznie wówczas, gdy władztwo to nie posiada podstawy prawnej.

W rozpoznawanej sprawie podstawą władztwa strony pozwanej nad spornym lokalem była decyzja Dyrektora Oddziału Terytorialnego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w Ś. z dnia 18 sierpnia 1999 r. nr 60/99. Strona powodowa podnosiła, iż umowa ta została wypowiedziana, zatem pozwani nie posiadają już skutecznego tytułu prawnego do władania przedmiotowym lokalem względem właściciela, tj. powódki. Zatem wykazanie przez stronę powodową skuteczności wypowiedzenia świadczyłoby o braku pozwanych tytułu prawnego do lokalu.

W tym miejscu należy zauważyć, że pozwani w toku całego postępowania nie podnieśli twierdzenia, że przysługuje im skuteczne względem powódki prawo władania lokalem. Nie zaprzeczali także skuteczności dokonanego wypowiedzenia umowy. W treści sprzeciwu wyraźnie wskazali, że w najbliższym czasie spłacą wszystkie ciążące na nich zobowiązania z tytułu opłat za zajmowanie spornego lokalu, co pozwoli na ponowne zawarcie z nimi umowy najmu przedmiotowego lokalu. Na rozprawie w dniu 12 grudnia 2017 r. zostało wyłącznie podniesione twierdzenie, że pomimo zapewnień ze strony powódki, że po uregulowaniu zaległości, możliwym będzie przywrócenie pozwanym prawa do lokalu, nie nastąpiło to, wobec czego pozwani żądanie powódki uznali za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Okoliczność tę potwierdzili również w trakcie przesłuchania pozwani T. L. i A. L. (1). Pozwani mieli zatem pełną świadomość, że ich prawo najmu do lokalu wygasło.

Skoro zatem postawa pozwanych przez cały czas trwania postępowania nie uległa zmianie i pozwani nie wskazywali na przysługiwanie im innego prawa do lokalu mieszkalnego należącego do powódki, to musi budzić zdziwienie konstrukcja dorozumianego zawarcia umowy najmu przyjęta przez Sąd Rejonowy.

Nie ulega wątpliwości, iż pomiędzy stronami postępowania obecna sprawa o nakazanie opróżnienia lokalu jest już trzecią sprawą. Po dacie wypowiedzenia umowy powódka dwukrotnie występowała przeciwko pozwanym z powództwem o ich eksmisję ze spornego lokalu – w sprawach, które toczyły się przed Sądem Rejonowym pod sygnaturami: I C 1195/13 oraz I C 233/15. Nie jest przedmiotem sporu, że podstawą do wytoczenia obu powództw są tożsame zdarzenia prawne, a to w szczególności wypowiedzenie umowy najmu

z dnia 02 stycznia 2012 r. oraz poprzedzające go wezwanie do uregulowania zaległości z dnia 28 października 2011 r.

Wyjaśnić należy, że niezależnie od wezwania i wypowiedzenia umowy, pozwani zostali wezwani do opróżnienia lokalu pismem z dnia 4 czerwca 2013 r. Stosownie bowiem do przepisu art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2018 r., poz. 2356), osoby inne niż żołnierz zawodowy, które zamieszkują kwatery albo inne lokale mieszkalne, są obowiązane do ich opróżnienia w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia wezwania właściwego dyrektora oddziału regionalnego. Przepis art. 41 ust. 5 stosuje się odpowiednio. Art. 29b ust. 2 tej ustawy stanowi, że w przypadku nieopróźnienia lokalu mieszkalnego w ustalonym terminie, dyrektor oddziału regionalnego kieruje do sądu powszechnego pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego, a w przypadkach, o których mowa w art. 45 ust. 3, również o wezwanie gminy do udziału w postępowaniu. Zgodnie z art. 45 ust. 3 ustawy, do opróżnienia lokalu mieszkalnego, miejsca w internacie albo kwatery internatowej przez: 1) kobietę w ciąży, 2) małoletniego, 3) osobę niepełnosprawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 511, 1000, 1076 i 1925) lub ubezwłasnowolnioną, 4) obłożnie chorego – osobę, która dysponuje dokumentem urzędowym lub zaświadczeniem lekarskim stwierdzającym stan zdrowia, w którym chory bez narażenia życia lub zdrowia nie może prowadzić normalnej egzystencji, a w szczególności nie jest zdolny do podjęcia żadnej pracy, wydanym nie wcześniej niż miesiąc przed wykonywaniem przymusowego wykwaterowania, 5) emeryta i rencistę – wraz z osobami wspólnie z nimi zamieszkującymi, nie wydaje się decyzji o opróżnieniu lokalu mieszkalnego, miejsca w internacie albo kwatery internatowej. W takim przypadku dyrektor oddziału regionalnego kieruje do sądu powszechnego pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego, orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, o wezwanie do udziału w postępowaniu gminy oraz zasądzenie odszkodowania. Do osób innych niż żołnierze zawodowi, które zajmują lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym i internatowym Agencji, w zakresie nieuregulowanym w ustawie mają zastosowanie przepisy k.p.c.

W kontekście powyższego nie sposób podzielić stanowiska Sądu pierwszej instancji, zgodnie z którym wypowiedzenie stosunku najmu zostało pozbawione mocy prawnej na skutek wskazania przez powódkę w pismach procesowych z dnia 17 lutego 2014 r. (sprawa o sygn. akt I C 1195/13) oraz z dnia 28 kwietnia 2015 r. (sprawa o sygn. akt I C 233/15), że przesłanką wystąpienia z pozwem o wydanie lokalu było dopuszczenie się przez najemcę zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, zaś pozwani uregulowali całe zadłużenie związane z lokalem. Sąd Rejonowy w sposób zupełnie nieuprawniony i dalece dowolny z oświadczeniem o cofnięciu pozwu połączył oświadczenie o cofnięciu dokonanego wypowiedzenia umowy najmu.

Istotnie, poprzednio toczące się sprawy zakończyły się wydaniem postanowień o umorzeniu postępowań, co zaś było konsekwencją cofnięcia pozwów przez powódkę w związku z uregulowaniem przez pozwaną zadłużenia, tym niemniej podkreślić trzeba, iż sam fakt spłacenia przez pozwaną zadłużenia nie czynił oświadczenia o wypowiedzeniu umowy bezskutecznym. Tym bardziej, że cofnięciu pozwów o eksmisję nie towarzyszyło zapewnienie, że powódka uważa wcześniejsze wypowiedzenie najmu za niebyłe.

Chybione jest również stanowisko Sądu Rejonowego, zgodnie z którym gdyby nawet uznać, że przedmiotowe oświadczenia nie uchylily skutków prawnych dokonanego wcześniej wypowiedzenia to na skutek ich złożenia doszło do nawiązania nowego stosunku najmu, uprawniającego pozwaną do dalszego zajmowania lokalu. Takiego stanowiska nie zawarła powódka cofając pozew. Natomiast w konstrukcji przyjętej przez Sąd Rejonowy poprzez milczenie obydwu stron miałyby dojść do zawarcia umowy najmu.

Tymczasem zgodnie z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej. W doktrynie słusznie wskazuje się, że zachowanie to powinno przede wszystkim w sposób dostateczny wyrażać wolę podmiotu. Milczenie „samo w sobie” takiego warunku nie spełnia. Dopiero w określonym kontekście (np. w odpowiedzi na zachowanie innej osoby) milczenie „uwikłane” w daną sytuację może nabrać cech oświadczenia woli, przy czym i wtedy najczęściej będzie ono oznaczać wyraz braku zainteresowania i odmowę akceptacji, a tylko zupełnie wyjątkowo zgodę danego podmiotu (por. Książak Paweł red., Pyziak-Szafnicka Małgorzata red., Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, wyd. II i powołana tam literatura). Co prawda milczenie w myśl tego przepisu może być uznane za przejaw oświadczenia woli wyrażającego zgodę w takiej sytuacji, w której osoba nie zaprzeczająca mogła i powinna zająć merytoryczne stanowisko w danej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2006 r., I CSK 63/05). Jednakże do tego potrzebna jest indywidualna ocena danego przypadku i przeprowadzenie starannej wykładni w oparciu o określone reguły znaczeniowe. Wyróżnia się trzy źródła reguł, nadających milczeniu charakter oświadczenia woli i prowadzących do wywołania określonych skutków prawnych także w przypadku zachowania bierności. Są nimi przepis ustawy, porozumienie stron oraz zwyczaj (por. Książak Paweł red., Pyziak-Szafnicka Małgorzata red., Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, wyd. II i powołana tam literatura). W przypadku jednak zwyczaju, należałoby dokonać takiej wykładni przy dużej roztropności. Żadna z tych reguł nie znajduje zastosowania w ocenianej sprawie. Przepisy dotyczące zawierania umów wskazują, kiedy milczenie skutkuje zawarciem umowy i żaden z przypadków nie ma zastosowania. Stron nie wiązało także żadne porozumienie, które dopuszczałoby dorozumiane zawarcie takiej umowy. Wreszcie trudno doszukać się możliwości zawarcia takiego porozumienia w drodze zwyczajowej. Wyjaśnić należy, że wolność podmiotu prawa cywilnego polega również na tym, że może nie reagować on na propozycje (oświadczenia) innych podmiotów, a więc milczeć bez ujemnych skutków w postaci przypisania mu zamiaru (woli) wywołania skutków prawnych, o czym zdaje się zapomniał Sąd Rejonowy. Milczenie może bowiem oznaczać obojętność, a nawet stosunek negatywny, nie uzewnętrzniany z różnych powodów. Zasadniczo zatem to przepisy, ewentualnie wola stron będą decydowały o tym, czy milczenie będzie mogło być uznane za oświadczenie woli. Zauważyć należy, że nawet w stosunkach gospodarczych pomiędzy przedsiębiorcami, w przypadku oświadczenia woli w ofertowym trybie zawierania umów, dla przyjęcia, że doszło do zawarcia umowy przy milczeniu oblata, konieczne jest by przedsiębiorcy pozostawali w stałych stosunkach gospodarczych. Przepis art. 68² k.c. jest przepisem szczególnym i dotyczy wyłącznie przedsiębiorców. Zasadniczo zatem milczenie winno być traktowane jako brak oświadczenia woli (nieistnienie oświadczenia, jego niezłożenie).

Gdyby w istocie tak było, to powódka nie wytoczyłaby powództwa w sprawie I C 233/15 a także powództwa w niniejszej sprawie. Zawarcie umowy wymaga woli i wiedzy obu stron, że umowa dochodzi do skutku. Tymczasem zarówno powódka, jak i pozwani nie mieli żadnych wątpliwości, że stosunek umowny wygasł.

W kontekście powyższego Sąd Okręgowy akcentuje, że Sąd Rejonowy zupełnie pominął stanowisko prezentowane w toku całego postępowania przez pozwanych, arbitralnie przypisując obu stronom wolę i wiedzę pozostawiania w umownym stosunku najmu. Pozwani tymczasem ponownie liczyli, że jeśli spłacą zadłużenie, tak jak w obydwu poprzednich przypadkach, powództwo o ich eksmisję zostanie cofnięte.

Nadto, zauważyć również należy, że pismem z dnia 10 listopada 2017 r. pozwani zwrócili się do powódki o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego (k. 261), na co powódka odpowiedziała, że podtrzymuje swoje stanowisko odnośnie braku podstawy do odstąpienia od egzekwowania obowiązku zdania lokalu i przyznaniu tytułu prawnego do jego dalszego zajmowania. Sąd Odwoławczy przeprowadził wskazane dowody, mimo że strona miała możliwość ich powołania przed sądem I instancji, niemniej ich dopuszczenie było związane z uznaniem przez Sąd Rejonowy, pomimo stanowisk obu stron, że doszło do konkludentnego nawiązania stosunku umownego.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że pozwani mieli pełną świadomość, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Nieuzasadnionym było zatem przyjęcie przez Sąd Rejonowy konstrukcji polegającej na domniemaniu zawierania kolejnych umów w związku z cofnięciem pozwu o eksmisję. Podkreślić przy tym należy,

że samo cofnięcie pozwu wywiera jedynie skutek procesowy i oznacza tylko tyle, że strona rezygnuje z dochodzenia roszczenia w danym postępowaniu. Zauważyć należy, że każdorazowo cofnięcie następowało bez zrzeczenia się roszczenia.

Tym samym nie można traktować cofnięcia pozwu, w sposób jaki to zrobił Sąd Rejonowy, tj. jako wyraz zgody na dalsze już umowne zamieszkiwanie pozwanych w spornym lokalu.

Reasumując, w ocenie Sądu II instancji doszło w niniejszej sprawie do skutecznego wypowiedzenia pozwanym umowy najmu, tym samym nie posiadają oni skutecznego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w stosunku do powódki. Zatem, stronie powodowej jako właścicielowi lokalu przysługiwało powództwo windykacyjne o wydanie jej spornego lokalu.

Sąd Odwoławczy nie podzielił przy tym stanowiska Sądu pierwszej instancji, jakoby realizacja przez powódkę jej praw podmiotowych (w tym wypadku prawa własności), naruszała art. 5 k.c.

Sąd Rejonowy podniósł, że jego zastrzeżenia budzi w szczególności postawa powódki w kontekście wcześniejszych spraw eksmisyjnych prowadzonych przeciwko pozwanym. W dwóch poprzednich sprawach o eksmisję bowiem powódka cofnęła pozew o wydanie lokalu, po dokonaniu spłaty zadłużenia przez pozwanych. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwani obecnie, podobnie jak poprzednio, dokonali spłaty całego zadłużenia związanego z lokalem, pomimo tego powódka podtrzymała powództwo, jednocześnie nie wyjaśniając przekonująco i wyczerpująco motywów swojego działania. Zastrzeżenia Sądu Rejonowego budziło również to, że powódka w poprzednich sprawach nie uregulowała uprawnień pozwanych do korzystania ze spornego lokalu.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazuje, iż na gruncie obowiązujących przepisów prawnych, nie istnieje żaden przepis, który zobowiązywałby lub też nakazywałby powódce zawarcie nowej umowy najmu w sytuacji, gdy poprzednia umowa została skutecznie wypowiedziana. Okoliczność, iż w toku postępowań sądowych pozwani spłacali zaległości finansowe względem powódki stanowiło jedynie realizację ciężącego na nich zobowiązania, nie zaś podstawę do skutecznego zgłaszania roszczeń o zawarcie nowej umowy najmu. Brak spłaty zadłużenia skutkowałby uzyskaniem tytułu wykonawczego przez powódkę i wszczęciem postępowania egzekucyjnego.

Stosownie do przywołanego wyżej przepisu art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Przepis art. 5 k.c. ustanawia zakaz korzystania z praw podmiotowych sprzecznie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współżycia społecznego. Klauzula ta ma szczególny charakter, przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej, toteż jej zastosowanie musi być uzasadnione okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi (wyrok Sądu Najwyższego z 24 kwietnia 2014 r., III CSK 178/13). W orzecznictwie podkreśla się, że okoliczności mające wpływ na ocenę zachowania uprawnionego odnoszą się mniej do samego sposobu wykonywania prawa podmiotowego, lecz raczej do ochrony zobowiązanego (np. wyroki Sądu Najwyższego z 27 maja 1999 r., II CKN 337/98, z 17 marca 1998 r., II UKN 556/97, z 6 marca 1996 r., II PRN 3/96).

Sprzeczność z zasadami współżycia społecznego oznacza negatywną ocenę w świetle reguł lub wartości moralnych powszechnie w społeczeństwie akceptowanych (Z. Radwański, w: System PrPryw, t. 2, 2002, s. 243; tenże, Teoria umów, s. 200 i n.; Wolter, Ignatowicz, Stefaniuk, Prawo cywilne, s. 318; M. Safjan, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2015, s. 289; A. Stelmachowski, Wstęp do teorii, 1984, s. 150 i n.; S. Szer, Prawo cywilne, s. 28).

Jak słusznie wskazał 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" (wyrok Sądu Najwyższego z 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94). Podobnie w wyroku Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2013 r. (II CSK 438/12), wskazano, że art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe

korzystają z ochrony prawnej. Odmowa udzielenia ochrony musi być uzasadniona okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi ze względu na system wartości istniejący w społeczeństwie. Wszelkie rozstrzygnięcia będące wyjątkiem od strzeżenia praw podmiotowych wymagają ostrożności oraz wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Objęte art. 5 k.c. zasady współzycia społecznego pozostają w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności konkretnej sprawy, występujących tak po stronie powoda, jak i pozwanego i w takim ujęciu wyznaczają podstawy, granice oraz kierunek jej rozstrzygnięcia, w wyjątkowych sytuacjach, które ten przepis przewiduje. Z powyższych orzeczeń można wyprowadzić wniosek, że oddalenie powództwa z powołaniem się na klauzulę zasad współzycia społecznego może nastąpić jednak wyjątkowo.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest również stanowisko, że w sprawach o wydanie nieruchomości zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 listopada 2012 r., I ACa 1065/12). Za stanowiskiem tym przemawia to, że ochrona własności jest zasadą konstytucyjną i z tej przyczyny należy odrzucić zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.p.c., zwłaszcza wobec wprowadzenia przez ustawodawcę art. 320 k.p.c., która w szczególności w uzasadnionych wypadkach pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela.

Co więcej zasady współzycia społecznego to pojęcie niedookreślone, nieostre, a powoływanie się na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego powinno wiązać się z konkretnym wykazaniem o jakie zasady współzycia społecznego w konkretnym wypadku chodzi oraz na czym polega sprzeczność danego działania z tymi zasadami (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2017 r. II CSK 236/16). Tymczasem pozwani, jak również Sąd nie wskazali wyraźnie jaką zasadę naruszyła powódka formułując żądanie pozwu, ograniczając się wyłącznie do ogólnego twierdzenia, że żądanie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Mając powyższe rozważania na względzie, Sąd Okręgowy stwierdził, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą żadne szczególne okoliczności uzasadniające odmowę udzielenia ochrony prawnej powódce dochodzącego wydania lokalu na gruncie art. 222 § 1 k.c. Powódka skutecznie wypowiedziała pozwanym umowę najmu, zatem domaganie się przez nią wydania tegoż lokalu stanowi przejaw zwykłego korzystania z przysługujących jej uprawnień właścicielskich. Sąd nie dopatrzył się w takim działaniu powódki naruszenia jakichkolwiek zasad współzycia społecznego. Pozwani nie uiszczali należności za sporny lokal, co skutkowało skutecznym wypowiedzeniem przez powódkę umowy najmu. Sąd Okręgowy zauważył przy tym pewną specyfikę postępowania pozwanych, a mianowicie że każdorazowo kiedy była inicjowana sprawa o nakazanie opróżnienia lokalu, pozwani spłacali zadłużenie, które okresowo sięgało nawet 10.000 zł. Nic tu nie zmienia okoliczność uregulowania w toku dwóch poprzednich procesów przez pozwanych ich zaległości czynszowych, do czego tak, czy inaczej byli w oczywisty sposób zobowiązani.

Nadto, w ocenie Sądu Okręgowego powódce nie sposób jest skutecznie postawić zarzutu nadużywania prawa w stosunku do pozwanych także z tego względu, że lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego przeznacza się do zakwaterowania żołnierzy zawodowych, a lokal mieszkalny można wynająć na czas oznaczony innej osobie niż żołnierz zawodowy, o ile w garnizonie są zaspokojone potrzeby mieszkaniowe żołnierzy zawodowych. Jak wynika z apelacji powódki, jak również jej pisma z 30 października 2017 r., w garnizonie Ś. są niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe żołnierzy zawodowych. Można zatem posunąć się do stwierdzenia, że w czasie, gdy pozwani korzystali ze spornego lokalu bez tytułu prawnego, inni żołnierze zawodowi, wobec ograniczonych zasobów powódki, bezskutecznie starali się o przydział lokum. Pozwani z całą pewnością mieli tego świadomość. Ich zachowanie w zakresie, w jakim nie wywiązywali się ze swoich obowiązków finansowych względem powódki, było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. W tej sytuacji trudno powołując się na art. 5 k.c., dopatrywać się okoliczności uzasadniających oddalenie żądania powódki. Nie może bowiem powoływać się na nadużycie prawa ten, kto sam tego prawa nadużywa.

W konsekwencji powyższego Sąd Okręgowy uznał, iż zasadnym jest żądanie powódki nakazania pozwanym opróżnienia i wydania jej lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) położonym w Ś. przy ul. (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym - piwnicą w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Z uwagi na to, że w sprawie zostało wydany wyrok zaoczny, rozpoznając apelację, Sąd obowiązany był uwzględnić regulację art. 347 k.p.c.

W konsekwencji koniecznym okazało się rozstrzygnięcie w przedmiocie posiadania przez tych pozwanych uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd Okręgowy podziela bowiem stanowisko Sadu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 27 maja 2010 r., III CZP 30/10, zgodnie z którym przepisy art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (jedn. tekst Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz.U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) stanowią podstawę prawną do nałożenia na gminę obowiązku dostarczania lokalu socjalnego osobie, której sąd nakazał opróżnienie lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Stosownie do brzmienia art. 14 ust. 3 cytowanej ustawy, Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby, których nakaz dotyczy oraz uwzględnia szczególną sytuację materialną i rodzinną tych osób. Nadto zgodnie z ust. 4 w/w przepisu sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nim zamieszkała - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Sąd orzekając o eksmisji w stosunku do pozwanych musiał dalej ocenić, czy pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i czy przysługuje mu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Lokatorem, w myśl art. 2 ust. 1 pkt 1, jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Ta szeroka definicja, odnosi się także - w zakresie orzekania o eksmisji i prawie do lokalu socjalnego - do dotychczasowych lokatorów, tj. osób, które utraciły przysługujący im tytuł do lokalu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01).

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, że niewątpliwie uprawnienie do lokalu socjalnego przysługuje pozwanemu J. L. z uwagi na jego małoletność, a także pozwanym T. i A. L. (1) jako osobom sprawującym nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkującym.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punktach I, II, III, IV w ten sposób, że utrzymał w mocy wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 11 kwietnia 2017 r., sygn. akt I C 343/17 w całości.

W punkcie 2. sentencji wyroku, zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 300), pobrano od pozwanych T. L., A. L. (1), J. L., A. L. (2) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Świnoujściu kwotę 200 zł, tytułem nieuiszczonych w postępowaniu apelacyjnym kosztów sądowych – w postaci opłaty od apelacji, od której uiszczenia powódka była zwolniona na mocy art. 38 ust. 1 w zw. z art. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2308)

SSO Marzenna Ernest SSO Tomasz Szaj SSO Katarzyna Longa

sygn. akt II Ca 797/18 S., dnia 14 marca 2019 r.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować i zakreślić w kontrolce uzasadnień;
2. odpis wyroju z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom obu stron;
3. akta sprawy po dołączeniu (...) zwrócić Sądowi Rejonowemu w Świnoujściu.