

**Sygn. akt: XIV C 62/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Przewodniczący: | Sędzia Sądu Rejonowego Anna Samosiuk |
| Protokolant:    | Sekretarz sądowy Katarzyna Dacewicz  |

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2023 r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa Miasta B. przeciwko Z. B. o eksmisję

oraz

sprawy z powództwa Z. B. przeciwko Miastu B. o ustalenie i ewentualnie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

W sprawie z powództwa Miasta B. przeciwko Z. B. o eksmisję:

Oddała powództwo,

Zasądza od powoda od pozwanej 295,20 zł (dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy) tytułem wynagrodzenia radcy prawnego T. M. jako pełnomocnika z urzędu,

Nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Bydgoszczy 936,18 (dziewięćset trzydzieści sześć złotych osiemnaście groszy) tytułem pozostałych kosztów sądowych,

W sprawie z powództwa Z. B. przeciwko Miastu B. o ustalenie i ewentualnie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli:

Oddała powództwo główne,

Oddała powództwo ewentualne,

Odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego,

Przyznaje radcy prawnemu T. M. od Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Bydgoszczy 498,15 zł (czteryście dziewięćdziesiąt osiem złotych piętnaście groszy) tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu.

Sędzia Sądu Rejonowego Anna Samosiuk

**Sygn. akt XIV C 62/20 (XIV C 1430/22)**

## UZASADNIENIE

Powód Miasto B. wniósł o nakazanie pozwanej Z. B., aby opróżniła ze wszystkich rzeczy do niej należących, opuściła i wydał powodowi lokal nr (...), położony w B. przy ul. (...). Równocześnie, wniósł o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w B.. W dniu 23 października 2012r. powód zawarł z B. K. (1) umowę najmu tego lokalu, która wygasła w dniu 22 października 2017r. na skutek upływu czasu, na jaki została zawarta. B. K. (1) zmarła w dniu 08 lutego 2018r. Pozwana wystąpiła do powoda z wnioskiem o przyznanie tytułu prawnego do tego lokalu, jednakże z uwagi na niespełnienie przesłanek wynikających z obowiązujących przepisów, wniosek został rozpatrzony negatywnie.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazała, że zamieszkiwała wspólnie z matką B. K. (1) w lokalu przy ul. (...), którą się opiekowała, do dnia jej śmierci. W związku z przekwalifikowaniem lokali socjalnych znajdujących się w budynku na lokale kwaterunkowe matka pozwanej złożyła wniosek o zawarcie kolejnej umowy najmu, jednakże w dniu 08 lutego 2018r., w którym miała zostać podpisana umowa, zmarła. Po śmierci matki pozwana zamieszkiwała bezumownie w lokalu, jednakże uiszczala opłaty i dbała o lokal. W sprawach codziennych otrzymywała wsparcie ze strony sąsiadów z którymi jest emocjonalnie związana. Pozwana podkreśliła, zmiana środowiska, w którym zamieszkuje, z uwagi na jej upośledzenie, będzie miała negatywny wpływ na jej stan zdrowia i codzienne funkcjonowanie.

W piśmie z dnia 04 lutego 2021r. pozwana podniosła, że pomiędzy powódką, a pozwaną istniał stosunek najmu lokalu nr (...), położonego w B. przy ul. (...). Podniosła, że przyjęc należy iż matka pozwanej w okresie po upływie czasu trwania umowy najmu lokalu socjalnego zawarła z (...) dorozumianą umowę najmu i taka umowa obowiązywała w chwili jej śmierci. Ponadto podniosła, że powód nadużywa swoich uprawnień i nie uwzględnia specyficznej sytuacji życiowej w jakiej znalazła się powódka.

Powód w piśmie z dnia 20 grudnia 2021r. podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko w sprawie i podkreślił, że w chwili śmierci matki pozwanej B. K. (1) nie istniał pomiędzy nią, a powodem stosunek najmu, zatem nie ma podstaw do skorzystania z możliwości wstąpienia przez pozwaną w stosunek najmu z mocy prawa. Powód wskazał także, że co do zasady odrzucić należy podstawę oddalenia powództwa windykacyjnego w oparciu o art. 5 k.c. w szczególności gdy narusza interes powoda jako właściciela lokalu.

W dniu 08 sierpnia 2022r. Z. B. wytoczyła powództwo (sprawa XIV C 1430/22) o ustalenie, że pomiędzy B. K. (2) a Miastem B. istniał stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B., a w konsekwencji, że Z. B. wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu po zmarłej B. K. (1). Ewentualnie wniosła o zobowiązanie Miasta B. do zawarcia z nią przyrzeczonej B. K. (1) umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B..

Postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2022r. Sąd połączył sprawę XIV C 1430/22 do wspólnego rozpoznania ze sprawę XIV C 62/20.

W odpowiedzi na pozew o ustalenie Miasto B. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

W toku dalszego procesu, stanowiska stron pozostały niezmiennie.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód Miasto B. jest właścicielem lokalu nr. 4 położonego w budynku przy ul. (...) w B..

Okoliczność bezsporna

W dniu 23 października 2012r. B. K. (1) zawarła z Administracją (...) Spółką z o.o., będącą zarządcą nieruchomości znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy B., umowę najmu lokalu socjalnego, położonego w B. przy ul. (...). Umowa zawarta została na czas oznaczony - do dnia 22 października 2017r.

**dowód:** umowa najmu lokalu socjalnego (k. 7-10)

B. K. (1) zamieszkiwała w lokalu wraz ze swoją córką Z. B.. W piśmie skierowanym do Dyrektora Administracji (...) z dnia 15 czerwca 2014r. wniosowała o przyznanie córce prawa do lokalu socjalnego przy ul. (...) w B.. W treści pisma wskazała, że córka jest osobą bezdomną, lecz się psychiatrycznie i pomimo choroby pomaga jej w sprawach codziennego życia. Z podobnym wnioskiem wystąpiła we wrześniu 2015 r. W oświadczeniu złożonym w dniu 15 września 2017r. B. K. (1) wskazała, że zamieszkuje w lokalu wspólnie z pozwaną.

**dowód:** pisma B. K. (1) do Administracji (...) w B.: z dnia 15 czerwca 2014r. (k. 83-84) oraz z dnia 14 września 2015r. (k. 86), oświadczenie z dnia 15 września 2017r. (k. 160)

Umowa najmu z dnia 23 października 2012r. uległa rozwiązaniu z uwagi na upływ czasu na jaki została zawarta.

W piśmie z dnia 10 października 2017r. skierowanym do B. K. (1), powód wskazał, że brak jest możliwości zawarcia kolejnej umowy najmu na lokal socjalny nr (...) przy ul. (...) w B. bowiem przekroczone zostało kryterium dochodowe B. K. (1), przy czym wskazano, że spełnia ona kryteria, które umożliwiają podpisanie umowy najmu na lokal mieszkalny na czas nieoznaczony.

W piśmie z dnia 24 stycznia 2018r. skierowanym do B. K. (1), powód wskazał, że wyraża zgodę na przekwalifikowanie obecnie zajmowanego przez Panią K. lokalu socjalnego na lokal mieszkalny wraz z zawarciem umowy na czas nieoznaczony. Telefonicznie ustalono, że B. K. (1) ma stawić się celem podpisania umowy dnia 8 lutego 2018 r.

**dowód:** pismo powoda do B. K. (1) z dnia 10 października 2017r. (k. 162), pismo powoda do B. K. (1) z dnia 24 stycznia 2018r. (k. 166).

B. K. (1) zmarła w dniu 8 lutego 2018 r. Od tego dnia lokal samotnie zajmowała pozwana.

okoliczność bezsporna ponadto **dowód:** akt zgonu B. K. (1) (k. 14), zeznania świadka I. K. (protokół z rozprawy z dnia 19 stycznia 2022r. - k. 115, protokół skrócony – k. 116-119).

Pozwana cierpi na zaburzenia psychiczne i jest częściowo ubezwłasnowolniona. Stwierdzono u niej upośledzenie umysłowe umiarkowane oraz zaburzenia depresyjne. Jest trwale niezdolna do pracy. Pozostaje pod opieką lekarza psychiatry. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 29 stycznia 2007r. ustanowiono dla pozwanej kuratora w osobie siostry G. S., która obecnie zamieszkuje na terenie Niemiec. Pozwana nie ma na miejscu rodziny, która mogłaby jej pomóc.

Pozwana prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe. Jest osobą aktywną i kontaktową, ale nieufną wobec obcych. Uiszcza regularnie opłaty za zajmowanie lokalu i nie posiada zaległości z tego tytułu. Utrzymuje się z renty. W codziennych sprawach pomagają jej sąsiedzi, którzy zapewniają jej poczucie bezpieczeństwa i z którymi jest bardzo związana. Ponadto wspierają ją w załatwianiu spraw urzędowych. S. pozwanej – I. K. ma stały kontakt z pozwaną oraz jej siostrą, przebywającą w Niemczech.

Sąsiedzi pozwanej wykazywali inicjatywę w sprawie uregulowania sytuacji prawnej pozwanej, kierując do Zarządcy nieruchomości petycję.

**dowód:** postanowienie Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 29 stycznia 2007r. w sprawie VRNs 296/06 (k. 34), orzeczenie lekarza Orzecznika ZUS z dnia 01 lipca 2019r. (k. 41-42), zaświadczenie lekarza psychiatry – M. J. (1) (k. 43), petycja mieszkańców z dnia 15 kwietnia 2018r. (k. 93-95), zeznania świadka I. K. (protokół z rozprawy z dnia 19 stycznia 2022r. - k. 115, protokół skrócony – k. 116-119).

Pozwana w dniach: 15 czerwca 2018r. i 01 lipca 2019r. składała wnioski o ujęcie na listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta B. na lokal wynajmowany na czas nieokreślony w lokalu mieszkalnych przy ul. (...) w B.. Powód odmówił podpisania z pozwaną umowy najmu.

**dowód:** wnioski pozwanej z dnia 15 czerwca 2018r. i 01 lipca 2019r. (k. 99 – 110).

Zmiana miejsca zamieszkania pozwanej będzie miała negatywny wpływ na jej stan zdrowia, poczucie bezpieczeństwa oraz stabilizacji i może istotnie wpłynąć na pogorszenie nastroju i funkcjonowania badanej. Istotne znaczenie dla codziennego funkcjonowania pozwanej w obecnym miejscu zamieszkania ma pomoc udzielana przez sąsiadów.

**dowód :** opinia sądowno – psychiatryczna biegłych z dziedziny psychologii i psychiatrii (k. 136-137).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, które Sąd uznał za wiarygodne, albowiem ich prawdziwość, autentyczność i moc dowodowa nie budziły wątpliwości Sądu, a ponadto nie były kwestionowane przez strony postępowania.

Sąd dopuścił też dowód z opinii biegłych z dziedziny psychologii i psychiatrii na okoliczność stanu zdrowia pozwanej oraz ewentualnego wpływu zmiany miejsca zamieszkania na stan zdrowia, poczucia bezpieczeństwa i stabilizacji pozwanej oraz znaczenia pomocy udzielanej przez sąsiadów dla codziennego funkcjonowania pozwanej. W ocenie Sądu opinia przygotowana przez biegłe: M. J. (2) oraz T. B. spełnia wszelkie kryteria, pozwalające uznać ją za wiarygodny i przydatny dowód dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przedmiotowa opinia została sporządzona przez osoby posiadające odpowiednią wiedzę fachową z zakresu psychiatrii i psychologii, a więc posiadające wiadomości specjalne. Opinia ta jest jasna i nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej czy logicznego rozumowania. Sąd miał na względzie, iż ostateczne wnioski zawarte w niej są stanowcze i zostały należycie umotywowane przez biegłe.

Strony złożyły odrębne powództwa, które postanowieniem Sądu z dnia 31 sierpnia 2022r. zostały połączone do wspólnego rozpoznania. W powództwie z dnia 03 stycznia 2020r. powód Miasto B. wniósł o nakazanie pozwanej Z. B., aby opróżniła ze wszystkich rzeczy do niej należących, opuściła i wydał powodowi lokal nr (...), położony w B. przy ul. (...). W powództwie z dnia 08 sierpnia 2022r. pełnomocnik Z. B. wniósł o ustalenie, że pomiędzy B. K. (2), a Miastem B. istniał stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B., a w konsekwencji, że Z. B. wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu po zmarłej B. K. (1). Ewentualnie o zobowiązanie Miasta B. do zawarcia z powódkę przyrzeczonej B. K. (1) umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B..

W przedmiotowej sprawie okolicznością bezsporną był fakt, że na skutek upływu czasu, na jaki została zawarta, wygasła umowa najmu z dnia 23 października 2012r. zwarta pomiędzy powodem, a B. K. (1), a także okoliczność śmierci B. K. (1) w dniu 8 lutego 2018r., tj. w dniu w którym miała ona podpisać umowę najmu lokalu przy ul. (...) na czas nieokreślony. Poza sporem był też fakt stałego zamieszkiwania pozwanej – córki zmarłej B. K. (1) w lokalu stanowiącym przedmiot postępowania.

Kwestią sporną pozostawało, czy pomiędzy B. K. (1), a Miastem B. istniał stosunek najmu lokalu mieszkalnego w dniu śmierci lokatorki tj. 08 lutego 2018r., na podstawie umowy przyrzeczonej, a także czy pozwana, jako córka najemcy po jej śmierci wstąpiła w ten stosunek najmu. Wreszcie spór dotyczył także zaistnienia przesłanek do eksmisji pozwanej z lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...), stanowiącego własność powoda.

W ocenie Sąd żadne z powództw nie zasługiwało na uwzględnienie.

Dla jasności wyводу, Sąd w pierwszej kolejności odniesie się do powództwa Z. B. o ustalenie istnienia stosunku prawnego pomiędzy B. K. (1) a Miastem B..

Podstawę żądania Z. B. należy upatrywać w treści art. 189 k.p.c. zgodnie, z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Pojęcie interesu prawnego rozumiane jest w doktrynie prawniczej jako potrzeba prawna. Potrzeba ta musi być obiektywna, musi wynikać z sytuacji prawnej, w jakiej się powód znalazł. Nie wystarczy więc tylko subiektywne

przekonanie powoda, że ma interes w tym, aby sąd ustalił dany stosunek prawny. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy zachodzi niepewność prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność ta może być wynikiem kwestionowania prawa lub kwestionowania stosunku prawnego. Aby strona powodowa skutecznie mogła powołać się na interes prawny, winna wykazać, że powództwo o ustalenie jest jedynym i niezbędnym środkiem ochrony jego praw, a oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między nim a pozwanym, w następstwie których, sytuacja prawna stron zostanie jednoznacznie określona. W przypadku natomiast, gdy ochrona ta może być w całości zapewniona przez innego rodzaju środki prawne, interes prawny nie istnieje.

W ocenie Sądu taki interes prawny został wykazany. Gmina w toczącym się z jej powództwa postępowaniu o eksmisję wskazała, że pozwana zajmuje lokal bezumownie, ponadto jej wniosek w sprawie przyznania tytułu prawnego do lokalu przy ul. (...) w B., po zgonie najemcy został rozpatrzony negatywnie, zatem jedyną drogą pozwanej do jednoznacznego określenia istnienia „stosunku prawnego”, umożliwiającą określenie sytuacji prawnej stron było wytoczenie powództwa o ustalenie.

W ocenie Sądu, w dniu swej śmierci B. K. (1) zajmowała lokal mieszkalny przy ul. (...) w B. bezumownie. Umowa najmu lokalu socjalnego wygasła z dniem 23 października 2017 r. Okolicznością bezsporną było, że B. K. (1) poczyniła działania w celu zawarcia z powodem umowy najmu na czas nieokreślony. W następstwie działań matki pozwanej wyznaczono termin do zawarcia umowy, przy czym na skutek zgonu B. K. (1) w dniu 08 lutego 2018r. nie doszło do jej zawarcia. Sąd nie podziela stanowiska pozwanej, że jej matka w okresie po upływie czasu trwania umowy najmu lokalu socjalnego zawarła z powodem umowę najmu lokalu w sposób dorozumiany i umowa ta obowiązywała do jej śmierci.

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 woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Waleń oświadczenia woli może mieć tylko zachowanie, które ujawnia tę wolę w sposób dostateczny, a więc wyrażający stanowczą decyzję (a nie spekulację), pozwalający określić – z wykorzystaniem reguł wykładni oświadczeń woli – treść tej decyzji oraz zamiar jej uzewnętrznienia (por. Wyrok SN z dnia 14 października 1998r. – II CKN 925/97, LEX nr 358689).

Przepisy k.c. nie zawierają ograniczeń co do formy umowy najmu, których niezachowanie pociągałoby nieważność tej umowy. Zastrzeżenie formy pisemnej dla umów najmu nieruchomości lub pomieszczeń na czas dłuższy niż rok ma charakter zastrzeżenia ad eventum, tj. dla wywołania jedynie określonych skutków prawnych. Także szczególne przepisy o najmie lokali (art. 680 k.c. i nast.) nie ograniczają stron co do formy. Z treści przywołanych przepisów wynika, że możliwe jest zawarcie umowy najmu również poprzez czynności dorozumiane.

W ocenie Sądu, pomimo, iż strony przejawiały wolę do zawarcia umowy na czas nieokreślony, do zawarcia umowy nie doszło. Jak ustalono, matka pozwanej miała stawić się dnia 8 lutego celem podpisania umowy, co świadczy o tym, że strony planowały dopiero złożyć swoje oświadczenia woli i to w formie pisemnej. Jeśli się weźmie pod uwagę to, że Miasto generalnie zawiera umowy najmu w formie pisemnej brak jest okoliczności uzasadniających twierdzenie, że wola stron było zawarcie umowy najmu w inny sposób, tj. że obejmowały one tę okoliczność swoją świadomością i się na to godziły. W konsekwencji należało uznać, że nie doszło do złożenia oświadczeń woli. Okoliczności te pozwalały z kolei stwierdzić, że w dniu 8 lutego 2018r. nie istniał pomiędzy powodem a matką pozwaną stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...). Brak jest zatem podstaw do ustalenia, że Z. B. wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej matce a powództwo o ustalenie należało oddalić jako bezzasadne. (pkt II.1 wyroku). Jednocześnie nie zasługiwało na uwzględnienie powództwo ewentualne Z. B. która podnosiła, że przysługuje jej roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej. Nie ulega wątpliwości, że pomiędzy jej matką a Miastem zostały ustalone wszystkie istotne elementy umowy najmu – wiedziała ona bowiem najki lokal ma wynajmując i na jakich zasadach. Niemniej jednak roszczenie o zawarcie umowy najmu nie wchodzi w ocenę Sądu w skład spadku. Należy podkreślić, że prawo najmu lokalu mieszkalnego nie jest prawem podlegającym dziedziczeniu i nie wchodzi w skład spadku po zmarłym. (art. 922 § 2 k.c.). Wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy następuje z mocy prawa przy spełnieniu przesłanek wskazanych w art. 691 k.c. Unormowanie to ma na celu ochronę interesów osób bliskich zamieszkujących z

najemcą w wynajmowanym lokalu, które z uwagi na ukształtowany stan faktyczny są predysponowane do kontynuacji zamieszkania, nawet jeśli w konkretnej sytuacji nie należą do kręgów spadkobierców zmarłego najemcy.

Zgodnie z art. 691 § 1 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. (§ 2). Norma z art. 691 k.c. ma charakter bezwzględnie obowiązujący i nie może być wyłączona w drodze czynności prawnej. Na jej podstawie dochodzi ex lege do przekształcenia podmiotowego w stosunku najmu w ten sposób, że zmienia się osoba najemcy, natomiast treść stosunku prawnego nie ulega zmianie.

W braku osób spełniających kryteria wstąpienia w stosunek najmu najem lokalu mieszkalnego ex lege wygasa. Z powyższego należy wysnuć wniosek, że również w skład spadku nie wchodzi prawa wynikające z umowy przedwstępnej najmu, tym bardziej jeśli się zważy, że Miasto B. nie ma swobody w zakresie wyboru osoby, z którą zawrze umowę najmu lokalu mieszkalnego, osoba taka musi bowiem spełniać kryteria określone w przepisach prawa miejscowego. Mając powyższe na względzie Sad doszedł do przekonania, że Z. B. roszczenie o zawarcie umowy najmu nie przysługuje.

Przechodząc do oceny roszczenia Miasta B. o opróżnienie przez Z. B. lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...), należy wskazać, że żądanie eksmisji znajduje oparcie w art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., z których wynika, że po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany zwrócić rzecz.

Jak Sąd wskazał we wcześniejszym wywodzie, pozwana nie posiada skutecznego względem powoda tytułu prawnego do władania spornym lokalem, gdyż nie ma zawartej umowy najmu, nie legitymuje się żadnym innym tytułem prawnym do władania powyższym lokalem. W konsekwencji należało uznać, że powód mógł co do zasady domagać się od pozwanej, aby ta opróżniła, opuściła i wydała zajmowany lokal. Podstawą prawną żądania powódki był art. 222§ 1 k.c., zgodnie z którym właścicielowi rzeczy, w tym także lokalu mieszkalnego, służy roszczenie windykacyjne w stosunku do osób, które z rzeczy korzystają bez tytułu prawnego. Roszczenie to może zostać jednak czasowo ograniczone wtedy, gdy właścicielowi można postawić zarzut nadużycia prawa podmiotowego oparty na stwierdzeniu, iż uwzględnienie żądania byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który był by 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 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. Treść zasad współżycia społecznego nie jest bowiem ściśle zdefiniowana. Odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (wyrok SN z 28 listopada 2001 r., IV CKN 1756/00, LEX nr 80259). Takie rozumienie zasad współżycia społecznego, zgodne z tak zwanym ujęciem sytuacjonistycznym, jest akceptowane w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r., z dnia 23 maja 2013 r., IV CSK 660/12, LEX nr 1365725). Konsekwencją takiego rozumienia zasad współżycia społecznego jest akceptowany wspólnie pogląd, że dla uwzględnienia przez Sąd zarzutu opartego na art. 5 k.c. nie jest konieczne wskazanie i zdefiniowanie konkretnej zasady współżycia społecznego, która została naruszona przez drugą stronę (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2014 r., V CSK 322/13, LEX nr 1491263; w doktrynie zob.: K. Pietrzykowski w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I, komentarz do art. 5, Legalis). Rozważenie zastosowania przez Sąd art. 5 k.c. powinno być natomiast bezwzględnie poprzedzone rozważeniem wszystkich okoliczności rozpoznawanej sprawy. Oczywiście jest również, że odmowa udzielenia prawu podmiotowemu ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. powinna być ograniczona do

sytuacji wyjątkowych, skoro niewątpliwie jest, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych (por. uzasadnienie wyroku SN z: z 27 września 1994 r., II CRN 127/94, LEX nr 82293).

W orzecznictwie można zauważyć rozbieżność co do tego, czy dopuszczalne jest oddalenie powództwa o eksmisję na podstawie art. 5 k.c. W niektórych wypowiedziach orzecznictwa przyjmowano, że skoro zgodnie z art. 140 k.c. podstawowym uprawnieniem właściciela jest korzystanie z rzeczy z wyłączeniem innych osób, to oddalenie powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. nie jest dopuszczalne i wskazywał, że orzeczenie takie prowadziłoby do naruszenia istoty prawa własności, co jest niezgodne z art. 64 ust. 3 Konstytucji (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1999 r., II CKN 337/98, OSNC 1999 nr 12 poz. 214). W późniejszym orzecznictwie Sąd Najwyższy przyjmuje, że oddalenie na tej podstawie powództwa o wydanie rzeczy powinno być z 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 29 stycznia 2008 r., IV CSK 417/07, LEX nr 627227, postanowienie SN z 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10, LEX nr 1129076).

W ocenie Sądu z taką ściśle wyjątkową sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Pozwana jest osobą cierpiącą na zaburzenia psychiczne. Stwierdzono u niej upośledzenie umysłowe umiarkowane oraz zaburzenia depresyjne. Została częściowo ubezwłasnowolniona i pozostaje pod stałą opieką lekarza psychiatry. Jest trwale niezdolna do pracy i utrzymuje się z renty. Pozwana jest osobą samotną, nie może liczyć na pomoc rodziny na miejscu. W ograniczonym zakresie otrzymuje pomoc od siostry, która przebywa w Niemczech i która została wyznaczona przez Sąd jako kurator pozwanej.

Pomimo choroby, pozwana pozostaje osobą częściowo samodzielnią: gotuje, dba o mieszkanie, regularnie je opłaca, pomimo ograniczonych dochodów. Jest osobą aktywną i kontaktową, ale nieufną wobec obcych. Poczucie bezpieczeństwa zapewniają jej sąsiedzi, od których otrzymuje wsparcie. Jest z nimi związana emocjonalnie i może liczyć na ich pomoc, szczególnie w załatwianiu spraw urzędowych. Otrzymuje też od nich także wsparcie materialne. Wskazać należy, że sąsiadka pozwanej – I. K. towarzyszyła pozwanej podczas rozpraw sądowych. Pani K. posiada także stały kontakt telefoniczny z siostrą pozwanej. Jak wskazał lekarz psychiatra, pod którego opieką pozostaje pozwana, a także co zostało potwierdzone przez powołane przez Sąd biegłe z zakresu psychiatrii i psychologii, zmiana miejsca zamieszkania pozwanej będzie miała negatywny wpływ na jej stan zdrowia, poczucie bezpieczeństwa oraz stabilizacji i może istotnie wpłynąć na pogorszenie nastroju i funkcjonowania badanej. Istotne znaczenie dla codziennego funkcjonowania pozwanej w obecnym miejscu zamieszkania ma pomoc udzielana przez sąsiadów.

Sąd miał na uwadze, że nie jest akceptowalnym w społeczeństwie i budziłoby poczucie niesprawiedliwości eksmitowanie osoby chorej i ubogiej, której codzienne funkcjonowanie jest uzależnione od pomocy sąsiadów, a w przypadku której zmiana środowiska, które zapewnia jej poczucie bezpieczeństwa z całą pewnością wpłynęłaby negatywnie na dalsze życie. Ponownie podkreślić należy, iż pozwana od śmierci matki mieszka sama. Lokal mieszkalny przy ul. (...) w B. zamieszkuje od blisko 10 lat i stanowi on jej centrum życiowe. Pozwana jest przywiązana do miejsca w którym mieszka, dba o to miejsce i regularnie uiszcza opłaty za lokal.

Nie można było przy tym stracić z pola widzenia, że gminy pełnią szczególną rolę przy realizacji polityki mieszkaniowej. Są one zobowiązane do pomocy i zaspokajania własnym wysiłkiem potrzeb mieszkaniowych najuboższych, znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji materialnej i osobistej. Zadania gminy mają na celu zapewnić ochronę przed bezdomnością osób, pozostających w trudnej sytuacji życiowej, które własnym staraniem nie są w stanie uzyskać prawa do zamieszkania w innym lokalu o które w szczególności ze względu na swój wiek lub stan zdrowia nie są w stanie podjąć zatrudnienia.

Jednocześnie nie można pominąć, że zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego, zasady współżycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomości, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku. (zob. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1999 r., II CKN 337/98, OSNC 1999/12 poz. 214). W okolicznościach niniejszej sprawy oddalenie więc powództwa windykacyjnego nie skutkuje unicestwieniem takiego roszczenia. Udzielenie bowiem ochrony osobie dotkniętej

nadużyciem prawa, wyrażającej się w oddaleniu powództwa uprawnionego nadużywającego prawa, ma jedynie charakter przejściowy. Osoba, której przysługuje określone prawo podmiotowe może skorzystać z niego w razie zmiany okoliczności.

Mając powyższe na uwadze powództwo o eksmisję należało oddalić a podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił art. 5 k.c.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o treść art. 98 § 1 k.p.c., statuujący w zakresie obowiązku ponoszenia kosztów procesu zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Ponoszenie przez stronę przegrywającą kosztów procesu stanowi zasadę postępowania cywilnego, zaś odstępianie do tej zasady powinno następować jedynie wyjątkowo. W związku z oddaleniem powództwa o eksmisję powód – Miasto B., jako strona przegrywająca zobowiązana jest ponieść koszty procesu. Wynagrodzenie pełnomocnika ustanowionego z urzędu dla pozwanej ustalono w oparciu o treść § 7 ust. 1 rozporządzenia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego (wyrok z dnia 20 grudnia 2022r. w sprawie, sygn.. akt SK 78/21), który uznał, że niezgodne z zapisami konstytucji są wskazane w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 03 października 2016r. w sprawie ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu, stawki dla adwokatów z urzędu, które są niższe od stawek adwokatów ustanowionych z wyboru w takich samych sprawach. Sąd przyznał pełnomocnikowi pozwanej wynagrodzenie wysokości stawki minimalnej określonej w § 7 ust. 1 rozporządzenia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców w wysokości 240,00zł, która to kwota powiększona została o podatek VAT (23%). Powód zobowiązany jest zatem uiścić koszty pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w łącznej kwocie 295,20zł (pkt. I.2 wyroku), a ponadto jako strona przegrywająca zobowiązany jest ponieść pozostałe koszty sądowe, obejmujące wynagrodzenie biegłych w kwotach: 388,68zł (wynagrodzenie biegłego psychologa) i 547,50zł (wynagrodzenie biegłego psychiatry) – łącznie 936,18zł i kwotę tą powód zobowiązany jest zwrócić Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu w Bydgoszczy, o czym Sąd orzekł w pkt I.3 wyroku.

W sprawie z powództwa Z. B., Sąd oddalił zarówno powództwo główne jak i ewentualne. Sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego. Podstawą tego rozstrzygnięcia jest art. 102 k.p.c. Zgodnie z jego treścią w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu z takim wyjątkowym i szczególnie uzasadnionym wypadkiem mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Powódka jest osobą chorą i ubogą, nie pracuje i utrzymuje się renty. Sąd wskazał, że istniał interes prawny powódki do wytoczenia powództwa o ustalenie i pomimo jego nieuwzględnienia, nie znalazł podstaw by obciążyć powódkę jako stronę przegrywającą kosztami procesu, kierując się zasadą słuszności. (pkt II.3 wyroku). Sąd przyznał pełnomocnikowi powódki wynagrodzenie kwocie 498,15zł (pkt II.4 wyroku) za udzieloną powódce pomoc prawną z urzędu. Podstawę wynagrodzenia stanowił § 2 ust. 2 rozporządzenia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz rozstrzygnięcie zawarte w orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego. Sąd przyznał pełnomocnikowi wynagrodzenie w stawce 150% (405,00zł.), które należało powiększyć o podatek VAT (23%).

SSR Anna Samosiuk

**Sygn.akt II Ca 408/23**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2023 r.

Sąd Okręgowy W Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Irena Dobosiewicz



P. sekr. sądowy J. P.

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2023 r. w Bydgoszczy

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta B.

przeciwko Z. B. o eksmisję

na skutek apelacji powoda Miasta B.

od punktu I (pierwszego) podpunkty 1 (pierwszy) i 2 (drugi) wyroku Sądu

Rejonowego w B.

z dnia 15 lutego 2023 r. sygn. akt XIV C 62/20

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 166,05 zł /sto sześćdziesiąt sześć złotych i 5/100/ tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Irena Dobosiewicz