

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 listopada 2016 roku (...) W. – reprezentowane przez pełnomocnika będącego radcą prawnym – wniosło o nakazanie K. L. opuszczenia i opróżnienia lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Na uzasadnienie strona powodowa podała, że K. L. była najemcą tego lokalu na podstawie aneksu do umowy najmu z 1985 roku, ale umowa najmu została wypowiedziana z powodu nieuregulowania zaległych i bieżących należności (k. 1).

Na rozprawie pozwana wniosła o oddalenie powództwa, powołując się na fakt wieloletniego zamieszkiwania w lokalu i spłaty całości zadłużenia (k. 52).

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. stanowi własność (...) W. i należy do mieszkaniowego zasobu gminy (okoliczność bezsporna).

K. L. ma obecnie 66 lat. W lokalu nr (...) przy ul. (...) zamieszkała w 1961 roku, gdy miała 10 lat i od tego czasu nieprzerwanie zamieszkuje w lokalu. Pozwana w przeszłości zamieszkiwała w mieszkaniu wspólnie z matką J. P. (urodzoną w (...) roku), która była głównym najemcą lokalu, mężem R. L. siostrami i ich rodzinami. Gdy miała 20 lat jej ojciec zginął tragicznie na skutek wybuchu gazu. W dniu 28 września 2009 roku po ciężkiej chorobie zmarł mąż pozwanej R. L. (dowód: zeznania pozwanej – k. 53-54, kopia aktu zgonu – k. 99 akt lokalowych ZGN, skierowanie o zawarcia umowy najmu – k. 80 akt lokalowych (...), stwierdzenie przedmiotu najmu – k. 1 akt lokalowych ZGN).

W latach 1961 – 2009 J. P. i K. L. wywiązywały się z obowiązku uiszczania czynszu. Najwcześniejsze wezwanie do spłaty zaległości zostało skierowane do K. L. przez kierownika AN-5 w dniu 16 marca 2010 roku. W stanie konta wskazano wówczas niedopłatę na kwotę 1796,48 zł (dowód: upomnienie – k. 105 akt ZGN, zeznania pozwanej – k. 53-54).

K. L. sprawowała opiekę nad mężem R. L., a następnie nad matką J. P.. Ze względu na to, że K. L. utrzymywała się jedynie z wcześniejszej emerytury, brała pożyczki na leczenie męża, które spłaca do chwili obecnej. K. L. uzgodniła z siostrą, W. Z. oraz z matką, że J. P. będzie przekazywać W. Z. pieniądze na opłacenie czynszu, podczas gdy K. L. będzie sprawowała opiekę nad chorymi członkami rodziny. W. Z. nie wpłacała jednak pieniędzy na konto administracji, co przyczyniło się do powstania zaległości (dowód: zeznania pozwanej – k. 53-54).

Pismem z dnia 27 czerwca 2011 roku Zakład (...) zawiadomił J. P. o wyrażeniu zgody na rozłożenie zaległości czynszowej na raty. Pismem z dnia 25 czerwca 2012 roku K. L. ponownie wystąpiła o rozłożenie długu na raty, podnosząc, że wraz z matką utrzymują się z niewysokich emerytur, których znaczna część jest przeznaczona na zwrot opłat. W dniu 28 stycznia 2013 roku (...) W. zawarło z J. P. (reprezentowaną przez córkę K. L.) umowę o rozłożeniu zaległości czynszowej w kwocie 12 661,44 zł na 35 rat w kwotach po 352 zł, a ostatnia rata w kwocie 341,44 zł. Zastrzeżono, że uchybienie terminowi płatności którejkolwiek z rat spowoduje natychmiastową wymagalność całości roszczenia (bezsporne, ponadto: umowa ratalna – k. 131 akt lokalowych ZGN, wniosek o rozłożenie na raty – k. 132 akt ZGN).

W dniu 24 maja 2013 roku zmarła J. P.. Pismem z dnia 25 lipca 2013 roku Zarząd D. P. (...) W. stwierdził, że K. L. wstąpiła w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 k.c. Następnie, w dniu 20 sierpnia 2013 roku (...) W. zawarło z K. L. aneks nr (...) do umowy najmu (bezsporne, ponadto: skierowanie – k. 80 akt (...), aneks – k. 6).

Pismem z dnia 17 grudnia 2013 roku Dyrektor ZGN wypowiedział K. L. umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2014 roku (bezsporne, ponadto: wypowiedzenie umowy – k. 10).

W dniu 9 lipca 2014 roku K. L. zawarła z (...) W. kolejną umowę o rozłożenie zadłużenia w łącznej kwocie 12 852,02 zł na 36 rat (bezsporne, ponadto: umowa ratalna – k. 189 akt ZGN).

Pod sygn. akt I C 1948/14 toczyło się postępowanie z powództwa (...) W. przeciwko K. L. o zapłatę, które zostało zawieszona na zgodny wniosek stron, a następnie umorzona po upływie roku (informacja znana Sądowi z urzędu).

K. L. wywiązywała się z zawartych umów ratalnych (dowód: zeznania pozwanej – k. 53-54, pismo kierownika ZGN – k. 87 akt (...), adnotacja administratora na wniosku o regulację tytułu prawnego do lokalu – k. 104v akt lokalowych).

W dniu 25 stycznia 2016 roku K. L. złożyła do (...) D. P. wniosek o ponowne nawiązanie umowy najmu. Podczas przesłuchania przez pracownika (...) D. K. L. powiedziała, że wystąpiła o regulację tytułu prawnego do tego lokalu, w którym mieszka, gdyż „lokal ten to całe moje życie” (k. 111v akt lokalowych (...)). W toku postępowania o ponowne nawiązanie umowy najmu pracownicy (...) namawiali K. L. na wyrażenie zgody na zamianę lokalu na mniejszy, na co ona nie zgodziła się. W pisemnym oświadczeniu z dnia 18 marca 2016 r. pozwana wskazała, że nie wyobraża sobie innego miejsca zamieszkania oraz: „tu chcę swoje życie dłuższe czy krótsze zakończyć, bo mieszkam prawie 54 lata”. Uchwałą nr 2451/2016 Zarząd D. P. (...) W. nie wyraził zgody na ponowne nawiązanie umowy najmu z K. L., w uzasadnieniu wskazując, że pozwana mieszka sama i nie wyraziła zgody na mniejszy lokal (bezsporne, ponadto: wniosek o ponowne nawiązanie umowy najmu – k. 100-106 akt (...), oświadczenie – k. 120 akt (...), uchwała Zarządu D. z uzasadnieniem – k. 128 akt (...)).

W dniu 18 marca 2016 roku (...) W. zawarło z K. L. umowę o rozłożenie zadłużenia w kwocie 7 432,14 zł na 36 rat w wysokości 206,44 zł (bezsporne, ponadto: umowa ratalna – k. 192).

W dniu 16 maja 2016 roku K. L. zgłosiła się do Naczelnika Wydziału Zasobów Lokalowych, gdzie została poinformowana, że jeżeli wyrazi zgodę na najem innego – mniejszego lokalu, to otrzyma lokal o strukturze 1 pokój z kuchnią, pełnowartościowy, który nie będzie lokalem socjalnym (dowód: karta przyjęcia interesanta – k. 132 akt (...), zeznania pozwanej – k. 53-54).

K. L. w dalszym ciągu wywiązuje się z umowy ratalnej (dowód: zeznania pozwanej – k. 53-54, historia konta czynszowego – k. 21-48, notatka służbowa – k. 137 akt (...), korespondencja mailowa – k. 136-137akt (...), notatka służbowa – k. 61).

W dniu 27 marca 2017 roku K. L. została przyjęta przez Zastępcę Burmistrza D. P. (...) W. A. C.. Podczas spotkania ustalono, że dalsze załatwienie sprawy będzie możliwe po uprawomocnieniu się wyroku sądu (dowód: zeznania pozwanej – k. 53-54, karta przyjęcia interesanta – k. 128).

W dniu 29 marca 2017 roku K. L. wpłaciła na konto ZGN kwotę 4000 zł. Obecnie lokal nie jest zadłużony, na koncie zaksięgowano nadpłatę w wysokości 181,17 zł (dowód: zeznania pozwanej – k. 53-54, wydruk z systemu księgowego ZGN – k. 62, potwierdzenie przelewu – k. 140 akt lokalowych (...)).

K. L. nadal mieszka w lokalu nr (...) przy ul. (...), który zajmuje obecnie sama. Pozwana jest bardzo związana emocjonalnie z mieszkaniem, w którym zamieszkuje nieprzerwanie od okresu dzieciństwa, to jest od roku 1962. Pozwana nie może liczyć na pomoc osób najbliższych, gdyż nie ma dobrych relacji z córkami. Nadto nie posiada żadnego majątku oraz nieruchomości w której mogłaby zamieszkać (dowód: zeznania pozwanej – k. 53-54).

K. L. utrzymuje się z emerytury w wysokości około 2 000 zł netto, wcześniej przez pięć lat pobierała zasiłek, a kolejno w wieku 55 lat przeszła na wcześniejszą emeryturę. Pozwana posiada zadłużenie oraz prowadzona jest wobec niej egzekucja komornicza w skutek której z otrzymywanej emerytury potrącana jest kwota 600 zł. Zadłużenie powstało w wyniku podjęcia próby ratowania ciężko chorego męża. Po potrąceniach komorniczych pozostaje jej kwota 1 600 zł. Ponadto pozwana pracuje na umowę zlecenie w ochronie. Z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 2 000 zł. K. L. ma również problemy ze zdrowiem. Przeszła operację na tarczycę. Cierpi na silną nerwicę, spowodowaną najpierw tragediami rodzinnymi, a obecnie niestabilną sytuacją mieszkaniową. Pozwana bierze leki na uspokojenie.

Miesięczne wydatki na utrzymanie mieszkania wynoszą..., a koszty leczenia wynoszą (dowód: zeznania pozwanej – k. 53-54).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych, zgromadzonych w aktach sprawy oraz aktach lokalowych, prowadzonych przez Zakład (...) – P., a także na podstawie zeznań pozwanej. Dokumenty znajdujące się w aktach lokalowych prowadzonych przez obie te jednostki organizacyjne miały szczególne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż przedstawiały dotychczasowy sposób korzystania pozwanej z lokalu, jej ponadprzeciętne związki z tym miejscem oraz przebieg postępowania o regulację tytułu prawnego do lokalu.

Zeznania pozwanej K. L. zasługiwały na wiarę niemal w całości, z wyjątkiem tej wypowiedzi pozwanej, w której twierdziła ona, iż o zadłużeniu dowiedziała się dopiero po śmierci J. P.. W rzeczywistości bowiem pozwana składała pierwszy wniosek o rozłożenie należności na raty jeszcze za życia matki, działając jako jej pełnomocnik. W ocenie Sądu wypowiedź ta – oceniana w kontekście pozostałych zeznań pozwanej – nie świadczy jednak o celowym zeznaniu nieprawdy, ale dowodzi raczej niewłaściwego umiejscowienia tego faktu w czasie. Jest to zrozumiałe, jeżeli weźmie się pod uwagę bardzo trudną sytuację życiową K. L. w latach 2008-2013, gdy najpierw sprawowała opiekę nad ciężko chorym mężem, a następnie nad będącą w bardzo podeszłym wieku matką. Trudno też przyjąć, aby pozwana miała złożyć nieprawdziwe zeznania na okoliczności wynikające ze znanych Sądowi dokumentów, tym bardziej, że szczerze przyznała, iż miała zaległości czynszowe za lokal. W pozostałym zakresie zeznania pozwanej stanowiły w całości podstawę ustaleń Sądu, gdyż były bardzo logiczne, spójne i spontaniczne. Bezpośredni kontakt z pozwaną podczas rozpraw pozwolił Sądowi na nabranie przekonania, że wypowiadała się ona szczerze, a jej zachowanie na S. rozpraw potwierdzało, że wielokrotnie deklarowany emocjonalny związek pozwanej ze spornym lokalem jest autentyczny. Należy też dostrzec, że zeznania pozwanej znajdowały potwierdzenie w treści dokumentów znajdujących się w aktach lokalowych, w tym sporządzanych przez nią do (...) D. pism.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, o czym przekonują następujące argumenty:

Strona powodowa oparła swoje roszczenie na art. 222 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, że 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. Strona powodowa niewątpliwie wykazała, że przysługuje jej prawo własności lokalu nr (...) przy ul. (...). Niesporne jest również, że pozwana nie ma obecnie tytułu prawnego do władania lokalem. Łącząca ją ze stroną powodową umowa najmu została bowiem skutecznie wypowiedziana, zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 poz. 733 ze zm.; dalej: u.o.p.l.). Poza sporem jest bowiem, że w dniu 17 czerwca 2013 roku K. L. zalegała z zapłatą czynszu za okres ponad 3 miesiące. Sąd dostrzega, że strony obowiązywała wtedy umowa o rozłożeniu należności czynszowych na raty, zawarta w dniu 28 stycznia 2013 roku (k. 131 akt ZGN), a w aktach lokalowych brak jest informacji, że umowa ratalna została wypowiedziana. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że przez cały 2013 rok pozwana oraz J. P. dokonywały nieregularnych wpłat, co wynika z wydruków z konta podstawowego i odsetkowego kartoteki lokalu, którym pozwana nie zaprzeczyła (k. 39 i 44). Historia operacji na koncie lokalu nr (...) przy ul. (...) nie pozostawia więc wątpliwości, że pozwana – w dacie wypowiedzenia umowy najmu – zalegała z czynszem za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Wypowiedzenie umowy najmu było więc prawidłowe, co oznacza, że pozwana utraciła tytuł prawny do lokalu.

Odnosząc się do argumentów przedstawionych w toku procesu przez pozwaną podkreślić, że Sąd nie jest uprawniony do kontrolowania wprost zasadności uchwały Zarządu D. P. o niewyrażeniu zgody na ponowne zawarcie umowy najmu i nie ma kompetencji, aby – jak oczekuje tego pozwana – nakazać organom strony powodowej zawarcia umowy najmu. Uchwała ta mogłaby podlegać weryfikacji przez sąd administracyjny pod względem jej zgodności z prawem na podstawie art. 3 § 2 pkt 6 ustawy z 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 718) (zob. w tej kwestii uchwałę składu 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 lipca 2008 r., I (...) 4/08, (...) 2008 nr 6 poz. 90). Jest poza sporem, że pozwana nie skorzystała z tej możliwości

weryfikacji wspomnianej uchwały. **Fakt, że uchwała Zarządu D. odmawiająca ponownego nawiązania umowy najmu pozostaje w obrocie prawnym nie uchyla jednak powinności zbadania przez Sąd, czy w świetle podniesionych przez pozwaną okoliczności, żądanie nakazania jej opuszczenia spornego lokalu nie stanowi wykonywania prawa podmiotowego w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Czym innym jest bowiem badanie tytułu prawnego pozwanej do spornego lokalu, a czym innym – ocena wykonywania przez stronę powodową jej prawa podmiotowego wynikającego z art. 222 § 1 k.c., w kontekście jego zgodności z zasadami współzycia społecznego i społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa.** Okoliczności podniesione przez pozwaną – w szczególności wyjątkowo długi okres zamieszkiwania w lokalu i jej szczególny związek z tym miejscem – nakazywały Sądowi rozważyć, czy żądanie eksmisji jest zgodne z art. 5 k.c.

Dokonując takiej oceny Sąd miał na względzie przyczyny, które doprowadziły do wydania uchwały nr 2451/2016, ale brał pod uwagę te okoliczności tylko jako jeden z elementów stanu faktycznego. Odnosząc się do znaczenia tej uchwały dla rozstrzygnięcia sprawy nie można również pomijać tego, że punktem odniesienia dla Sądu jest – zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. – stan faktyczny z chwili wydania wyroku, co w niniejszej sprawie ma miejsce po upływie 13 miesięcy od daty podejmowania decyzji przez Zarząd D.. Ta uwaga ma w tej sprawie o tyle istotne znaczenie, że w kwietniu 2016 roku lokal pozwanej był jeszcze w znacznym stopniu zadłużony (choć ze względu na wykonywanie umowy ratalnej ponowne nawiązanie najmu było możliwe), podczas gdy obecnie zadłużenie zostało w całości spłacone. Ten wątek sprawy zostanie omówiony w dalszej części uzasadnienia.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Przepis ten jest klauzulą generalną, co oznacza, że zawiera zwroty niedookreślone, którym można nadać konkretne znaczenie dopiero w procesie stosowania prawa przez sąd, po rozważeniu okoliczności konkretnej sprawy. Treść zasad współzycia społecznego nie jest bowiem ściśle zdefiniowana. Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 28 listopada 2001 r., IV CKN 1756/00, „odwołanie się do zasad współzycia 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 współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania”. Takie rozumienie zasad współzycia społecznego, zgodne z tak zwanym ujęciem sytuacjonistycznym, jest akceptowane w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych (zob. np. wyroki z dnia 6 stycznia 2009 r., I PK 18/08, OSNP 2010, nr 13-14, poz. 156, z dnia 16 czerwca 2009 r., I CSK 522/08, z dnia 23 maja 2013 r., IV CSK 660/12 z 23 maja 2013 r., IV CSK 660/12). Konsekwencją takiego rozumienia zasad współzycia społecznego jest akceptowany współcześnie pogląd, że dla uwzględnienia przez Sąd zarzutu opartego na art. 5 k.c. **nie jest konieczne wskazanie i zdefiniowanie konkretnej zasady współzycia społecznego, która została naruszona przez drugą stronę** (tak Sąd Najwyższy, poza cytowanymi orzeczeniami, także w wyroku: z 8 maja 2014 r., V CSK 322/13; w doktrynie zob.: K. P. w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I, komentarz do art. 5 (publikacja (...)). Rozważenie zastosowania przez Sąd art. 5 k.c. powinno być natomiast bezwzględnie poprzedzone rozważeniem wszystkich okoliczności rozpoznawanej sprawy. Oczywiście jest również, że odmowa udzielenia prawa podmiotowemu ochronie prawnej na podstawie art. 5 k.c. powinna być ograniczona do sytuacji wyjątkowych, skoro niewątpliwie jest, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych (pogląd utrwalony, zob. np. uzasadnienie wyroków SN z: z 27 września 1994 r., II CRN 127/94 i z 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/11).

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. wyroki SN z 27 maja 1999 r., II CKN 337/98, OSNC 1999 nr 12 poz. 214 i z 23 marca 2000 r., I CKN 440/98). 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 z 29 stycznia 2008 r., IV CSK 417/07, postanowienie SN z 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10, L.).

Podkreślona w judykaturze wyjątkowość oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. nie oznacza jednak braku możliwości wydania takiego orzeczenia w ogóle, a judykatura dostarcza przykładów wyjątkowych sytuacji, w których dochodzi do oddalenia powództwa (zob. np. wyrok SN z 10 grudnia 1993 r., I CRN 200/93, niepubl., powołany za K. Pietrzykowskim w: Kodeks cywilny. Komentarz, Nb 31 do art. 5, por. też w innym kontekście uzasadnienie postanowienia z 4 kwietnia 2012 r., I CSK 534/11). Także w powszechnie aprobowanym orzeczeniu Sądu Najwyższego w sprawie II CRN 127/94, które powołano wyżej, nie wykluczono oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c., chociaż zastrzeżono, że powinno to następować wyjątkowo. Pogląd o tym, że art. 5 k.c. może stanowić podstawę oceny wykonywania każdego prawa podmiotowego został też wyraźnie zaakceptowany w uchwale SN z 24 stycznia 2007 r., III CZP 117/06 (OSNC 2007 nr 11 poz. 165) i postanowieniu SN z 22 stycznia 2009 r. (III CSK 251/08).

Sąd podziela ten nurt orzecznictwa, który dopuszcza w wyjątkowych sytuacjach oddalenie powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c., uznając, że stanowisko wyrażone w wyrokach Sądu Najwyższego w sprawach o sygn. akt II CKN 337/98 oraz I CKN 440/98 jest zbyt kategoryczne i w niektórych przypadkach, czego ilustracją jest sprawa niniejsza, nie pozwala Sądowi na właściwe wyważenie podlegających ochronie wartości. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że orzekając o zgodności art. 5 k.c. z (między innymi) wyrażającym zasadę ochrony własności art. 64 ust. 1 Konstytucji Trybunał Konstytucyjny podkreślił, że zawarta w tym przepisie klauzula generalna klauzula generalna jest przydatna do nadawania stosowaniu przepisów „bezpośredniego sensu aksjologicznego zakorzenionego w Konstytucji” (zob. wyrok TK z 17 października 2000 r., SK 5/99, OTK 2000 nr 7 poz. 54, pkt 1 uzasadnienia). Można więc przyjąć, że stosowanie art. 5 k.c. ma na celu usunięcie konfliktu wartości, na straży których stoi system prawa.

Za dopuszczeniem oceny powództwa o eksmisję z lokalu mieszkalnego w świetle art. 5 k.c. silnie przemawia też wzgląd na art. 8 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, sporządzonej w R. 4 lipca 1950 r. (Dz. U. z 1993 r. nr 61 poz. 284; dalej: Konwencja), który stanowi, że każdy ma prawo do ochrony swojego mieszkania. Warto zwrócić uwagę, że art. 8 Konwencji kładzie nacisk na niematerialne wartości związane z miejscem zamieszkania, co wynika z wykładni systemowej tego przepisu (prawo do mieszkania zostało ściśle powiązane z prawem do prywatności) i znajduje potwierdzenie w oryginalnych wersjach językowych Konwencji („everyone has the right to respect (...) his home” oraz „toute personne a droit au respect (...) de son domicile”). Jak zauważono w doktrynie, użyte w wersji angielskiej i francuskiej określenia „home” i „domicile” mogą być przetłumaczone na język polski raczej jako „dom” niż „mieszkanie” (L. Garlicki w: Konwencja o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Tom I. Komentarz do art. 1-18, nb 83 do art. 8, Legalis). Konwencja chroni więc także emocjonalny związek jednostki z mieszkaniem i związane z tym poczucie bezpieczeństwa. W orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka przyjmuje się, że przedmiotem ochrony art. 8 Konwencji jest każde miejsce, w którym jednostka przebywa w sposób stały i powtarzalny, niezależnie od tego, czy posiada tytuł prawny do niego. **Ochrona ta przysługuje więc również osobom zajmującym bez tytułu prawnego pomieszczenia, które mogą być zakwalifikowane jako „dom” w rozumieniu art. 8 Konwencji** (zob. wyrok ETPCz z 13 maja 2008 r., M. C. przeciwko Zjednoczonemu Królestwu, pkt 46). Art. 8 ust. 2 Konwencji stanowi, że niedopuszczalna jest ingerencja władzy publicznej w korzystanie z tego prawa, z wyjątkiem przypadków przewidzianych przez ustawę i koniecznych w demokratycznym społeczeństwie z uwagi na bezpieczeństwo państwowe, bezpieczeństwo publiczne lub dobrobyt gospodarczy kraju, ochronę porządku i zapobieganie przestępstwom, ochronę zdrowia i moralności lub ochronę praw i wolności innych osób.

Nie ulega wątpliwości, że mieszkanie pozwanej stanowi dom w rozumieniu art. 8 Konwencji, gdyż nie jest kwestionowane, że stanowi ono od wielu lat stałe miejsce zamieszkania pozwanej.

W judykaturze ETPCz należy uznać za utrwalone stanowisko, że eksmisja stanowi najdalej idącą, bo nieodwracalną, ograniczenie prawa do domu (mieszkania). Trybunał konsekwentnie przyjmuje, że ograniczeniem takim jest już samo zagrożenie eksmisją, niezależnie od tego, czy orzeczenie nakazujące eksmisję zostało wykonane (wyrok z 15 stycznia 2009 r., *Ć. przeciwko Chorwacji*). Dlatego Trybunał podkreśla, że eksmisja musi być oparta na szczególnie przekonujących powodach, a ocena proporcjonalności musi uwzględnić jej nieodwracalność (zob. także wyroki: z 27 maja 2004 r., *C. przeciwko Zjednoczonemu Królestwu*, z 18 listopada 2004 r. *P. przeciwko Rosji* i z dnia 9 października 2007 r. *S. przeciwko Słowacji*). Kontynuując tę linię orzecniczą Europejski Trybunał Praw Człowieka w wyroku z 20 października 2009 r. w sprawie *P. przeciwko Chorwacji* (skarga nr (...)) wyraźnie podkreślił, że sąd krajowy, rozpoznając sprawę o eksmisję z mieszkania, nie może ograniczyć się do stwierdzenia, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do lokalu. Konwencja wymaga bowiem nie tylko, aby ingerencja w prawa jednostki do mieszkania była zgodna z prawem krajowym, ale także, by była ona proporcjonalna w świetle art. 8 ust. 2 Konwencji. W konsekwencji **sąd rozpoznający sprawę o eksmisję jest zobowiązany rozważyć, czy nakazanie opuszczenia lokalu środkiem proporcjonalnym i rozsądnym w świetle zasad wyrażonych w art. 8 Konwencji, niezależnie od tego, czy pozwany ma tytuł prawny do lokalu** (pkt 42 i 43, podkr. własne Sądu).

W świetle przytoczonego stanowiska ETPCz obowiązkiem Sądu jest rozważenie, czy nakazanie pozwanej opuszczenia spornego lokalu jest proporcjonalne i rozsądne w świetle art. 8 ust. 2 Konwencji. Sąd mógłby dokonać takiej oceny bezpośrednio na podstawie Konwencji, która – co oczywiste – jest aktem prawa powszechnie obowiązującym i w razie potrzeby może być bezpośrednio stosowana przez Sąd (art. 9 i 91 Konstytucji). W sprawie nie ma jednak potrzeby stosowanie przepisów Konwencji bezpośrednio, z pominięciem przepisów prawa krajowego. Jak już wyjaśniono, w prawie cywilnym podstawową normą prawną, mającą na celu stosowanie prawa zgodnie z podstawowymi dla systemu prawnego wartościami, jest bowiem art. 5 k.c. Uzasadnione jest więc zajęcie stanowiska, że wymagana przez Europejski Trybunał Praw Człowieka ocena proporcjonalności eksmisji powinna być dokonana właśnie w płaszczyźnie tego przepisu. W konsekwencji, **stwierdzenie, że eksmisja nie jest konieczna w demokratycznym państwie prawa ze względu na konieczność ochrony praw innych osób, powinno skutkować uznaniem powództwa o nakazanie opróżnienia lokalu za nadużycie prawa podmiotowego**. Taka wykładnia art. 5 k.c. w związku z art. 222 § 1 k.c. zapewnia poszanowanie art. 8 ust. 1 i 2 Konwencji. Reasumując, sąd rozpoznający sprawę o nakazanie opróżnienia lokalu jest nie tylko uprawniony, ale nawet zobowiązany do uznania tego żądania za nadużycie prawa podmiotowego, jeżeli dojdzie do przekonania, że orzeczenie eksmisji mogłoby naruszać zasadę proporcjonalności (art. 8 ust. 2 Konwencji).

Odnosząc te rozważania do stanu faktycznego sprawy należy stwierdzić, że zaistniał w niej splot szczególnych okoliczności, który powoduje, że żądanie nakazania pozwanej K. L. opuszczenia spornego lokalu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i w stopniu nieproporcjonalnym godzi w chronione przez art. 8 Konwencji prawo pozwanej do poszanowania jej domu (mieszkania). Za taką oceną przemawiają następujące okoliczności.

Po pierwsze, **skutki eksmisji byłyby dla K. L. szczególnie dolegliwe ze względu na długoletni okres zamieszkiwania w spornym lokalu**. Przypomnieć należy, że pozwana mieszka przy ul. (...) nieprzerwanie od roku 1961, od ukończenia 10 roku życia. W tym samym lokalu mieszkali jej rodzice i rodzeństwo. Co istotne, K. L. nigdy nie wyprowadziła się z tego mieszkania nawet na krótki okres. Jeśli nawet uwzględnimy notoryjny fakt, że w warunkach polskich i (...) nie należą do rzadkości przypadki kilkudziesięcioletniego zamieszkiwania w jednym miejscu, to jednak 56-letni okres zamieszkiwania w tym samym lokalu musi być potraktowany jako szczególnie długi. **Należy zwrócić uwagę nie tylko na obiektywną długość tego okresu, ale także na jego relację do całego życia pozwanej. K. L. spędziła bowiem w mieszkaniu przy ul. (...) znaczną część dzieciństwa, młodość i całe dorosłe życie**. W pełni zrozumiałe jest więc użycie przez pozwaną określenia, że mieszkanie to stanowi „całe jej życie” (k. 120 akt (...)). Oczywiście, stopień związku emocjonalnego z mieszkaniem może być u różnych osób różny, gdyż zależy to od indywidualnej wrażliwości. Mając bezpośredni kontakt z pozwaną i obserwując jej emocjonalne zachowanie Sąd nie miał jednak wątpliwości, że w tym przypadku związek ten jest wyjątkowo silny. Nie ulega więc wątpliwości, że orzeczenie eksmisji pozwanej z lokalu, z którym jest tak mocno związana, byłoby

dla niej bardzo dużą dolegliwością. Dostrzegając ten fakt Sąd ma świadomość, że wykonanie wyroku eksmisyjnego jest – z natury rzeczy – traumatycznym doświadczeniem dla pozwanego. Rzecz jednak w tym, że **ze względu na szczególny i długotrwały związek z tym lokalem dolegliwość, która byłaby udziałem pozwanej, znacznie wykraczałaby poza typowe następstwa wykonania wyroku eksmisyjnego**. Stanowiłoby więc szczególnie głęboką ingerencję w jej chronione przez art. 8 ust. 1 Konwencji prawo, zwłaszcza, że ochronie zgodnie z tym przepisem podlegają także (a nawet przede wszystkim) wartości niematerialne związane z mieszkaniem (domem). Warto zaznaczyć, że negatywne przeżycia związane z eksmisją byłyby dla pozwanej tym bardziej dolegliwe, że w ciągu ostatnich kilku lat przeżyła ona śmierć męża, a następnie śmierć matki. K. L. straciła więc niedawno dwie najbliższe osoby, z którymi przez wiele lat zamieszkiwała właśnie w spornym lokalu.

Po drugie, bardzo istotne znaczenie ma fakt, że **pozwana nie jest osobą lekceważącą swoje obowiązki najemcy**. Wręcz przeciwnie, dotychczasowy sposób korzystania przez pozwaną, który został udokumentowany w aktach lokalowych, dowodzi, że w latach 1961-2009 pozwana i jej rodzina rzetelnie wywiązywała się z obowiązku uiszczania opłat czynszowych. Gdyby było inaczej, w aktach lokalowych znajdowałyby się bowiem upomnienia albo wezwania do zapłaty. K. L. i J. P. popadły w zadłużenie w trudnej sytuacji życiowej, spowodowanej ciężką chorobą śmiercią R. L., a także z powodu naganego zachowania siostry pozwanej, która - jak ustalił Sąd na podstawie zeznań K. L. – przywłaszczyła sobie część środków przeznaczonych na zapłatę czynszu. **Pozwana podjęła jednak niezwłoczną współpracę z ZGN, zawarła trzy umowy ratalne, z których co do zasady wywiązywała się, a początkowe uchybienia były spowodowane zbyt niskimi dochodami i zadłużeniem z innego tytułu**. Od dłuższego czasu pozwana spłaca jednak regularnie zaległości i uiszcza opłaty bieżące za lokal. Zachowanie K. L. świadczy o tym, że popadnięcie w zaległości z zapłatą czynszu stanowiło, na tle wieloletniego okresu zamieszkiwania, sytuację incydentalną w życiu pozwanej, w dodatku usprawiedliwioną w znacznym stopniu sytuacją życiową.

Po trzecie, **nie można pomijać bardzo dużego wysiłku, który pozwana podjęła, aby doprowadzić do spłaty zadłużenia**. Wymaga podkreślenia, że K. L. nie tylko regularnie spłaca raty, ale zdecydowała się na całkowitą spłatę zadłużenia przed terminem określonym w umowie ratalnej. Po dokonaniu, w dniu 29 marca 2017 roku, wpłaty kwoty 4000 zł, K. L. nie jest już zadłużona wobec powoda, a na koncie lokalu występuje niewielka nadpłata. Dokonanie w okresie około 3 lat spłaty kilkunastotysięcznej zaległości, przy jednoczesnym uiszczaniu opłat bieżących, było dla pozwanej bardzo dużym wyzwaniem, gdyż otrzymuje ona stosunkowo niewysokie dochody i była zadłużona także wobec banków, na rzecz których jest prowadzona nadal egzekucja komornicza. Chociaż jest oczywiste, że nawet całkowite spłacenie zaległości nie powoduje automatycznego przywrócenia tytułu prawnego do lokalu, to jednak musi być wzięte pod uwagę przez Sąd. Takie **zachowanie stanowi nie tylko wyraz determinacji pozwanej do pozostania w lokalu, ale jest dowodem sumienności i lojalności wobec powoda**. Można dodać, że z doświadczenia zawodowego Sądowi wiadomo, iż wśród osób zagrożonych eksmisją jest to postawa wyjątkowa. K. L. może więc oczekiwać także lojalności i zrozumienia jej sytuacji życiowej od strony powodowej, tym bardziej, że jest ona związana z P. od wczesnego dzieciństwa. Co istotne, okoliczność całkowitej spłaty zadłużenia nie była (i nie mogła być) znana Zarządowi D. w czasie podejmowania decyzji o odmowie ponownego zawarcia umowy najmu. Jej nieuwzględnienie nie dawałoby się jednak pogodzić z poczuciem sprawiedliwości.

Jedynym argumentem, który można by wysunąć przeciwko wyżej wymienionym, jest fakt, że **pozwana obecnie zajmuje lokal dwupokojowy o powierzchni 46m²**. Ta okoliczność, jak wynika z uzasadnienia uchwały Zarządu D., zadecydowała o negatywnym dla pozwanej rozstrzygnięciu, jej sprawy mieszkaniowej. Sąd nie może bagatelizować względów dotyczących polityki mieszkaniowej, na które powoływała się pełnomocnik powoda w swoim wystąpieniu przed zamknięciem rozprawy. Istotnie, strona powodowa ma obowiązek racjonalnie gospodarować swoim zasobem mieszkaniowym, a racjonalność ta wymaga, aby lokale dwupokojowe były przyznawane kilkuosobowym rodzinom. Poza dyskusją jest, że gdyby pozwana ubiegała się o przyznanie nowego lokalu komunalnego, nie mogłaby oczekiwać przyznania jej mieszkania dwupokojowego. Zupełnie inaczej należy jednak ocenić sytuację, w której pozwana pozostała w lokalu jako osoba samotna, po wielu latach zamieszkiwania w nim z rodziną. Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd uznał, że **argument dotyczący polityki**

mieszkańcowej nie równoważą przedstawionych wyżej argumentów. Można dodać, że przyczyną powstania zaległości nie była zbyt duża powierzchnia lokalu, a obecnie pozwana jest w stanie utrzymać swoje mieszkanie. Świadczy o tym wyraźnie fakt, że na bieżąco uiszcza opłaty za korzystanie z lokalu i spłaca zaległości. W tej sprawie odpada więc argument, że pozostanie pozwanej w lokalu grozi zwiększeniem zaległości. Odwołując się do kryteriów wskazanych przez Europejski Trybunał Praw Człowieka należy stwierdzić, że ***śluszne dążenie strony powodowej do prawidłowego gospodarowania własnym zasobem mieszkaniowym nie jest okolicznością, która usprawiedliwia tak głęboką i dotkliwą ingerencję w prawo pozwanej do mieszkania.*** Eksmisja pozwanej nie jest bowiem konieczna ze względu na wartości wskazane w art. 8 ust. 2 Konwencji.

Z tych wszystkich powodów Sąd uznał, że w rozpoznawanej sprawie orzeczenie eksmisji pozwanej naruszałoby zasadę proporcjonalności i byłoby nie do pogodzenia z zasadami współżycia społecznego. Dlatego żądanie pozwu uznano za nadużycie prawa podmiotowego, co implikowało oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. w związku z art. 8 ust. 1 i 2 Konwencji.

Z: Proszę:

- 1) odnotować uzasadnienie w kontrolce;
- 2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda r.pr. J. D.;
- 3) akta przedstawić do uprawomocnienia po upływie 21 dni od doręczenia z z.p.o., a w razie wniesienia apelacji – Pani Przewodniczącej Wydziału;
- 4) opublikować na portalu orzeczeń zgodnie z kartą informacyjną.