

Sygnatura akt I C 4534/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 21-05-2019 r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Katarzyna Porada-Łaska

Protokolant:sekretarz sądowy Sylwia Marek

po rozpoznaniu w dniu 21-05-2019 r. w Kaliszu na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta K.

przeciwko A. K. i małoletniej O. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

w przedmiocie sprzeciwu pozwanej A. K. od wyroku zaocznego z dnia 11.12.2017 r. wydanego w sprawie I C 3063/17

uchyla w całości wyrok zaoczny z dnia 11.12.2017 r. wydany w sprawie I C 3063/17 i oddala powództwo.

SSR Katarzyna Porada - Łaska

Sygn. akt I C 4534/18

UZASADNIENIE

Powód Miasto K. wystąpił w dniu 12 września 2017 r. o orzeczenie eksmisji wobec pozwanej A. K. - z nieruchomości zabudowanej lokalem mieszkalnym położonym w K. przy ul. (...) lok. 28 i nakazanie wydania w/w lokalu mieszkalnego w stanie wolnym od rzeczy i osób.

Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przypisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż w dniu 24 sierpnia 2015 roku została zawarta z pozwaną A. K. umowa o remont we własnym zakresie lokalu mieszkalnego o nr (...) przy ul. (...) w K.. Pozwana zobowiązała się wykonać uzgodnione prace najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Z uwagi na fakt, iż przedmiot umowy nie został wykonany, pismem z dnia 12 maja 2016 roku pozwana została poinformowana o wygaśnięciu umowy oraz o konieczności zdania przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 24 maja 2017 r. poinformowano A. K. o konieczności zdania lokalu w nieprzekraczalnym terminie 7 dni w związku z zajmowaniem go bez tytułu prawnego.

Wyrokiem zaocznym z dnia 11.12.2017 r. (k. 25) Sąd nakazał pozwanej A. K., aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi Miastu K. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w K., a także orzekł o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia pozwana A. K. wniosła o oddalenie powództwa, gdyż m.in. orzeczenie nie uwzględniało prawa do lokalu socjalnego.

Postanowieniem z dnia 21.05.2019 r. (k. 53) Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej małoletnią O. K..

Postanowieniem z dnia 23.08.2018 r. (k. 36) Sąd wstrzymał wykonanie wyroku zaocznego z dnia 11.12.2017 r., a postanowieniem z dnia 27.11.2018 r. (k. 41) - zawieszono rygor natychmiastowej wykonalności nadany temu wyrokowi

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 24 sierpnia 2015 roku powód Miasto K. zawarł z pozwaną A. K. umowę na remont we własnym zakresie lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), na mocy której pozwana zobowiązała się do wykonania na własny koszt prac remontowych w przyznanym lokalu w zamian za przyspieszenie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Pozwana zobowiązała się wykonać uzgodnione prace najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia zawarcia umowy. Ponadto zobowiązała się do uiszczania do 10-tego dnia każdego miesiąca niezależnych opłat za: energię ciepłą, wodę oraz odbiór odpadów stałych i nieczystości ciekłych, a także świadczeń za windę i światło w piwnicy w kwocie łącznej 32,74 zł.

Remont przedmiotowego lokalu pozwana zobowiązała się wykonać na własny koszt bez możliwości zwrotu podniesionych kosztów, zgodnie ze skierowaniem nr (...)1.41.2015 z dnia 10.08.2015 r. wydanym przez Urząd Miejski w K..

Zakres koniecznych prac remontowych do wykonania przez pozwaną został określony w protokole oględzin stanu technicznego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.

(dowód: umowa na remont lokalu mieszkalnego we własnym zakresie wraz załącznikiem - k. 8 - 10)

Pozwana wykonała remont lokalu w całości, lecz z uwagi na problemy osobiste, w tym chorobę alkoholową, zajście w ciążę i urodzenie dziecka, zaniedbała obowiązki dokonania czynności formalnych z (...)em bezpośrednio po ukończeniu remontu.

Pozwana była hospitalizowana w okresie od 03.01.2018 r. do 26.01.2018 r. na Oddziale (...) oraz od dnia 26.01.2018 r. do 09.03.2018 r. na Oddziale (...) w S..

Wszelkich czynności formalnych pozwana dopełniła - w marcu 2019 roku.

Pozwana deklaruje wole spłaty należności wobec powoda.

(dowód: zeznania pozwanej A. K. k. 53 w zw. z k. 52, karta informacyjna leczenia szpitalnego- k. 34)

Pismem z dnia 12.05.2016 r. powód poinformował pozwaną, że umowa o remont lokalu mieszkalnego z dnia 24.08.2016 r. wygasła wobec niewykonania przedmiotu umowy w terminie z dniem 24.11.2015 r. Powód wezwał także pozwaną do zdania lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K.. Pismem z dnia 24.05.2017 r. powód ponownie wezwał pozwaną A. K. do zdania przedmiotowego lokalu mieszkalnego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od daty otrzymania pisma, pod rygorem wszczęcia wobec pozwanej postępowania sądowego o eksmisję lokalu. Pismo zostało doręczone pozwanej w dniu 05.06.2017 r.

(dowód: pismo z dnia 12.05.2016 r. -k. 11, pisma z dnia 24.05.2017 r. - k. 12-12v)

Pozwana nie płaciła powodowi czynszu za korzystanie ze spornego lokalu. Było to wynikiem bardzo trudnej sytuacji finansowej i osobistej pozwanej. Zgodnie ze stanem na dzień 31.07.2017 r. pozwana posiadała wobec powoda zadłużenie w kwocie 7.013,34 zł z tytułu zaległości czynszowej oraz odsetek od zaległości czynszowej w lokalu przy ul. (...) w K.. Pozwana zwróciła się do powoda o możliwość rozłożenia tego zadłużenia na raty; obecnie pozwana spłaciła już część zaległości.

(dowód: karta lokalu k. 13-13v, zeznania pozwanej A. K. k. 53 w zw. z k. 52)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przytoczonych wyżej dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu. Ponadto, Sąd poczynił ustalenia faktyczne niniejszej sprawy w oparciu o zeznania pozwanej A. K., które były logiczne, rzeczowe i konsekwentne.

Z tych powodów Sąd przyznał przymiot wiarygodności zeznaniom pozwanej w pełni.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W obowiązującym w polskim prawie cywilnym kontradyktoryjnym modelu postępowania sądowego o rodzaju i zakresie roszczenia decyduje powód, a ciężar udowodnienia twierdzeń spoczywa na tej stronie, która je zgłasza. Zgodnie bowiem z treścią art. 6 k.c., strona wywodząca z danego faktu skutki prawne powinna fakt ten udowodnić. Procesowym wyrazem przedstawionej reguły dowodowej jest treść art. 232 k.p.c., z którego wynika, iż strona jest zobowiązana do wskazania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne. W myśl tej ogólnej zasady, to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, a na stronie pozwanej obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jej wnioski o oddalenie powództwa (zob. SN wyrok z dnia 03.10.1969r., II PR 313/69, Lex nr 317731; SN wyrok z dnia 20.04.1982r., I CR 79/82, Lex nr 318337; SN wyrok z dnia 24.11.2010r., II CSK 297/10, Lex nr 970074).

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że powód Miasto K. winien udowodnić, że pozwana A. K. oraz małoletnia O. K. zajmują - stanowiący jego własność - lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w K., bez tytułu prawnego.

W ocenie Sądu, na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego należało stwierdzić, że roszczenie powoda jest bezzasadne, albowiem powód nie wykazał, aby odstąpił od umowy łączącej strony, a tym samym nie udowodniono, aby pozwani przebywali w spornym lokalu bez tytułu prawnego.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że powód – reprezentowany w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika - nie wykazał, aby skorzystał z przysługującego mu uprawnienia w postaci odstąpienia od umowy z dnia 24.08.2015 r. w trybie § 6 przedmiotowej umowy. W aktach sprawy nie ma dokumentu (oraz potwierdzenia jego doręczenia pozwanym), z którego wynikałoby, że powód oznajmił pozwanym w sposób jednoznaczny wolę odstąpienia od wspomnianej umowy.

Nawet przy przyjęciu, że „próbą” odstąpienia od umowy jest pismo z dnia 12 maja 2016 r. (k. 11), to w ocenie Sądu nie wywołało ono zamierzonych skutków prawnych, albowiem poczynając od 24.08.2015 roku (tj. od daty zawarcia umowy) doszło do zawarcia między stronami umowy najmu lokalu mieszkalnego per facta concludentia (przez fakty dokonane).

Powód był świadomy bowiem faktu, iż pozwana wówczas także z mężem, wprowadzili się do spornego lokalu. Świadczy o tym chociażby okoliczność, iż powód kierował do pozwanej rachunki za media, a w samym piśmie z 12 maja 2016 r. wskazuje, że pozwana nie reguluje opłat za zajmowany lokal.

Powód nie sprzeciwiał się temu, że do przedmiotowego lokalu wprowadzili się pozwana wraz z mężem, nie oponował w żaden sposób poprzez m.in. kierowanie do pozwanych korespondencji z żądaniem opuszczenia przedmiotowego lokalu. W ocenie Sądu Rejonowego, skoro wolą powoda nie było skuteczne zawarcie umowy najmu z pozwanymi, winien zatem odstąpić od umowy nr (...).2015 na remont lokalu i zażądać natychmiastowego wydania lokalu.

Powód nie wykazał jednak, aby doszło do odstąpienia od umowy zawartej z pozwanymi, a tym bardziej, aby doszło do zażądania od nich opuszczenia lokalu – po upływie 3 miesięcy od zawarcia umowy tj. na czas przeznaczony do zakończenia prac.

W ocenie Sądu pozwani A. K. i małoletnia O. K. posiadają tytuł prawny do spornego lokalu, ponieważ – jak już akcentowano - przez fakty dorozumiane doszło do powstania stosunku najmu lokalu mieszkalnego między stronami niniejszego postępowania.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego jest bowiem szczególną umową najmu dotyczącą lokalu służącego najemcy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jego i jego rodziny. Najem lokalu mieszkalnego podlega przepisom ogólnym ustawy z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (tj.Dz.U.2017.459 ze zm.) dotyczącym najmu (art. 659-679 k.c.), a także przepisom szczególnym Kodeksu cywilnego dotyczącego najmu lokali (art. 680-692 k.c.). Dodatkowo, umowa najmu lokalu mieszkalnego musi spełniać zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj.Dz.U.2016.1610 ze zm., dalej ustawa o ochronie praw lokatorów).

Ustawa o ochronie praw lokatorów nie reguluje kwestii formy umowy cywilnoprawnej, jaką jest umowa najmu lokalu mieszkalnego. Wobec tego należy stosować ogólne przepisy ustawy Kodeks cywilny. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 660 k.c. umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony. Jednakże zgodnie z art. 661 k.c. najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

Zważyć należy, że ustawodawca przewidział wymóg formy pisemnej wyłącznie dla celów wywołania określonych skutków prawnych, czyli ad eventum, i to jedynie dla umów najmu zawieranych na czas dłuższy niż jeden rok. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zatem zawarta w praktycznie każdej formie, również ustnej. Jedyne wyjątek stanowi wskazana forma pisemna dla umowy najmu na okres dłuższy niż rok, gdy strony pragną, by była to umowa na czas oznaczony, gdyż muszą wówczas zawrzeć tę umowę w formie pisemnej dla wywołania tego skutku.

Wobec tego, w ocenie Sądu Rejonowego, w okolicznościach niniejszej sprawy doszło do zawarcia między stronami ustnej umowy najmu lokalu mieszkalnego per facta concludentia.

W konsekwencji, w celu rozwiązania stosunku najmu, powód winien wypowiedzieć tę umowę w sposób przewidziany przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów. Powód, mimo ciężącego na nim ciężaru dowodu, nie wykazał przedmiotowej okoliczności.

Zdaniem Sądu orzekającego w świetle okoliczności niniejszej sprawy, w szczególności przeprowadzenia remontu w spornym lokalu w całości, a także w świetle szczególnych okoliczności, które uniemożliwiły pozwanej w terminie dokonać czynności formalnych związanych z „odbiorem” remontu przez powoda, uniemożliwia potraktowanie przedmiotowego pozwu jako równoznacznego z dokonaniem wypowiedzenia umowy najmu.

Po pierwsze, doszłoby do obejścia przepisów o konieczności zakreślenia przez powoda dodatkowego jednomiesięcznego terminu na spłacenie powstałych zaległości, jeszcze przed wypowiedzeniem umowy najmu.

Po drugie, taka interpretacja stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Pozwana w trakcie obowiązywania umowy o remont lokalu we własnym zakresie, wyremontowała przedmiotowy lokal z własnych środków, a zaniechanie dokonania czynności formalnych wynikała z trudnej sytuacji osobistej pozwanej, wykazanej także przedłożoną dokumentacją medyczną.

Po trzecie, pozew został złożony przez pełnomocnika powoda, a pełnomocnictwo nie zwiera upoważnienia do wypowiedzania umów łączących strony.

Już z powyższych względów, powództwo Miasta K. nie zasługiwało na uwzględnienie.

Ponadto w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, należy także uznać, że na skutek uwzględnienia powództwa doszło do naruszenia zasad współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie przez uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 r., sygn. akt II CSK 640/10 (LEX nr 964496) istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. W wyroku z dnia 11 kwietnia 2013 r., sygn. akt II CSK 438/12 (LEX nr 1341662) Sąd Najwyższy podkreślił, że wszelkie rozstrzygnięcia będące wyjątkiem od strzeżenia praw podmiotowych wymagają ostrożności oraz wnikliwego rozważenia wszelkich aspektów rozpoznawanego przypadku.

Zasady współżycia społecznego rozumie się jako normy moralne odnoszące się do stosunków międzyludzkich, których przestrzeganie spotyka się pozytywną oceną społeczną, a naruszanie z dezaprobatą. W wyroku z dnia 23 maja 2013 r. IV CSK 660/12 Sąd Najwyższy zaznaczył, iż z uwzględnieniem, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji RP), należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa.

W orzecnictwie powszechnie zauważa się konieczność oceny realizacji prawa podmiotowego dochodzonego w procesie przez pryzmat jego zgodności z zasadami współżycia społecznego w okolicznościach konkretnego stanu faktycznego (tak SA w Katowicach w wyroku z dnia 12 maja 2015 r., I ACa 98/15, Legalis numer 1285099, SA w Ł. w wyroku z dnia 28 maja 2013 r. I ACa 997/12, Legalis numer 731146). Zaznacza się, że sposób stosowania konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego z założenia ma charakter elastyczny, pozostawiając znaczny margines swobody w ocenie, czy dane zachowanie pozostaje w granicach prawa podmiotowego, czy też stanowi jego nadużycie. Celowi temu służy oparcie art. 5 k.c. o klauzulę generalną, odsyłającą do zasad współżycia społecznego - której treść wymaga każdorazowo doprecyzowania na gruncie konkretnej sprawy (postanowienie SN z dnia 26 marca 2014 r. V CSK 344/13, Legalis numer 994652).

W orzecnictwie odchodzi się obecnie od konieczności wskazania, jaką zasadę współżycia społecznego narusza wykonywanie prawa przez uprawnionego. Wymogiem zastosowania przez sąd orzekający art. 5 k.c. nie jest sprecyzowanie i oznaczenie zasady współżycia społecznego rzekomo naruszonej przez stronę postępowania. Odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa, a przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2014 r. V CSK 322/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 kwietnia 2019 r. sygn. akt I ACa 317/18).

Należy jednocześnie podnieść, że przy stosowaniu przepisu art. 5 k.c. trzeba mieć na względzie, że domniemywa się, iż korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego (ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa). Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, niezaskługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego.

Zaznaczyć trzeba, że oddalenie powództwa z powołaniem się na nadużycie prawa ma wyjątkowy charakter, a w przypadku powództwa windykacyjnego w zasadzie nie jest dopuszczalne (tak K. Pietrzykowski [w:] k. Pietrzykowski (red.) „Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1 – 44911” Warszawa 2008, str. 57, tezy V.4 – V.8 do art. 5 kc oraz str. 700-702, tezy IV.1 – IV.5. do art. 222 kc i tam przytoczona literatura i orzecznictwo).

Prawo własności jest prawem podlegającym szczególnej ochronie w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i nie można ograniczać go jedynie z powołaniem się na innego rodzaju prawa nie podlegające tak szczególnej ochronie. W szczególności nie można powoływać się na nadużycie prawa w sytuacji, kiedy sam ustawodawca przewidział inny

sposób ochrony interesów zobowiązanego, jak to ma miejsce w przypadku lokatorów, którym w przypadku orzeczenia eksmisji można, a w niektórych wypadkach trzeba przyznać prawo do lokalu socjalnego.

Odnosząc powyższe rozważania prawne do realiów rozpoznawanej sprawy należy zaznaczyć, iż niewątpliwie umowa zawarta pomiędzy Miastem K. a pozwaną była umową terminową a niewykonanie prac po upływie 3- miesięcznego terminu zawartego w umowie, stanowiło uprawnienie do odstąpienia od umowy i prawo dochodzenia roszczeń z niniejszej umowy. Pomijając poczynione powyżej rozważania o skutkach braku odstąpienia strony powodowej od przedmiotowej umowy, szczególnego rozważenia wymaga także zachowanie powoda względem uregulowania sytuacji prawnej lokalu i a w konsekwencji sytuacji strony pozwanej.

Jak wskazano wyżej, pomiędzy datą zawarcia umowy o remont lokalu tj. 24.08.2015 r. a pierwszą akcją powoda, skierowaną na uregulowanie sytuacji prawnej lokalu tj. pismo z dnia 12.05.2016 r., upływa niemal rok.

W tym czasie powód posiada wiedzę o tym, że pozwana zajmuje dany lokal i nie podejmuje żadnych kroków prawnych, upomnień, wezwań wobec pozwanej celem zdania lokalu. Powyższe prowadzi do zawarcia między stronami ustnej umowy najmu lokalu mieszkalnego per facta concludentia (o czym była mowa we wcześniejszej części uzasadnienia).

Nie bez znaczenia pozostaje tu także pozycja pozwanej względem Miasta K. w przedmiotowej relacji.

Zgodnie z treścią umowy najemca „w zamian za przyspieszenie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów mieszkaniowych Miasta K.” zobowiązał się do wykonania prac remontowych w przyznanym lokalu na własny koszt, bez możliwości zwrotu poniesionych kosztów.

Ponadto najemca oświadczył, iż zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na remont lokalu mieszkalnego w zakresie dostosowania się do indywidualnych potrzeb najemcy. Jest to niewątpliwie mniej korzystna pozycja strony najmującej, gdzie wykonanie pewnych nakładów na lokal przez najmującego w związku z remontem, nie gwarantuje zawarcia umowy lokalu mieszkalnego.

Co więcej, istotna jest szczególna sytuacja strony powodowej – będącej Miastem, a zatem podmiotem, na którym ciąży ustawowy obowiązek zapewnienia określonym grupom obywateli lokali i w związku z tym, nie może tolerować sytuacji, w której pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego, podczas gdy inne osoby posiadające uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, takiego lokalu nie otrzymują. To z kolei jeszcze bardziej akcentuje istotność odpowiednio szybkiej reakcji powoda Miasta K. na skutki wykonania lub braku wykonania umowy o remont lokalu.

W przedmiotowej sprawie pozwana wykonała prace w całości, a wobec wyjątkowo trudnej sytuacji osobistej, nie dokonała jedynie czynności formalnych związanych z oddaniem remontu. Pozwana poczyniła stosowne nakłady na wykonany remont, a poprzez milczenie powoda, co do faktu zajmowania przez nią lokalu, pozostawała w usprawiedliwionym przekonaniu o przysługującym jej prawie do zajmowania lokalu przy ul. (...) w K.. Niczym nie uzasadniony tak odległy termin poinformowania o wygaśnięciu umowy o remont, przy jednoczesnym przyjęciu, iż najemca nadal zamieszkuje w lokalu i w konsekwencji wystąpienie z roszczeniem eksmisyjnym, stanowi w ocenie Sądu nadużycie prawa po stronie powoda.

W tym miejscu należy jeszcze przytoczyć zasadę obowiązującą w polskim systemie prawnym: *summum ius – summa iniuria*, która oznacza, iż zbyt formalnie wymierzona sprawiedliwość, staje się często niesprawiedliwością. Rola zasad współżycia społecznego polega na zsynchronizowaniu przepisów prawa z nakazami moralności i obyczajów, na uelastycznianiu prawa i zapobieganiu stanu, do którego odnosi się zacytowana powyżej maksyma (por. A. Zieliński, Prawo, s. 136).

Tym samym przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności występujących w niniejszej sprawie, Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie zaistniały wyjątkowe okoliczności w rozumieniu art. 5 k.c., które umożliwiałyby w sposób nadzwyczajny zastosowanie w niniejszej sprawie tego przepisu. Wobec tak ukształtowanego w sprawie stanu

faktycznego, uwzględnienie powództwa eksmisyjnego doprowadziłoby do naruszenia zasad współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c.

Należy zaznaczyć, co już wynika z powyższych rozważań, iż skutkiem przedmiotowego orzeczenia nie jest trwałe pozbawienie praw właściciela przedmiotowego lokalu.

Sąd Okręgowy w Kaliszu w sprawie o analogicznym stanie faktycznym i prawnym, także z powództwa Miasta K., podzielił argumentację Sądu Rejonowego (por. II Ca 375/18).

Zgodnie z treścią art. 347 k.p.c. po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza. Wobec czego Sąd w sentencji wyroku uchylił w całości wyrok zaoczny z dnia 11.12.2017 r. wydany w sprawie I C 3063/17 i oddalił powództwo.

Sędzia Katarzyna Porada - Łaska