

Sygn. akt I C 603/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2021 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Sylwia Piasecka
Protokolant:	p.o. protokolanta sądowego Roksana Gańcza

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2021 roku w Człuchowie

na rozprawie

sprawy

z powództwa P. S.

przeciwko Gminie C. - Zakładowi (...) w C.

o naruszenie posiadania

1. nakazuje pozwanemu Gminie C. - Zakładowi (...) w C. przywrócić powodowi P. S. utraconego posiadania lokalu mieszkalnego położonego w B. (...) poprzez umożliwienie powodowi dostępu do tego lokalu i wydanie mu kluczy do drzwi wejściowych do tego lokalu,
2. zasądza od pozwanego Gminy C. – Zakładu (...) w C. na rzecz powoda P. S. kwotę 537,00 zł (słownie: pięćset trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 603/20

## UZASADNIENIE

Powód – P. S., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, złożył pozew przeciwko pozwanemu Gminie C. – Zakładowi (...) w C. o zobowiązanie pozwanego do dopuszczenia powoda do posiadania lokalu mieszkalnego położonego w B.(...) w zakresie pomieszczeń znajdujących się od strony drogi publicznej, to jest kuchni, pokoju, łazienki z wc i holu wejściowego, przez udostępnienie u tego lokalu bez jakichkolwiek osób zajmujących go oraz przez wydanie mu kluczy do tego lokalu.

W uzasadnieniu wskazał, że na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 25 lutego 2014 roku pozwany wynajął powodowi, na czas nieokreślony, lokal mieszkalny położony w B. (...). Czynnosc najmu została uzgodniona na kwotę 66,15 złotych miesięcznie. Wskutek sprzecznego z prawem zachowywania się powoda w stosunku do swojej konkubiny oraz córek został on zobowiązany przez Sąd Rejonowy w Człuchowie oraz Prokuratora Rejonowego do opuszczenia tego lokalu. Natomiast za popełnienie przestępstwa powód został pozbawiony wolności. Wykonywanie kary zakończył 5 sierpnia 2020 roku. Jednakże przed wykonywaniem kary pozbawienia wolności konkubina powoda wraz z córkami wyprowadziła się z lokalu, a pozwany wprowadził do niego nowe zasady. Gdy powód opuścił zakład karny, pozwany odmówił mu udostępnienia lokalu powołując się na wymienione wyżej orzeczenie eksmisyjne.

Powód podkreślił, że powołana umowa najmu nigdy nie została przez strony rozwiązana. Skutku rozwiązującego nie miały również orzeczenia, mocą których powód był zobowiązany opuścić lokal. W tej sytuacji powód nadal jest osobą uprawniona do korzystania z lokalu, a zachowanie się pozwanego uniemożliwiające mu to, jest bezpodstawne. Dlatego też złożenie pozwu dopuszczenia do posiadania najmowanego lokalu jest zasadne i konieczne.

W odpowiedzi na pozew pozwany, działający przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznał, że w dniu 25 lutego 2014 roku pozwana zawarła z powodem umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w B. (...), w którym praktycznie od początku zamieszkała również konkubina powoda A. G. (1) z ich wspólnymi dziećmi. Konkubina utrzymywała ten lokal i opłacała wszelkie należności czynszowe związane z tym lokalem z świadczeń przysługujących jej oraz jej dzieciom, np. dodatku mieszkaniowego, o który występowała, a tym samym należy uznać ją za współlokatora w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Pozwany przyznał również, że w związku z postanowieniem Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 23 listopada 2018 roku, sygn. akt I Ns 147/18, opuścił lokal w B. wydając go Pani A. G. (1), która w ocenie pozwanej w związku z tym postanowieniem stała się główną najemczynią tego lokalu.

Pozwany wskazał nadto, że we wrześniu 2019 roku pani A. G. (1) zwróciła się z prośbą o zmianę lokalu w B. na inny z uwagi na fakt, iż jest ono za małe dla niej i jej córek. W wyniku tej prośby w październiku 2019 roku doszło do zamiany lokali z B. na B. (1) (...), a tym samym doszło do rozwiązania umowy z dnia 25 lutego 2014 roku i zawarcia nowej umowy z dnia 18 października 2019 roku. Pozwany podkreślił, że powód wiedział, iż w dniu 18 października 2019 roku doszło do zamiany lokali i wydania pozwanej lokalu w B. w dniu 28 października 2019 roku, gdyż w tym dniu zjawił się w lokalu wszczynając awanturę, co skutkowało wezwaniem i interwencją Policji.

Następnie pozwany przyznał, że w związku z tym, iż lokal został opuszczony przez A. G. (1), to następnie został on przydzielony siostrze powoda M. L. wraz z małoletnimi dziećmi.

Pozwany podkreślił nadto, że stan faktyczny opisany przez powoda w pozwie jest prawdziwy, choć pomija on takie istotne okoliczności jak fakt zamiany lokali mieszkalnych, który w ocenie pozwanego doprowadził również w przypadku powoda do rozwiązania umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 roku, a tym samym nie dysponuje on tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego.

Odnosząc się natomiast do terminu wytoczenia powództwa, to pozwany podniósł, że wprawdzie w pozwie powód nie sprecyzował podstawy prawnej żądania, to znajduje ono uzasadnienie w treści art. 344 kc. Pozwany zaznaczył, że stosownie do § 2 cytowanego przepisu, roszczenie winno zostać zgłoszone do sądu w terminie roku od naruszenia posiadania i jednocześnie wskazał, że w przedmiotowej sprawie, co prawda trudno mówić o naruszeniu posiadania przez pozwaną, gdyż powód dobrowolnie opuścił lokal, a następnie został on wydany pozwanej przez osobę do tego uprawnioną, która rozwiązała umowę najmu, to nawet gdyby przyjąć, że do takiego naruszenia doszło, to jako najdalej idący termin należałoby wskazać dzień wydania lokalu pozwanej przez A. G. (2), czyli 28 października 2019 roku. Powodowi była znana zarówno powyższa okoliczność, jak i data wydania lokalu, a tym samym roczny termin, upłynął powodowi w dniu 28 października 2020 roku, zaś pozew w niniejszej sprawie został wniesiony do sądu dopiero w listopadzie 2020 roku, a tym samym po upływie ustawowego terminu.

Pozwany podkreślił także, że nawet gdyby uznać, iż nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 roku i powód dysponuje tytułem prawnym do lokalu, a podstawą żądania są inne przepisy niż art. 344 kc, to należy uznać, iż jego powództwo jest sprzeczne z art. 5 kc, gdyż Sąd orzekając w niniejszej sprawie nie może pominąć faktu, kto faktycznie ponosił koszty utrzymania lokalu mieszkalnego, jakie były przyczyny opuszczenia przez powoda lokalu, istnienia prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego powodowi opuszczenie tego lokalu, społecznych skutków uwzględnienia roszczenia, to jest konieczności pozbawienia dachu nad głową siostry powoda

wraz z małoletnimi dziećmi, zwłaszcza, że pozwana nie dysponuje żadnymi wolnymi lokalami, które mogłyby wynająć powodowi lub pani L..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 lutego 2014 roku powód – P. S. zawarł z Zakładem (...) przy Urzędzie Gminy w C. umowę najmu lokalu położonego w B. gm. C., w budynku nr (...). Lokal ten składał się z pokoju, kuchni, łazienki wraz z wc i innych pomieszczeń oraz holu wejściowego o łącznej powierzchni użytkowej 39,85 m<sup>2</sup> i był wyposażony w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną.

Stosunek prawny został zawarty na czas nieoznaczony i wiązał strony od dnia 1 lutego 2014 roku.

Z tytułu używania lokalu lokator był zobowiązany uiszczać wynajmującemu opłaty w łącznej wysokości 69,08 złotych.

W lokalu tym zamieszkała również konkubina powoda A. G. (1) wraz ze wspólnymi dziećmi.

bezsporne, nadto dowód z innych wniosków dowodowych: kserokopia umowy najmu k. 2.

Prokurator Rejonowy w Człuchowie postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2018 roku, wydanym w sprawie PR Ds.312.2018, zastosował wobec powoda – jako podejrzanego o dokonanie przestępstwa z art. 207 § 1 kk, środek zapobiegawczy w postaci nakazu niezwłocznego opuszczenia lokalu – budynku mieszkalnego usytuowanego w B. (...), zajmowanego przez niego wspólnie z pokrzywdzonymi A. G. (1), S. i S. S. (1), na okres trzech miesięcy, to jest od dnia 8 listopada 2018 roku, po uprzednim odebraniu swoich rzeczy osobistych w asyście funkcjonariuszy Policji wyznaczonych przez kierownictwo KPP w C. w dniu 9 lipca 2019 roku.

bezsporne, nadto dowód z innych wniosków dowodowych: kserokopia postanowienia z dnia 9 sierpnia 2019 roku k. 4.

W dniu 11 maja 2018 roku A. G. (1) złożyła wniosek w trybie art. 11a ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie o zobowiązanie sprawcy przemocy w rodzinie do opuszczenia mieszkania przez P. S..

Postanowieniem z dnia 23 listopada 2018 roku, wydanym w sprawie I Ns 147/18, Sąd Rejonowy w Człuchowie nakazał P. S. aby opróżnił i opuścił wraz z wszelkimi rzeczami prawa go reprezentującymi lokal mieszkalny położony w miejscowości B. (...) i wydał go wnioskodawczyni A. G. (1).

Powód – P. S. zamieszkał w garażu.

fakt znany z urzędu, por. akt I Ns 147/18 k. 3 – wniosek, dowód z innych wniosków dowodowych: kserokopia postanowienia Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 23 listopada 2018 roku, sygn. akt I Ns 147/18 k. 3.

We wrześniu 2018 roku A. G. (1) zwróciła się z prośbą do Wójta Gminy o przyznanie jej mieszkania komunalnego o większym metrażu, albowiem w dotychczas zajmowanym lokalu komunalnym, którego głównym najemcą był powód P. G., znajdował się tylko jeden pokój.

W dniu 18 października 2019 roku A. G. (1) zawarła z Gminą C. – Zakładem (...) przy Urzędzie Gminy w C. umowę najmu lokalu socjalnego oznaczonego numerem 9, położonego na pierwszym piętrze w budynku wielorodzinnym nr (...), w miejscowości B. (...). Umowa została zawarta na czas oznaczony i wiązała strony od dnia 18 października 2019 roku do dnia 30 września 2020 roku.

W dniu 28 października 2019 roku A. G. (1) osobiście zdała lokal mieszkalny nr (...), położony w B., będący przedmiotem najmu.

dowód: podanie k. 41, umowa najmu k 42 – 43, protokół zdawczo – odbiorczy k. 44 – 45.

W grudniu 2019 roku powód – P. S. zwrócił się do pracownika pozwanego – pani S. - aby wydała mu klucze do lokalu mieszkalnego nr (...)w B.. Klucze te nie zostały mu wydane.

przyznane

W okresie od 7 stycznia 2020 roku do dnia 5 sierpnia 2020 roku powód P. S. przebywał w jednostce penitencjarnej w Zakładzie Karnym w C.. Podczas odbywania kary pozbawienia wolności powód pismem z dnia 27 lipca 2020 roku zwrócił się do pozwanego o dostęp do lokalu mieszkalnego nr (...).

W odpowiedzi pozwany poinformował powoda, że wszelkie czynności związane z opuszczeniem i opróżnieniem lokalu położonego w miejscowości B. (...), zostały przeprowadzone na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 9 sierpnia 2018 roku, sygn. akt PR Ds. 312.2018 oraz z dnia 23 listopada 2018 roku, sygn. akt I Ns 147/18.

Po opuszczeniu jednostki penitencjarnej powód pismami z dnia 7 sierpnia, 28 sierpnia i 2 września 2020 roku ponownie zwracał się o dostęp do przedmiotowego lokalu. Pozwany informował powoda, że podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone we wcześniejszej korespondencji i jednocześnie pouczył powoda, że może zwrócić się do Społecznej Komisji Mieszkaniowej przy UG w C. o przydział lokalu mieszkalnego.

fakt znany Sądowi z urzędu, nadto dowód z innych wniosków dowodowych: kserokopia pisma z dnia 13 października 2020 roku k. 5, kserokopia pisma z dnia 29 lipca 2020 roku k. 6.

W dniu 9 grudnia 2020 roku pozwany Gmina C. – Zakład (...) przy Urzędzie Gminy w C. zawarł z M. L. umowę najmu lokalu socjalnego oznaczonego numerem 37, położonego w B.. Lokal ten znajduje się na parterze w budynku dwurodzinnym i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki oraz korytarza o łącznej powierzchni użytkowej 62,45 m<sup>2</sup> i jest wyposażony w instalację elektryczną oraz wodno – kanalizacyjną.

Umowa została zawarta na czas oznaczony i wiąże strony od dnia 1 grudnia 2020 roku do dnia 31 maja 2021 roku.

dowód: umowa najmu k. 48 - 49.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Przedmiotem żądania zgłoszonego w niniejszej sprawie było przywrócenie posiadania lokalu mieszkalnego położonego w B. (...) w zakresie pomieszczeń znajdujących się od strony drogi publicznej, to jest kuchni, pokoju, łazienki z wc i holu wejściowego, przez udostępnienie u tego lokalu bez jakichkolwiek osób zajmujących go oraz przez wydanie mu kluczy do tego lokalu. Powód prawo do posiadania tego lokalu wywodził z umowy najmu zawartej z pozwanym w dniu 25 lutego 2014 roku i wiążącej strony od dnia 1 lutego 2014 roku, która to umowa nie została wypowiedziana przez pozwanego.

Posiadanie według kodeksu cywilnego jest szczególnym, pozostającym pod ochroną prawa, stanem faktycznym, z którym prawo wiąże wiele doniosłych skutków prawnych o zróżnicowanym charakterze. Bez względu na to, czy stan ten jest zgodny z prawem, czy nie, prawo udziela mu tymczasowej, prowizorycznej ochrony. Stan faktyczny, o którym mowa, polega na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Dla istnienia posiadania najistotniejsza jest sama możliwość korzystania (orzecz. SN z 03.06.1966r., III CR 108/66, OSPiKA 10/67, poz. 234).

Zgodnie z treścią art. 342 kodeksu cywilnego nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze.

Z powyższego wynika zatem w sposób jednoznaczny, że norma prawna w nim wyrażona zawiera bezwzględny i generalny zakaz samowolnego naruszenia posiadania nawet wtedy, gdy posiadacz jest w złej wierze. Istotnym jest przy tym, że zakaz naruszania posiadania obowiązuje każdego, zarówno osobę trzecią, jak i uprawnionego. Oznacza to, że nawet właścicielowi nie wolno samowolnie naruszać posiadania wykonywanego bezprawnie przez inną osobę względem jego rzeczy ( T.A. Filipiak w: A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, teza 1 do art. 352). Dlatego też konsekwencją zakazu samowolnego naruszenia posiadania, jest przyznanie posiadaczowi ochrony jego posiadania na drodze sądowej, za pomocą skargi posesoryjnej, uregulowanej w treści przepisu art. 344 kc.

W myśl cytowanego przepisu art. 344 § 1 k.c. przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

Podkreślenia wymaga również okoliczność, że ochrona przyznana posiadaczowi ma charakter prowizoryczny, co znajduje procesową konsekwencję w treści art. 478 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego.

Oznacza to, że badanie sądu nie wybiega zatem poza ustalenia tych dwóch okoliczności, które są związane tylko z samym posiadaniem. Celem tego przepisu jest bowiem ograniczenie postępowania do badania i orzekania tylko i wyłącznie o tym, co według prawa materialnego (kodeksu cywilnego) jest konieczne do rozstrzygnięcia sprawy o naruszenie posiadania.

W związku z powyższym wyraźnie trzeba zaakcentować, że w procesie posesoryjnym, pozwany nie może skutecznie bronić się zarzutem własności bądź powoływać się na inne prawo do rzeczy, za wyjątkiem sytuacji gdy prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem (art. 344 §1 k.c. in fine).

W procesie posesoryjnym nie jest również dopuszczalny zarzut wadliwego posiadania tzn. takiego, które zostało nabyte przez posiadacza samowolnie. Taki sposób nabycia posiadania nie ma z punktu widzenia skutków posiadania żadnego znaczenia. Zarówno kodeks cywilny jak i kodeks postępowania cywilnego, nie wiążą z samowolnym nabyciem posiadania żadnych ujemnych następstw dla posiadacza ( A. Kunicki w: J. Ignatowicz (red.), System prawa cywilnego. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 1977, s. 883).

Należy również zaznaczyć, że z uwagi na wyjątkowy charakter ochrony posesoryjnej dopuszczalność jej realizacji ograniczona została stosunkowo krótkim **terminem rocznym**. Nie podlega on wydłużeniu, jak również nie ma do niego zastosowania zasada nierozpoczynania lub zawieszenia biegu przedawnienia – art. 121 pkt 1 kc (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 września 1993 roku, III CZP 125/93, OSN 1994, Nr 4, poz. 75). Oznacza to, że termin z art. 344 § 2 kc ma status terminu zawitego i wynosi rok, licząc od momentu utraty posiadania lub wystąpienia zakłócenia posiadania, którego zaniechania dotyczy roszczenie. Niezachowanie zaś terminu powoduje wygaśnięcie roszczenia, przy czym nie przedłuża go przekształcenie roszczenia petytoryjnego w posesoryjne. Nieskorzystanie w terminie rocznym z powództwa posesoryjnego może być też interpretowane jako przesłanka dobrowolności utraty posiadania, na przykład przy opuszczeniu lokalu, pomimo że początkowo usunięcie danej osoby z owego miejsca odbyło się wbrew jej woli (por. wyrok WSA w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2015 roku, II SA/Sz 1003/14, Legalis).

W przedmiotowej sprawie pozwany wskazywał, że powództwo o przywrócenie posiadania zostało wytoczone przez powoda P. S. z uchybieniem terminu określonego w art. 344 § 2 kc, to jest po upływie roku od wydania lokalu pozwanej przez A. G. (1).

Wobec powyższego Sąd w pierwszej kolejności zobowiązany był do rozważenia zasadności tej okoliczności.

W ocenie Sądu roszczenie strony powodowej zostało wniesione bez uchybienia rocznego terminu, a zatem nie wygasło.

Z zebranego bowiem w sprawie materiału dowodowego w postaci korespondencji prowadzonej pomiędzy powodem a pozwaną w okresie od lipca 2020 roku do września 2020 roku bezsprzecznie wynika, że powód domagał się cały czas od pozwanego wydania kluczy i dostępu do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w B.. Ponadto z niekwestionowanych przez pozwanego wyjaśnień powoda P. S. wynika, że moment naruszenia posiadania należy liczyć od grudnia 2019 roku, kiedy to powód zwrócił się do pracownika pozwanego – Pani S. – o wydanie kluczy do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez A. G. (1) i nie otrzymał tych kluczy. Pozwany nie odniósł się do tej okoliczności, dlatego też Sąd uznał ją za przyznaną w trybie art. 230 kpc. Dlatego też, zdaniem Sądu, brak jest podstaw do przyjęcia aby naruszenie posiadania liczyć od momentu wydania lokalu mieszkalnego przez A. G. (1), a mianowicie od 28 października 2019 roku, kiedy to na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego pozwany przejął przedmiotowy lokal mieszkalny. Z zaoferowanego w sprawie materiału dowodowego nie wynika bowiem aby w tej dacie powód żądał od pozwanego dopuszczenia do posiadania do tego lokalu. A zatem nie można mówić aby już w tym dniu nastąpiło naruszenie posiadania.

Wprawdzie pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków S. P. oraz A. G. (1). Jednakże, w ocenie Sądu, wniosek ten należało pominąć, albowiem okoliczności, które miały zostać nim wykazane, a mianowicie przyczyny i termin opuszczenia przez powoda P. S. lokalu położonego w B. (...), wskazanie osoby, która ponosiła koszty utrzymania lokalu, dokonania zamiany najmu lokalu przez A. G. (1), wykazanie terminu i przyczyny wydania lokalu przez A. G. (1) oraz wiedzy powoda o tym fakcie, nie były kwestionowane przez powoda, jak również nie miały one na celu wykazanie faktycznej daty naruszenia posiadania czy też wystąpienia zakłóceń tego posiadania.

Niewątpliwym natomiast jest, że roczny termin do ochrony posesoryjnej należy liczyć od momentu **utruty posiadania lub wystąpienia zakłócenia** posiadania.

Zatem, skoro z niekwestionowanych wyjaśnień powoda wynika, że w grudniu 2019 roku zwrócił się on do pracownika pozwanego o wydanie kluczy do mieszkania i nie zostały mu one wydane, to zdaniem Sądu, od grudnia 2019 roku można mówić o wystąpieniu okoliczności uzasadniających skorzystanie ochrony posesoryjnej.

Wobec powyższego, skoro pozew został wniesiony w dniu 10 listopada 2020 roku, to powód dochował rocznego terminu do dochodzenia ochrony posesoryjnej.

W ocenie Sądu nie zasługuje również na uwzględnienie stanowisko pozwanego, że powód P. S. dobrowolnie opuścił lokal nr (...), położony w B..

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego bezsprzecznie wynika, że podstawą opuszczenia lokalu mieszkalnego przez powoda było postanowienie Prokuratora Rejonowego w Człuchowie z dnia 9 sierpnia 2018 roku, wydane w sprawie PR Ds.312.2018, o zastosowaniu wobec powoda – jako podejrzanego o dokonanie przestępstwa z art. 207 § 1 kk, środka zapobiegawczego w postaci nakazu niezwłocznego opuszczenia lokalu – budynku mieszkalnego usytuowanego w B. (...), zajmowanego przez niego wspólnie z pokrzywdzonymi A. G. (1), S. i S. S. (1), na okres trzech miesięcy, to jest od dnia 8 listopada 2018 roku oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 23 listopada 2018 roku, wydane w sprawie I Ns 147/18, Sąd Rejonowy w Człuchowie nakazujące powodowi P. S. opróżnienie i opuszczenie wraz z wszelkimi rzeczami prawa go reprezentującymi lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości B.(...) celem wydania go wnioskodawczyni A. G. (1). Należy przy tym podkreślić, że postanowienie to zostało wydane w trybie art. 11a ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie o zobowiązanie sprawcy przemocy w rodzinie do opuszczenia lokalu. Ponadto w okresie od 7 stycznia 2020 roku do dnia 5 sierpnia 2020 roku powód przebywał w jednostce penitencjarnej – w Zakładzie Karnym w C..

Wobec powyższego, trudno uznać aby wolą powoda było definitywne i dobrowolne wyzbycie się posiadania zajmowanego mieszkania, tym bardziej, że powód wielokrotnie zwracał się do pozwanego o umożliwienie korzystania z przedmiotowego lokalu, a w konsekwencji decyzji odmownych wytoczył przedmiotowe powództwo.

Należy również podkreślić, że postanowienie Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 23 listopada 2018 roku nie doprowadziło do rozwiązania umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 roku. Stanowiło ono jedynie zobowiązanie powoda, jako członka rodziny stosującego przemoc wobec pozostałych członków rodziny, w tym przypadku konkubiny A. G. (1) i ich wspólnych małoletnich dzieci, do opuszczenia wspólnie zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Waloru oświadczenia rozwiązującego czy też wypowiedzającego umowę najmu z dnia 25 lutego 2014 roku, w ocenie Sądu, absolutnie nie można natomiast przypisać oświadczeniu złożonemu w podaniu A. G. (1) adresowanemu do Wójta Gminy, albowiem nie była ona osobą uprawnioną do składania tego rodzaju oświadczeń, ponieważ swoje uprawnienie do korzystania z lokalu położonego w B. wywodziła ze stosunku prawnego łączącego powoda z pozwanym. Ponadto z treści tego dokumentu wynika, że A. G. (1) nie wnosiła o zamianę lokalu, jak to podnosił w toku niniejszego procesu pozwany, ale o przyznanie jej innego, większego lokalu.

Odnosząc się natomiast do treści umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 roku, to wynika z niej, że umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony i powód był zobowiązany do odpłatnego korzystania z tego lokalu.

Zatem zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. Nr 71, poz. 733) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a. przy czym wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Jednakże aby doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, w myśl ustępu 2 cytowanego przepisu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub jest w zwłóce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

Pozwany w toku niniejszego procesu nie wykazał aby złożył powodowi pisemne oświadczenie zawierające wypowiedzenie umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 roku, zawierające również określenie przyczyny wypowiedzenia.

Zatem, skoro pozwany nie dopełnił ustawowego obowiązku, to strony nadal łączy stosunek prawny wynikający z umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 roku.

W toku przedmiotowego procesu Sąd powziął również wątpliwości co do argumentacji pozwanego odmawiającej dopuszczenia powoda do lokalu mieszkalnego położonego w B.. Analiza umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 roku oraz z dnia 9 grudnia 2020 roku, prowadzi bowiem do wniosku, że mimo tego samego numeru budynku i miejscowości, chodzi o inne lokale mieszkalne. Z treści umowy najmu z dnia 9 grudnia 2020 roku wynika bowiem, że jest to lokal socjalny składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza o łącznej powierzchni 62,45 m<sup>2</sup>, który wyposażony jest w instalacje elektryczną i wodno – kanalizacyjną, zaś z treści umowy z dnia 25 lutego 2014 roku, że jest to lokal składający

się z pokoju, kuchni, łazienki wraz z wc i innych pomieszczeń: holu wejściowego o łącznej powierzchni użytkowej 39,85 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalacje elektryczną i wodno – kanalizacyjną.

Pozwany nie zaoferował natomiast w tym zakresie żadnego materiału dowodowego, jak również nie wyjaśnił w toku niniejszego procesu tych rozbieżności. Dlatego też, zdaniem Sądu, mogą to być dwa różne lokale.

W ocenie Sądu nie zasługuje również na uwzględnienie zastosowanie art. 5 kc, na który powołuje się pozwany.

Zgodnie z treścią art. 5 kc 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.

Z powyższego wynika zatem, że z ochrony prawnej (sądowej) korzysta tylko ten uprawniony, który swoje prawo podmiotowe wykonuje zgodnie z jego treścią, wyznaczoną także przez klauzule generalne przewidziane w komentowanym przepisie. W myśl cytowanego przepisu zachowanie się uprawnionego faktycznie mieszczące się w sferze możliwości postępowania przewidzianej w normie prawnej regulującej treść danego prawa podmiotowego nie może być uznane za wykonywanie prawa, lecz przeciwnie – musi być uznane za działanie bądź zaniechanie bezprawne. Takie zachowanie formalnie uprawnionego nie korzysta z ochrony prawa, jeżeli jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem danego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Tak więc miernikami (kryteriami) oceny nadużycia prawa podmiotowego są klauzule generalne zasad współżycia społecznego i społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. Chodzi o ocenę danego zachowania się uprawnionego w świetle powszechnie w społeczeństwie uznawanych reguł, wartości i zasad etycznego i uczciwego postępowania.

W ocenie Sądu pozwany, jako podmiot zarządzający zasobami lokalowymi powinien działać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i w ich granicach. Natomiast w przedmiotowej sprawie, w ocenie Sądu, pozwany nie wykonał swojego prawa podmiotowego zgodnie z jego treścią, wyznaczoną także przez klauzule generalne przewidziane w komentowanym przepisie, albowiem nie dopełnił obowiązku wypowiedzenia umowy najmu lokalu z dnia 25 lutego 2014 roku.

Zatem, w ocenie Sądu, nie mógł powoływać się na zasady współżycia społecznego.

Wobec powyższego, skoro termin do dochodzenia roszczenia został zachowany, jak również powód wykazał, że jego posiadanie zostało naruszone, to Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.

Do niezbędnych kosztów procesu poniesionych przez powoda zaliczyć należało opłatę stałą od pozwu w wysokości 200,00 złotych, opłatę skarbową od pełnomocnictwa oraz wynagrodzenie pełnomocnika występującego w sprawie, w wysokości ustalonej zgodnie z § 5 pkt 4 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804), tj. z dnia 3 stycznia 2018 roku (Dz.U. z 2018 r. poz. 265) w wysokości 32,00 złotych.

Zatem, skoro strona pozwana jest stroną przegrywającą proces, to zasadnym było orzec jak w punkcie 2 sentencji.