

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 września 2016 r., sygn. akt I C 1203/14, w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. przeciwko M. M. o zapłatę Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi:

1. zasądził od M. M. na rzecz Miasta Ł. kwotę 8 873,84 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 lipca 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
2. zasądził od M. M. na rzecz Miasta Ł. kwotę 1 543,92 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 2 sierpnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
3. umorzył postępowanie w pozostałym zakresie,
4. odstąpił od obciążenia pozwanej kosztami procesu.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła strona pozwana zarzucając naruszenie art. 5 k.c. poprzez naruszenie prawa podmiotowego w związku z żądaniem bezprawnym od niej pieniędzy m.in z uwagi na bardzo trudną sytuację materialną pozwanej. Zdaniem pozwanej jest to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwana podniosła również, że żąda zwrotu kosztów nakładów poniesionych na remont, na przedmiotowy lokal. Wezwała do zapłaty tej kwoty oraz do zapłaty kwoty odszkodowania, zadośćuczynienia z tytułu utraconych przez nią korzyści w związku z lokalem oraz z racji poniesionych znacznych strat – w tym materialnych z racji nie doręczenia do niej urzędowych pism z wielu różnych instytucji w okresie uszkodzonych skrzynek pocztowych w kamienicy w 2008 roku, 2009 roku. Skarżąca wniosła o powołanie powtórnie biegłego w sprawie w celu oględzin lokalu w celu rozliczenia nakładów i utraconych przez nią korzyści. A także o zobowiązanie powoda do złożenia dokumentów związanych z lokalem. I o zaniechanie wobec niej roszczeń.

Skarżąca zakwestionowała także skuteczność wypowiedzenia umowy najmu, ponieważ wypowiedzenie umowy nie zostało jej doręczone.

Wskazując na powyższe, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa a także nieobciążanie jej kosztami postępowania.

W odpowiedzi na apelację powód wniosł o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Nie ma racji skarżąca, że Sąd Rejonowy nieprawidłowo ocenił skuteczność wypowiedzenia umowy najmu. Pozwana powołuje się, że korespondencja zawierająca wypowiedzenie umowy najmu nie docierała do niej z uwagi na uszkodzone skrzynki pocztowe. Poza głośnymi twierdzeniami pozwana okoliczności tej nie udowodniła (art. 6 k.c.). W obecnie obowiązującym stanie prawnym strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzenia w celu uzupełnienia bądź wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy /patrz wyrok Sądu Najwyższego z 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/6 – 7/76/.

Powód natomiast udowodnił, załączonymi do pozwu pismami i korespondencją zwrotną, że pozwana nie podejmowała kierowanych do niej przesyłek zawierających wezwanie do zapłaty zaległego czynszu, czy wypowiedzenie umowy najmu (k. 4 – 14). Należy zauważyć, że na pozwanej jako na lokatorce ciążył obowiązek dbałości o przyjmowanie korespondencji związanej z umową najmu lokalu mieszkalnego, wynikający z art. 6g ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. z dnia 6 grudnia 2013 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 150)). Jednocześnie przepis ten przewiduje możliwość uznania za doręczoną korespondencji nieodebranej przez stronę umowy najmu. Prawidłowo zatem przyjął Sąd Rejonowy, że pismo Administracji (...) zostało uznane za doręczone pozwanej w dniu 20 czerwca 2008 roku w trybie przewidzianym w art. 6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (przesyłka nie podjęta w terminie) i stanowiło prawidłowe wezwanie do zapłaty w rozumieniu art. 11 ust. 2 pkt. 2 cyt. ustawy. Pozwana pozostawała wówczas w zwłóce z zapłatą należności za lokal za okres przekraczający trzy miesiące w piśmie wyznaczony został dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności, a nadto pozwana uprzedzona została o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu.

Wypowiedzenie pozwanej umowy, pismem z dnia 1 września 2008 roku, prawidłowo Sąd Rejonowy uznał za skuteczne, gdyż nastąpiło w trybie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wypowiedzenie dokonane zostało na piśmie, określało przyczynę wypowiedzenia, a nadto zachowany został jednomiesięczny termin wypowiedzenia ze skutkiem na 31 października 2008 r. (art. 11 ust. 1 cyt. ustawy). Słusznie Sąd Rejonowy uznał za doręczoną pozwanej przesyłkę zawierającą wypowiedzenie umowy najmu (art. 6g cyt. ustawy). Awizowana przesyłka niepodjęta w terminie powróciła do nadawcy (k.14).

Względem pozwanej skutecznie zatem wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego a fakt, iż mimo upływu miesięcznego terminu wypowiedzenia nie opróżniła przedmiotowego lokalu i nadal go zamieszkuje, nie płacąc przy tym należności stanowi o tym, że zajmuje go bez podstawy prawnej. Prawidłowo zatem uznał Sąd Rejonowy, że okoliczność ta wskazywała na zasadność odszkodowania.

Chybiony okazały się również zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 5 k.c. Zdaniem pozwanej przepis ten powinien zostać uwzględniony w postępowaniu, z uwagi na złą sytuację finansową pozwanej.

Zastosowanie art. 5 k.c. nie może udaremniać celów przepisów o odszkodowaniu za bezumowne korzystanie z lokalu. Okoliczności dotyczące sytuacji materialnej pozwanej nie są wystarczające do uznania, że zachodziły wyjątkowe okoliczności, które pozwalały uznać, że dochodzenie przez powoda roszczenie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Nawet w sytuacji kiedy pozwana, jak twierdzi poczyniła nakłady na lokal. Zastosowanie lub odmowa zastosowania przepisu art. 5 k.c. musi być zobiektywizowana, co zapewnia precyzyjna prezentacja argumentacji będącej podstawą rozstrzygnięcia. Sąd oceniając stosowanie w konkretnej sprawie art. 5 k.c. musi wyjaśnić, jakim wartościom i ze względu na jakie okoliczności konkretnej sprawy dał pierwszeństwo, nie kierując się przy tym z góry określonym schematem myślowym. Omawiana klauzula generalna ma charakter wyjątku, co oznacza, że odmowa udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności szczególnie rażących (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna, z dnia 9 listopada 2016 r., II CSK 93/16, L.). W przedmiotowej sprawie nie wystąpiły szczególnie rażące okoliczności, które nakazywałyby zastosowanie art. 5 k.c. i oddalenie powództwa. Okolicznością taką nie jest trudna sytuacja finansowa pozwanej. Na uwagę natomiast zasługuje, że pozwana swoim postępowaniem naraziła się na koszty jakie powstały w związku z tym, że nie opuściła lokalu pomimo, że wypowiedziana została jej umowa najmu. Takie zachowanie pozwanej nie zasługuje na ochronę w świetle zasad współzycia społecznego.

Przedstawione w apelacji żądanie zwrotu poczynionych nakładów na remont czy zapłaty zadośćuczynienia, odszkodowania nie podlegało uwzględnieniu. W apelacji dopuszczalne jest dokonanie czynności prawnej w postaci potrącenia o podwójnym skutku, tj. materialnym i procesowym. Jednakże w świetle art. 381 k.p.c. i poglądów judykatury zgłoszenie zarzutu potrącenia w postępowaniu apelacyjnym podlega ograniczeniom dowodowym przewidzianym dla tego stadium postępowania sądowego (por. wyrok SN z dnia 9.10.2003 r., CK 319/02, LEX nr 82267 i SA w P. z dnia 25 maja 2006 r., I ACa 1315/05, LEX nr 214269). Oznacza to zatem ograniczenie skutecznego

powołania się na zarzut potrącenia do granic stanu faktycznego już wykazanego przed Sądem pierwszej instancji lub okoliczności opartych na nowych faktach i dowodach dopuszczalnych w postępowaniu przed sądem odwoławczym. Tymczasem w postępowaniu przed Sądem I instancji pozwana nie udowodniła wiarygodności, które miałyby zostać przedstawione do potrącenia (z tytułu nakładów, czy zadośćuczynienia, odszkodowania), jak również wysokości tych wierzytelności. Pozwana nie wykazała, że potrzeba powołania się na nowe fakty i dowody wynikła później.

Apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy nie obciążył pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego. W ocenie Sądu Okręgowego zachodziły w tej sprawie podstawy do zastosowania art. 102 k.p.c. Do przesłanek uprawniających zastosowanie wskazanej regulacji zaliczyć można zarówno okoliczności związane z przebiegiem postępowania, jak te sprzężone z majątkową i życiową sytuacją strony. Art. 102 k.p.c. przewiduje wyjątek od - odnoszącej się do obowiązku rozliczania kosztów postępowania - zasady odpowiedzialności za wynik procesu i pozwala na odstąpienie od niej „w szczególnie uzasadnionych wypadkach”. Fakt ich nastąpienia (bądź braku) podlega ocenie sądu orzekającego w jednostkowym przypadku, także na tle całokształtu rozpoznanej sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2012r II CZ 70/12 (publ. L.).

W tej sprawie, mimo nie uwzględnienia apelacji, pozwana wnosząc środek zaskarżenia, była przekonana co do zasadności swojego stanowiska w sprawie. Działania pozwanej nie zmierzały do przedłużenia toku postępowania w sprawie. Ponadto sytuacja materialna pozwanej jest zła, bowiem utrzymuje się z zasiłków z MOPSu, ciąży na niej obowiązek opróżnienia lokalu, w którym zamieszkuje. Dlatego też Sąd Okręgowy uznał, że obciążanie pozwanej na rzecz powoda kosztami zastępstwa procesowego postępowania apelacyjnego byłoby sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości.