

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 lutego 2015 w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko M. D. o opróżnienie lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVIII Wydział Cywilny nakazał pozwanej M. D. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), wraz z mieniem do niej należącym i wydanie lokalu powodowi; orzekł o uprawnieniu pozwanej M. D. do lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Miasta Ł.; nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu oznaczonego w punkcie 1. do czasu złożenia pozwanej M. D. przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz zasądził od M. D. na rzecz Miasta Ł. kwotę 30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od wskazanego orzeczenia wniosła strona pozwana, zaskarżając powyższe orzeczenie w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego mające znaczenie na wynik sprawy, tj.:

a. art. 233 § 1 k.p.c. przez wadliwą ocenę materiału dowodowego, tj. uznanie, że wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane po upływie miesięcznego terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty z dnia 13 lipca 2011 roku, pomimo tego, że strona powodowa nie wykazała, kiedy termin ten rozpoczął swój bieg, a tym samym nie udowodniła, by wypowiedzenie zostało dokonane po jego upływie;

b. art. 102 k.p.c. przez zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, podczas gdy powództwo powinno zostać oddalone w całości, a koszty procesu powinny zostać zasądzone na rzecz pozwanej;

1. naruszenie prawa materialnego tj.:

a) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy powinien on znaleźć zastosowanie, tj. uwzględnienie powództwa i nakazanie pozwanej opróżnienie lokalu mieszkalnego, podczas gdy żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;

b) art. 60 k.c. przez jego zastosowanie w sytuacji, gdy nie powinien on znaleźć zastosowania, tj. uznanie, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nastąpiło przez doręczenie pozwanej pozwu o opróżnienie lokalu, pomimo tego, że z treści pozwu nie wynika, by zawierał on jakiegokolwiek oświadczenie woli do pozwu załączono jedynie odpis uprzednio złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 1 września 2011 roku, a powód nigdy nie podnosił, że pozew zawiera jakiegokolwiek oświadczenie woli skierowane do pozwanej;

c) art. 675 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy nie powinien on znaleźć zastosowania, tj. uznanie, że stosunek najmu ustał i pozwana zobowiązana jest do wydania lokalu mieszkalnego, podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, by pozwanej skutecznie wypowiedziano umowę najmu, tj. by wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane po upływie miesięcznego terminu na zapłatę zaległych i bieżących należności wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty z dnia 13 lipca 2011 roku;

d) art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2008 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej u.o.p.l) – przez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. uznanie, że umowa najmu została skutecznie wypowiedziana, pomimo tego, że ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, by wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane po upływie miesięcznego terminu na zapłatę zaległych i bieżących należności wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty z dnia 13 lipca 2011 roku.

W oparciu o wskazane zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji wraz z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach

postępowania apelacyjnego. Pozwana wniosła także o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci wniosku pozwanej z dnia 10 marca 2015 roku wraz z załącznikami – na okoliczność podejmowania przez pozwaną prób odpracowania zadłużenia czynszowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Przytoczone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku motywy tej oceny nie wykazują nieprawidłowości w rozumowaniu, błędów logicznych bądź też niezgodności z doświadczeniem życiowym. Z tego względu Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, niekwestionowane również przez stronę apelującą, w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści niniejszego uzasadnienia. Niniejsza sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym i z tego względu zgodnie z przepisem art. 505¹³ § 2 k.p.c., jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku tego sądu powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Przed przystąpieniem do merytorycznego rozpoznania podniesionych w apelacji zarzutów na wstępie należy odnieść się do wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci wniosku z dnia 10 marca 2015 wraz z załącznikami na okoliczność podejmowania przez nią prób odpracowania zadłużenia czynszowego, który w ocenie Sądu Okręgowego nie podlegał uwzględnieniu, wobec tego, iż wniosek ten nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy (art. 227 k.p.c.). Zważyć bowiem należy, że w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego podstawowym faktem podlegającym udowodnieniu jest, czy pozwany utracił tytuł prawny do przedmiotowego lokalu i czy w związku z tym opuścił lokal. Okoliczności zaś wskazane we wniosku są irrelevantne dla oceny zgłoszonego roszczenia oraz treści orzeczenia.

Zarzuty apelacji sprowadzają się w zasadzie do kwestionowania stanowiska Sądu I instancji, zgodnie z którym powód mógł skutecznie żądać opróżnienia zajmowanego lokalu. W ocenie strony apelującej powód nie dokonał wypowiedzenia umowy najmu w sposób prawidłowy. Uchybienia w tym zakresie skarżąca upatruje w błędnym uznaniu, że wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane po upływie miesięcznego terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty z dnia 13 lipca 2011 roku, pomimo tego, że strona powodowa nie wykazała, kiedy termin ten rozpoczął swój bieg. Tym samym w ocenie skarżącej strona powodowa nie udowodniła, by wypowiedzenie zostało dokonane po jego upływie, zaś powód poprzestał jedynie na przedłożeniu wezwania do zapłaty z podpisem pozwanej bez wskazania daty doręczenia pisma.

W ocenie Sądu odwoławczego powyższe stanowisko nie jest trafne i nie może doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia w kierunku postulowanym w apelacji.

Wbrew zarzutowi apelacji, Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie nie naruszył bowiem zasady określonej w art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którą Sąd winien oceniać wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Mimo przeciwnych sugestii apelacji, Sąd I Instancji, dokonał wnikliwej i trafnej oceny przedstawionych w sprawie dowodów, w oparciu o którą wyprowadził również słuszny wniosek jurydyczny, że zachodzą podstawy, do nakazania pozwanej opróżnienia lokalu mieszkalnego. Swoje stanowisko przy tym wyczerpująco uzasadnił. Skarżąca natomiast nie przedstawiła jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałyby prawidłowość poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń, jak i zaskarżonego rozstrzygnięcia. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że zarzut wadliwej oceny dowodów dla swojej skuteczności winien określać jakich to konkretnie uchybień dopuścił się sąd orzekający, naruszając tym samym zasady logicznego rozumowania bądź wskazania doświadczenia życiowego w toku wyprowadzania wniosków w oparciu o przeprowadzone dowody. Osoba skarżąca może zatem tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Przypomnieć należy, iż w sprawie o opróżnienie

lokalu mieszkalnego podstawowym faktem podlegającym udowodnieniu jest, czy pozwany utracił tytuł prawny do przedmiotowego lokalu i czy w związku z tym opuścił lokal. Podstawową przesłanką warunkującą orzeczenie opróżnienia lokalu jest skuteczne wypowiedzenie umowy najmu poprzedzone stosownym wezwaniem do zapłaty opatrzonym rygorem wypowiedzenia stosunku najmu. Prawidłowe wykonanie procedury wypowiedzenia skutkuje prawem właściciela do żądania opróżnienia lokalu przez dotychczasowego najemcę w przypadku, gdy ten nie uczyni tego dobrowolnie.

Przede wszystkim z niekwestionowanych przez stronę skarżącą ustaleń faktycznych sprawy wynika, iż powód w dniu 13 lipca 2011 roku wezwał pozwaną do uregulowania czynszu i opłat w terminie jednego miesiąca, uprzedzając jednocześnie, że w razie nieuregulowania należności dokona wypowiedzenia umowy najmu. Pozwana zapoznała się z treścią powyższego wezwania, składając pod nim własnoręcznie podpis (wezwanie do zapłaty z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu – k. 11). Bezsprzeczny był również fakt, iż pozwana nie zapłaciła w terminie wyznaczonym zaległych świadczeń, co skutkowało wypowiedzeniem przez stronę powodową umowy najmu. Wypowiedzenie to zostało dokonane w dniu 1 września 2011 roku, a zatem po upływie miesięcznego terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty oraz ze skutkiem na dzień 31 października 2011 roku. Uważna lektura akt sprawy wskazuje, że pozwana odebrała osobiście przedmiotowe wypowiedzenie w dniu 7 września 2011 roku, co wynika wprost ze zwrotnego potwierdzenia odbioru znajdującego się na karcie 12 odwr. akt sprawy (wypowiedzenie umowy najmu wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 12-12 odwr.). Zważyć przy tym należy, iż wiarygodność przedłożonych przez stronę powodową dokumentów nie była przez stronę pozwaną kwestionowana, stanowiąc tym samym pełnowartościowy dowód w sprawie.

Tym samym Sąd I instancji słusznie uznał, iż wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane skutecznie, skutkowało rozwiązaniem stosunku najmu i tym samym utratą przez pozwaną tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu. Skarżąca natomiast nie zdołała przedstawić argumentów, które podważałyby stanowisko Sądu. Z pewnością zaś zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać li tylko na przedstawieniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla niego oceny materiału dowodowego w oderwaniu od całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Do tego natomiast, w ocenie Sądu Okręgowego, sprowadza się wywód apelacji. Podnoszone zaś przez skarżącą okoliczności dotyczące przyczyn powstania zaległości czynszowych, są prawnie irrelevantne w zakresie oceny zasadności zgłoszonego żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, wskazać należy, iż dotyczyły one naruszenia art. 5 k.c., 60 k.c., 675 k.c. i art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2008 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej u.o.p.l.). Zarzuty te nie są uzasadnione wobec niewątpliwego ustalenia stanu faktycznego poczynionego przez Sąd Rejonowy, a które nie zostało zakwestionowane rozpoznawaną apelacją. Zarzuty w zakresie 60 k.c., 675 k.c. i art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2008 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej u.o.p.l.) zostały oparte na twierdzeniach skarżącej, iż wypowiedzenie umowy najmu nie było skuteczne tj. powód nie udowodnił, że wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane po upływie miesięcznego terminu na spłatę zaległości czynszowych. Twierdzenia te zostały jednak obalone. Materiał dowodowy przedmiotowej sprawy dostarczył bowiem podstawy do przyjęcia skutecznego wypowiedzenia umowy najmu pozwanej. Sama polemika z taką decyzją sądu, bez wskazania argumentów, które podważałyby jej trafność i uzasadniałyby przyjęcie tezy apelującej, czyni zarzut oczywiście bezzasadnym.

Zdaniem Sądu odwoławczego uwzględnieniu roszczenia powoda o opuszczenie wskazanego lokalu nie stoją na przeszkodzie zasady współzycia społecznego, o których mowa w art. 5 k.c. Zgodnie z tym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Jak stwierdził Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 28 października 2004 r., sygn. akt I ACa 628/04, opubl. LEX nr 193666, przepis ten wskazuje klauzule jako normy społeczne ogólne, odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego

wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i jako takie nie korzysta z ochrony. Ma on zastosowanie, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonywaniem prawa podmiotowego drugiej osoby. Klauzule generalne z art. 5 k.c. należy traktować jako normy społeczne, niezawierające ściśle sprecyzowanych elementów wskazujących, co należy rozumieć przez zasady współzycia społecznego, czy też społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa pozwalające na korektę oceny prawnej przypadków wyjątkowych. Istotą i funkcją ich jest możliwość uwzględnienia w ocenie różnego rodzaju, lecz o charakterze wyjątkowym, okoliczności faktycznych.

W orzecznictwie zwraca się uwagę, że przy stosowaniu art. 5 k.c. należy mieć na względzie jego szczególny charakter, a w związku z tym konieczne jest uwzględnienie całokształtu okoliczności rozpoznawanej sprawy, w tym i charakteru oraz przedmiotu roszczenia. Przypomnienia także wymaga, że zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, aprobowaną przez doktrynę w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone. Wyjątki zaś od tej reguły są dopuszczalne jedynie, gdy znajdują oparcie w ocenie całokształtu okoliczności danego wypadku.

Biorąc pod uwagę powyższe w ocenie Sądu odwoławczego uwzględnieniu roszczenia powódki o opróżnienie lokalu nie stoją na przeszkodzie zasady współzycia społecznego. Okoliczności, na które powołuje się apelująca w treści apelacji, nie wpływają na ocenę zachowania powoda jako sprzecznego z zasadami współzycia społecznego, które uzasadniałyby odmówienie mu ochrony prawnej. Wręcz przeciwnie, jak wynika z treści samego uzasadnienia apelacji strona powodowa pozytywnie ustosunkowała się do wniosku pozwanej o rozłożenie na raty zaległości czynszowych i umorzenie odsetek. Jednak z przyczyn leżących po stronie pozwanej nie doszło do realizacji zawartego porozumienia. Trudno zatem zarzucać, iż powód nie wykazał się dobrą wolą i chęcią pomocy pozwanej. Wbrew również stanowisku pozwanej fakt skierowania do powoda wniosku pozwanej o skierowanie jej do wykonywania prac społecznie użytecznych nie wpływa na ocenę zgłoszonego przez powoda roszczenia w kategoriach nadużycia prawa podmiotowego. Wskazać przy tym należy, że strona, która usiłuje wywieść skutki prawne wynikające z treści art. 5 k.c., zgodnie ze spoczywającym na niej ciężarem dowodu, powinna wskazać jaką przyjętą w społeczeństwie zasadę współzycia społecznego naruszył przeciwnik swym postępowaniem (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 maja 2003 r., sygn. IV CKN 120/01, LEX nr 141394). Samo powołanie się na klauzulę generalną bez uściślenia okoliczności, w jakich mogłaby ona mieć zastosowanie, nie zasługuje na uwzględnienie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 28 października 2003 r., sygn. I CK 222/02, LEX nr 151610).

Nietrafny był również zarzut naruszenia art. 102 k.p.c. Jest on o tyle chybiony, iż z jego treści wynika, iż pozwana w istocie kwestionuje naruszenie art. 98 k.p.c. w następstwie uznania powództwa i obciążenia jej jako strony przegrywającej kosztami postępowania.

W żadnym zakresie apelująca nie odnosi się do swojej szczególnej sytuacji uzasadniającej zasądzenie od niej jako strony przegrywającej tylko część kosztów lub nie obciążenie jej w ogóle kosztami. Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy określił zasadę ponoszenia kosztów postępowania przez strony, stosując regułę określoną w art. 98 k.p.c. Wskazany przepis statuuje zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, który nie został zachwiany w następstwie rozpoznania niniejszej apelacji.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., wobec trudnej sytuacji majątkowej pozwanej, która przemawia za uznaniem, iż obciążenie jej kosztami procesu byłoby niesłuszne i niecelowe.