

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 marca 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt VIII C 3047/15 z powództwa Gminy Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. przeciwko H. O., D. O., J. O. i K. O. w punkcie 1 nakazał pozwanym H. O., D. O., J. O. i K. O. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi, w punkcie 2 orzekł, że pozwanym D. O. i J. O. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, w punkcie 3 orzekł, że pozwanym H. O. i K. O. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, w punkcie 4 nakazał wstrzymanie eksmisji pozwanych D. O. i J. O. z lokalu wymienionego w punkcie 1 do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w punkcie 5 nie obciążył pozwanych kosztami procesu, w punkcie 6 stwierdził, że wyrok wobec pozwanych D. O. i J. O. jest zaoczny.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani H. O. i K. O. zaskarżając go w zakresie punktu 1 i 3.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucili:

a) naruszenie art. 14 § 4 pkt 2 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) poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że pozwani nie spełniają warunków do otrzymania lokalu socjalnego w sytuacji, gdy pozwani zamieszkują wspólnie z małoletnim nad którym sprawują wyłączną opiekę nad nim,

b) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wyroku, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, która polegała na:

- całkowitym pominięciu wyjaśnień pozwanych, w których wskazywali, że nie mają prawa do innego lokalu mieszkaniowego, zadłużenie powstało na skutek trudnej sytuacji ekonomicznej związanej z utratą zatrudnienia oraz przebyłą chorobą, sprawowaniem opieki nad małoletnim wnukiem.

W konkluzji do podniesionych zarzutów skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez uznanie, że nie istnieją podstawy do orzeczenia eksmisji pozwanych H. i K. O. z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł., ewentualnie o orzeczenie eksmisji z jednoczesnym orzeczeniem na rzecz pozwanych H. i K. małżonków O. prawa do otrzymania lokalu socjalnego.

W odpowiedzi na apelację pozwanych, strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna, podlegała oddaleniu.

Stosownie do treści art. 505¹³ § 2 k.p.c., uzasadnienie Sądu II instancji w postępowaniu uproszczonym powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, jeżeli nie przeprowadzono postępowania dowodowego.

Sytuacja opisana w cytowanym przepisie miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, bowiem Sąd Okręgowy, po dokonaniu analizy stanu faktycznego sprawy, podziela i przyjmuje za własne ustalenia Sądu I instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia przyjętego w zaskarżonym wyroku.

Sąd Rejonowy, zachowując wszelkie wymogi przewidziane treścią art. 233 § 1 k.p.c. dokonał prawidłowej oceny całego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i w oparciu o nią wywiódł słuszne wnioski jurydyczne.

Swoje rozstrzygnięcie tenże Sąd wyczerpująco i przekonująco uzasadnił. Przedstawioną przez Sąd Rejonowy argumentację Sąd Okręgowy w całości podziela.

Przede wszystkim wbrew twierdzeniom skarżących, nie są oni już najemcami lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa bowiem została skutecznie rozwiązana, wobec czego pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu.

W tym miejscu przypomnieć należy, że 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.

W realiach rozpoznawanej sprawy doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanym umowy najmu z powodu zaległości czynszowych. Zauważyć również trzeba, że pozwani nie kwestowali skuteczności wypowiedzenia oraz istnienia zaległości czynszowych.

Zauważania również wymaga, że skarżący podnieśli, że orzeczeniu eksmisji sprzeciwia się zasady współżycia społecznego. Skarżący bowiem wskazywali swoją trudną sytuację życiową. Jednocześnie podnieśli że zaległości czynszowe powstały na skutek problemów finansowych związanych z utratą zatrudnienia.

Przechodząc do rozważań dotyczących zarzutu pozostawiania wyroku nakazującego pozwanemu opróżnienie zajmowanego lokalu w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, należy podkreślić, że zgodnie z utrwaloną linią orzeczniczą zastosowanie art. 5 k.c. jako podstawy oddalenia powództwa o ochronę własności, jest co do zasady niedopuszczalne (wyrok SN z 22 listopada 1994 roku II CRN 127/94 L.; z 27 maja 1999 r. II CKN 337/98 OSN 1999 r. Nr 12 poz. 214; z 3 października 2000 I CKN 287/00 OSN 2001 Nr 3 poz. 43) co powoduje, iż możliwość oddalenia powództwa windykacyjnego na tej podstawie jest dopuszczalna w sytuacjach zupełnie wyjątkowych. Przepis bowiem art. 5 k.c. jest normą wyjątkową i szczególną, więc jego zastosowanie w konkretnej sprawie ograniczone być powinno do przypadków wyjątkowych. W orzecznictwie również 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. Okoliczności, na które powołuje się skarżący w treści apelacji, nie wpływają na ocenę zachowania powoda jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, które uzasadniałoby odmówienie mu ochrony prawnej. 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 współżycia społecznego naruszył przeciwnik swym postępowaniem (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 (wyrok Sądu Najwyższego z 28 października 2003 r., sygn. I CK 222/02, LEX nr 151610).

Wobec powyższego, orzeczenie eksmisji pozwanych równoznaczne z pozbawieniem ich miejsca zamieszkania, nie jest samo w sobie krzywdzące, czy też naruszające zasady współżycia społecznego, gdyż zmierza do ochrony prawa własności powoda. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy w żaden sposób nie można dopatrzeć się po stronie powodowej jakiegokolwiek działania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, a w dodatku na tyle rażącego, aby uzasadniało ono pozbawienie powoda ochrony przysługującego mu prawa.

Wbrew również twierdzeniom skarżących nie można uznać, aby doszło do naruszenia art. 14 § 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. z 2014 poz. 150). Sąd I Instancji uwzględnił treść powyższego przepisu przyznając małoletniemu J. O. oraz jego ojcu będącemu prawnym opiekunem małoletniego uprawnienie do lokalu socjalnego. Natomiast co do pozwanych nie ustalono istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego. Podkreślić należy, że pozwani nie przedstawili żadnego dokumentu, z którego wynikałoby, że sprawują opiekę nad swoim wnukiem. W oparciu o ustalony stan faktyczny nie sposób bowiem było można uznać, aby skarżący sprawowali taką opieką.

Skoro zatem nie wystąpiła żadna z przesłanek z art. 14 § 4 powołanej wyżej ustawy, nie było podstaw do przyznania skarżącym prawa do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia treść art. 102 k.p.c. Przepis ten przewiduje odstępianie od zasady odpowiedzialności za wynik procesu w szczególnie uzasadnionych przypadkach. W piśmiennictwie podnosi się, że art. 102 k.p.c. urzeczywistnia zasadę słuszności i jako przepis wyjątkowy – stanowiący wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu – nie podlega wykładni rozszerzającej. Nie konkretyzuje on pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, toteż ich kwalifikacja należy do Sądu, który uwzględniając całokształt okoliczności konkretnej sprawy – powinien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości.

Sąd Okręgowy uznał zatem, że nałożenie na pozwanych obowiązku zapłaty kosztów procesu stanowiłoby dla nich nadmierne obciążenie, zważywszy na trudną sytuację życiową i majątkową pozwanych. Pozwana H. O. nie pracuje – utrzymuje się wspólnie z mężem, który osiąga niewielki dochód miesięczny, nadto K. O. boryka się z problemami zdrowotnymi. W tych okolicznościach wolno uznać, że zachodzi szczególny wypadek, o którym stanowi art. 102 k.p.c.