

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 marca 2016 roku wydanym w sprawie VIII C 1837/15 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VII Wydział Cywilny oddalił w całości powództwo I. U. przeciwko M. K. o zapłatę.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając:

- brak wnikliwości w ocenie zachowania powódki w przedmiotowej sprawie, co w konsekwencji skłoniło Sąd do przychylenia się do zarzutu podniesionego przez stronę pozwaną o naruszeniu art. 5 k.c., a tym samym uznanie roszczenia powódki jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, które w związku z tym nie powinno być uważane za wykonanie prawa, przez co nie korzysta z ochrony.

W oparciu o tak sformułowany zarzut strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Na przedpolu właściwych rozważań, wypada zauważyć, że niniejsza sprawa podlega rozpoznaniu w trybie uproszczonym. Z tego względu, stosownie do dyspozycji art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c., uzasadnienie wyroku Sądu Odwoławczego zawiera jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, albowiem Sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego.

Zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zostało wydane w wyniku prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych, co do zasady niekwestionowanych przez strony niniejszego procesu, a które to ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne.

Kluczowym zagadnieniem prawnym powstałym na kanwie rozpoznawanej sprawy jest kwestia dopuszczalności uznania czy roszczenie dochodzone przez powódkę, w świetle szczególnych okoliczności zaistniałych na gruncie przedmiotowej sprawy, stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

Sąd Rejonowy uwzględniając fakt regularnego opłacania czynszu za poprzednie okresy trwania umowy, nagłą, ciężką chorobę pozwanego – najemcy mieszkania, starania podjęte przez rodzinę pozwanego celem porozumienia się z wynajmującą i rozwiązania umowy (w zawartej na czas oznaczony umowie nie przewidziano bowiem prawa najemcy do wypowiedzenia umowy najmu), a także relatywnie szybkie opróżnienie mieszkania i gotowość do jego przekazania powódce, doszedł do przekonania, że wyżej wskazane okoliczności uzasadniają na podstawie art. 5 k.c. oddalenie w całości powództwa o zapłatę kwoty 6.845,34 zł. stanowiącej równowartości czynszu i opłat eksploatacyjnych za pięć miesięcy.

Wyżej opisanych, wyjątkowych okoliczności, które wystąpiły po stronie powodowej nie sposób negować ani deprecjonować. Rzecz jednak w tym, że w ocenie Sądu Okręgowego zakres zastosowania art. 5 k.c. całkowicie pozbawiający powódkę ochrony prawnej z tytułu przysługującego jej materialnoprawnego roszczenia o zapłatę czynszu i innych należności związanych z wynajętym lokalem, należy uznać za nazbyt szeroki. W konsekwencji bowiem rozstrzygnięcie Sądu I instancji – chociaż słusznie motywowane względami aksjologicznymi, koncentruje się jedynie na okolicznościach związanych z osobą najemcy, prowadząc tym samym do wtórnego i zbytniego pokrzywdzenia drugiej strony.

Zachowuje aktualność wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1967 r. (I PR 415/67), w którym podkreślono, że zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki

jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej też przyczyny w świetle art. 5 k.c. na podstawie zasad współzycia społecznego nie można formułować dyrektyw o charakterze ogólnym. Nie może budzić żadnych wątpliwości konstatacja, że brak istnienia w systemie prawa klauzul generalnych mogłyby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nie uwzględniających w rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej lecz i materialnej. Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych. Wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy (wyrok SN z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, niepubl.)

Uwzględniając wyżej wskazane uwagi oraz całokształt okoliczności rozpoznawanej sprawy,

w ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powódki w zakresie żądania zapłaty za czynsz i opłaty eksploatacyjne za wrzesień i październik 2014 roku pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego i nie zasługuje na ochronę. Jak wynika z ustaleń faktycznych sprawy, T. K., działająca jako pełnomocnik pozwanego, w dniu 31 lipca 2014 roku wypowiedziała umowę najmu lokalu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, zwracając się jednocześnie do powódki z zapytaniem o sposób zwrotu kluczy do lokalu. W tym miejscu należy podkreślić, iż rodzina pozwanego jeszcze w czerwcu 2014 roku poinformowała powódkę o ciężkiej chorobie pozwanego, chęci rozwiązania umowy najmu, a także o problemach finansowych uniemożliwiających dalsze ponoszenie kosztów związanych z wynajmowaniem mieszkania. W tym stanie rzeczy, postawa powódki, która nie uznawała dokonanego wypowiedzenia za skuteczne, uzależniała rozwiązanie umowy od remontu przedmiotowego lokalu i zawarcia umowy z kolejnym najemcą, a następnie na drodze sądowej dochodzi należności również za okres następujący po wypowiedzeniu umowy jawi się jako nieznajdująca akceptacji w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Oceny tej nie zmienia okoliczność, iż w świetle obowiązującej regulacji ustawowej oraz braku stosownych postanowień umowy, wypowiedzenie umowy najmu na czas oznaczony jest prawnie nieskuteczne. W okolicznościach sprawy, za niezgodne z zasadami współzycia społecznego należy uznać literalne odwoływanie się powódki do treści umowy, kategoryczne żądanie dokonania stosownych prac remontowych (które to prace ostatecznie powódka wykonała, przeznaczając na ten cel pieniądze z kaucji wpłaconej przez pozwanego) i uzależnienie rozwiązania umowy od znalezienia osoby zainteresowanej wynajęciem mieszkania bez wykazania elementarnego zrozumienia dla niespodziewanej i tragicznej sytuacji, w której znalazł się pozwany i jego rodzina. W tych szczególnych okolicznościach nieustępliwe dążenie przez powódkę jedynie do takiego porozumienia, które zabezpiecza jej interesy o charakterze majątkowym należy uznać za postawę naganną. W świetle powyższego, Sąd Okręgowy uznał, iż niewątpliwie dochodzenie roszczenia o zapłatę za okres września i października 2014 roku stanowi nadużycia prawa podmiotowego, dlatego powództwo w tym zakresie nie może zostać uwzględnione.

Jednocześnie analiza całokształtu okoliczności sprawy, a zatem również okoliczności dotyczących strony powodowej, prowadzi do konkluzji, że odwołanie się do art. 5 k.c. nie powinno w sposób całkowity pozbawiać powódkę ochrony prawnej. Kierowanie się zasadami słuszności w celu uwzględnienia interesu jednej ze stron, nie może tym samym prowadzić do rozstrzygnięcia całkowicie pomijającego sytuację drugiej strony i prowadzącego do jej istotnego pokrzywdzenia. Zważyć należy, że do chwili obecnej ani pozwany ani członkowie jego rodziny nie uiścili na rzecz powódki żadnej części należności z tytułu najmu lokalu za okres od czerwca do sierpnia 2014 roku, chociaż umowę wypowiedzieli dopiero 31 lipca 2014 roku z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. W tym okresie sytuacja faktycznego dysponowania mieszkaniem była nieuregulowana, a powódka nie uzyskiwała dochodów z tytułu najmu lokalu. Nadto, obok utraconych korzyści, powódka poniosła koszty związane z eksploatacją mieszkania w postaci czynszu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej i opłat za energię elektryczną.

Najdalej idącym skutkiem zastosowania instytucji opisanej w art. 5 k.c. jest oddalenie powództwa w całości, brak jest jednak przeszkód do jedynie częściowego oddalenia powództwa z powołaniem się na nadużycie prawa podmiotowego.

Powyższą tezę można uzasadnić, chociażby poprzez odwołanie się do zasad wnioskowania a fortiori. Kierując się wyżej przedstawioną argumentacją, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok poprzez zasądzenie na rzecz powódki kwot 1.361,45 zł, 1.360,91 zł oraz 1.297,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami, liczonymi od dnia wymagalności tj. od jedenastego dnia miesiąca, w którym świadczenia te winny zostać uiszczone. Wysokość zasądzonych świadczeń została wykazana w postępowaniu przed Sądem I instancji, co pozwalało Sądowi Okręgowemu wydać orzeczenie reformatoryjne z mocy art. 386 par. 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. W pozostałym zakresie powództwo – z przyczyn omówionych powyżej - podlegało oddaleniu.

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 102 k.p.c., nie obciążając pozwanego kosztami

procesu za postępowanie przed Sądem I instancji i postępowanie apelacyjne. Stan zdrowia pozwanego, który nie porusza się o własnych siłach, wymaga stałej opieki i dalszego leczenia oraz uzyskiwanie przezeń niskich dochodów, ograniczonych jedynie do renty inwalidzkiej, przemawia za uznaniem, iż zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu art. 102 k.p.c. Nie bez znaczenia pozostaje również okoliczność, iż rozstrzygnięcie Sądów obu instancji zapadło w oparciu o art. 5 k.c.