

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt VIII C 2451/14 z powództwa Miasta Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. przeciwko A. S. w pkt 1 uchylił wyrok zaoczny z dnia 19 listopada 2014 roku, w pkt 2 nakazał pozwanemu opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł., w pkt 3 orzekł, że pozwanemu A. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, w pkt 4 nakazał wstrzymanie eksmisji pozwanego z lokalu wymienionego w punkcie 1 do czasu złożenia mu przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w pkt 5 postanowił nie obciążać pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej oraz w pkt 6 przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi na rzecz adw. J. C. kwotę 147,60 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w pkt 1-4.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę zgromadzonego materiału dowodowego i uznanie, że okoliczności sprawy, w tym sytuacja majątkowa, osobista oraz zdrowotna pozwanego, jak również wykazywanie przez pozwanego chęci do regularnej spłaty zadłużenia oraz odpracowania rzeczonoego zaległego czynszu nie pozwalają na zastosowanie art. 5 k.c. stanowiącego o zasadach współżycia społecznego, a w konsekwencji oddalenia powództwa.

W konkluzji do podniesionych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, przez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego za udzieloną pomoc prawną pozwanemu z urzędu, gdyż koszty te nie zostały uiszczone ani w całości ani w części.

W odpowiedzi na apelację pozwanego, 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.

Rozpoczynając rozważania dotyczące skuteczności wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu zajmowanego przez niego lokalu oraz zasadności zastosowania konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego z art. 5 k.c., należy stwierdzić, że wbrew twierdzeniom apelującego, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej i zgodnej z kryteriami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c. oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie.

Przypomnieć należy, że w realiach rozpoznawanej sprawy doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu z powodu zaległości czynszowych. Zauważyć również trzeba, że pozwany nie kwestował skuteczności wypowiedzenia oraz istnienia zaległości czynszowych.

Apelacja pozwanego została zatem oparta na próbie wykazania, że nakazaniu eksmisji pozwanego stoją na przeszkodzie zasady współżycia społecznego. Skarżący bowiem wskazał na długoletni okres zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu oraz swoją trudną sytuację życiową. Jednocześnie podniósł, że zaległości czynszowe powstały nie z jego winy tłumacząc, że spotykał się jakiś czas temu z kobietą, która poprosiła go, aby pieniądze na czynsz

przekazywał bezpośrednio jej, a ta dokona wpłaty za niego. Z uwagi na nieuczciwość kobiety wpłaty te nigdy nie zostały wpłacone na konto administracji. Pozwany natomiast o braku wpłat dowiedział się z wezwań do zapłaty i pozwów.

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 orzecniczą 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 orzecnictwie 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 pozwanego, równoznaczne z pozbawieniem go 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 jej prawa.

J. okoliczność, że pozwany jest osobą o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności nie świadczy o zasadności zarzutu z art. 5.k.c. Uwzględnieniu bowiem trudnej sytuacji życiowej pozwanego służy uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Na marginesie należy wskazać, że okoliczność spłaty części zadłużenia przez pozwanego oraz wykazywania chęci do odpracowania pozostałej części zaległości czynszowych nie może uzasadniać zastosowania art. 5 k.c. W niniejszej sprawie powód bowiem domagał się opróżnienia lokalu mieszkalnego przez pozwanego, a nie spłaty zaległości czynszowych. Tym samym dla oceny zasadności tego powództwa bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy pozwany posiada zaległości czynszowe i w jakiej wysokości. Ponadto spłata wszystkich zaległości czynszowych przez pozwanego nie prowadzi do automatycznego nawiązania stosunku najmu.

Reasumując powyższe rozważania uznać należy, iż nakazanie przez Sąd Rejonowy eksmisji pozwanego przy jednoczesnym przyznaniu mu uprawnienia do lokalu socjalnego i wstrzymaniu wykonania wyroku eksmisyjnego do czasu złożenia przez gminę oferty najmu takiego lokalu stanowi należyte wyważenie interesów właściciela lokalu, który nie mógł uzyskać od najemcy czynszu oraz pozwanego który z przyczyn niezawinionych znalazł się w trudnej sytuacji życiowej i nie wywiązywał się ze zobowiązań obciążających go na mocy zawartej umowy najmu lokalu mieszkalnego. Jednocześnie rozwiązanie wstrzymania wykonania wyroku eksmisyjnego do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego czyni efektywną ochronę lokatora realizowaną poprzez przyznanie mu uprawnienia do lokalu socjalnego, zapobiegając powstaniu sytuacji, gdy po opróżnieniu lokalu dotychczas zajmowanego musi on oczekiwać na złożenie przez gminę oferty najmu 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.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika powoda wyliczono na podstawie § 7 pkt 1 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800), przyjmując 75 % stawki dla pełnomocnika, który został ustanowiony na etapie postępowania apelacyjnego.

Wobec faktu, że pozwany był reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata, który złożył wniosek o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego oświadczając, że koszty te nie zostały uiszczone ani w całości ani w części, należało przyznać adw. J. C. wynagrodzenie za udzielenie pozwanemu pomocy prawnej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym. Wynagrodzenie pełnomocnika skarżącego wyliczono na podstawie § 7 pkt 1 i § 10 ust. 1 pkt 1 przywołanego wyżej rozporządzenia z dnia 22 października 2015 r.