

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 marca 2017 roku w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich przeciwko M. P. (1), Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na jego treść, tj.: art. 229 k.p.c. poprzez nieuznanie za przyznaną przez pozwanego M. P. (1) wysokości dochodzonego roszczenia w sytuacji, gdy pozwany nie kwestionował wyliczenia roszczenia załączonego do pozwu, zaś w sprzecznie od nakazu zapłaty podnosił jedynie zarzuty dotyczące swojej trudnej sytuacji materialnej, rodzinnej i zdrowotnej,
2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na jego treść, tj.: art. 230 k.p.c. poprzez nieuznanie za przyznaną wysokości dochodzonego roszczenia w sytuacji, gdy pozwany M. P. (1) nie wypowiedział się co do tej okoliczności, zaś to samo przedmiotowe wyliczenie stało się podstawą do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia III Wydział Cywilny, przy czym przedmiotowy nakaz zapłaty uprawomocnił się w stosunku do pozostałych pozwanych – T. P. i M. P. (2),
3. naruszenie prawa materialnego poprzez zastosowanie art. 5 k.c. w zw. z art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016, poz. 1610 – j.t.; dalej: u.o.p.l.) i uznanie, że roszczenie powoda o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nie zasługuje na ochronę, w sytuacji, gdy pozwany sam postępuje w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego, ponieważ nie realizuje prawomocnego wyroku eksmisyjnego;
4. naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. w sytuacji, gdy pozwany bezumownie korzysta z lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. i nie ponosi bieżących opłat związanych z użytkowaniem nieruchomości.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego M. P. (1) na rzecz powoda kwoty 52.731,27 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi co do kwoty 36.878,23 złotych od dnia 1 lutego 2016 r. do dnia zapłaty oraz co do kwoty 15.853,04 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

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

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Na wstępie podkreślić należy, że Sąd Okręgowy w pełni podziela przeprowadzoną przez Sąd Rejonowy ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów, tym samym akceptuje poczynione w oparciu o tę analizę ustalenia faktyczne, uznając je za własne, bez konieczności ich ponownego przytaczania.

Przechodząc do zarzutów apelacji w pierwszej kolejności konieczne jest odniesienie się do sformułowanych przez skarżącego zarzutów naruszenia przepisów postępowania. Wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują bowiem rozważania co do zarzutów dotyczących zastosowania prawa materialnego, ponieważ jego właściwe zastosowanie jest możliwe jedynie na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego.

Za chybiony należy uznać zarzut naruszenia art. 229 k.p.c. poprzez nieuznanie za przyznaną przez pozwanego wysokości dochodzonego roszczenia. Zgodnie z przywołanym przepisem, nie wymagają również dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Należy podkreślić, że fakty przyznane są to fakty podane przez jedną stronę i potwierdzone – jako zgodne z prawdą – przez stronę przeciwną w drodze wyraźnego oświadczenia złożonego w toku postępowania w formie ustnej lub pisemnej. Dopiero

przyznanie niebudzące wątpliwości sądu wywołuje ten skutek, że fakty przyznane nie wymagają już udowodnienia (zob. T. Ereciński [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Postępowanie rozpoznawcze pod red. T. Erecińskiego, WK 2016). W okolicznościach przedmiotowej sprawy pozwany niewątpliwie nie złożył tego rodzaju wyraźnego oświadczenia dotyczącego wysokości dochodzonego roszczenia, zaś w żadnym wypadku za przyznanie w rozumieniu art. 229 k.p.c. nie może być poczytany brak zakwestionowania przedstawionego wyliczenia w toku procesu. Jedynymi wyraźnie przyznanymi przez pozwanego okolicznościami był fakt zajmowania przedmiotowego lokalu oraz brak uiszczania na rzecz powoda jakichkolwiek opłat z tego tytułu.

Zarzut dotyczący naruszenia art. 230 k.p.c. również jest nietrafny. Po pierwsze, zgodnie z art. 230 k.p.c. o uznaniu faktów za przyznane decyduje nie tylko milczenie strony odnośnie do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, lecz także zebrany w sprawie materiał dowodowy, przy uwzględnieniu charakteru i przedmiotu postępowania. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 lutego 2011 r., (sygn. akt I CSK 298/10, opubl. LEX nr 950421) funkcją art. 230 k.p.c. nie jest wzmacnianie ustaleń co do faktów, które nie znajdują dostatecznego uzasadnienia w dowodach przeprowadzonych w sprawie. Zastosowanie tego przepisu wchodzi w rachubę jedynie wówczas, gdy jest to uzasadnione wynikiem całej rozprawy. Oznacza to konieczność uwzględnienia zarówno postawy procesowej strony, jak również ostatecznych wyników postępowania dowodowego. Odnośnie do postawy strony, zastosowanie art. 230 k.p.c. nie jest uzasadnione wówczas, gdy strona nie wypowiedziała się co do określonych twierdzeń strony przeciwnej, ale przyjęcie dorozumianego przyznania tych okoliczności byłoby sprzeczne z jej postawą procesową. Oznacza to, że sąd może uznać za przyznane przez stronę niezaprzeczone twierdzenia strony drugiej tylko w wypadku, gdy takie domniemane przyznanie uzasadnia wszechstronne rozważenie wszystkich okoliczności sprawy na podstawie całego materiału dowodowego. Tymczasem w niniejszej sprawie, wbrew twierdzeniom powoda, pozwany w toku niniejszego postępowania zakwestionował zasadność dochodzonego przez powoda roszczenia, uzasadniając to w głównej mierze swoją trudną sytuacją zdrowotną i majątkową. Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Rejonowego, zgodnie z którym brak wyraźnego zaprzeczenia wysokości dochodzonego roszczenia nie może być poczytany w rozpoznawanej sprawie za jej przyznanie, uzasadniające zaniechanie przeprowadzania dalszego postępowania dowodowego w tym zakresie. Pozwany jako osoba nieposiadająca wystarczającej wiedzy prawniczej oraz występująca w toku procesu bez zawodowego pełnomocnika niewątpliwie nie miała świadomości konieczności wyraźnego zaprzeczenia wszystkim podniesionym przez powoda okolicznościom. Tym samym brak było podstaw do zastosowania wskazanego przepisu w kierunku postulowanym w apelacji.

Sąd Okręgowy nie podziela również zasadności podniesionych przez powoda zarzutów naruszenia prawa materialnego w postaci art. 5 k.c. oraz art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2016, poz. 1610 ze zm.). Na wstępie należy zaznaczyć, że niezastosowanie art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. było jedynie efektem uznania przez Sąd Rejonowy żądania powoda za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i zastosowania przez Sąd Rejonowy art. 5 k.c., a zatem należy omówić przede wszystkim zarzut naruszenia art. 5 k.c.

Lektura całości zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego potwierdza słuszność tezy wywiedzionej przez Sąd I instancji, że roszczenie powoda ocenić należy jako nadużycie prawa, wyczerpujące przesłanki przepisu art. 5 k.c. Przede wszystkim należy stwierdzić, że wystąpienie z roszczeniem o zapłatę odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu na podstawie art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. stanowi wykonywanie uprawnień przez właściciela, a zatem podlega ocenie także z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, dlatego też jako zasadę należy przyjąć istnienie możliwości oddalenia tego rodzaju powództwa na podstawie art. 5 k.c. Oczywiście z możliwości jaką stwarza norma art. 5 k.c. można korzystać w zupełnie wyjątkowych wypadkach i z niezwykłą ostrożnością, gdyż oddalenie powództwa o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oznacza w pewien sposób ograniczenie ochrony prawa własności. Nie można jednak przewidzieć wszystkich sytuacji faktycznych i uwarunkowań prawnych jakie mogą wystąpić w określonej sprawie, które spowodują, że w konkretnych okolicznościach danej sprawy zastosowanie art. 5 k.c. będzie wyjątkowo dopuszczalne. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu powołanej normy prawnej są bowiem 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. Dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest zatem ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku

w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym.

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 19 maja 2006 r. (III CZ 28/06, Lex nr 188379), klauzula generalna z art. 5 k.c. służy ocenie zachowań strony i sposobu korzystania przez nią ze swego prawa podmiotowego. Sąd Najwyższy wyraził także pogląd, że zasadniczą podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Jego negatywna ocena może wynikać m.in. z faktu, że zajęcie zostało przez niego sprowokowane albo też z faktu wykorzystania położenia drugiej strony (uzasadnienie wyr. SN z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, LEX nr 560607). Sąd Najwyższy podkreślał także wielokrotnie (m.in. w wyroku z dnia 14 września 2010 r., II PK 67/10, LEX nr 687016, i w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 listopada 2004 r., I PK 36/04, OSNP 2005 Nr 12, poz. 175), że obowiązkiem każdego sądu jest nie tylko stosowanie obowiązującego prawa, ale przede wszystkim wymierzanie sprawiedliwości a więc obowiązkiem sądu jako organu państwa przy rozpoznaniu każdej sprawy jest "urzeczywistnianie" tej zasady rozumianej (przynajmniej) jako dążenie do zachowania równowagi w stosunkach społecznych i powstrzymywanie się od kreowania nieusprawiedliwionych, niepopartych obiektywnymi wymogami i kryteriami przywilejów dla wybranych grup obywateli.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podzielić pogląd Sądu Rejonowego, że roszczenie powoda stanowi nadużycie przysługującego mu prawa podmiotowego. W ramach wyroku eksmisyjnego z dnia 1 września 2005 roku M. P. (1) zostało przyznane prawo do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 1 u.o.p.l., zaś zobowiązanie pozwanego do opróżnienia przedmiotowego lokalu zostało wstrzymane do czasu przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wobec powyższego należy negatywnie ocenić zachowanie powoda, który przez okres 12 lat od dnia uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego nie podjął jakichkolwiek działań zmierzających do jego wykonania, w tym nie złożył nawet pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W tym kontekście Sąd Okręgowy w całości podziela ocenę Sądu Rejonowego, zgodnie z którą tak długiego okresu oczekiwania na złożenie przez powoda, jako gminę, oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie można uzasadnić żadnymi obiektywnymi okolicznościami, w szczególności brakiem wystarczającej liczby lokali socjalnych.

Jednocześnie nie sposób podzielić zarzutu skarżącego, w którym wywodzi on, że zastosowaniu art. 5 k.c. sprzeciwia się postępowanie pozwanego polegające na niewykonywaniu prawomocnego wyroku eksmisyjnego. Należy bowiem podkreślić, że wykonanie tego wyroku zostało przez sąd wstrzymane do czasu przedstawienia przez powoda oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, do którego niewątpliwie nie doszło, a zatem zachowania pozwanego w żadnym wypadku nie można uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Co więcej, to pozwany wykazywał inicjatywę i kilkakrotnie zwracał się do powoda z prośbą o przydzielenie mu lokalu socjalnego, a także podejmował próby zamiany obecnego lokalu na inny. Na zasadność zastosowania art. 5 k.c. dodatkowo wskazuje wyjątkowa trudna sytuacja życiowa pozwanego, wynikająca z poważnych chorób M. P. (1) oraz jego żony, a także niskich dochodów z tytułu renty i emerytury. W tym kontekście szczególnie negatywnie należy ocenić postępowanie powoda, który z niewyjaśnionych przyczyn zwleka z zaoferowaniem pozwanemu lokalu socjalnego, który niewątpliwie wiązałby się z o wiele niższymi kosztami utrzymania, a jednocześnie żąda od niego zapłaty z tytułu dotychczas zajmowanego lokalu.

Reasumując, wszystkie zarzuty skarżącego okazały się niezasadne, a zatem nie mogły skutkować zmianą rozstrzygnięcia Sądu I instancji. W konsekwencji Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadnioną.