

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 maja 2021 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt II C 1195/20 oddalił powództwo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko A. W. (1), M. K., M. W., A. W. (2), Z. W. i F. K., z udziałem interwenienta ubocznego Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich, o opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Apelację od wskazanego orzeczenia wniósł powód, zaskarżając wydany wyrok w całości.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu apelujący zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miały istotny wpływ na wynik postępowania, tj. art. 227 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że dowód z noty obciążeniowej ma istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, podczas gdy nie miał on wpływu na skuteczne wypowiedzenie umowy najmu,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie lub błędną wykładnię, tj.:
  - a. art. 5 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że dochodzenie przed powódkę roszczeń związanych z jej prawem własności stanowi nadużycie prawa podmiotowego ze względu na brak rozliczenia kwoty rzekomo pobranej przez powoda wpłaty na fundusz remontowy na poczet zadłużenia powstałego w związku ze stosunkiem najmu, który nie był powiązany w żaden sposób z ww. kwotą, która była objęta notą odsetkową,
  - b. art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i zmianie kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.) poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że wypowiedzenie umowy najmu nie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, pomimo, że na dzień złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu najmu zostały spełnione przesłanki określone w powyższym przepisie,
  - c. art. 353<sup>1</sup> w zw. z art. 385<sup>1</sup> w zw. z art. 385<sup>3</sup> k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że istniały postanowienia umów, które nie wiązałyby pozwanych w sytuacji, w której brak jest jakiegokolwiek dowodu w sprawie na poparcie przedmiotowej okoliczności,
  - d. art. 675 w zw. z art. 680 k.c. poprzez ich niezastosowanie podczas, gdy stosunek najmu został skutecznie wypowiedziany, a pozwani w dalszym ciągu nie opuścili lokalu mieszkalnego, którego powódka jest współwłaścicielem oraz zarządcą sądowym.

W związku z tak postawionymi zarzutami skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie zaś o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto skarżący wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów postępowania za obydwie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Interwenient uboczny, w odpowiedzi na wniesioną apelację powoda, wniosła o jej oddalenie w całości.

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

Apelacja okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy. Podniesione przez apelującego zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. może być skuteczny tylko w sytuacji, gdy zostanie wykazane, że sąd przeprowadził dowód na okoliczności nie mające istotnego znaczenia w sprawie i ta

wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, bądź gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, iż nie mają one takiego charakteru (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2001 r., IV CKN 430/00, Lex nr 1211984). Taki stan nie ma miejsca w rozpoznawanej sprawie, gdyż Sąd Rejonowy przeprowadził w sposób właściwy całe postępowanie dowodowe oraz doszedł do słusznego przekonania, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wbrew stanowisku strony apelującej, okoliczności dotyczące wcześniejszego stosunku prawnego między stronami, związanego z zawartą umową najmu innego lokalu mieszkalnego o nr (...), na terenie tej samej nieruchomości, miały bardzo istotne znaczenie w sprawie. W dniu 18 kwietnia 2017 r. pozwana zapłaciła powódce kwotę 13.000 zł, na tej postawie została wystawiona nota obciążeniowa nr 7/04/2017. Skarżąca, jak słusznie zauważył Sąd I instancji, nie podjęła inicjatywy wykazania, jaki był tytuł prawny pobrania takiej kwoty od najemcy oraz jakie było przeznaczenie tych środków oraz sposób ich wykorzystania. Strona powodowa nie tylko nie podjęła żadnej inicjatywy dowodowej w tym względzie, ale nawet w żaden sposób nie odniosła się do pobrania wskazanej sumy, co budzi daleko idące wątpliwości sądów obu instancji odnośnie uczciwości działań strony powodowej, jak również czy w rzeczywistości istniała jakakolwiek podstawa prawna do pobrania wskazanej kwoty.

Podniesione zarzuty naruszenia prawa materialnego również nie zasługiwały na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że Sąd Okręgowy w pełni zgadza się z konkluzją Sądu Rejonowego, który uznał, że w sprawie całokształt okoliczności uzasadnia stwierdzenie, że zachodzą podstawy do zastosowania art. 5 k.c.. Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowania prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiągających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące (*summum ius summa iniuria*), nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie. Należy jednak pamiętać, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych, tak więc odmowa udzielenia tej ochrony osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, niepubl. i z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, niepubl.).

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że dokonanie oceny, czy właściciel domagający się wydania przedmiotu swojego prawa, działa w zgodzie z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lokalu, czy też jego działanie pozostaje w sprzeczności z tymi normami, jest dopuszczalne. Treść art. 5 k.c. daje możliwość dokonania takiej oceny w stosunku do wykonywania każdego prawa podmiotowego przez osobę uprawnioną.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy powódka bez jakiegokolwiek tytułu prawnego dokonała pobrania i zatrzymania kwoty 13.000 zł uiszczonej przez A. W. (1) w związku z zawarciem umowy najmu lokalu nr (...) na tej samej nieruchomości. Co za tym idzie spełnione przez pozwaną na rzecz powódki świadczenie we wskazanej kwocie nie wiązało się z żadnym ekwiwalentnym świadczeniem ze strony wynajmującego, nie mogło stanowić również kaucji, albowiem pobrana kwota znacznie przekraczała ustawowe granice określenia kaucji. Reasumując, w sytuacji gdy powódka dokonałaby rozliczenia z tego tytułu po zakończeniu najmu lokalu nr (...), nie powstałoby zadłużenie, które stało się podstawą wypowiedzenia umowy najmu spornego lokalu, a na które powołuje się powódka w podstawie żądania pozwu. Ponadto wskazana kwota pokryłaby w całości wszelkie zaległości w opłatach za sporny lokal zgłaszane przez stronę powodową, które miało wynosić 4.801,15 zł.

Z powyższych względów przy orzekaniu Sąd Rejonowy nie naruszył również dyspozycji art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów oraz art. 675 zw. z art. 680 k.c.. W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie ulega wątpliwości, że powód dokonał wypowiedzenia umowy najmu pozwanym, jednakże istotą oddalenia powództwa było uznanie, że to wcześniej powód bez żadnej podstawy prawnej pobrał od pozwanej niemalże trzykrotność kwoty stanowiącej zaległość pozwanym związaną z nieterminowym opłacaniem określonego w umowie

stron czynszu najmu. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji pobranie wskazanej kwoty miało istotny wpływ na sytuację majątkową rodziny pozwanych, a zatrzymanie tych środków przez powódkę, pomimo nieprzedstawienia ich przeznaczenia i rozliczenia, stanowi naruszenie dobrych obyczajów w relacji między stronami umowy, a przez to również zasad współżycia społecznego. Pozwana nie została poinformowana, jakie świadczenie będzie ekwiwalentem uiszczanej kwoty, nie ustalono również w toku postępowania, by takie świadczenie ekwiwalentne zostało jej w zamian zaoferowane. Wobec zatrzymania przez powódkę kwoty, która przewyższa wartość zadłużenia powstałego na gruncie umowy najmu powołanej w pozwie, żądanie eksmisji kierowane wobec pozwanych jawi się jako rażąco nieproporcjonalny środek zaspokajania roszczeń powódki. Wreszcie nie można również tracić z pola widzenia okoliczności, że pozwani deklarują chęć spłaty zadłużenia i podjęli w tym kierunku istotne kroki wpłacając znaczącą sumę z tego tytułu, a powódka zadeklarowała przywrócenie pozwanym tytułu do spornego lokalu w związku ze spłatą zadłużenia.

Na końcu należy również wyjaśnić, że niezasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 353<sup>1</sup> w zw. z art. 385<sup>1</sup> w zw. z art. 385<sup>3</sup> k.c.. W okolicznościach nie może mieć decydującego znaczenia zastrzeżenie zawarte w nocie obciążeniowej, iż najemcy wyrazili zgodę na powyższe warunki. Okoliczności podpisania noty obciążeniowej przez pozwaną nie wskazują, by treść oświadczenia była negocjowana z pozwaną, a także, by była odzwierciedleniem zgodnego zamiaru stron w rozumieniu art. 65 § 2 k.c. Wręcz przeciwnie, z zeznań pozwanych jednoznacznie wynika, że zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego było uwarunkowane uiszczeniem przedmiotowej sumy. Co za tym idzie, jak to zostało już szczegółowo wyjaśnione w dotychczasowej części uzasadnienia, spełnione przez pozwaną na rzecz powódki świadczenia w kwocie 13.000 zł było pozbawione jakiegokolwiek podstawy prawnej. Skoro zatem wskazana kwota pokryłaby w całości wszelkie zaległości w opłatach za sporny lokal zgłaszane przez stronę powodową, Sąd Okręgowy w pełni podziela ocenę Sądu I instancji, że roszczenia zgłoszonego w pozwie należy ocenić jako nadużycie prawa podmiotowego.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda, jako całkowicie bezzasadną.