

## UZASADNIENIE

Wyrokiem zaocznym dnia 10 marca 2021 r. w sprawie o sygn. akt I C 2307/20 z powództwa Miasto Ł. - Zarząd Lokali Miejskich w Ł. przeciwko M. P., J. P., T. P. i F. G. o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi:

1. nakazał pozwanym M. P., J. P., T. P. i F. G. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z ich mieniem;
2. ustalił, że pozwanym nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. zasądził od pozwanych M. P., J. P., T. P. i F. G. solidarnie na rzecz Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł. kwotę 500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240 tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. nadał wyrokowi w punkcie 1. rygor natychmiastowej wykonalności.

(wyrok zaoczny k. 80)

Zaskarżonym wyrokiem dnia 9 czerwca 2021 r. w sprawie o sygnaturze I C 2307/20 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi utrzymał wyrok zaoczny z dnia 10 marca 2021 r. w mocy.

(wyrok k. 120)

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne, w oparciu o które wydał kwestionowany wyrok, a które w całości podziela i przyjmuje za własne Sąd II instancji.

(uzasadnienie k. 137-142)

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany M. P. zaskarżając wyrok w całości, zarzucając:

1. naruszenie art. 316 k.p.c. poprzez niewzięcie pod uwagę braku zaległości oraz pominięcia okoliczności, iż oświadczenia powoda, na których został wydany wyrok zaoczny były niezgodne z dokonanymi ustaleniami pomiędzy stronami;
2. naruszenie art. 451 k.c. poprzez przyjęcie dokonanych rozliczeń przez powoda jako usprawiedliwionych, w sytuacji braku normatywnych podstaw do dowolnego rozliczenia wpłat przez powoda niezgodnie ze wskazaniem pozwanych;
3. naruszenie art. 5 k.c. poprzez pominięcie okoliczności przemawiających za zmianą wyroku zaocznego i oddaleniem powództwa.

W konkluzji pisma procesowego pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku zaocznego i oddalenie powództwa.

(apelacja k. 153-154)

W odpowiedzi na apelację, powód wniósł o oddalenie apelacji, zasądzenie od pozwanych pkt 1-3 na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych oraz rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym.

(odpowiedź na apelację k. 174)

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

Na wstępie należy wyjaśnić, iż podpisana przez skarżącego M. P. apelacja w swej treści sugerowała, iż została ona wniesiona nie tylko w imieniu pozwanego M.

P. ale także i pozostałych pozwanych czyli T. P., J. P. i F. G.. W przedmiocie tych pozwanych brak jednak było podstaw do nadawania biegu apelacji w tym zakresie tj. podjęcia działań zmierzających do podpisania apelacji przez pozostałych pozwanych, czy też wyjaśnienia, czy są oni reprezentowani przez wnoszącego apelację M. P. – na co wskazuje na to treść § 162 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości - Regulamin urzędowania sądów powszechnych z dnia 18 czerwca 2019 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2046). Apelacja pozwanych T. P., J. P. i F. G. podlegała bowiem odrzuceniu, gdyż na skutek odrzucenia wniosku w/w pozwanych o uzasadnienie skarżonego wyroku postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 3 sierpnia 2021 roku (k. 143) nie został im doręczony wyrok z uzasadnieniem. Zgodnie z treścią art. 369 § 1 k.p.c. apelację wnosi się do sądu, który wydał zaskarżony wyrok, w terminie dwutygodniowym od doręczenia stronie skarżącej wyroku z uzasadnieniem. Mając na względzie powyższe wniesioną przez pozwanych T. P., J. P. i F. G. apelację należało uznać za niedopuszczalną i odrzucić na podstawie art. 373 § 1 k.p.c., o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 1 wyroku.

Apelacja pozwanego M. P. okazała się z kolei niezasadna i w związku z tym podlegała oddaleniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać. Podniesione przez apelującego zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne.

Całkowicie chybiony i nieuzasadniony jest zarzut apelacji naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. W okolicznościach sprawy nie ma jakichkolwiek podstaw do konstruowania zarzutu naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. W przepisie art. 316 § 1 k.p.c. sformułowano zasadę, iż podstawą rozstrzygnięcia jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a więc sąd nie może wydając orzeczenie merytoryczne powoływać się na późniejsze zdarzenia, zaszłe po zamknięciu rozprawy (por. post. SN z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. III CSK 160/11, Lex nr 1165078). W ocenie Sądu Okręgowego nie może budzić wątpliwości, iż podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalone przez sąd okoliczności faktyczne i prawne istniejące w dacie zamknięcia rozprawy. Na dzień ten Sąd I instancji nie posiadał przedłożonego przy apelacji zaświadczenia, które w żaden sposób nie mogłoby zmienić ustaleń, gdyż informowało o stanie zadłużenia nie na dzień zamknięcia rozprawy tj. 8 czerwca 2021 roku ale o wiele późniejszy tj. 28.10.2021. Ewentualny więc brak ustaleń co do określonych faktów lub uznanie ich za nieudowodnione nie może świadczyć o naruszeniu omawianego przepisu, jeśli dowody na tę okoliczność nie były Sądowi dostępne na dzień zamknięcia rozprawy. Z tych też względów powyższy zarzut jest bezzasadny.

Nie można przyznać racji zarzutowi naruszenia art. 451 k.c. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż skarżący nie płacił należności czynszowych na bieżąco, nieregularnie uiszczając większe kwoty z tytułu spłaty tych zaległości, które jednak nigdy nie były w stanie uregulować w całości zaległych opłat czynszowych. Istniejąca na dzień wezwania do zapłaty, jak i wypowiedzenia stosunku najmu, zaległość z tytułu opłat czynszowych była tak wysoka, iż nie miało znaczenia w jaki sposób została by zaliczona – i tak pozwani pozostawaliby w zwłoce z zadłużeniem z tytułu opłat czynszowych za przynajmniej 3 okresy płatności. Nie ulega więc wątpliwości, iż umowa najmu została wypowiedziana pozwanym w sposób prawidłowy, zgodny z wymogami wskazanymi w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. - Dz.U. z 2022 r., poz. 172) pismem z dnia 17 stycznia 2020 r. w czasie, gdy pozwani zalegali z płatnościami za mieszkanie w kwocie aż 8 245,45 zł. Wypowiedzenie nastąpiło zaś w związku z niezastosowaniem się do treści pisma z dnia 21 listopada 2019 r., w którym Zarząd Lokali Miejskich zobowiązał skarżącego do zapłaty zadłużenia w kwocie 5 622,92 zł tj. kwocie znacznie przekraczającej wysokość czynszu za trzy pełne okresy płatności w którym uprzedzono pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu.

Bezpodstawny okazał się również zarzut naruszenia art. 5 k.c. Powód nie nadużył swojego prawa podmiotowego żądając opróżnienia lokalu mieszkalnego. Podkreślenia wymaga, że wykonywanie praw podmiotowych chronione jest domniemaniem zgodności takiego zachowania podmiotu uprawnionego z zasadami współżycia społecznego. Obowiązek obalenia owego domniemania spoczywa na stronie, która z zaprzeczenia powyższej zgodności wywodzi skutki prawne (por. SN w wyroku z dnia 22 listopada 2000 r., II CKN 1354/00, Lex nr 51966 oraz w postanowieniu z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 590/11, Lex nr 1232228). Strona pozwana nie obaliła zaś w niniejszej sprawie

domniemania. Przed wypowiedzeniem umowy najmu pozwany uiszczał zaległości czynszowe jedynie częściowo i sporadycznie, nie tłumacząc na żadnym etapie powodowi przyczyn tego postępowania. Także uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, czy też już samo jej wypowiedzenie nie zmotywowało skarżącego do uregulowania zaległości czynszowych, co nastąpiło dopiero po wydaniu skarżonego wyroku. Mając na względzie dobrą sytuację majątkową pozwanego jest więc oczywiste, iż powód występując z roszczeniem eksmisyjnym wobec pozwanego nie nadużywa przysługujących mu praw. Powód jako właściciel mieszkania ma prawo oczekiwać, iż wynajmująca go osoba będzie przestrzegała postanowień umownych i regularnie płaciła czynsz. Odmowa udzielenia ochrony prawnej powodowi na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, które w przedmiotowej sprawie nie wystąpiły.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację pozwanego, jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 265) zasądzając od pozwanego M. P. na rzecz powoda kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.