

Sygn. akt I C 675/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący SSR Magdalena Glinkiewicz

Protokolant st. sekr. sąd. Bożena Czajkowska

Po rozpoznaniu w dniu 19 września 2016 r. w Toruniu.

sprawy z powództwa

M. P.

przeciwko:

J. W. (1), D. W. (1), J. S. (1) i mał. A. W.

o:

eksmisje i zapłatę

orzeka:

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powódki kosztami procesu.

Sygn. akt I C 675/16

UZASADNIENIE

Powódka M. P. pozwem z dnia 6 maja 2016r. wniosła o nakazanie pozwanym J. W. (1), A. W., D. W. (1) i J. S. (1), aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny położony w budynku nr (...) w (...); nadto wniosła o zasądzenie od J. W. (2) i D. W. (1) kwoty 9.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, a nadto zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych.

Na samym wstępie uzasadnienia strona powodowa podała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w T.. Nieruchomość ta zabudowana jest domem bliźniaczym, w którym znajdują się 2 lokale mieszkalne. W jednym zamieszkuje powódka. Drugi lokal powódka wynajęła pozwanym J. W. (1) i D. W. (1) z uwagi na ich ciężką sytuację. Podała, iż w zamian za możliwość zamieszkania pozwani zobowiązali się udzielać powódce opieki i pomocy w doraźnych pracach. Nadto poza umową zobowiązali się do płacenia czynszu w wysokości 300 zł miesięcznie. Powódka dodała, iż po podpisaniu umowy stosunki z pozwanymi zaczęły się zmieniać. Pozwani nie udzielali jej pomocy oraz nie opłacali czynszu. Wskazała, iż w grudniu 2014 r. poinformowała pozwanym o podwyżce czynszu od stycznia 2015r. do wysokości 600 zł. Podkreśliła, iż w lokalu bez jej zgody zamieszkała również J. S. (1). Powódka podała, iż kwota 9.600 zł stanowi czynsz od stycznia 2015r. do maja 2016r. Podała, iż pismem z dnia 28 stycznia 2016 r. wypowiedziała pozwanym stosunek najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2016r. Powódka zaznaczyła, iż pozwani zakłócają jej spokój i utrudniają zamieszkiwanie na jej nieruchomości. Ona zaś jest osoba schorowana, cierpi na Alzheimera, depresję, jaskrę.

Postanowieniem z dnia 17 maja 2016 r. Sąd Rejonowy w Toruniu zwolnił powódkę od kosztów sądowych - opłaty od pozwu.

W odpowiedzi na pozew pozwani J. W. (1) i mał. A. W. wniosli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, iż na podstawie umowy najmu pozwani zobowiązali się do udzielania powódce opieki i pomocy w doraźnych pracach domowych. Podkreślili, iż obowiązek ten realizują. Z uwagi na gorsze samopoczucie powódki i zakazywanie udzielania jej pomocy, w tych okresach pozwani pomocy nie udzielają. Poza tym pozwani przy każdej okazji oferują pomoc: myją naczynia, sporządzają posiłki, sprzątaję, pomagali przy koszeniu trawy, rąbaniu drzewa, drobnych remontach. Stanowczo zaprzeczyli, aby umówili się z powódką na zapłatę czynszu. Podnieśli, iż wartość poniesionych przez nich nakładów na nieruchomości powódki wynosiła 8.000 zł. Dodali, iż bezzasadne jest oświadczenie powódki z grudnia 2015r. w przedmiocie podwyższenia czynszu. Oświadczenie to jest sprzeczne nie tylko z umową ale również z ustawą o ochronie praw lokatorów. Pozwani podali, iż zawarta umowa jest umową zawartą na czas oznaczony do grudnia 2018r. Oświadczenie o jej wypowiedzeniu ze stycznia 2016r. pozbawione jest więc podstawy prawnej. Podnieśli, iż przedterminowe zakończenie umowy może nastąpić jedynie w wypadkach przewidzianych prawem. Dodali, iż wykonują swoje świadczenia, do których zobowiązali się w umowie, nie pozostają również w zwłoce z płatnością czynszu, którego umowa nie przewiduje. Zaznaczyli również, iż pozwany D. W. (1) i J. S. (1) od 2015r. zamieszkują w Holandii, gdzie przenieśli swoje centrum życiowe, nadto J. S. (2) w lokalu przebywała jedynie okazjonalnie. Pozwani zaprzeczyli, aby ich postępowaniem wobec powódki kierowała wrogość i brak chęci pomocy. Wskazali, iż powódka jest ciepłą i pomocną osobą, pozostaje jednak pod wpływem swoich bliskich, z których część zamieszkiwała u powódki wykorzystując jej położenie i chorobę. Dodali iż zawarli umowę najmu w dobrej wierze. Stan techniczny lokalu był bardzo zły i własnymi siłami wyremontowali lokal do stanu używalności.

W kolejnym piśmie powódka podtrzymała swoje żądania i wnioski. Zakwestionowała wyliczenia pozwanych odnośnie nakładów poczynionych na remont lokalu i zakwestionowała przedstawione faktury i paragony.

Sąd ustalił, co następuje:

M. P., jest właścicielką nieruchomości położonej w (...). Nieruchomość zabudowana jest domem bliźniaczym z wydzielonymi dwoma lokalami mieszkalnymi. W jednym z lokali zamieszkiwała M. P..

Bezsporne

J. W. (1) znalazła się w trudnej sytuacji rodzinnej. Wraz z dwójką synów nie miała gdzie mieszkać. M. P. zgodziła się, aby J. W. (1) wraz z D. W. (1) i A. W. zamieszkała w opuszczonym lokalu, znajdującym się na jej nieruchomości. Lokal ten znajdował się wówczas w bardzo złym stanie technicznym i wymagał remontu.

Dowód: dokumentacja fotograficzna k. 89-95

zeznania świadka H. Z. z 19.09.2016 r. 00:06:16-00:30:51;

zeznania świadka R. K. z 19.09.2016 r. 00:30:51 - 00:46:04

zeznania świadka M. S. z 19.09.2016 r. 00:53:45- 01:12:43

zeznania powódki M. P. z 19.09.2016 r. 01:12:43-01:47:46

zeznania pozwanej J. W. (1) z 19.09.2016 01:47:46-02:19:34

W dniu 1 grudnia 2013r. M. P. zawarła z J. W. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego za opiekę. Umowa została zawarta na okres 5 lat. J. W. (1) zobowiązała się na własny koszt do wyremontowania lokalu. Wszelkie koszty remontu miały być brane pod uwagę przez Wynajmującą. Ustalono, iż w razie wcześniejszego rozwiązania umowy koszty, które

poniósł Najemca zostaną zwrócone lub wliczone w 12 miesięczne rozliczenie na poczt czynszu. Najemca w zamian za najem lokalu zobowiązała się opiekować M. P. i pomagać w pracach domowych takich jak np. koszenie trawników, drobne remonty, rabanie drewna na opał.

Dowód: umowa z 1 grudnia 2013 r. k. 9-10

J. W. (1) przy wsparciu rodziny wyremontowała lokal do stanu jego użyteczności. Sama poniosła koszty związane z remontem.

Dowód: koszty remontu k.; 67-68

faktury i paragony k. 70 - 88

zeznania świadka H. Z. z 19.09.2016 r. 00:06:16-00:30:51;

zeznania świadka M. S. z 19.09.2016 r. 00:53:45- 01:12:43

zeznania powódki M. P. z 19.09.2016 r. 01:12:43-01:47:46

zeznania pozwanej J. W. (1) z 19.09.2016 01:47:46-02:19:34

Początkowo stosunki pomiędzy M. P. a rodziną W. układały się dobrze. W. pomagali w wykonywaniu prac domowych. Kosili trawę, rąbali drewno, sprząтали, pomagali w przygotowaniu posiłków.

Bezsporne

Stosunki pomiędzy nimi zaczęły się psuć w połowie 2014 r. Do M. P. wprowadziła się wnuczka wraz z partnerem, później wnuk, którzy chcieli wprowadzić się do lokalu zajmowanego przez W..

Dowód: zeznania świadka R. K. z 19.09.2016 r. 00:30:51 - 00:46:04

zeznania powódki M. P. z 19.09.2016 r. 01:12:43-01:47:46

zeznania pozwanej J. W. (1) z 19.09.2016 01:47:46-02:19:34

Nadal jednak rodzina W. starała się pomagać i oferować pomoc M. P.. W okresach zaostrzenia choroby i zabrania przez M. P. udzielania jej pomocy W., tej pomocy nie udzielali.

Dowód: zeznania świadka R. K. z 19.09.2016 r. 00:30:51 - 00:46:04;

zeznania świadka M. K. z 19.09.2016 r. 00:46:04 – 00:53:45;

zeznania świadka M. S. z 19.09.2016 r. 00:53:45- 01:12:43;

zeznania powódki M. P. z 19.09.2016 r. 01:12:43-01:47:46;

zeznania pozwanej J. W. (1) z 19.09.2016 01:47:46-02:19:34

J. W. (3) na prośbę M. P. zrzuciła drewno na drogę dojazdową, aby zagrozić przejazd przez nieruchomość powódki ciężkim pojazdom.

Dowód: zeznania świadka R. K. z 19.09.2016 r. 00:30:51 - 00:46:04;

zeznania powódki M. P. z 19.09.2016 r. 01:12:43-01:47:46;

zeznania pozwanej J. W. (1) z 19.09.2016 01:47:46-02:19:34

J. S. (1) do lokalu zajmowanego przez W. przychodziła okazjonalnie. W tym czasie pozostawała w związku z D. W. (1).

Dowód: zeznania świadka R. K. z 19.09.2016 r. 00:30:51 - 00:46:04;

zeznania świadka M. K. z 19.09.2016 r. 00:46:04 – 00:53:45;

zeznania świadka M. S. z 19.09.2016 r. 00:53:45- 01:12:43;

zeznania pozwanej J. W. (1) z 19.09.2016 01:47:46-02:19:34

W 2015 r. J. S. (1) i D. W. (1) wyprowadzili się do Niemiec, gdzie zamieszkują. Pracują w Holandii.

Dowód: umowa k. 62-62v

umowa k. 64-64v, 139-139v

potwierdzenie zameldowania k. 140-140v

pokwitowanie k. 141-142

Pismem z dnia 1 grudnia 2014r. M. P. poinformowała J. W. (1) o ustaleniu od dnia 1 stycznia 2015 r. stawki czynszu za zajmowany przez nią lokal na kwotę 600 zł miesięcznie.

Dowód: pismo z 1.12.2014 r. k. 12

Pismem z dnia 18 lutego 2015r. M. P. wezwała J. i D. W. (2) do zapłaty zaległego czynszu wskazując jednocześnie, iż brak wpłaty skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu

Dowód: pismo z 18.02.2015 r. k. 13

Pismem z dnia 28 stycznia 2016 r. powódka ponownie wezwała do zapłaty zaległości i wypowiedziała umowę najmu z dniem 31 marca 2016 r.

Dowód: pismo z dnia 28.01.2016 r. k. 14

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne, dokumenty przedłożone przez strony, zeznania świadków oraz dowodu z przesłuchania stron.

Sąd w pełni dał wiarę dowodom w postaci dokumentów zgromadzonych w toku procesu albowiem były kompletne i jasne, wraz z pozostałymi dowodami obrazowały dokładny stan faktyczny sprawy. Ich prawdziwość nie budziła, w ocenie Sądu, jakichkolwiek wątpliwości. Co więcej wiarygodność i autentyczność przedłożonych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Uwiarygodnieniu twierdzeń stron służą niewątpliwie zeznania świadków. Ich wartość i znaczenie dla sprawy były jednak różne.

Za wiarygodne w części Sąd zeznania świadka H. Z.. Sąd uznał za zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy jej twierdzenia odnośnie zamieszkania pozwanych u powódki, pomocy udzielanej powódce przez pozwanych, choroby powódki oraz tego, że w jej obecności pozwana nigdy nie krzyczała. W tym zakresie zeznania świadka były jasne i zgodne z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym. Natomiast takiego waloru Sąd nie przypisał już dalszym jej zeznaniom odnoszącym się do stosunków pomiędzy stronami. Wiedze na ten temat świadek czerpała bowiem głównie z opowieści powódki.

Sąd nie znalazł podstaw aby odmówić waloru wiarygodności zeznaniom złożonym przez R. K.. Będąc sąsiadem stron obserwował stosunki panujące między pozwanymi a powódką na co dzień. Wskazał, iż nie słyszał nigdy żadnych hałasów pochodzących z posesji powódki. Podkreślił, iż powódka początkowo była zadowolona z zamieszkiwania pozwanej. Jej stosunek uległ jednak zmianie po tym jak członkowie rodziny powódki zamieszkali z nią i chcieli wprowadzić się do mieszkania zajmowanego przez pozwaną. Świadek przyznał, iż na drodze leżało drewno uniemożliwiające przejazd. Dodał również, iż słyszał syna pozwanej jeżdżącego na motorze. Powyższe twierdzenia są zgodne z ustaleniami poczynionymi przez Sąd.

Za wiarygodne Sąd uznał również twierdzenia złożone przez M. K. i M. S. odnośnie okoliczności zamieszkania pozwanych u powódki, świadczonej przez nich pomocy i opieki remontów poczynionych przez pozwanych. Twierdzenia świadków wzajemnie ze sobą korespondowały i uzupełniały się. Dlatego dano im wiarę.

Jeżeli chodzi o dowód z przesłuchania strony to Sąd uznał za wiarygodne twierdzenia M. P., które nie kolidowały z pozostałym – uznanym za wiarygodny – materiałem dowodowym bądź dotyczyły okoliczności, które były bezsporne, nie przyznając waloru zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy tym twierdzeniom, które do tego materiału pozostawały w opozycji. Sąd nie odmówił wiarygodności zeznaniom dotyczącym zamieszkania pozwanych w jej lokalu, dobrych stosunków na początku, drewna położonego na drodze. Natomiast dalsze zeznania odnoszące się do złego traktowania jej, wyzywania, umówienia się co do czynszu w wysokości 300 zł, czy też zamieszkiwania w lokalu przez J. S. (1), Sąd uznał za mijające się z prawdą. Te twierdzenia nie znalazły żadnego potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie i w tym stanie rzeczy nie mogły się ostać jako prawdziwe.

Natomiast jeżeli chodzi o przesłuchanie pozwanej co do relacji między stronami, wskazania kto faktycznie zamieszkuje w lokalu oraz wywiązywania się z zawartej umowy, to Sąd nie znalazł podstaw, by ten dowód uznać za nierzetelny. Dlatego dał jej wiarę.

Bezspornym w sprawie było, że pozwana J. W. (1) wraz z synami wynajęła lokal od powódki. Poza sporem pozostawał fakt, iż początkowo ich relacje układały się dobrze, dopiero po około pół roku doszło do ich pogorszenia.

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy powódka skutecznie rozwiązała umowę łączącą strony i może domagać się opróżnienia przez nich lokalu mieszkalnego oraz czy należy jej się zapłata za zaległy czynsz.

W pierwszej kolejności, należy podkreślić, iż zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez Sąd J. S. (1) nie zamieszkiwała w lokalu należącym do powódki. Bezspornym jest, iż pojawiała się na terenie nieruchomości, jednak przebywała tam jedynie okazjonalnie. Nadto nie bez znaczenia pozostaje w przedmiotowej sprawie fakt, iż w 2015 r. zarówno J. S. (1) jak i D. S. zamieszkali w Niemczech, gdzie przenieśli swoje centrum życiowe, podjęli pracę w Holandii. Mając na względzie przedstawione przez stronę powodową dowody w postaci umowy najmu czy rachunków bankowych, Sąd nie miał żadnych wątpliwości co do tego, iż od 2015 r. również pozwany D. W. (1) nie zamieszkuje faktycznie w lokalu powódki. Tym samym zarówno on jak i J. S. (1) nie byli zobowiązani do pokrywania jakichkolwiek kosztów związanych z najmem spornego lokalu.

W ocenie Sądu nie budziło wątpliwości, iż strony łączyły umowy najmu w rozumieniu art. 659 k.c. W myśl § 1 przez umowę najmu wynajmujący (powódka) zobowiązuje się oddać najemcy (pozwany) rzecz do używania (szczegółowo określone w umowach powierzchni budynków, lokale i miejsca parkingowe) przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zgodnie z § 2 art. 659 k.c. czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju. Umowa najmu pomiędzy stronami została zawarta na czas oznaczony na okres 5 lat od dnia 1 grudnia 2013 r., czynsz został oznaczony „w świadczeniach innego rodzaju”.

Z uwagi na to, że umowa została zawarta na czas oznaczony do wypowiedzenia najmu zastosowanie znajdowała regulacja prawna zamieszczona w art. 673 § 3 k.c., w myśl którego jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Brzmienie

tego przepisu przesądzało o dopuszczalności wypowiedzenia umowy, ale jedynie w wypadkach określonych w umowie najmu, a brak wskazania powodów (przyczyn) wypowiedzenia w umowie wykluczał dopuszczalność wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony. Niewątpliwie umowa najmu zawarta na czas oznaczony mogła zostać rozwiązana w wyniku wypowiedzenia przez jedną ze stron. Uprawnienie do wypowiedzenia najmu w tym trybie podlegało jednak ograniczeniu, gdyż mogło zostać zrealizowane jedynie w wypadkach określonych w umowie. Nie było dopuszczalne wypowiedzenie umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie. Uregulowanie ustawowe, sprowadzające się do żądania zamieszczenia w umowie katalogu przyczyn uzasadniających jej wcześniejsze rozwiązanie, przekreślało swobodne prawo wypowiedzenia umowy. W świetle treści regulacji umowy, jaką związane były strony, co do zasady podzielić należy stanowisko pozwanych, że umowa nie dawała najemcy (powódce) prawa do wcześniejszego jej rozwiązania. Podstawy do odmiennego wnioskowania nie stanowi postanowienie §1 pkt 5 umowy, w którym wskazano, iż w razie wcześniejszego rozwiązania umowy przez Wynajmującego koszty, które poniósł Najemca zostaną zwrócone lub wliczone w 12 miesięczne rozliczenie czynszu. Ja już wcześniej wskazano w umowie brak jest bowiem określenia wypadków, od których to wypowiedzenie jest uzależnione.

W tym miejscu należy wskazać, iż wynikający z art. 673 § 3 k.c. zakaz swobodnego wypowiedzenia umów najmu zawartych na czas oznaczony, w przypadku braku określenia w umowie wypadków wskazujących, kiedy to będzie dopuszczalne, nie oznacza absolutnej stabilizacji tego rodzaju stosunków obligacyjnych, gdyż jak wskazuje się w doktrynie i orzecnictwie ustawodawca dopuszcza możliwość rozwiązania takiej umowy w regulowanych ustawowo przypadkach (art. 664§2 k.c. , 667§2 k.c., 672 k.c. , 687§1 k.c. , 685 k.c. 691§4 k.c.).

Analizując stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, iż zaistniałe okoliczności również nie uzasadniają wypowiedzenia zawartej umowy najmu. Dostrzec wypada, iż na podstawie zawartej umowy pozwani w zamian za udostępnienie przez powódkę lokalu zobowiązali się poza jego wyremontowaniem również do opieki nad powódką i udzielania jej pomocy w doraźnych pracach domowych takich jak np. koszenie trawników, drobne remonty, rąbanie drewna na opał.

Strona powodowa podnosiła, iż w zamian za możliwość zamieszkania pozwani zobowiązani byli nie tylko do świadczenia na jej rzecz pomocy, ale także płacenia miesięcznego czynszu w wysokości 300 zł, a później 600 zł. Powyższe twierdzenia powódki nie znalazły jednak odzwierciedlenia w zebranych materiale dowodowym. Pozwani rzeczywiście zobowiązani byli do świadczenia pomocy na rzecz powódki. Zobowiązanie to wynika wprost z treści zawartej pomiędzy stronami umowy. Brak jest natomiast w umowie jakiegokolwiek zapisu świadczącego o tym, iż poza wyremontowaniem lokalu i świadczeniem pomocy w zamian za możliwość zamieszkiwania w lokalu, pozwani winni uiszczać czynsz w jakiegokolwiek wysokości. Za bezskuteczne zdaniem Sądu należy uznać więc pismo powódki dotyczące podwyższenia miesięcznego czynszu do kwoty 600 zł. Z powyższego jasno wynika, iż pozwani nie byli zobowiązani do uiszczenia czynszu w postaci pieniężnej na rzecz powódki. Nie pozostawali wobec tego w opóźnieniu z zapłatą tej należności, co uzasadniałoby ewentualne rozwiązanie zawartej umowy najmu.

Nie było spornym pomiędzy stronami, iż pozwani wyremontowali wynajmowany przez siebie lokal i sami pokryli wszystkie koszty remontu. Jak wynika z załączonych do akt sprawy zdjęć, lokal nie był zdatny do zamieszkania, poza oknami trzeba było wszystko wymienić, wyremontować. Konieczne było nawet wstawienie drzwi wejściowych.

Strona powodowa nie kwestionowała również tego, iż z początku jej stosunki z pozwanymi układały się dobrze. Pozwani pomagali powódce w pracach domowych, drobnych remontach, koszeniu trawy czy rąbaniu drzewa. Co prawda relacje stron uległy pogorszeniu po upływie około pół roku czasu, jednakże w ocenie Sądu winnym tego nie jest strona pozwana. Na pogorszenie stosunków pomiędzy stronami wpływ miało z pewnością zamieszkanie z powódką członków jej rodziny, wnuczki z partnerem, a później wnuka. Osoby te widząc wyremontowany przez pozwanych lokal miały zamiar zająć go. Nakłaniali więc powódkę do rozwiązania umowy z pozwanymi i zmuszenia ich do opuszczenia lokalu. Z pewnością ich zachowanie nastawione było przeciwko pozwanym do takiego postępowania skłaniali również powódkę. Powyższe potwierdza nie tylko ustalony stan faktyczny sprawy, w szczególności zeznania świadków. Trudno jest również uzasadnić taką drastyczną zmianę stosunku powódki do pozwanych innymi okolicznościami.

Nadto wskazać należy, iż powódka jest osobą schorowaną, jak sama twierdzi cierpi na chorobę Alzheimera i depresję. W czasie zaostrzenia stanów chorobowych sama odmawiała przyjęcia udzielanej jej pomocy lub wręcz zakazywała pozwanym, aby ci otaczali jej opieką. Trudno więc oczekiwać, aby pozwani wbrew woli powódki świadczyli jej pomoc. Pozwana J. W. (3) wskazywała, iż jest wdzięczna powódce za możliwość zamieszkania w lokalu. Podkreślała, iż jest ona osobą dobrą i ciepłą. Wobec takich deklaracji brak jest w ocenie Sądu jakichkolwiek powodów, dla których pozwana miałaby dążyć do skłócenia się z powódką.

W ocenie Sądu działanie pozwanych w żaden sposób nie zakłócało spokoju powódce. Przejawem złośliwości czy wykonywania przez pozwanych praw właściciela nie jest zagrodzenie przejazdu przez drogę. Bezsprzecznie drewno to leżało na drodze co uniemożliwiało przejazd chociażby listonoszowi. Niemniej nie był to pomysł pozwanych a powódki, która nie chciała, aby przejeżdżały tamtędy ciężkie pojazdy. Pozwani jedynie na prośbę powódki zagrodzili ten przejazd.

Bezsprzecznie z uwagi na to, iż pozwana J. W. (1) zamieszkania u powódki wraz z dziećmi, powódka mogła słyszeć odgłosy dochodzące z lokalu pozwanej czy też hałas spowodowany jazdą na motorze przez jednego z synów. Zachowań tych nie należy jednak traktować jako zakłócanie ciszy czy spokoju.

Z materiału dowodowego zebranego w sprawie, wynika, że umowa najmu zawarta pomiędzy stronami nie uległa rozwiązaniu i zakończy się dopiero w grudniu 2018 r. Pozwani wywiązują się ze zobowiązań wynikających z umowy. Wyremontowali lokal mieszkalny, świadczyli pomoc na rzecz powódki i są gotowi nadal udzielać jej pomocy. Zgodnie z treścią umowy zapłatą za używanie lokalu zgodnie z treścią umowy jest wyremontowanie lokalu i obowiązek opieki nad powódką oraz pomoc w doraźnych pracach. Pozwani nie byli zaś zobligowani do uiszczania czynszu w formie pieniężnej.

Wobec tego, na podstawie powyżej powołanych przepisów Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. przyjmując, że wobec złej sytuacji materialnej powódki nie jest uzasadnione obciążanie jej tymi kosztami. Obciążenie strony, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, całością lub nawet tylko częścią kosztów procesu może w okolicznościach konkretnej sprawy pozostawać trudne do pogodzenia z poczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Z tego względu ustawodawca przewidział specjalne unormowanie pozwalające nie obciążać strony przegrywającej (powoda, pozwanego) obowiązkiem zwrócenia przeciwnikowi całości lub części kosztów. Ideę tę urzeczywistnia wyrażona w powołanym przepisie zasada słuszności. Artykuł 102 nie konkretyzuje w żaden sposób pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych. Wskazanie w tym przepisie na dopuszczalność odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik procesu jedynie w wypadkach wyjątkowych ("szczególnie uzasadnionych") wyłącza możliwość stosowania wykładni rozszerzającej. Ocena, czy taki wypadek rzeczywiście zachodzi, pozostawiona została uznaniu sądu. Musi ona mieć na względzie całokształt okoliczności sprawy. Chodzi tu nie tylko o okoliczności związane z przebiegiem procesu, ale również pozostające poza jego obszarem (np. stan majątkowy stron, ich sytuacja życiowa). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Kryteria pomocne przy rozstrzygnięciu o istnieniu czy też nieistnieniu przesłanek zastosowania zasady słuszności wskazane zostały w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego. Sposób skorzystania z art. 102 jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór (zob. wyroki SN: z dnia 3 lutego 2010 r., II PK 192/09, Lex nr 584735 i z dnia 27 maja 2010 r., II PK 359/09, Lex nr 603828 oraz postanowienia SN: z dnia 19 października 2011 r., II CZ 68/11, Lex nr 1044004 i z dnia 20 kwietnia 2012 r., III CZ 17/12, Lex nr 1164739). O tym, czy w konkretnej sprawie zachodzi "szczególnie uzasadniony wypadek" w rozumieniu art. 102, decyduje m.in. sposób prowadzenia procesu przez stronę przegrywającą sprawę. Jeżeli prowadzi ona proces w sposób nielojalny, np. przez usiłowanie wprowadzenia sądu w błąd, albo celowo dąży do przewleczenia procesu lub zwiększenia jego kosztów, to nie zasługuje na potraktowanie jej w uprzywilejowany sposób i na zwolnienie od zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi (zob. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, Lex nr 7366). Do wypadków szczególnie uzasadnionych w rozumieniu art. 102 można także zaliczyć sytuacje wynikające z charakteru

żądania poddanego rozstrzygnięciu sądu. Taki zaś szczególny charakter ma powództwo i wyrok uwzględniający powództwo w sprawie o zaprzeczenie ojcostwa, zwłaszcza wtedy, gdy strona pozwana nie przeczyła twierdzeniom zawartym w pozwie i uznała żądanie w nim zgłoszone (zob. postanowienie SN z dnia 11 września 1973 r., I CZ 122/73, OSNCP 1974, nr 5, poz. 98; por. też postanowienie SN z dnia 20 maja 1965 r., II CZ 30/65, Lex nr 5804). W niniejszej sprawie Sad ustalił, że powódka jest osobą starszą i schorowaną. Jej sytuacja materialna jest trudna. Dodatkowe obciążenie powódki kosztami jeszcze pogorszyłoby jej trudną sytuację. Dlatego uznać należy, że istnieją szczególnie uzasadnione okoliczności pozwalające na nieobciążanie powódki kosztami procesu.