

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od B. M. na rzecz Miasta Ł. kwotę 23.060,87 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty i nie obciążył pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że wyrokiem zaocznym z dnia 8 marca 2004 roku, w sprawie o sygn. XIX C 1262/03, z powództwa Gminy (Miasta) Ł. - Administracji (...) Ł. R. w Ł. przeciwko B. M., T. M., J. M. i S. M. o eksmisję, Sąd: (1) nakazał B. M., T. M., J. M. i S. M. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr 2a, położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z mieniem, (2) orzekł o uprawnieniu J. M. i S. M. do lokalu socjalnego, (3) orzekł o braku uprawnienia B. M. i T. M. do lokalu socjalnego (4) nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności, z tym że nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu oznaczonego w punkcie (1) do czasu złożenia J. M. i S. M. przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W wykonaniu w/w wyroku Urząd Miasta Ł. skierował J. M. i S. M. wraz z opiekunem prawnym do AN Ł. R. celem zawarcia umowy najmu zaoferowanego lokalu socjalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Pomiędzy Administracją (...) Ł. (...) w Ł., jako wynajmującym, a małoletnimi dziećmi pozwanej, tj. J. M. i S. M. (reprezentowanymi przez pozwaną, będącą ich przedstawicielką ustawową), jako najemcami zawierane były cztery kolejne umowy o najem lokalu mieszkalnego - socjalnego, nr 1A, położonego w Ł. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 23,70m², składającego się z jednej izby. Z tytułu najmu najemcy zobowiązali się do uiszczania z góry do 10 dnia każdego miesiąca czynszu miesięcznego według określonej w umowie stawki oraz opłat za zużycie wody, za odprowadzanie ścieków, za wodomierz i za wywóz nieczystości stałych.

Pierwsza umowa zawarta została w dniu 27 września 2005 roku na czas oznaczony od dnia 27 września 2005 roku do dnia 26 września 2006 roku. Stawka czynszu najmu została określona w wysokości 50 groszy za metr kwadratowy czyli 11,85 złotych miesięcznie, opłata za zużycie wody wynosiła 35,04 złotych (brutto) miesięcznie, opłata za odprowadzanie ścieków wynosiła 27,36 złotych (brutto) miesięcznie, opłata za wodomierz 55 groszy (brutto) miesięcznie i opłata za wywóz nieczystości stałych - 17,60 złotych (brutto) miesięcznie. Łączny miesięczny wymiar opłat wynosił 92,40 złotych miesięcznie.

Następna umowa zawarta została w dniu 5 października 2006 roku na czas oznaczony od dnia 27 września 2006 roku do dnia 26 września 2007 roku. Stawka czynszu najmu została określona w wysokości 50 groszy za metr kwadratowy czyli 11,85 złotych miesięcznie, opłata za zużycie wody wynosiła 35,84 złotych (brutto) miesięcznie, opłata za odprowadzanie ścieków wynosiła 27,84 złotych (brutto) miesięcznie, opłata za wodomierz 55 groszy (brutto) miesięcznie i opłata za wywóz nieczystości stałych - 18,80 złotych (brutto) miesięcznie. Łączny miesięczny wymiar opłat wynosił 94,88 złotych miesięcznie.

Kolejna umowa zawarta została w dniu 22 czerwca 2009 roku na czas oznaczony od dnia 22 czerwca 2009 roku do dnia 21 czerwca 2010 roku. Stawka czynszu najmu została określona w wysokości 50 groszy za metr kwadratowy czyli 11,85 złotych miesięcznie, opłata za zużycie wody wynosiła 41,92 złotych (brutto) miesięcznie, opłata za odprowadzanie ścieków wynosiła 37,12 złotych (brutto) miesięcznie, opłata za wodomierz 61 groszy (brutto) miesięcznie i opłata za wywóz nieczystości stałych - 41,36 złotych (brutto) miesięcznie. Łączny miesięczny wymiar opłat wynosił 132,86 złotych miesięcznie.

Pismem z dnia 25 czerwca 2010 roku, doręczonym pozwanej dnia 30 czerwca 2010 roku, powód przypomniał B. M., że umowa o najem z dnia 22 czerwca 2009 roku, zawarta na czas oznaczony do dnia 21 czerwca 2010 roku wygasła z tym dniem. W związku z powyższym poinformował pozwaną, że za zajmowanie lokalu od dnia 22 czerwca 2010 roku bez tytułu prawnego zostało naliczone odszkodowanie w łącznej wysokości 201,09 złotych miesięcznie, obejmujące odszkodowanie w wysokości 2,55 złotych za m² czyli 60,44 złotych miesięcznie, opłatę za zimną wodę

48,16 złotych miesięcznie, opłatę za ścieki 40,16 złotych miesięcznie, opłatę za wodomierz 61 groszy miesięcznie i opłatę za nieczystości stałe - 51,72 złotych miesięcznie. Ponadto powód wskazał, że na dzień 31 maja 2010 roku na koncie czynszowym widniała zaległość w wysokości 5.088,55 złotych (w tym 3.888,47 złotych kwoty głównej i 1.208,08 złotych odsetek) i wezwał powódkę do zapłaty w/w kwoty w terminie miesiąca.

W dniu 10 sierpnia 2010 roku pomiędzy Gminą Ł. - Administracją (...) Ł. R. („wierzyciel”) a B. M., zajmującą lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) („dłużnik”) zawarte zostało porozumienie nr 4. Przedmiotem porozumienia było rozłożenie na raty zaległych płatności dłużnika wobec wierzyciela, wynoszących na dzień 10 sierpnia 2010 roku kwotę 5.200,06 złotych (w tym 3.885,37 złotych kwoty głównej, 1.303,69 złotych odsetek oraz 11 złotych kosztów upomnień). Dłużniczka oświadczyła, że uznała w całości należne roszczenie wierzyciela. Kwota zadłużenia została rozłożona na 39 kolejnych rat, w tym 38 rat po 100 złotych i ostatnia w wymiarze 85,37, płatnych miesięcznie w okresie od września 2010 roku do listopada 2013 roku, przy zachowaniu bieżących płatności za lokal w ustawowym terminie. W przypadku niewywiązania się z warunków porozumienia, tj. zaprzestania wpłat, porozumienie zostanie rozwiązane a Administracja będzie wymagać jednorazowej zapłaty całego zadłużenia i podejmie działania windykacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Z uwagi na brak zastosowania do warunków określonych w Porozumieniu nr 4 z dnia 10 sierpnia 2010 roku o ratalnej spłacie zaległości za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w Ł., które na dzień 30 listopada 2010 roku wyniosły 5.819,93 złotych (w tym 4.330,90 złotych kwoty głównej, 1.477,93 złotych odsetek oraz 11 złotych kosztów upomnień), powód rozwiązał porozumienie oraz wezwał pozwaną do uregulowania całości zadłużenia w terminie 30 dni. Odpis rozwiązania porozumienia został doręczony pozwanym w dniu 24 grudnia 2010 roku.

Ostatnia umowa o najem zawarta została w dniu 13 sierpnia 2010 roku na czas oznaczony od dnia 10 września 2010 roku do dnia 9 września 2011 roku. Stawka czynszu najmu została określona w wysokości 50 groszy za m² czyli 11,85 złotych miesięcznie, opłata za zużycie wody wynosiła 48,16 złotych (brutto) miesięcznie, opłata za odprowadzanie ścieków - 40,16 złotych (brutto) miesięcznie, opłata za wodomierz 61 groszy (brutto) miesięcznie i opłata za wywóz nieczystości stałych - 51,72 złotych (brutto) miesięcznie. Łączny miesięczny wymiar opłat wynosił 152,50 złotych miesięcznie.

Pismem z dnia 22 września 2011 roku, doręczonym pozwanej dnia 29 września 2011 roku, powód przypomniał B. M., że umowa o najem z dnia 10 września 2010 roku, zawarta na czas oznaczony do dnia 9 września 2011 roku wygasła z tym dniem. W związku z powyższym poinformował pozwaną, że za zajmowanie lokalu od dnia 10 września 2011 roku bez tytułu prawnego zostało naliczone odszkodowanie w łącznej wysokości 228,75 złotych miesięcznie, obejmujące odszkodowanie w wysokości 2,72 złotych za metr kwadratowy czyli 64,46 złotych miesięcznie, opłatę za zimną wodę 55,52 złotych miesięcznie, opłatę za ścieki 48,16 złotych miesięcznie, opłatę za wodomierz 61 groszy miesięcznie i opłatę za nieczystości stałe - 60 złotych miesięcznie. Ponadto powód wskazał, że na dzień 31 sierpnia 2011 roku na koncie czynszowym widniała zaległość w wysokości 9.691,52 złotych (w tym 7.673,20 złotych kwoty głównej, 2.001,67 złotych odsetek i 16,65 złotych kosztów upomnień) i wezwał powódkę do zapłaty w/w kwoty w terminie miesiąca.

Pismem z dnia 26 czerwca 2012 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 14 dni zaległych należności za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...), wynoszących na dzień 31 maja 2012 roku kwotę 12.631,09 złotych (w tym 9.755,96 złotych należności podstawowej, 2.858,48 złotych odsetek oraz 16,55 złotych kosztów upomnień). Wezwanie zostało odebrane przez pozwaną w dniu 16 lipca 2012 roku.

W dniu 13 lipca 2012 roku pracownik powodowej administracji przeprowadził wywiad środowiskowy. Ustalił, że w przedmiotowym lokalu mieszka B. M. z trojgiem swoich dzieci. W protokole wywiadu B. M. złożyła oświadczenie o treści „Uznaję czynsz, odszkodowanie i odsetki w całości”, pod którym się podpisała.

Z dniem 1 lipca 2013 roku, na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Ł. nr (...) z dnia 16 maja 2013 roku, utworzona została jednostka budżetowa Gminy Ł. pod nazwą Administracja Zasobów Komunalnych Ł. z siedzibą przy Pl. (...) w Ł. (Administracja), która powstała poprzez połączenie dotychczasowych jednostek budżetowych, w tym Administracji

(...) Ł. (...) z siedzibą przy ul. (...) w Ł.. Zgodnie z uchwałą, Administracja przejęła należności i zobowiązania dotychczasowych jednostek.

Pismem z dnia 29 maja 2014 roku powód wezwał pozwaną (błędnie oznaczając ją jako (...)) do zapłaty w terminie 7 dni zaległych należności za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...), wynoszących na dzień 30 kwietnia 2014 roku kwotę 21.835,04 złotych (w tym 16.037,17 złotych należności podstawowej, 5.781,26 złotych odsetek oraz 16,55 złotych kosztów upomnień). Wezwanie zostało odebrane przez pozwaną w dniu 16 czerwca 2014 roku.

W dniu 25 czerwca 2014 roku pozwana zwróciła się z prośbą do pozwanego o umorzenie należności czynszowych. Prośbę motywowała bardzo trudną sytuacją osobistą i majątkową jej i trójki dzieci, które samotnie wychowuje. Podniosła, że dzieci bardzo często chorują na infekcje górnych dróg oddechowych, czego powodem są wilgoć i bardzo złe warunki zajmowanego lokalu. Wskazała, że jest osobą długotrwale bezrobotną, bez prawa do zasiłku, a jedynym źródłem dochodu jej i dzieci są świadczenia uzyskiwane z MOPS-u. Zaakcentowała, że nie była w stanie spłacić zaległości z tytułu zajmowania lokalu, gdyż każda kwota, jaką przeznaczyła na spłatę zaległości była ponoszona kosztem innych pilnych wydatków życiowych „a zadłużenie i tak rosło”. Nadto przywołała zły stan techniczny lokalu.

Odnosząc się do prośby powód w piśmie z dnia 31 października 2014 roku wskazał, że z uwagi na fakt, że należność została objęta nakazem zapłaty z dnia 12 sierpnia 2014 roku, wobec czego brak jest możliwości pozytywnego ustosunkowania się do prośby.

Zaległości w zapłacie czynszu oraz opłat wynikających z w/w umów wynosiły na dzień 30 czerwca 2014 roku łączną kwotę 23.060,87 złotych, w tym 16.587,05 złotych kwoty głównej, 6.457,17 złotych odsetek oraz 16,15 złotych kosztów upomnień.

Od 2010 roku pozwana nie dokonała żadnych wpłat z tytułu zajmowania lokalu nr (...) przy ul. (...).

Pozwana jest matką J. M. (ur. W (...) roku –ok. 19 lat) i S. M. (ur. W (...) r. – ok. 18 lat). Trzecie dziecko pozwanej jest obecnie małoletnie.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych, Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości.

Sąd Rejonowy wskazał, że podstawy prawnej dochodzonego roszczenia należy upatrywać w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 ze zm.) - dalej jako „ustawa”. Dzieci powódki, których B. M. jest przedstawicielem ustawowym, były stroną umów najmu lokalu socjalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), w okresach od dnia 27 września 2005 roku do dnia 26 września 2006 roku, od dnia 27 września 2006 roku do dnia 26 września 2007 roku, od dnia 22 czerwca 2009 roku do dnia 21 czerwca 2010 roku, od dnia 10 września 2010 roku do dnia 9 września 2011 roku. W tym okresie J. M. i S. M. posiadali tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Ciężył na nich obowiązek uiszczania czynszu najmu oraz innych opłat na rzecz wynajmującego. Obowiązek ten miał normatywną podstawę w przepisach art. 23 w związku z art. 20 ustawy i w związku z art. 659 § 1 k.c. Uszczegółowienie i wskazanie konkretnych kwot, jakie z tego tytułu obowiązani byli uiszczać, wynikało z kolejnych umów o najem. Z kolei, nie budziło wątpliwości, że dzieci powódki faktycznie zamieszkiwały w przedmiotowym lokalu i użytkowały go także w czasie pomiędzy okresami objętymi umowami o najem, jak również od dnia 10 września 2001 roku, czyli od upływu terminu, na jaki zawarta została chronologicznie ostatnia umowa o najem. Zgodnie bowiem z przepisem art. 18 ust. 1 ustawy, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które co do zasady winno odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. Zasada ta ma także zastosowanie do osób zajmujących lokal socjalny. Pismem z dnia 22 września 2011 roku, doręczonym pozwanej dnia 29 września 2011 roku, powód przypomniał B. M., że umowa o najem z dnia 10 września 2010 roku, zawarta na czas oznaczony do dnia 9 września 2011 roku wygasła z tym dniem oraz poinformował, że za zajmowanie lokalu od dnia 10 września 2011 roku bez tytułu prawnego zostało naliczone odszkodowanie w łącznej wysokości 228,75 złotych

miesięcznie. Taką kwotę więc winny opłacać co miesiąc osoby faktycznie zajmujące przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Rozliczenia przedstawione przez powoda, jak również fakt zajmowania przedmiotowego lokalu przez pozwaną wraz z dziećmi nie stanowiły przedmiotu sporu w niniejszej sprawie. Brak więc było podstaw do nieuwzględnienia powództwa w całości, zgodnie z żądaniem.

Odnosząc się do zarzutów podnoszonych przez pozwaną, Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana jest biernie legitymowana w niniejszej sprawie. Jej legitymacja wynika co najmniej z dwóch przyczyn materialno-prawnych.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy odwołał się do przepisu art. 688¹ k.c., zgodnie którym za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania. Ustawodawca wskazuje więc kryterium „zamieszkiwania”, jako wiążące do określenia osoby zobowiązanej. Tak więc, stale zamieszkująca z najemcą osoba pełnoletnia staje się z mocy samego prawa odpowiedzialna solidarnie z najemcą względem wynajmującego za zapłatę czynszu i innych opłat za czas stałego zamieszkiwania w lokalu. Istota zaś odpowiedzialności solidarnej polega na tym, iż kilku dłużników jest zobowiązanych wobec wierzyciela w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (art. 366 § 1 kc). Art. 688¹ k.c. nie przewiduje zobowiązania osób zamieszkujących z najemcą w dalszej kolejności, czyli w sposób subsydiarny, jak np. w przypadku współnika spółki jawnej. Dlatego przy najmie lokalu mieszkalnego, wynajmujący może od razu kierować swoje żądania w zakresie zapłaty czynszu do osób pełnoletnich wraz najemcą zamieszkujących.

Sąd Rejonowy odwołał się nadto do istoty przedstawicielstwa ustawowego, wskazując, że B. M. jako matka małoletnich J. M. i S. M. będących stroną umowy najmu (najemcami) przedmiotowego lokalu, była ich przedstawicielką ustawową. Zgodnie z przepisem art. 96 k.c. umocowanie do działania w cudzym imieniu może opierać się na ustawie (przedstawicielstwo ustawowe). Według art. 98 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego rodzice są przedstawicielami ustawowymi dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską. Oznacza to, że czynność dokonana przez rodziców w imieniu dziecka pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla dziecka (art. 95 § 2 k.c.).

W ocenie Sądu Rejonowego nie zasługuje na uwzględnienie zgłoszony zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia. Pozwana podniosła, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie jest świadczeniem okresowym naliczanym miesięcznie, w związku z tym na podstawie art. 118 k.c. ulega przedawnieniu w terminie 3 letnim. Ponieważ pozew został złożony dnia 7 sierpnia 2014 roku, a nie zachodziły inne okoliczności powodujące przerwanie biegu terminu przedawnienia, wszelkie należności naliczone do dnia 7 sierpnia 2014 roku uległy w ocenie pozwanej przedawnieniu. W ocenie Sądu I instancji, wbrew odmiennemu twierdzeniu pozwanej, dokonała ona czynności uznania długu, co spowodowało przerwę biegu terminu przedawnienia dochodzonego od niej roszczenia.

W dniu 10 sierpnia 2010 roku pomiędzy stronami zawarte zostało porozumienie nr 4. Przedmiotem porozumienia było rozłożenie na raty zaległych płatności dłużnika wobec wierzyciela, wynoszących na dzień 10 sierpnia 2010 roku kwotę 5.200,06 złotych (w tym 3.885,37 złotych kwoty głównej, 1.303,69 złotych odsetek oraz 11 złotych kosztów upomnień). Dłużniczka złożyła w nim pisemne oświadczenie, że uznaje w całości należne roszczenie wierzyciela. Nadto Sąd Rejonowy zauważył, że ponownego pisemnego uznania całości długu dokonała pozwana w protokole wywiadu środowiskowego z dnia 13 lipca 2012 roku.

Dokonaną czynność należy ocenić w świetle przepisu art. 123 § 2 k.c., w myśl którego bieg przedawnienia przerywa się przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje. Jak wyżej wskazano, na podstawie art. 688¹ kc pozwana B. M. była wobec powoda osobą, przeciwko której roszczenie przysługuje.

Zawarte we wskazanych dokumentach, a zwłaszcza w „Porozumieniu nr 4” oświadczenie o uznaniu w całości roszczenia powoda stanowi tzw. uznanie niewłaściwe. Uznanie niewłaściwe nie jest czynnością prawną, lecz

oświadczeniem wiedzy zobowiązanego. Nie jest przy tym wymagana świadomość zobowiązanego co do skutków czynności kwalifikowanej jako uznanie niewłaściwe. Uznanie niewłaściwym jest takie oświadczenie wiedzy zobowiązanego, w którym wyrażona jest świadomość co do istnienia roszczenia oraz tego, że przysługuje ono uprawnionemu wobec zobowiązanego. Świadomość taka nie musi być wyrażona wprost, może ona wynikać z danego oświadczenia wiedzy w sposób pośredni. Oświadczenie zobowiązanego nie musi również wyrażać podstawy prawnej ani dokładnej wysokości uznawanego roszczenia. Za typowy przykład działań zobowiązanego kwalifikowanych w orzecznictwie i literaturze jako uznanie niewłaściwe jest uznawana prośba o rozłożenie zadłużenia na raty (por. Wyrok SN z dnia 19 września 2002 roku, sygn. II CKN 1312/00, opubl. w OSNC 2003 roku, nr 12, poz. 168. Uznanie niewłaściwe jako oświadczenie wiedzy nie może być cofnięte ani odwołane.

Z okoliczności sprawy wynika, że składając oświadczenia o uznaniu roszczenia Gminy Ł. z tytułu najmu oraz odszkodowania za bezumowne zajmowania lokalu nr (...) przy ul. (...) w dniach 10 sierpnia 2010 roku (w porozumieniu nr 4) i w dniu 13 lipca 2012 roku (w protokole wywiadu środowiskowego) każdorazowo powódka składała we własnym imieniu. Świadczy o tym treść sporządzanych dokumentów. Odmienne twierdzenie, jak w sprzeciwie od nakazu zapłaty, zostało sformułowane jedynie na potrzeby niniejszego postępowania i nie oddaje rzeczywistego zamiaru pozwanej z chwili składania przedmiotowych oświadczeń. Skutkiem przerwania biegu przedawnienia jest to, że biegnie ono na nowo (art. 124 § 1 kc). Tak więc, powód występując z pozwem w dniu 7 sierpnia 2008 roku mógł domagać się również zasądzenia kwot sprzed więcej niż trzech lat licząc wstecz od dnia wniesienia pozwu.

Sąd Rejonowy odniósł się również do podniesionego przez B. M. zarzutu sprzeczności roszczenia z zasadami współzycia społecznego. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są 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. Dlatego do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Artykuł 5 k.c. może być stosowany wyjątkowo tylko w takich sytuacjach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawnych prowadziłoby do skutku nieaprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współzycia społecznego. Nie wystarczy więc powołać się ogólnie na - z natury rzeczy - nieokreślone zasady współzycia społecznego, lecz należy wskazać jaką przyjętą w społeczeństwie zasadę współzycia społecznego naruszył powód swym postępowaniem wobec pozwanego.

Domniemywa się, iż korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego. W szczególności więc wystąpienie (jak niniejszej sprawie) z powództwem o zapłatę z tytułu zaległości czynszowych, odszkodowanie i nieuiszczone opłaty związane z użytkowaniem mieszkania jest prawem podmiotu uprawnionego do dysponowania lokalem (właściciela), a zatem domniemywa się, że korzystając z tegoż uprawnienia, czyni on to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania w danych, konkretnych, wyjątkowych, uzasadnionych stanem faktycznym okolicznościach jako nadużycia prawa, niezaskługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego.

Sąd Rejonowy wskazał zatem, że pozwana nie sprostала procesowemu ciężarowi wykazania okoliczności wskazujących, że w realiach niniejszej sprawy zasądzenie roszczenia zgodnie z żądaniem pozwu byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, w szczególności w ogóle nie przedstawiła swojej sytuacji finansowej, majątkowej, osobistej, przyczyn nieuiszczenia należności i powstania tak znacznych zaległości, a dane jakimi dysponował Sąd w tym względzie, wynikające jedynie z uzasadnienia prośby pozwanej z czerwca 2014 roku o umorzenie zaległości czynszowych, są zbyt nikłe, by uznać powyższe kwestie za wykazane. Nie wystarczy tu bowiem sama przyznana przez stronę powodową okoliczność, iż pozwana samotnie wychowuje trójkę dzieci.

Nadto, w takim zakresie, w jakim powyższe dane zostały przedstawione, wniosek o zastosowanie art. 5 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie. W orzecznictwie sądowym przyjmuje się dość konsekwentnie, że na nadużycie prawa nie powinien powoływać się ten, kto sam zachowuje się w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, a więc, nie może korzystać z ochrony art. 5 k.c. ten, kto sam nadużywa swojego prawa (tzw. reguła czystych rąk). Oznacza to, że badając zgodność zachowania uprawnionego z normami moralnymi należy brać pod uwagę także postawę drugiej strony, tj. tej która wnosi o zastosowanie wobec niej dobrodziejstwa przepisu art. 5 k.c. Jak już zasygnalizowano, postawa samej pozwanej nie zasługuje na akceptację. Nie uiszcza ona regularnie opłat (czynszu, odszkodowania, opłat za korzystanie z wody, za odprowadzenie nieczystości itp.) niemal od początku zajmowania lokalu przy ul. (...). Także w wcześniej zajmowanego lokalu, przy ul. (...), została eksmitowana bez prawa do lokalu socjalnego z powodu zalegania z opłatami. Pozwana wprost przyznała na rozprawie, że nie uiszcza w ogóle żadnych opłat z tytułu przedmiotowego mieszkania już od 6 lat. Jest świadoma istnienia zadłużenia oraz konieczności uiszczenia należności. Powód co najmniej czterokrotnie podejmował próby wyegzekwowania zaległości na drodze zawieranych z pozwaną porozumień, jednakże każdorazowo z przyczyn leżących po stronie pozwanej nie doszło do choćby częściowego zmniejszenia długu. Uprawnionym jest wniosek, że pozwana przez tak długi okres czasu, nawet pozostając czasowo bez zatrudnienia, powinna tak ułożyć swoje wydatki, aby posiadane środki przeznaczyć także i na spłatę przedmiotowego długu. Sąd Rejonowy podkreślił, że zastosowanie przepisu art. 5 k.c. znajduje swoje usprawiedliwienie tam, gdzie obiektywnie rzecz ujmując, mając też na uwadze postawę dłużnika można zasadnie stwierdzić, iż stara się on, podejmuje wysiłki, tak kształtuje swoje sprawy życiowe, aby sprostać ciążącemu na nim obowiązкови.

Z powołanych przyczyn Sąd powództwo uwzględnił w całości.

O odsetkach za opóźnienie od zasądzonej kwoty Sąd orzekł zgodnie z żądaniem, na podstawie art. 481 k.c.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w zakresie zasądzającym. Skarżąca zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

- naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną i dowolną ocenę materiału dowodowego, polegającą na wyprowadzeniu sprzecznych z materiałem dowodowym i nielogicznych wniosków z jego oceny, a w szczególności przyjęcie, że:

a) pozwana jest legitymowana biernie jako przedstawicielka ustawowa swoich dzieci będących najemcami lokalu,

b) w porozumieniu z dnia 10 sierpnia 2010 r. oraz w protokole z dnia 13 lipca 2012 r. pozwana uznała całość długu w imieniu własnym, podczas gdy z dokumentów tych wynika, że uznanie to zostało dokonane przez nią jako przedstawicielkę ustawową w imieniu jej dzieci,

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak podania w uzasadnieniu wyroku podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

Skarżąca zarzuciła nadto naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 688¹ k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwana odpowiada solidarnie z najemcami za zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, podczas gdy przepis ten dotyczy solidarnej odpowiedzialności za zapłatę czynszu, a nie odszkodowania,

- art. 118 k.c. i art. 123 § 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że bieg przedawnienia został przerwany przez uznanie roszczenia,

- art. 5 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że sytuacja majątkowa i życiowa pozwanej nie uzasadnia uznania zgłoszonego roszczenia za nadużycie prawa.

W oparciu o przedstawione zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Stosownie do treści art. 233 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jak przyjmuje się w orzecznictwie, jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Podnosząc zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. skarżący podnosił, że pozwana uznała dług nie w imieniu własnym lecz w imieniu małoletnich dzieci. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów dochodząc do przekonania, że oświadczenia o uznaniu długu zostały złożone w imieniu własnym pozwanej. W porozumieniu nr 4 (k. 28) pozwana została wprost określona jako dłużnik. Z treści tegoż dokumentu nie wynika natomiast, by pozwana nie działała w imieniu własnym. Podobnie w protokole z dnia 13 lipca 2012 r. oświadczenie ma brzmienie „uznaje czynsz, odszkodowanie i odsetki w całości” (k. 51). Z treści oświadczenia nie wynika, aby było ono złożone nie w imieniu własnym, a wyłącznie w imieniu małoletnich dzieci. Sąd miał na uwadze, że w druku formularza używane jest określenie „najemca – dłużnik”. Oświadczenie o uznaniu długu dopisane jest jednak do formularza pismem ręcznym, dlatego też nie ma podstaw by z brzmienia standardowo stosowanego formularza wywodzić, że oświadczenie w istocie miało treść inną, niż napisana.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że Sąd Rejonowy nie naruszył przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Dlatego też Sąd okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne.

Podnoszona w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. kwestia legitymacji procesowej pozwanej nie mieści się już natomiast w zakresie oceny dowodów, lecz dotyczy oceny ustalonych faktów w świetle przepisów prawa materialnego. W ocenie Sądu Odwoławczego, istnienie legitymacji biernej pozwanej nie ulega wątpliwości. Legitymacja ta nie wynika z instytucji przedstawicielstwa ustawowego małoletnich, lecz znajduje swoją podstawę w fakcie zamieszkiwania pozwanej w lokalu. Do faktu zamieszkiwania odwołuje się bowiem zarówno przepis art. 688¹ k.c. (w odniesieniu do okresu umownego), jak też przepis art. 18 ust. 1 u.o.p.l. (w odniesieniu do okresu bezumownego). Ten ostatni przepis posługuje się wprawdzie pojęciem „zajmowania lokalu”, jednak nie ulega wątpliwości, że zamieszkiwanie w lokalu jest jego zajmowaniem w rozumieniu powołanego przepisu. Wobec powyższego, Sąd Rejonowy nie naruszył zarówno art. 233 k.p.c., jak też art. 688¹ k.c. W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 688¹ k.c. należy dodać, że – wbrew twierdzeniom apelacji – Sąd Rejonowy nie wywodził z tegoż przepisu odpowiedzialności za zajmowanie lokalu w okresie bezumownym. W tym zakresie Sąd Rejonowy w sposób jednoznaczny odwołał się do dyspozycji przepisu art. 18 ust. 1 u.o.p.l. (k. 92). W tym kontekście należy odnieść się również do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Twierdzenie skarżącego, że Sąd Rejonowy nie podał podstawy prawnej rozstrzygnięcia, nie wytrzymuje konfrontacji z treścią uzasadnienia wyroku Sądu I instancji. Zarówno przepis art. 688¹ k.c., jak też art. 18 ust. 1 u.o.p.l. zostały bowiem nie tylko wskazane w uzasadnieniu wyroku, lecz została również powołana ich treść (k. 92 i k. 92odw).

Wobec ustalenia, że bieg terminu przedawnienia został kilkukrotnie przerwany, bezzasadny okazał się również zarzut naruszenia przepisów art. 118 i art. 123 k.c. Wobec przerwania biegu terminu przedawnienia nie ulega bowiem wątpliwości, że termin ten nie upłynął do dnia wytoczenia powództwa, zaś samo wytoczenie powództwa spowodowało ponowne przerwanie terminu.

Nie zasługuje na uwzględnienie również zarzut naruszenia art. 5 k.c. W pierwszej kolejności należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że pozwana, zobowiązana do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania pod rygorem pominięcia dowodu z jej zeznań (k. 79), nie stawiała się na rozprawie (k. 81). Z tej przyczyny Sąd Rejonowy dysponował jedynie szątkowymi informacjami o sytuacji życiowej pozwanej. Nadto, w ocenie Sądu Okręgowego, sam fakt osiągnięcia przez skarżącą niskich dochodów (k. 103) i samotnego wychowywania trójki dzieci nie stanowi okoliczności, która uzasadniałaby uznanie roszczenia strony powodowej za naruszające zasady współżycia społecznego. Należy zauważyć, że zła sytuacja majątkowa nie może generalnie zwalniać z odpowiedzialności za długi, w szczególności, że – jak zauważył Sąd Rejonowy – pozwana pomimo kilkukrotnego zawierania ugód nie podjęła jakiegokolwiek próby by choć częściowo zaspokoić roszczenie powódki. Pamiętać należy, że powódka zobowiązana jest do utrzymania lokalu i całego budynku w należyтым stanie technicznym, tak by nie zagrażał on życiu i zdrowiu przebywających w nim osób. Koszty utrzymania lokalu i budynku pokrywane są z opłat wnoszonych przez osoby zajmujące lokale. Zwolnienie z obowiązku uiszczania należności za korzystanie z lokali tych osób, które znajdują się w złej sytuacji finansowej, prowadzić może do postawienia właściciela budynku w sytuacji, w której z jednej strony ciąży na nim szereg obowiązków związanych z utrzymaniem lokalu, z drugiej natomiast – pozbawiony jest wpływów pozwalających na realizację tych obowiązków. Podsumowując, Sąd Rejonowy nie naruszył przepisu art. 5 k.c.

Podsumowując, apelacja okazała się bezzasadna, wobec czego Sąd Okręgowy oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą słuszności wyrażoną w art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie obciążył pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego mając na uwadze jej złą sytuację majątkową (k. 103). Sąd uwzględnił, że zastosowanie przepisu art. 5 k.c., którego naruszenie zarzucała skarżąca, ma w dużej mierze charakter ocenny. Wobec tego pozwana mogła być subiektywnie przekonana o zasadności podjętej obrony