

UZASADNIENIE

Wyrokiem zaocznym z dnia 11 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi: 1) nakazał pozwanym J. B., P. K. (1) i A. K. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), wraz z mieniem do nich należącym i wydanie lokalu powódce, 2) orzekł o braku uprawnienia pozwanych J. B., P. K. (1) i A. K. do lokalu socjalnego, 3) zasądził solidarnie od J. B., P. K. (1) i A. K. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, 4) nadał wyrokowi w punkcie 1 i 3 rygor natychmiastowej wykonalności. Wyrok ten został utrzymany w mocy wyrokiem z dnia 5 sierpnia 2016 roku Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, sygn.. akt I C 694/15.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zostało oparte na ustaleniu, że w dniu 11 kwietnia 2005 r. współwłaściciele nieruchomości w osobach D. P., A. P., J. S. i Gminy Ł. zawarli z małżonkami J. B. i P. K. (1) (najemcami) umowę najmu lokalu mieszkalnego. W umowie tej właściciele zobowiązali się oddać najemcom do używania na czas nie oznaczony lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...). Najemcy zobowiązali się płacić miesięczny czynsz. W lokalu zamieszkał z najemcami również ich syn A. K.. W 2005 roku pozwani ponieśli nakłady na lokal. Zostały one rozliczone w postaci 50% upustu w czynszu. Pozwani nie płacili czynszu i opłat eksploatacyjnych, a wysokość zadłużenia z tego tytułu przekroczyła wysokość opłat za trzy pełne okresy płatności. Przyczyną powstania zadłużenia czynszowego była choroba nowotworowa J. K. i związane z nią wysokie koszty leczenia. Pismami z datą 18 lutego 2014 r., doręczonymi w dniu 24 lutego 2014 r. Gmina Ł. wezwała pozwanych do uregulowania zaległego czynszu i opłat w terminie miesięcznym. W piśmie określono wysokość zaległości (19.630,444 zł). Zamieszczono również uprzedzenie, że w wypadku nieuregulowania należności zostanie wypowiedziana umowa najmu. Pomimo wezwania, zaległe należności nie zostały uiszczone w zakreślonym terminie. Wierzytelność Miasta Ł. została zasądzona prawomocnym nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie XVIII Nc 8135/12. Zasądzona została kwota 16.141,60 złotych. Na podstawie tegoż nakazu prowadzone było postępowanie egzekucyjne. Powodowa spółka wstąpiła w stosunek najmu z pozwanymi w miejsce D. P. i A. P.. Nadto, powodowa spółka została ustanowiona zarządcą sądowym nieruchomości. Pismem z datą 9 lutego 2015 r., doręczonym w dniu 23 marca 2015 r. powodowa spółka wypowiedziała pozwanym dotychczasową stawkę czynszu. Pismem z dnia 19 marca 2015 r. powodowa spółka ponownie wezwała pozwanych do zapłaty, zastrzegając rygor wypowiedzenia umowy najmu. Pismami z dnia 25 maja 2015 r., powódka wypowiedziała umowę najmu z miesięcznym okresem wypowiedzenia. W piśmie wskazano, że przyczyną wypowiedzenia jest istnienie zaległości czynszowych. Nie została zawarta nowa umowa najmu ani ugoda, która uprawniałaby pozwanych do dalszego zamieszkiwania w lokalu. Pozwani uiszczają należności z tytułu korzystania z lokalu, ale wpłaty nie są regularne. Nie została spłacona całość zadłużenia.

Pozwany P. K. (1) pracuje, uzyskuje wynagrodzenie w kwocie 1380 zł miesięcznie, a nadto z tytułu nadgodzin ok. 300-500 zł miesięcznie. Pozwana J. B. otrzymuje emeryturę w wysokości 1696 zł brutto (po uwzględnieniu potrąceń – 913 złotych), a nadto pracuje z wynagrodzeniem ok. 1200 zł netto. Pozwany A. K. mieszka w Wielkiej Brytanii i zarabia ok. 1800 funtów miesięcznie. Przysyła rodzicom około 200- 300 funtów miesięcznie.

Pozwana B. leczy się kardiologicznie, ma wstawione bypassy. Cierpi też z powodu cukrzycy nadciśnienia w gałce ocznej. Koszty leczenia wynoszą ok.200 zł miesięcznie. Choroba nowotworowa została zaleczona. Pozwany P. K. (1) jest zdrowy.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał zasadność powództwa. Stwierdził, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego. Stosownie do treści art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jako podstawę swojego żądania powódka wskazała fakt utraty przez pozwanych prawa do zajmowania lokalu na skutek dokonanego przez powódkę wypowiedzenia umowy najmu. Regulacje dotyczące wypowiedzenia umów najmu lokali służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych znajdują się w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego (t.j. Dz. U. 2005, nr 31, poz. 266 ze zm., dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów). Pozwani byli bowiem lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy, który przez lokatora rozumie najemcę lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, jako mające charakter szczególny, wyłączają stosowanie tych przepisów kodeksu cywilnego dotyczących rozwiązywania umowy najmu lokalu, które są z nimi sprzeczne. Stosownie do treści art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Jak ustalono, zaległości pozwanych przekraczały trzy pełne okresy płatności. Poprzednik powódki – Gmina Ł. wezwała pozwanych do uregulowania czynszu i opłat w terminie jednego miesiąca, a ponadto uprzedziła, że w razie nieuregulowania należności wypowie umowę najmu lokalu. Pozwani nie zapłacili zaległych świadczeń w wyznaczonym terminie, co pozostawało poza sporem. Zostały zatem spełnione warunki, z którymi art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wiąże możliwość dokonania skutecznego wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu. Zdaniem Sądu Rejonowego na powyższe rozważania nie ma wpływu kwestia poniesionych przez powodów nakładów. Poza sporem pozostawało bowiem, że na dzień wezwania do zapłaty, jak i przekazania zarządu powodowej spółce, istniały zaległości przekraczające wysokość trzykrotnego przypisu. Istnienie tychże zaległości zostało stwierdzone prawomocnym nakazem zapłaty w sprawie XVIII Nc 8135/12. Wypowiedzenie zostało dokonane po upływie miesięcznego terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty. Wypowiedzenie zostało dokonane na piśmie, a także określało przyczynę wypowiedzenia (w rozważanym wypadku istnienie zaległości czynszowych), czego pod rygorem nieważności wypowiedzenia wymaga art. 11 ust. 1 zd. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wobec tego, w ocenie Sądu Rejonowego wypowiedzenie zostało dokonane skutecznie. Doprowadziło zatem do rozwiązania stosunku najmu z wpływem miesięcznego okresu wypowiedzenia przewidzianego w art. 11 ust. 2 in principio ustawy o ochronie praw lokatorów. Sąd Rejonowy podkreślił ponadto, że wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić również przez doręczenie najemcy wniesionego przez pełnomocnika procesowego pozwu o opróżnienie tego lokalu, powołującego się na okoliczności wymienione w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (por. uchwałę SN z dnia 11 września 1997 r., III CZP 39/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 191). Doręczenie odpisu pozwu wywołuje bowiem skutki oświadczeń woli złożonych pozwanemu przez powoda w powództwie (W. Broniewicz, „Postępowanie cywilne w zarysie”, wydanie VIII, Warszawa 2005, s. 181). Jak stanowi art. 675 § 1 i § 2 k.c., po zakończeniu stosunku najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Wobec tego, powódka ma prawo żądać od pozwanych, aby opróżnili przedmiotowy lokal i wydali go powódce. Wobec powyższego, Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie 1 wyroku. Rozstrzygając w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego, Sąd Rejonowy miał na względzie, że pozwani byli lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, a zatem stosuje się do nich przepisy art. 14 i 15 tejże ustawy (por. uchwałę SN z dnia 15 listopada 2001 r., sygn. akt III CZP 66/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 109). Zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd orzeka o tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Strona powodowa nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń co do sposobu korzystania przez pozwanych z lokalu. Sąd przyjął zatem, że sposób korzystania z lokalu był należyty. W odniesieniu do pozwanego A. K. o braku podstaw do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego przesądza już sam fakt, że zaspokaja on swoje potrzeby mieszkaniowe samodzielnie, w innej miejscowości, poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Odnośnie do pozwanych J. B. i P. K. (1), w ocenie Sądu Rejonowego pozwani nie znajdowali się w szczególnej sytuacji w rozumieniu powołanego przepisu. Zsumowane dochody pozwanych J. B. i P. K. (1) z tytułu pracy i emerytury wynoszą około 3900 zł miesięcznie. Nadto syn A. K. przesyła pozwanym miesięcznie ok. 200-300 funtów (1000 – 1500 zł). Pozwani dysponują zatem miesięcznie kwotą przekraczającą 5.000 złotych. Mają zatem możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, przy jednoczesnej stopniowej spłacie zadłużenia. Wniosku takiego nie wyklucza fakt, że część dochodów stanowi pomoc syna A. K.. Zgodnie bowiem z zasadą pomocniczości zadeklarowaną w preambule do Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, interwencja państwa powinna nastąpić dopiero wtedy, gdy jednostka, czy też mniejsza społeczność nie jest w stanie samodzielnie, czy z pomocą osób najbliższych zaspokoić swoich potrzeb. Obowiązek pomocy rodzicom spoczywający na synu pozwanych ma zatem pierwszeństwo przed pomocą ze środków

publicznych. Należy przy tym zauważyć, że wysokie koszty ponoszone aktualnie przez pozwanych na utrzymanie lokalu wiążą się z tym, że lokal zajmowany przez dwoje pozwanych ma ponad 88 metrów kwadratowych powierzchni. Pozwani mogą zatem zmniejszyć wysokość ponoszonych przez siebie kosztów utrzymania mieszkania, decydując się na zamieszkanie w mniejszym lokalu. Podsumowując, Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwani mogą samodzielnie lub z pomocą syna zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe. Pozwanych obciążono w wyroku zaocznym kosztami postępowania stosując przewidzianą w art. 98 k.p.c. tzw. zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W niniejszej sprawie, na poniesione przez powódkę koszty procesu złożyły się opłata od pozwu w kwocie 200 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 120 złotych - § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002, nr 163, poz. 139 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych (k. 7). Wobec powyższego, Sąd Rejonowy na podstawie art. 347 k.p.c. utrzymał w mocy wyrok zaoczny.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 5 sierpnia 2016 roku w całości. Skarżący zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego wskutek nie rozważenia okoliczności sprawy w aspekcie art. 5 k.c. tj. nie dokonanie oceny czy powód czyni użytek ze swego prawa w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego i czy jego działanie może być uważane za wykonywanie prawa.

W piśmie z dnia 7 listopada 2016 roku pozwani złożyli wniosek o dopuszczenie dowodu z treści załączonych do wniosku pism z dnia 13.10.2016 r, 13.10.2016 roku dla stwierdzenia, że pozwani nie posiadali wobec powoda żadnych zaległości czynszowych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych nie jest zasadna.

Analiza treści apelacji uwidacznia, że została ona zbudowana na próbie wykazania, iż nakazaniu eksmisji pozwanych stoją na przeszkodzie zasady współżycia społecznego. Pozwani wskazują bowiem na poczynione nakłady na lokal mieszkalny, chorobę pozwanej oraz podwyższenie stawek czynszu i podjęty wysiłek pozwanych w celu uregulowania zaległości czynszowych poprzez systematyczne dopłaty w wysokości przekraczającej połowę czynszu.

Należy stwierdzić, iż w oparciu o przeprowadzone postępowanie dowodowe Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

Przechodząc do rozważań dotyczących zarzutu pozostawania wyroku nakazującego pozwany opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi zajmowanego lokalu w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, należy zauważyć, iż zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą (ostatnio: wyrok SN z dnia 8 sierpnia 1997 roku, II CKN 243/97, LEX 1228335, wyrok SN z dnia 27 maja 1999 roku, II CKN 337/98, OSNC 1999/12/14) przepis art. 5 k.c. jest normą wyjątkową i szczególną, więc jego zastosowanie w konkretnej sprawie ograniczone być powinno do przypadków szczególnie drastycznych zachowań osób uprawnionych. Jego zastosowanie nie powinno poza tym, gdy chodzi o sprawy lokalowe, pozbawiać osób uprawnionych należnych im praw do lokalu na czas nieoznaczony. Dla zastosowania art. 5 k.c. nie jest wystarczające generalne powołanie się na zasady współżycia społecznego, lecz każdorazowo należy wskazać konkretną zasadę, która w realiach rozpoznawanej sprawy miałaby zostać naruszona. Sąd Okręgowy stwierdza, iż w przedmiotowej sprawie brak jest takiej zasady współżycia społecznego, która sprzeciwiałaby się uwzględnieniu powództwa w niniejszej sprawie ani okoliczności, które wskazywałyby na nadużycie przez powoda jego prawa.

Niewątpliwie sytuacja życiowa pozwanych nie jest łatwa, co wynika przede wszystkim z faktu, iż pozwana leczy się kardiologicznie, ma wstawione bypassy, cukrzycę, nadciśnienie w gałce ocznej. Leczyła się onkologicznie. Okoliczności te nie mogą jednak prowadzić do uznania żądania eksmisji za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w sytuacji

kiedy pozwani znajdują się w dobrej sytuacji finansowej. Także podnoszona przez pozwanych dopiero na etapie apelacji kwestia podwyżki czynszu, (która nie została udowodniona), nie może stanowić o nadużywaniu praw przez powoda, w świetle zasad współżycia społecznego, żądającego opróżnienia lokalu przez osoby zalegające z czynszem. Czynione przez pozwanych starania, na które powołują się w apelacji, odnośnie spłaty zaległego czynszu, także nie mogą osłabić pozycji powoda żądającego opróżnienia lokalu, czy przysługujących mu uprawnień. Podobnie jak poniesione nakłady na lokal, które zostały rozliczone w postaci upustu czynszu.

Kolejną istotną kwestią w niniejszej sprawie było to, czy pozwany przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Należy podkreślić, iż stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Ustęp 3 powołanego przepisu ustawy stanowi zaś, iż Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Istotne jest to, że w stanie faktycznym, jaki ma miejsce w rozpoznawanej sprawie, nie było podstaw by stwierdzić, że pozwani znajdowali się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej. Pozwany A. K. mieszka i pracuje za granicą i samodzielnie zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe. Pozwani J. B. i P. K. (2) z tytułu pracy i emerytury otrzymują miesięczne wynagrodzenie w wysokości 3.900 zł. Ponadto otrzymują pomoc finansową od syna ok. 1000 -1500 zł miesięcznie. Mają zatem finansową możliwość samodzielnego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. W takiej sytuacji orzeczenie przez Sąd Rejonowy o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zwłaszcza, że lokal z którego są eksmitowani ma ponad 88 m² powierzchni co przekłada się na wyższe koszty utrzymania. Słusznie zauważył Sąd Rejonowy, że pozwani mogą zmniejszyć wysokość ponoszonych przez siebie kosztów utrzymania mieszkania decydując się na zamieszkanie w mniejszym lokalu.

Reasumując powyższe rozważania, uznać należy, iż nakazanie przez Sąd Rejonowy eksmisji pozwanych przy jednoczesnym braku przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego stanowi należyte wyważenie interesów właścicieli lokalu, którzy nie mogli uzyskać od pozwanych czynszu i lokatorów, którzy nie wywiązywali się ze zobowiązań obciążających ich na mocy zawartej umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy pominął zgłoszone przez skarżących w uzupełnieniu apelacji dowody z załączonych pism. Występujący w art. 381 k.p.c. zwrot: "potrzeba powołania się na nowe fakty i dowody wynikła później" nie może być pojmowany w ten sposób, że "potrzeba" ich powołania może wynikać jedynie z tego, iż rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji jest dla strony niekorzystne, gdyż takie pojmowanie art. 381 k.p.c. przekreślałoby jego sens i rację istnienia. (...) ta ma być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od sądu pierwszej instancji. W sprawie nie nastąpiła taka zmiana okoliczności. Pozwani w żaden sposób nie wykazali, że nie mogli przedstawić powołanych w pismach okoliczności odnośnie spłaty czynszu w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Data sporządzenia pism (po wydaniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji) nie świadczy o momencie powstania tych okoliczności.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o przepis art. 102 k.p.c., uznając, że nałożenie na pozwanych obowiązku zapłaty kosztów postępowania apelacyjnego stanowiłoby dla nich nadmierne obciążenie, zważywszy na obciążenie związane z zapłatą zaległego czynszu i fakt, iż pozwana jest osobą schorowaną i ponosi znaczne koszty leczenia.. Ponadto pozwani składając apelację byli przekonani co do swoich racji i bronili się w sprawie o opróżnienie lokalu. Ich działania nie zmierzały do przedłużenia toku postępowania w sprawie. Dlatego też

Sąd Okręgowy uznał, że obciążanie pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego byłoby sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości.