

*Sygn. akt II Ca 59/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariola Wojtkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko J. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 18 października 2013r., sygn. akt III C 1566/12

**1. oddala powództwo;**

**2. zasądza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanego J. M. kwotę 369 (trzysta sześćdziesiąt dziewięć) złotych, w tym podatek od towarów i usług, tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 lipca 2012 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) wniosła o zasądzenie o J. M. kwoty 11 300,95 zł na którą złożyły się kwota 3 684,90 zł z tytułu należności za umowne korzystanie z lokalu za okres od maja 2010 roku do marca 2011 roku wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwota 7 616,05 zł z tytułu odsetek ustawowych skapitalizowanych na dzień 26 czerwca 2012 roku wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu.

W dniu 12 września 2012 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin- Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty, w którym uwzględnił w całości żądanie powódki ( III Nc 2612/12).

Sprzeciw od powyższego nakazu został wniesiony przez pozwanego, który podniósł zarzut braku podstaw do żądania zapłaty za lokal, błędnego naliczenia odsetek od kwot przekraczających roszczenie główne, zarzut przedawnienia, naruszenia art. 5 kc wobec żądania zapłaty za lokal, który jest zajmowany przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję i uprawnienie do lokalu socjalnego przy jednoczesnym nie wskazaniu przez powódkę takiego lokalu.

Wyrokiem z dnia 18 października 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie, oddalił w całości powództwo Gminy M. S.- Zarządu (...). O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc.

**Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.**

Bezspornym pozostawał fakt, iż Gminę M. S. – Zarząd (...) w S. łączyła z pozwanym umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) o powierzchni 46,71 m kw. Pozwany wstąpił w stosunek najmu powyższego lokalu po zmarłej matce W. S. (1) i jest zameldowany w tym lokalu. J. M. z przedmiotowego lokalu wyprowadził się w 2002 roku. Przyczyną opuszczenia lokalu było utrudnianie mu przez ojczyma W. S. (2) i jego żonę U. S., z którymi był silnie skonfliktowany, korzystania z lokalu. W okresie, w którym zamieszkiwał w lokalu regularnie opłacał czynsz, w tym ostatni za maj 2002 roku.

W piśmie z dnia 26 czerwca 2004 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. oświadczyła, że wypowiada J. M. oraz U. i W. S. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na dzień 31 sierpnia 2004 roku.

W dniu 9 maja 2006 roku na skutek pozwu Gminy M. S. – Zarządu (...) wydano nakaz zapłaty dotyczący należności z tytułu czynszu najmu za okres od listopada 2003 roku do sierpnia 2004 roku i odsetek skapitalizowanych na dzień 30 czerwca 2005 roku przeciwko U. S. W. S. (2) i J. M. Postanowieniem z dnia 16 listopada 2007 roku Sąd odrzucił sprzeciw pozwanego J. M..

W dniu 15 maja 2006 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie na skutek pozwu Gminy M. S. – Zarządu (...) w S. o zapłatę należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od września 2004 roku do czerwca 2005 roku wydał nakaz zapłaty przeciwko Państwu S. oraz J. M.. Po wniesieniu sprzeciwu przez J. M., powódka – wobec braku faktycznego zamieszkiwania przez J. M. w lokalu – cofnęła pozew co do tego pozwanego, na skutek czego postanowieniem z dnia 21 września 2006 roku umorzono w tym zakresie postępowanie.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2008 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie w sprawie z powództwa Gminy M. S. – Zarządu (...) w S. nakazał pozwanym U. S. i W. S. (2) opróżnienie i wydanie lokalu powódce (sygn. akt I C 1417/07). Sąd wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanym przez powódkę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pozew w powyższej sprawie w części co do J. M., wobec niezamieszkiwania przez tego pozwanego w lokalu, został przez powódkę cofnięty.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 28 stycznia 2011 roku, w sprawie z powództwa J. M. przeciwko Gminie M. S. – Zarządowi (...) w S. (sygn. akt I C 1113/10) orzeczono o bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) – z dnia 26 czerwca 2004 roku wobec J. M..

Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat w okresie od 2005 do 2011 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. kierowała do U. i W. S. (2) oraz do J. M. na adres: Aleja (...), S.. Odbiór zawiadomień potwierdzali Państwo S., którzy nie przekazywali J. M. informacji zawartych w tych zawiadomieniach. W powyższych zawiadomieniach wskazywano, że przy wyliczaniu opłat za media uwzględniane są dwie osoby oraz że lokal ma przyznanych 37 punktów. Ponadto w treści tych zawiadomień, począwszy od zawiadomienia z dnia 17 maja 2007 roku, podawano, że wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wynosi 4,32 zł za m kw.

W dniu 26 października 2009 roku J. M. spotkał się z przedstawicielem powódki. W trakcie spotkania oświadczył, że od 2002 roku nie przebywa w lokalu przy ulicy (...) w S. ze względu na utrudnianie mu zamieszkiwania przez ojczyma W. S. (2) i jego żonę U. S.. Ponadto podał, że od 2002 roku zamieszkuje w lokalach wynajmowanych od osób trzecich oraz wyjaśnił, że nie wymeldowuje się z lokalu przy ulicy (...) w S. z uwagi na brak tytułu prawnego do innego lokalu. Zwrócił się także z prośbą o nieujmowanie go w korespondencji jako dłużnika zaległości powstałych po 2002 roku, w tym w szczególności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu z uwagi na cofnięcie przez Gminę wytoczonego przeciwko niemu pozwu o zapłatę. J. M. podał także numer telefonu kontaktowego: 513 548 839.

W piśmie z dnia 4 października 2011 roku skierowanym do powódki J. M. podał, że oczekuje niezwłocznego zwolnienia mieszkania z lokatorów oczekujących na lokal socjalny lub przydzielenia mu samodzielnego lokalu, gdyż znajduje się

w sytuacji bezdomnego. Wskazał również, że Gmina nie wykonała wyroku eksmisyjnego mimo jego wielokrotnych interwencji w tej sprawie, w tym ostatnio dniu 9 maja 2011 roku.

W odpowiedzi na powyższe pismo Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. w piśmie z dnia 14 listopada 2011 roku wskazała, że wyrok przyznający Państwu S. uprawnienie do lokalu socjalnego został zarejestrowany i oczekuje na wskazanie stosownego lokalu.

Od dnia 8 lutego 2013 roku J. M. przebywa w schronisku dla bezdomnych przy ul. (...) w S. prowadzonym przez Caritas Archidiecezji (...).

Jak wskazał Sąd I instancji w sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, iż strony w okresie za który powódka domaga się zapłaty łączyła umowa najmu. Na pozwanym, co do zasady, spoczywał obowiązek zapłaty czynszu najmu naliczonego za sporny okres. Spór między stronami istniał co do wysokości należności dochodzonej pozwem oraz co do zawiadomienia pozwanego o zmianie wysokości opłat.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia Sąd Rejonowy wskazał, roszczenie powódki o zapłatę czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela za okres od maja 2010 roku do marca 2011 roku nie uległo przedawnieniu w żadnej części (pозew w został wniesiony w dniu 11 lipca 2012 roku). Odnosząc się do kwestii odsetek, uznał je za częściowo przedawnione, albowiem zostały naliczone od należności głównej, która stała się wymagalna na ponad trzy lata przed dniem wniesienia pozwu. Przedawnieniu uległy należności główne za okres do lipca 2009 roku. Także roszczenie o odsetki wyliczone od tych należności uległo przedawnieniu. Stąd też za przedawnione należało uznać roszczenie o zapłatę odsetek ustawowych wyliczonych od kwoty 15 334,06 zł tj. kwoty, która stanowiła sumę należności z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela, które stały się wymagalne przed dniem 10 lipca 2009 roku. Jak wskazał Sąd Rejonowy w chwili wniesienia pozwu przedawniona była także należność z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela, która stała się wymagalna w dniu 10 lipca 2009 roku, w kwocie 299,35 zł. Z tych też względów za nieprzedawnione w ocenie Sądu należało uznać roszczenie o odsetki naliczone od należności za okres od sierpnia 2009 roku.

Odnosząc się do zasadności żądania powódki Sąd Rejonowy powołał się na dyspozycje art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego a także art. 659 KC. W ocenie Sądu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych nie można sprowadzać jedynie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, ale należy objąć jego ramami także realne zapewnienie najemcy możliwości korzystania z lokalu będącego przedmiotem umowy najmu.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powódka w piśmie z dnia 26 czerwca 2004 roku oświadczyła, że fakt niezamieszkiwania przez pozwanego w lokalu był powódce znany co najmniej od dnia 11 września 2006 roku, kiedy to właśnie z tej przyczyny cofnęła pozew i zrzekła się roszczenia w stosunku do J. M. (I Nc 936/06). Z tej samej przyczyny powódka cofnęła także pozew w sprawie I C 1417/07 o opróżnienie lokalu. Za owym przemawia także to, że powództwo o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od czerwca 2005 roku do maja 2009 roku wytoczyła tylko przeciwko U. S. i W. S. (2). Powódka w związku powyższym nie realizowała w związku z tym uprawnień wynikających z umowy najmu i nie domagała się od pozwanego zapłaty czynszu, ani też nie poczuwała się do wykonywania wobec J. M. jakichkolwiek obowiązków wynikających z umowy najmu, w tym w szczególności nie zawiadamiała go o zmianie wysokości czynszu.

Zawiadomienia te jeszcze w latach 2010 i 2011 były kierowane na jednym wspólnym druku. Nadto co najmniej od 7 grudnia 2010 roku znała także adres pozwanego: ul. (...) B. 31/7b, S., pod który wysłała wezwanie do zapłaty. Pomimo to również zawiadomienie o zmianie wysokości opłat datowane na dzień 22 grudnia 2010 roku zostało wysłane pozwanemu na nieaktualny adres: ul. (...), S..

Mając na uwadze powyższe w ocenie Sądu Rejonowego domaganie się od pozwanego zapłaty należy uznać za sprzeczne z zasadą współżycia społecznego, polegającą na obowiązku zachowania lojalności wobec innych osób oraz zasadą ponoszenia konsekwencji własnych zachowań bez przerzucania ich ciężaru na inne osoby. Sąd zwrócił uwagę, że

do czasu wytoczenia przez pozwanego w lipcu 2010 roku, powództwa o ustalenie w sprawie I C 1113/10, powódka pozostawała w przeświadczeniu o braku podstawy do domagania się od pozwanego zapłaty czynszu za okres po dniu 31 sierpnia 2004 roku. Jednocześnie była świadoma tego, że nie przysługuje jej wobec pozwanego roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, bo lokalu tego pozwany nie zajmował. Nadto w ocenie Sądu Rejonowego brak istnienia po stronie powodowej uprawnienia do dochodzenia od pozwanego należności z drugiego z wymienionych z tytułów powódka przyznała sama w postępowaniu o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w którym cofnęła pozew wobec J. M. z uwagi na jego niezamieszkiwanie w lokalu.

W ocenie Sądu Rejonowego zachowanie powódki jawi się jako działanie nastawione na jak najszybsze pozbawienie pozwanego tytułu prawnego do lokalu, a nie na stworzenie mu chociażby możliwości skorzystania z uprawnienia do złożenia wniosku o umorzenie zaległości wynikającego z obowiązującej ówczesznie Uchwały nr XIX/505/08 Rady Miasta S. z dnia 26 lutego 2008 r. Sąd zwrócił uwagę, iż należności- zostały naliczone za kilka lat okresu, w którym powódka uznawała pozwanego za osobę pozbawioną tytułu prawnego do lokalu, na której nie ciąży ani obowiązek zapłaty czynszu najmu, ani odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Przy ocenie żądania powódki pod kątem jego zgodności z zasadami współżycia społecznego sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że powódka posiadała wiedzę na temat relacji panujących pomiędzy pozwanymi a U. i W. S. (2) oraz istniejącego między nimi silnego konfliktu skutkującego utrudnianiem pozwanemu korzystania z lokalu i w efekcie opuszczeniem lokalu przez pozwanego. Fakt opuszczenia lokalu przez pozwanego w ocenie Sądu nie był pozbawiony znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Gdyby pozwany w spornym okresie zajmował przedmiotowy lokal, to w takiej sytuacji domaganie się przez powódkę zapłaty należności z tytułu czynszu najmu mieściłoby się niewątpliwie w granicach wyznaczonych przez zasady współżycia społecznego.

Zdaniem Sądu powódka obciążała pozwanego obowiązkiem zapłaty czynszu najmu za okres, w którym z lokalu faktycznie nie korzystał, a powódka była przeświadczona o tym, że nie posiada on tytułu prawnego do lokalu. Opłaty za lokal w spornym okresie, w tym w szczególności opłaty za media, były generowane głównie z tej przyczyny, że zamieszkiwały w nim osoby, co do których powódka po wydaniu wyroku z dnia 24 kwietnia 2008 roku w sprawie I C 1417/07, nie wykonała obowiązku zapewnienia im lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu uwzględnienie powództwa oznaczałoby akceptację sytuacji, w której pozwany będąc uznawany przez samą powódkę przez okres niemal sześciu lat za osobę nieposiadającą tytułu prawnego do lokalu oraz niezobowiązaną w związku z tym do uiszczania jakichkolwiek należności za lokal i tak też przez nią traktowany, a jednocześnie nie korzystający w tym okresie w żadnym zakresie z lokalu powódki, obowiązany byłby do zapłaty opłat za media i czynszu najmu za lokal, z którego korzystały obce mu osoby oczekujące na przydzielenie im przez powódkę lokalu socjalnego. Tym samym to pozwany – osoba schorowana, bezdomna, bez dochodów, zaspokajająca swe elementarne potrzeby mieszkaniowe przy pomocy innych osób, a nie powódka, na której ciąży z mocy ustawy szczególnie obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, byłby jedyną osobą ponoszącą konsekwencje.

Z powyższym orzeczeniem nie zgodził się powódka, która w wywiezionej apelacji zaskarżyła go w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania. Apelacja zawierała także wniosek ewentualny o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Tak wnosząc, zarzuciła wyrokowi sądu I instancji błędne ustalenia faktyczne, które polegały na przyjęciu, że powódka uniemożliwiła pozwanemu zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu z jednoczesnym pominięciem okoliczności, że powód dobrowolnie zrezygnował z zamieszkiwania w lokalu przy ulicy (...) oraz tego, że opuścił lokal z przyczyn od siebie niezależnych.

Nadto apelujący podniósł naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c., poprzez przekroczenie dowolnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie, które polegało na pominięciu faktu dobrowolnej wyprowadzki pozwanego z lokalu. W ocenie strony skarżącej Sąd dopuścił się naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 5 KC, poprzez uznanie, że żądanie zapłaty czynszu pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

W uzasadnieniu apelacji powód rozwinął zawarte w niej zarzuty. W ocenie skarżącego nie można zgodzić się z stanowiskiem, że powódka uniemożliwiła pozwanemu zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu. O tym, że taki stan rzeczy wynikał z woli powoda w ocenie skarżącego świadczy chociażby wyrok z dnia 28 stycznia 2011 roku, o charakterze deklaratoryjnym, który skutkowało przyjęciem, że pozwany nigdy nie przestał być najemcą. Opuszczenie lokalu było wynikiem jedynie konfliktu z innymi współnajemcami. Stąd nie sposób negatywnymi konsekwencjami takiego stanu rzeczy obarczać stronę powodową, która pozostawiła lokal do dyspozycji.

Stąd w ocenie skarżącego tylko na skutek błędnego przyjęcia, iż to powódka przyczyniła się do opuszczenia lokalu, Sąd Rejonowy uznał, że zachowanie powódki stanowi nadużycie prawa. Jednocześnie zdaniem skarżącego na zarzut naruszenia prawa może powołać się ten, kto sam takiego prawa nie nadużywa. Powód, który nie regulował czynszu najmu z takiego zarzutu zatem skorzysta nie może.

Strona pozwana złożyła odpowiedź na apelację, w której wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu według norm przepisanych, albowiem koszty te nie zostały opłacone w całości ani w części.

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

Apelacja powódki okazała się niezasadna.

Jak wynika z akt sprawy, podstawę prawną powództwa stanowił art. 659 k.c., zgodnie z którym poprzez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy do używania lokal na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Bezsprzeczne jest, iż legitymowanym do wystąpienia z roszczeniem o zapłatę z tytułu czynszu jest wynajmujący, na którym w myśl art. 6 k.c., spoczywa ciężar wykazania, że przysługuje mu przedmiotowe prawo oraz wysokość roszczenia.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S., przy ulicy (...). Nie kwestionowane było także ustalenie Sądu I instancji, iż pozwany opuścił lokal w 2002 r. i do dnia zamknięcia rozprawy do przedmiotowego lokalu nie wrócił. Wskazać należy, iż ostatecznie powódka domagała się od pozwanego zapłaty czynszu najmu za przedmiotowy lokal od maja 2010 r. do marca 2011 r. w kwocie 3.684,90 zł wraz z odsetkami od dnia 27 czerwca 2012 r. oraz kwoty 7.616,05 zł tytułem odsetek kapitalizowanych na dzień 26 czerwca 2012 r. wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Nie ulega wątpliwości, iż spór dotyczył przede wszystkim ustalenia czy pozwany pomimo faktycznego nie zamieszkiwania w lokalu powódki jest zobowiązany do uiszczania na jej rzecz opłat z tytułu czynszu najmu.

Sąd Odwoławczy zwraca uwagę, iż umowa najmu jest umową wzajemną, dwustronnie zobowiązującą i co najważniejsze z punktu widzenia przedmiotu sprawy konsensualną, albowiem do jej zawarcia dochodzi w wyniku złożenia zgodnych oświadczeń woli przez najemcę i wynajmującego. Z powyższego wynika, iż podstawy roszczenia wynajmującego o zapłatę czynszu nie stanowi faktyczne używanie rzeczy przez najemcę, lecz wyłącznie jego zobowiązanie się do zapłaty czynszu w zamian za oddanie mu przez wynajmującego rzeczy do używania. Ta ogólna zasada doznaje jednak wyjątku, zwłaszcza wtedy, kiedy to najemca nie może korzystać z lokalu, wynajmujący o tym wie i akceptuje ten fakt. Najemca na skutek tego nie ma gdzie mieszkać, jest bezdomny i korzysta z noclegowni. W takiej sytuacji żądanie wynajmującego zapłaty zaległego czynszu należy uznać za sprzeczne z zasadą współżycia społecznego polegającą na obowiązku zachowania lojalności wobec innych osób oraz zasadą ponoszenia konsekwencji własnych zachowań bez przrzucania ich ciężaru na inne osoby. Sąd Okręgowy zatem w całości podziela ustalenia i rozważania prawne Sądu Rejonowego.

Do czasu wytoczenia przez pozwanego w lipcu 2010 r. powództwa o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, strona powodowa była przeświadczona o braku podstawy do domagania się od pozwanego czynszu za okres po dniu 31 sierpnia 2004 r., z uwagi na upływ w tym dniu okresu wypowiedzenia umowy najmu. Jednocześnie co najmniej od

dnia 11 września 2006 r. znany był jej fakt niezamieszkiwania przez pozwanego w spornym lokalu, co z kolei świadczyło o braku roszczenia o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, gdyż pozwany lokalu tego nie zajmował.

Poza tym nie ulega wątpliwości, iż powódka posiadała wiedzę o tym, że pozwany opuścił lokal z uwagi na konflikt z zamieszkującymi w tym lokalu osobami: W. S. (2) i U. S., czego nie sposób uznać za dobrowolne. Próba obciążenia pozwanego, po stwierdzeniu, że przysługuje mu prawo najmu lokalu, obowiązkiem zapłaty czynszu za okres, w którym z lokalu faktycznie nie korzystał, a powódka była przekonana, że nie posiada on tytułu prawnego do lokalu, nie zasługuje na ochronę prawną. Nie sposób bowiem zaakceptować stanowiska, iż pozwany, nie korzystający z lokalu powódki, powinien ponieść koszty opłat za media oraz czynsz za lokal, który zajmowały obce mu osoby, które dodatkowo uniemożliwiały mu zamieszkanie w lokalu. Opłaty za lokal w spornym okresie były generowane głównie przez zamieszkujące w nim osoby, co do których powódka nie wykonała obowiązku zapewnienia im lokalu socjalnego w związku z orzeczoną eksmisją. Powódka nie zdołała zapewnić pozwanemu możliwości korzystania z lokalu stosownie do treści umowy najmu, poprzez usunięcie z lokalu osób, którym z jednej strony nie przysługiwało prawo do jego zajmowania a z drugiej uniemożliwiały jego objęcie przez pozwanego. Uwzględnienie powództwa oznaczałoby wobec tego przerzucenie na pozwanego konsekwencji braku dochowania przez powódkę zasad wypowiedzania stosunku najmu oraz braku zapewnienia prawidłowego dostępu do wynajmowanego lokalu co jest niewątpliwie sprzeczne ze wskazanymi wyżej zasadami współżycia społecznego i z tego względu nie zasługuje na ochronę.

Na marginesie należy jedynie zaznaczyć, iż pozwany w czasie gdy zamieszkiwał w lokalu tj. do 2002 r. regularnie opłacał czynsz i inne należności za lokal. Zaległość czynszowa powstała zatem wyłącznie w okresie, gdy pozwany faktycznie lokalu nie zajmował. Dodać także należy, iż mimo posiadania możliwości skontaktowania się z pozwanym zarówno telefonicznie jak i pod aktualnym adresem zamieszkania, powódka z możliwości tej nie skorzystała i nie informowała pozwanego chociażby o zmianach wysokości opłat za lokal.

Pamiętać też należy o tym, że pozwany jest schorowany, bezdomny. Nie ma dochodów. Swoje elementarne potrzeby mieszkaniowe zaspokaja przy pomocy innych osób. Nie uczestniczy w tym powódka, na której ciąży z mocy ustawy szczególny obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. W takiej sytuacji obciążanie pozwanego należnościami dochodzonymi pozwem byłoby wbrew powszechnemu rozumieniu sprawiedliwości, prowadziłoby do uprzywilejowania jednej ze stron stosunku zobowiązaniowego. Sąd Rejonowy zatem swym orzeczeniem nie naruszył przepisu art. 5 k.c. Szczegółowo wykazał przyczyn, które doprowadziły do uznania, że żądanie pozwu pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, wskazał i nazwał zasady. Sąd Okręgowy akceptuje to stanowisko.

Ponadto w ocenie Sądu Odwoławczego brak było podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 i 2 k.p.c. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że nie może być przesłanką twierdzenia o naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) okoliczność, że skarżący nie zgadza się z ustaleniami sądu. Do uznania określonego ustalenia sądu za przekraczające granice swobodnej oceny dowodów nie wystarczy też samo przypisanie, przez stronę, innej doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmienna ocena (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10/188). Normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia których naruszenia. Skarżący poddał w wątpliwość słuszność ustalenia, że przedmiotowy lokal nie został opuszczony przez pozwanego dobrowolnie, nie wskazując jednak, w jaki sposób rozumowanie Sądu Rejonowego było sprzeczne z regułą, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

W punkcie 2 wyroku, Sąd Okręgowy przyznał pełnomocnikowi pozwanego ustanowionemu z urzędu, koszty nieopłaconej pomocy prawnej w wysokości 369 złotych. Przyznana kwota, ustalona została na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. (Dz. U.

Nr 163 poz. 1348 ze zm.), a następnie z uwagi na treść § 2 ust. 3 tego rozporządzenia została powiększona o wysokość podatku od towarów i usług.