

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi nakazał pozwanej J. S., aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi Z. Z. lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...) i orzekł, iż pozwana J. S. jest uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanej przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy odstąpił od obciążenia pozwanej obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zostało oparte na ustaleniu, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), którą zarządza od dnia 12 lipca 1999 roku. Z kolei pozwana J. S. zawarła w dniu 1 maja 1999 roku z Gminą Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...). Z uwagi na zaległości czynszowe ze skutkiem na dzień 31 października 2011 roku wypowiedziano pozwanej umowę najmu.

W dniu 17 listopada 2011 roku pomiędzy powodem Z. Z. a pozwaną J. S. została ponownie zawarta umowa najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) na czas określony do dnia 16 listopada 2012 roku, przy czym strony uzgodniły, że warunkiem przedłużenia umowy na kolejny okres będzie spłata dotychczasowego zadłużenia. Jak wynika z § 3 pkt 2 umowy pozwana była obowiązana do uiszczania czynszu w wysokości 149,55 zł miesięcznie do 10. dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy.

W okresie obowiązywania umowy pozwana dokonywała nieregularnych wpłat na poczet czynszu. Pismem z dnia 24 sierpnia 2012 roku pełnomocnik powoda wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 7.947,98 zł z ustawowymi odsetkami w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania pisma pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Wobec braku reakcji pozwanej, pismem z dnia 29 października 2012 roku, doręczonym pozwanej w dniu 3 listopada 2012 roku, zarządca nieruchomości wypowiedział pozwanej J. S. stosunek najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2012 roku. J. S. nie opuściła jednak lokalu i korzysta z niego do dnia dzisiejszego.

Pozwana choruje na schizofrenię, lecz aktualnie nie leczy się psychiatrycznie. Nie ma żadnego innego tytułu do lokali, korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Od dnia 2 listopada 2012 roku pozwana jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy jako bezrobotna.

Sąd Rejonowy przywołując w ramach podstawy prawnej wyroku art. 222 § 1 k.c. stwierdził, że pozwana nie wykazała, aby posiadała tytuł do przedmiotowego lokalu. Sąd Rejonowy podkreślił, iż do dnia 30 listopada 2012 roku J. S. mogła wywodzić uprawnienie do posiadania lokalu z wiążącej ją z powodem umowy najmu, lecz skuteczne wypowiedzenie umowy zrodziło po stronie pozwanej obowiązek zwrotu przedmiotu umowy. W ocenie Sądu Rejonowego brak jest w sprawie podstaw do zastosowania art. 674 k.c. i uznania, iż per facta concludentia doszło do przedłużenia umowy najmu lokalu.

Stosownie do treści przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami) Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd na mocy art. 14 ust. 6 powołanej ustawy nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Miasto Ł. pozwanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd uznał także, że powód występując z powództwem o opróżnienie lokalu nie nadużył swojego prawa w rozumieniu art. 5 k.c., wskazując, że trudna sytuacja życiowa pozwanej może być uwzględniona przy ocenie istnienia po jej stronie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, ale nie jest wystarczającym powodem, aby oddalić powództwo o jej eksmisję.

Na mocy art. 102 k.p.c., uwzględniając trudną sytuację materialną pozwanej, Sąd odstąpił od zasady odpowiedzialności za wynik procesu i nie obciążył pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana. Zaniechawszy sformułowania zarzutów apelacyjnych pozwana dała wyraz temu, że nie zgadza się z wyrokiem Sądu Rejonowego w części nakazującej jej opuszczenie lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż lokal przejęła za zgodą Urzędu Miasta, zaś stawka czynszowa była stała. Nadto pozwana powoła szereg okoliczności niemających związku z przedmiotową sprawą.

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

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Analiza treści apelacji pozwanej uwidacznia, że została ona zbudowana na próbie wykazania, iż nakazaniu eksmisji pozwanej stoją na przeszkodzie zasady współżycia społecznego. Pozwana wskazuje bowiem na długoletni okres zamieszkiwania w lokalu, swoją trudną sytuację życiową przejawiającą się odebraniem jej dziecka oraz podwyższenia stawek czynszu po przejęciu zarządu nad kamienicą przez powoda.

Antycypując rozważania dotyczące skuteczności wypowiedzenia pozwanej umowy najmu zajmowanego przez nią lokalu oraz zasadności zastosowania konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego z art. 5 k.c., należy stwierdzić, iż w oparciu o przeprowadzone postępowanie dowodowe Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

Na aprobatę zasługuje stanowisko Sądu Rejonowego, iż w realiach rozpoznawanej sprawy doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanej umowy najmu. Powód uczynił bowiem zadość wymaganiom przewidzianym w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2014 roku, nr 150), albowiem w piśmie z dnia 24 sierpnia 2012 roku zatytułowanym „ostateczne wezwanie do zapłaty” wezwał pozwaną do zapłaty całej zaległości w terminie 1 miesiąca od otrzymania pisma, wskazując jednocześnie, że w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu umowa najmu zostanie wypowiedziana. Jedynie na marginesie należy w tym miejscu zauważyć, iż całkowita kwota zaległości czynszowych opiewająca na 7.947,98 zł znacznie przekracza próg zaległości wskazany w cytowanej ustawie o ochronie lokatorów (trzy pełne okresy płatności), uprawniający właściciela lokalu do wypowiedzenia umowy najmu.

Skoro pismo zawierające ostateczne wezwanie do zapłaty zostało nadane w urzędzie pocztowym w dniu 27 sierpnia 2012 roku, zaś pismo zawierające oświadczenie woli powoda o wypowiedzeniu pozwanej umowy najmu nosi datę 29 października 2012 roku i w tym samym dniu zostało nadane w urzędzie pocztowym, uznać należy, iż zachowany został miesięczny termin na uregulowanie zaległości czynszowych przewidziany w art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie lokatorów. Okoliczność wskazywana w piśmie nie była z resztą kwestionowana. Ponadto podkreślenia wymaga okoliczność, że wypowiedzenie umowy najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2012r w istocie przedłużało czas zamieszkiwania przez pozwaną w spornym lokalu, albowiem nie należy zapominać, że umowa najmu zawarta była na czas określony do dnia 16 listopada 2012r.

Przechodząc do rozważań dotyczących zarzutu pozostawiania wyroku nakazującego pozwanej 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.

Jak trafnie wywiódł w uzasadnieniu skarżonego wyroku Sąd I instancji, 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 podziela w tym miejscu

pogląd Sądu Rejonowego, 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 i finansowa pozwanej jest trudna, co wynika przede wszystkim z faktu, iż cierpi ona na schizofrenię i odmawia leczenia. Okoliczność ta nie może jednak prowadzić do uznania żądania eksmisji za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Uwzględnieniu trudnej sytuacji życiowej pozwanej służy bowiem uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Powyższe trafnie dostrzegł Sąd Rejonowy, rozstrzygając pozytywnie w przedmiocie uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego. Uzupełniając w tym zakresie rozważania Sądu Rejonowego zawarte w uzasadnieniu skarżonego wyroku, wskazać należy, iż pozwana J. S. jako osoba posiadająca status bezrobotnego realizuje wprawdzie przesłankę z art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, co pociąga za sobą obligatoryjność przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego, jednakże w stosunku do pozwanej zastosowanie ust. 4 cytowanej ustawy jest wyłączone na mocy art. 14 ust. 7, albowiem stosunek najmu lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego został nawiązany po dniu 1 stycznia 2005 roku. Trafnie zatem odwołał się Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku do sytuacji życiowej, zdrowotnej i materialnej pozwanej, uznając, że nie jest ona w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, co skutkowało przyznaniem lokalu socjalnego na mocy art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie lokatorów, którego stosowanie do stosunków najmu lokali niewchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, a nawiązanych po 1 stycznia 2005 roku nie jest już wyłączone.

Podkreślenia wymaga, iż Sąd Rejonowy w myśl art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Rozwiązanie takie czyni efektywną ochronę lokatora realizowaną poprzez przyznanie mu uprawnienia do lokalu socjalnego, zapobiegając powstaniu sytuacji, gdy po opróżnieniu lokalu dotychczas zajmowanego musi on oczekiwać na złożenie przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego.

Reasumując powyższe rozważania, uznać należy, iż nakazanie przez Sąd Rejonowy eksmisji pozwanej J. S. przy jednoczesnym przyznaniu jej uprawnienia do lokalu socjalnego i wstrzymaniu wykonania wyroku eksmisyjnego do czasu złożenia przez gminę oferty najmu takiego lokalu stanowi należyte wyważenie interesów właściciela lokalu, który nie mógł uzyskać od pozwanej czynszu, i lokatorki, która z przyczyn niezawinionych w wyniku choroby psychicznej znalazła się w trudnej sytuacji życiowej i nie wywiązywała się ze zobowiązań obciążających ją na mocy zawartej umowy najmu lokalu mieszkalnego.

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 J. S. obowiązku zapłaty kosztów procesu stanowiłoby dla niej nadmierne obciążenie, zważywszy na fakt, iż pozwana pozostaje bezrobotna i utrzymuje się jedynie z zasiłków z pomocy społecznej. Choroba, na którą cierpi, w zasadzie uniemożliwia jej normalne funkcjonowanie w społeczeństwie i podjęcie zatrudnienia. Odmowa podjęcia leczenia przez pozwaną spowodowała w konsekwencji, że nawet osoby najbliższe zaprzestały udzielania jej jakiegokolwiek pomocy. W tych okolicznościach wolno uznać, że zachodzi szczególny wypadek, o którym stanowi art. 102 k.p.c.