

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 marca 2015 roku w sprawie o sygnaturze akt I C 1191/14 z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. przeciwko H. O., A. O. i M. B. o eksmisję Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 17 stycznia 1984 roku W. O. i H. O. zawarli z (...) Przedsiębiorstwem (...) z siedzibą w Z. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...) na czas oznaczony w przydziale lokalu. W. O. zmarła w dniu 20 października 2001 roku. Obecnie w lokalu zamieszkuje H. O. z córkami: A. O. i M. B. z tym, że M. B. pracuje za granicą. Jest jednak zameldowana w lokalu i gdy wraca do Polski, zamieszkuje z ojcem i siostrą. W dniu 12 września 2012 roku strona powodowa wezwała H. O. do zapłaty zadłużenia należności czynszowych i za media w kwocie 12.812,69 zł do dnia 30 września 2012 roku uprzedzając, iż niezastosowanie się do wezwania spowoduje rozwiązanie umowy najmu w trybie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. z 2001 r. Nr 71 poz.733) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, a w konsekwencji wystąpienie na drogę postępowania sądowego o eksmisję. Pismem doręczonym w dniu 28 marca 2013 roku strona powodowa wypowiedziała H. O. umowę najmu z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia. A. O. ma orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności, który istnieje od urodzenia i ma charakter trwały, jest głuchoniema, w wieku 9 lat przeszła operację przepukliny i oczu. Do dwunastego roku życia jeździła na wózku inwalidzkim, obecnie po mieszkaniu może poruszać się sama. Codziennie zawożona jest do domu dziennego pobytu na ul. (...). Opiekuje się nią ojciec. Choroba A. O. polega m.in. na tym, iż krzyczy i nie można jej nic wytłumaczyć. H. O. ma około 20.000 zł zadłużenia w różnych bankach, utrzymuje się z renty. A. O. także utrzymuje się z renty ale objętej zajęciem komorniczym.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał, iż pomimo spełnienia przez powódkę przesłanek uprawniających do orzeczenia eksmisji pozwanych z zajmowanego lokalu, takie orzeczenie godziłoby w zasady współżycia społecznego. Sąd I instancji podkreślił, iż ewentualna eksmisja pozwanej A. O. byłaby dla niej źródłem silnej traumy, co byłoby sprzeczne z zasadą humanitaryzmu. Nadto, w wypadku orzeczenia eksmisji zaproponowany pozwanym lokal socjalny mógłby nie spełniać standardów obecnego lokalu, gdzie pozwana ma zagwarantowane minimalne warunki egzystencji w niepełnosprawności takie jak łazienka czy ubikacja w mieszkaniu. Poza tym H. O. i A. O. otrzymują renty, zaś M. B. pracuje za granicą, co przemawia za tym, że w przyszłości będą w stanie uregulować zaległość. Obecnie zaległość ściągana jest przez komornika, co także prowadzi do zmniejszenia zadłużenia. Sąd Rejonowy podkreślił, iż każda zmiana sytuacji rodzinnej pozwanych może jednak otworzyć stronie powodowej drogę do ponownego wystąpienia z powództwem o eksmisję. Skorzystanie przez pozwanych z dobrodziejstwa powołania się na zasady współżycia społecznego nie zwalnia ich w żadnym zakresie z obowiązków regulowania bieżących i zaległych należności czynszowych (wyrok wraz z uzasadnieniem k. 70, 75-78).

W apelacji od opisanego wyroku strona powodowa zaskarżyła opisany wyrok w całości. Skarżąca zarzuciła orzeczeniu obrazę art. 5 k.c. przez błędną jego wykładnię, polegającą na przyjęciu, że zasady współżycia społecznego mogą zastępować zawarcie umowy najmu lub stanowić źródło praw podmiotowych, takich jak prawo do posiadania mieszkania oraz obrazę art. 328 § 2 k.p.c. polegającą na zaniechaniu podania podstawy prawnej rozstrzygnięcia przez ogólne odwołanie się do zasad współżycia społecznego bez podania konkretnej zasady, która w danym wypadku miała zostać naruszona. Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych (apelacja k. 89-91)

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

Apelację jako bezzasadną należało oddalić.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Ustalenia te Sąd Okręgowy w Łodzi uznaje za prawidłowe i przyjmuje za

własne. Należy bowiem przywołać utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w postępowaniu apelacyjnym nie wymaga się dokonywania ustaleń na podstawie dowodów przeprowadzonych we własnym zakresie oraz ich samodzielnej oceny, jeżeli sąd odwoławczy nie dostrzega potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez sąd pierwszej instancji. Wówczas wystarczająca jest aprobata dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, niepubl.; wyrok SN z dnia 16 lutego 2005r., sygn. IV CK 526/04, niepubl.; wyrok SN z dnia 20 maja 2004 r., sygn. II CK 353/03, niepubl.). Sąd Okręgowy w Łodzi podziela przedstawiony pogląd.

W sprawie niniejszej na wstępie wymagają wyjaśnienia następujące okoliczności, pominięte, jak się zdaje, przez Sąd Rejonowy.

W sprawie o eksmisję Sąd zobowiązany jest do ustalenia, czy pozwanemu przysługuje względem właściciela nieruchomości prawo do zamieszkania w lokalu. Takie ustalenia są niezbędne, po to by podjąć decyzję czy uwzględnić powództwo czy je oddalić. Zgodnie zatem z treścią art. 691 k.c. w brzmieniu wprowadzonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2011 Nr 71 poz.733 ze zm.) w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. § 2 tego przepisu stanowi, że osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Wstąpienie osób wskazanych w art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym i niezależnie od tego, czy źródłem najmu była umowa najmu, czy decyzja administracyjna o przydziale (tak SN w uchwale z dnia 23 października 1978 r., III CZP 52/78, OSN 1979, nr 5, poz. 89, z głosami: E. W., NP 1980, nr 9, s. 139 i Z. R., OSP 1979, z. 9, poz. 162). W związku z wstąpieniem osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. stosunek prawny najmu nie wygasa ale „przekształca się” podmiotowo po stronie najemcy. Należy zatem przyjąć, że między osobą, która wstąpiła w stosunek najmu, a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą (zob. też M. Nazar, Nabycie prawa najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy (w:) Księga pamiątkowa ku czci Profesora Leopolda Steckiego, pod red. M. Bączyka, J.A. Piszczka, E. Radomskiej, M. Wilke, Toruń 1997, s. 161–180; F. Zoll, Najem..., s. 115 i n.).

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, iż A. O. i M. B. z chwilą śmierci W. O. (20 października 2001 roku) wstąpiły w stosunek najmu po zmarłej matce, który to zarzut skutecznie podniósł pełnomocnik pozwanych. Stosunek ten nie został natomiast skutecznie rozwiązany z przyczyn, w których mowa poniżej.

Jak wynika bowiem z treści wezwania do zapłaty z dnia 27 sierpnia 2012 roku (k.27) oraz dokumentu wypowiedzenia (k. 30) strona powodowa wypowiedziała umowę najmu jedynie H. O.. Brak jakiegokolwiek dowodu na to, iż dokument o tożsamej treści skierowany został do pozostałych pozwanych. Pozew o eksmisję nie może stanowić zatem skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu wobec A. O. i M. B. gdyż art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, przewiduje ścisłą procedurę wypowiedzenia stosunku najmu przez wynajmujących. W pierwszej kolejności niezbędne jest skierowanie do najemcy pisemnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu wraz z wyznaczeniem dodatkowego terminu na uregulowanie zaległości z tytułu najmu lokalu, a dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu można składać najemcy oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu. W stosunku do pozwanych M. B. i A. O. strona powodowa nie skierowała pisemnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu, a zatem wniesiony pozew nie może być traktowany jako skuteczne oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu. W przeciwnym razie byłoby to naruszenie regulacji przewidzianej w powołanej ustawie która ma pełnić funkcję ochronną i dlatego powinna być interpretowana bardzo ostrożnie z uwzględnieniem interesów najemców.

Argumentacja w zakresie wstąpienia w stosunek najmu nie dotyczy jednak H. O. bowiem jest on „małżonkiem będącym współnajemcą lokalu” – zatem nie należy do kręgu osób wymienionych w tym przepisie. Jednakże i w stosunku do tego podmiotu powództwo zostało trafnie oddalone.

Odnosząc się bowiem do poszczególnych zarzutów apelacyjnych wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zasady współżycia społecznego to nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości lub dóbr niematerialnych. Zasady współżycia 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. Z tej przyczyny w świetle art. 5 k.c., na podstawie zasad współżycia społecznego, nie można konstruować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współżycia społecznego mogą stanowić podstawę dokonania korektury w ocenie nietypowego wypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe (orzeczenie SN z dnia 28 listopada 1967 r., I PR 415/67, OSP 1968, z. 10, poz. 210).

W orzecznictwie na gruncie art. 5 k.c. wypracowano stanowisko, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293). Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że ochrona własności jest zasadą konstytucyjną i z tej przyczyny należy odrzucić zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c., zwłaszcza wobec wprowadzonej przez ustawodawcę regulacji art. 320 k.p.c., który w szczególnie uzasadnionych wypadkach - a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współżycia społecznego - pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela.

Sąd orzekający winien dokonać zatem szczegółowych ustaleń, które elementy stanu faktycznego sprawy stanowiły podstawę do zastosowania art. 5 k.c. W ten sposób zostaną zrealizowane oba cele, oddziałujące na ukształtowanie się przed laty stanowiska o potrzebie sprecyzowania naruszonej zasady współżycia społecznego, tzn. możliwości weryfikacji trafności oceny dokonanej przez Sąd meriti i zapewnienia spójności orzecznictwa w sferze stosowania klauzul generalnych. Kluczowe zatem znaczenie miało w sprawie niniejszej nie – jak podnosi skarżący – wskazanie konkretnej zasady współżycia społecznego ale okoliczności sprawy przemawiających, zdaniem Sądu I instancji, za stwierdzeniem, że wystąpienie z żądaniem eksmisji stanowiło naruszenie aprobowanych społecznie wartości, wobec czego powinno spotkać się z odmową udzielenia ochrony sądowej.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy wymaganiom tym sprostał. Sąd uwzględnił szczególną sytuację pozwanych, w tym niepełnosprawność A. O., znacznie utrudniającą prawidłowe funkcjonowanie rodziny. Wziął także pod uwagę fakt, iż zaległości ściągane są w drodze egzekucji, co zmniejsza stan zadłużenia. W tych okolicznościach za uznaniem, że żądanie eksmisji stanowiło nadużycie prawa podmiotowego, przemawiały także kolejne fakty: w obecnym stanie zdrowia A. O. konieczne jest zapewnienie jej warunków lokalowych dostosowanych do jej potrzeb, w tym lokalu posiadającego łazienkę. Warunków takich mógłby nie spełniać lokal socjalny. Sąd wskazał, że A. O. opiekuje się ojciec i to na nim spoczywa ciężar zapewnienia córce spokoju i godziwych warunków życia.

Wskazanie powyższych argumentów w uzasadnieniu orzeczenia w kontekście art. 5 k.c. czyni bezzasadnym drugi z zarzutów apelacyjnych tj, naruszenie art. 328 § 2 k.c.

Mając zatem 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 wynagrodzeniu pełnomocnika procesowego pozwanych H. O. i A. O. Sąd orzekł na podstawie § 10 pkt 1 w brzmieniu sprzed zmiany wprowadzonej § 1 pkt 1 Rozporządzenia z dnia 29 lipca 2015 roku (Dz.U. 2015.1079) zmieniającego Rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 roku (Dz.U. 2013 poz.661 tj) z dniem 1 sierpnia 2015 roku w związku z § 13 powołanego Rozporządzenia. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwany H. O. i A. O. w łącznej kwocie 240 zł wraz z podatkiem VAT – 295, 20 zł, pomniejszone o 50% w związku z treścią § 13 ust. 1 pkt 1 powołanego rozporządzenia czyli ostatecznie kwota 147,60 zł brutto. Postępowanie w II instancji zostało bowiem wszczęte przed wejściem w życie zmiany, o której mowa powyżej.