

Sygn. akt **V Ca 3573/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia SO Anna Strączyńska (spr.)
Sędziowie:	SO Bogusława Jarmołowicz - Łochańska SO Maja Smoderek
Protokolant:	sekr. sądowy Urszula Widulińska

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Politechniki (...)

przeciwko E. Z. (1) i J. Z. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego m. W.

o eksmisję i zapłatę

na skutek apelacji powoda

od pkt III i V wyroku Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 6 września 2013 r., sygn. akt I C 331/10

1. zmienia punkt III wyroku i zasądza solidarnie od pozwanych E. Z. (1) oraz J. Z. (1) na rzecz powoda Politechniki (...) kwotę 51.487,11 zł ( pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt siedem złotych jednaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za każdy dzień opóźnienia w płatności od następujących kwot:

- 928,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia zapłaty,
- 928,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- 928,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 września 2009 r. do dnia zapłaty,
- 928,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 października 2009 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 listopada 2009 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,

- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lutego 2010 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 marca 2010 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 maja 2010 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2010 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 września 2010 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 października 2010 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 listopada 2010 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lutego 2011 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 marca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 maja 2011 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 września 2011 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 października 2011 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 listopada 2011 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 1.040,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 952,45 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lutego 2012 r. do dnia zapłaty,
- 952,45 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 marca 2012 r. do dnia zapłaty,
- 952,45 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 952,45 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty,

- 952,45 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty,
  - 1.147,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,
  - 1.147,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,
  - 1.147,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 września 2012 r. do dnia zapłaty,
  - 1.147,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 października 2012 r. do dnia zapłaty,
  - 1.147,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,
  - 1.147,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,
  - 1.147,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,
  - 1.147,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,
  - 1.147,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
  - 1.147,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
  - 1.147,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 maja 2013 r. do dnia zapłaty,
  - 1.147,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
  - 1.147,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
2. zmienia punkt V wyroku w ten sposób, że odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami postępowania,
3. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami postępowania odwoławczego.

**Sygn. akt V Ca 3573/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 kwietnia 2010 roku Politechnika (...) wniosła o nakazanie pozwanej E. Z. (1) opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w W., o orzeczenie, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz zasądzenie kwoty 9.954,62 zł wraz z odsetkami ustawowymi od poszczególnych dat i kwot z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z zajmowanego lokalu w okresie od lipca 2009 roku do kwietnia 2010 roku oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z dnia 01 czerwca 2010 roku swój udział w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego zgłosiło miasto W. .

Na rozprawie w dniu 09 lipca 2010 roku strona powodowa wniosła o wezwanie do udziału w sprawie J. Z. (1), zaś pełnomocnik pozwanej E. Z. (1) wniósł o oddalenie powództwa o opróżnienie lokalu, a w przypadku orzeczenia eksmisji o przyznanie lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie J. Z. (1) – syna E. Z. (1), w charakterze pozwanego.

Pismem z dnia 13 lutego 2012 roku Politechnika (...) zmodyfikowała roszczenia pozwu i wniosła o nakazanie E. Z. (1) i J. Z. (1) opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w W., zasądzenie solidarnie od E. Z. (1) i J. Z. (1) kwoty 31.802,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych dat i kwot z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z w/w lokalu w okresie od lipca 2009

roku do stycznia 2012 roku oraz zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2012 roku pełnomocnik pozwanej E. Z. (1) wniósł o oddalenie powództwa o zapłatę na podstawie art. 5 k.c. oraz wniósł o nieobciążanie pozwanej kosztami procesu. Ponadto wniósł o oddalenie powództwa o eksmisję wskazując, iż od doręczenia pisma stanowiącego wezwanie do zapłaty do upływu terminu wskazanego w tym piśmie, nie upłynął okres miesiąca.

Pismem z dnia 24 lipca 2013 roku pełnomocnik strony powodowej rozszerzył powództwo do kwoty 51.487,11 zł wraz z odsetkami ustawowymi od poszczególnych dat i kwot, wskazując, że dochodzona kwota dotyczy okresu od lipca 2009 roku do lipca 2013 roku.

Wyrokiem z dnia 06 września 2013 r. Sąd Rejonowy (...) nakazał pozwanym opuszczenie, opróżnienie i wydanie na rzecz strony powodowej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...). Ustalił także, że E. Z. (1) i J. Z. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. W pozostałym zakresie oddalił powództwo. Nakazał także wstrzymanie wykonania wyroku w pkt.1 do czasu złożenia przez m. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W punkcie V Sąd zniósł wzajemnie koszty procesu między stronami.

### ***Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:***

Nieruchomość przy ul. (...) w W. stanowi własność Skarbu Państwa. Władającym tą nieruchomością jest Politechnika (...). W nieruchomości znajduje się lokal o numerze (...). Lokal składa się z 5 pomieszczeń o łącznej powierzchni 105,96 m<sup>(2)</sup>, w tym mieszkalnej o powierzchni 66,61 m<sup>(2)</sup> z przynależnościami - 4 pokoje, kuchni, korytarza, łazienki, wc oraz piwnicy. W dniu 30 kwietnia 1998 roku E. Z. (1) zawarła z Politechniką (...) umowę najmu w/w lokalu. Jako uprawniony do zamieszkiwania został wskazany również syn E. Z. (1) – J. Z. (1). Wysokość opłat ustalono na 178,01 zł z tytułu czynszu i 261,29 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych. Opłaty miały być płatne miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca .

Aneks nr (...) z dnia 30 lipca 2007 roku Politechnika (...) ustaliła od dnia 1 września 2007 roku opłaty czynszowe z tytułu najmu lokalu na kwotę 838,01 zł. Aneks nr (...) z dnia 11 marca 2008 roku Politechnika (...) ustaliła, że od dnia 1 lipca 2008 roku opłaty czynszowe z tytułu najmu lokalu wynoszą 928,07 zł.

Pismem z dnia 18 lutego 2009 roku Politechnika (...) wezwała E. Z. (1) do zapłaty kwoty 3.876,49 zł wyznaczając termin zapłaty do dnia 18 marca 2009 roku, informując jednocześnie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Kwota ta stanowiła przeszło czterokrotność opłat czynszowych.

Pismem z dnia 27 kwietnia 2009 roku Politechnika (...) wezwała E. Z. (1) do zapłaty kwoty 6.921,91 zł w tym 6.660,70 zł kwoty głównej i 261,21 zł z tytułu odsetek za okres od dnia 11 lipca 2008 roku do dnia 27 kwietnia 2009 roku, wyznaczając termin zapłaty do dnia 29 maja 2009 roku, informując jednocześnie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Pismem z dnia 27 maja 2009 roku Politechnika (...) wypowiedziała E. Z. (1) umowę najmu w/w lokalu wskazując jako przyczynę wypowiedzenia zwłokę z zapłatą czynszu oraz wskazując, iż zadłużenie czynszowe na dzień 29 maja 2009 roku wynosi 7.588,77 zł wraz z odsetkami w kwocie 343,07 zł. Oraz zobowiązując do opuszczenia lokalu do dnia 30 czerwca 2009 roku. Pismem z dnia 02 lipca 2009 roku pozwana zwróciła się o anulowanie wypowiedzenia i wydłużenie terminu zapłaty do końca listopada 2009 roku. Pismem z dnia 14 lipca 2009 roku Politechnika (...) zawiadomiła E. Z. (1) o zmianie wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego ustalając ją na kwotę 1.040,39 zł miesięcznie. Pismem z dnia 20 października 2009 roku Politechnika (...) wezwała E. Z. (1) do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie w kwocie 10.429,12 zł w terminie do dnia 20 listopada 2009 r.

Od 2007 roku E. Z. (2) czyniła starania o ubezwłasnowolnienie syna i skierowanie go na leczenie. Od tego czasu nie zamieszkiwała w lokalu nr (...) i zamieszkiwała u znajomych. W lokalu mieszkał syn i przypadkowi lokatorzy.

Postanowieniem z dnia 13 lipca 2010 roku J. Z. (1) został ubezwłasnowolniony całkowicie z powodu choroby psychicznej. Postanowienie stało się prawomocne z dniem 08 kwietnia 2011 roku. Postanowieniem z dnia 25 listopada 2011 roku opiekunem prawnym dla J. Z. (1) została ustanowiona E. Z. (1). J. Z. (1) jest osobą o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.

Przez cały ten okres opiekę nad J. Z. (1) sprawuje E. Z. (1). Od dnia 21 grudnia 2012 roku J. Z. (1) przebywa w szpitalu, gdzie jest leczony, a E. Z. (1) systematycznie usuwa jego rzeczy z mieszkania.

E. Z. (1) otrzymuje emeryturę w kwocie 1.134,46 zł brutto, od której odliczana jest zaliczka na podatek w kwocie 70 zł oraz składka na ubezpieczenie zdrowotne w kwocie 102,10 zł, ponadto otrzymuje świadczenie pielęgnacyjne w kwocie 203,50 zł. Z emerytury potrąca się kwota 283,61 zł z tytułu egzekucji administracyjnej. Suma wypłacana wynosi 882,25 zł.

***Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo w przeważającej części.***

Sąd I instancji uznał, że roszczenia Politechniki (...) podlegają ocenie na gruncie art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Wynajmującemu przysługuje roszczenie o wydanie lokalu mieszkalnego po ustaniu umownego stosunku najmu, bez względu na to, czy jest jego właścicielem.

W okolicznościach niniejszej sprawy stosunek najmu ustał na skutek wypowiedzenia umowy przez stronę powodową, do czego podstawą był przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego .

Pełnomocnik pozwanej wprawdzie początkowo kwestionował prawidłowość wypowiedzenia umowy najmu, jednakże nie ulegało wątpliwości, zdaniem Sądu Rejonowego, iż pismem z dnia 18 lutego 2009 roku Politechnika wezwała pozwaną do zapłaty zaległości czynszowych w kwocie 3.876,49 zł wyznaczając termin zapłaty do dnia 18 marca 2009 roku oraz informując jednocześnie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło zaś 27 maja 2009 roku ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2009 roku, a zatem wszystkie wymogi formalne odnośnie uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu oraz zakreślenia dodatkowego terminu do uregulowania należności, przed dokonaniem wypowiedzenia umowy najmu, zostały spełnione. W ocenie Sądu Rejonowego roszczenie strony powodowej o opróżnienie i opuszczenie lokalu było zasadne i sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Wobec nakazania eksmisji pozwanych z lokalu rozstrzygnięcia wymagało, czy przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 3 w/w ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Na podstawie art. 14 ust. 4 pkt. 2 w/w ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. J. Z. (1) jest osobą niepełnosprawną, ubezwłasnowolnioną całkowicie nad którą opiekę sprawuje E. Z. (1). Jednocześnie nie ustalono, aby osobom tym przysługiwał tytuł prawny do innego niż przedmiotowy lokalu. Zatem nie ulega także wątpliwości w ocenie Sądu pierwszej instancji, iż pozwanym przysługuje lokal socjalny. W konsekwencji Sąd był zobowiązany również, na podstawie art. 14 ust. 6 w/w, do wstrzymania wykonania wyroku w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez miasto W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W niniejszej sprawie strona powodowa dochodziła także odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu, w okresie po ustaniu stosunku najmu, zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 w/w ustawy. Kwestia konieczności uiszczenia przez pozwanych na rzecz powoda wynagrodzenia za korzystanie z lokalu po ustaniu stosunku najmu oraz jego

wysokość nie były sporne pomiędzy stronami. W ocenie Sądu Rejonowego powodowi co do zasady przysługiwało roszczenie o odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, niemniej jednak Sąd pierwszej instancji dokonał jego oceny w oparciu o art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby 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. Sytuacja taka stanowi nadużycie prawa podmiotowego. W orzecznictwie przyjmuje się, iż nadużycie prawa podmiotowego to zachowanie rażące, nieakceptowalne z aksjologicznego, ewentualnie teleologicznego punktu widzenia, a zwroty użyte w art. 5 k.c. w istocie oznaczają odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych i zasady lojalności wobec partnera. Same zasady współżycia społecznego to nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości (czyli stanów rzeczy) lub dóbr niematerialnych. Zasady współżycia społecznego stanowią reguły zachowania się nienormowane co do swej treści przez przepisy prawne (normy prawne). Stanowią one w istocie uzupełnienie porządku prawnego wynikającego z norm prawa. Nie ulega wątpliwości, iż stosowanie art. 5 k.c. wymaga ostrożności i umiaru oraz wnikliwego rozważenia okoliczności danej sprawy, a orzeczenie musi się opierać na wszechstronnym uwzględnieniu okoliczności konkretnego wypadku.

Odnosząc powyższe rozważania do okoliczności niniejszej sprawy, Sąd Rejonowy uznał, że nie ulega wątpliwości, iż roszczenie strony powodowej o zapłatę kwoty 51.487,11 zł wraz z odsetkami ustawowymi istniało. Niemniej jednak powstanie tego zadłużenia wynikało z kilku okoliczności faktycznych, przynajmniej w części niezależnych od pozwanej E. Z. (1) – nie sposób bowiem obarczać odpowiedzialnością za powstanie zadłużenia ubezwłasnowolnionego całkowicie, z powodu choroby psychicznej J. Z. (1), niemającego realnie możliwości uzyskiwania dochodów. Nie ulega wątpliwości, iż w okresie od dnia zawarcia umowy w 1998 roku do przełomu 2008 i 2009 roku pozwana uiszczala należne wynajmującemu z tytułu opłat czynszowych należności. W momencie powstania zaległości, pozwana nie zamieszkiwała w spornym lokalu. W tym czasie doszło do konfliktu pomiędzy pozwaną a jej synem. Pozwana podejmowała działaniami w kierunku jego ubezwłasnowolnienia, również z uwagi na konieczność unormowania sytuacji mieszkaniowej. W tym też okresie doszło do kilkukrotnej podwyżki opłat czynszowych. Suma tych okoliczności prowadziła do powstawania zadłużenia. Pozwana jest osobą w podeszłym wieku – 80 lat, a otrzymywane przez nią świadczenie emerytalne w kwocie 882,25 zł nie pozwala nawet na uregulowanie należności z tytułu korzystania z lokalu w całości. Pozwany zaś jak wyżej wskazano jest osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną z powodu choroby psychicznej, niemającą możliwości uzyskiwania dochodu. Co więcej pozwana zdaje sobie sprawę ze swojej sytuacji, a także zasadności roszczeń powoda i jedynie brak jakiegokolwiek innego lokalu uniemożliwił jej opuszczenie lokalu powoda. Pozwana, w sposób nie budzący wątpliwości Sądu Rejonowego, wyrażała gotowość opuszczenia mieszkania, co więcej podejmowała już w tym kierunku przygotowania. Pozwana zdaje sobie sprawę z tego, że zajmowanie przez nią spornego lokalu bez uiszczania należności z tego tytułu nie tylko jest uciążliwe dla powoda, ale również dla niej samej. Sąd pierwszej instancji oddalając powództwo o zapłatę uwzględnił powyższe okoliczności, a także antycypował przebieg postępowania egzekucyjnego, wskazując że prowadzenie egzekucji przeciwko pozwanej nie doprowadziłoby do zaspokojenia roszczenia powoda, a jednocześnie doprowadziłoby do sytuacji, w której u schyłku życia skazana byłaby na egzystencję na skraju ubóstwa.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c. zgodnie, z którym w przypadku częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając orzeczenie w części, tj. co do pkt. III i V zarzucając naruszenie prawa materialnego, a mianowicie błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że żądanie zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony oraz naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na jego wynik w postaci art. 233 k.p.c. polegające na dokonaniu błędnej oceny materiału dowodowego skutkujące przyjęciem, iż pozwani w sposób niezawiniony przyczynili się do powstania zadłużenia oraz że ich sytuacja finansowa w żadnym stopniu nie pozwala na spłatę zadłużenia oraz że pozwani znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji uzasadniającej zastosowanie art. 5 k.c. i oddalenie żądania powoda jako naruszającego zasady współżycia społecznego;

ponadto naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na orzeczenie - w postaci naruszenia art. 233 k.p.c. polegające na błędnej ocenie materiału dowodowego i skutkujące przyjęciem, iż sposób wykonywania prawa przysługującego powodowi jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i w konsekwencji zgodnie z art. 5 k.c. nie zasługuje na ochronę.

Jednocześnie strona Politechnika wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. III i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz o zmianę zaskarżonego wyroku również w pkt. V poprzez zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu za instancję odwoławczą.

W odpowiedzi na apelację pozwana E. Z. (1) wniosła o oddalenie apelacji.

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

Apelacja wniesiona przez stronę powodową jest zasadna, a zarzuty w niej podniesione zasługują na uwzględnienie.

Przede wszystkim należy wskazać, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, jednak całkowicie odmienna powinna być ocena prawna zaistniałej sprawy w zakresie dotyczącym zaskarżonej części wyroku.

Już Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że jeśli chodzi o kwestię odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, to do wypowiedzenia umowy najmu doszło skutecznie, tym samym za okres od lipca 2009 roku do lipca 2013 roku należy się stronie powodowej od pozwanych odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Wysokość kwot, zarówno za każdy miesiąc, jak i łącznej 51.487,11 zł nie była przez pozwanych kwestionowana. Zatem co do zasady i co do wysokości nie było wątpliwości.

Sąd Rejonowy powołał się natomiast na treść art. 5 kc i uznał, że zachowanie pozwanych było zgodne z zasadami współżycia społecznego, a zatem zasługuje na ochronę przewidzianą w tym przepisie. Przede wszystkim należało jednak przyjąć, iż strona powodowa nie miała możliwości korzystania ze swojej rzeczy, rzeczy, która była zbędna pozwany, ponieważ E. Z. (1) mieszkała gdzie indziej przez okres kilku lat (co najmniej trzech), a pozwany w czasie, gdy nie był ubezwłasnowolniony wynajmował lokal bez zgody dysponenta. W okresie tym, gdy nikt z pozwanych nie płacił opłat za mieszkanie, przynosiło ono dochód w postaci czynszu najmu. Choćby już z tego powodu nie można zachowania pozwanych ocenić jako zgodne z zasadami współżycia społecznego, a zatem nie mogło ono zostać ocenione przez pryzmat art. 5 kc.

Ponadto zaległość za lokal pojawiła się co najmniej w 2009 roku i wówczas pozwani mieli czas, by zacząć reagować, choćby poprzez złożenie wniosku o zamianę mieszkania na mniejsze. Wiedząc, że pozwanych nie stać na takie mieszkanie powinni oni zareagować szybciej i zgłosić wniosek o zamianę lokalu na mniejszy, tym bardziej, że dochód pozwanych nie pozwalał nawet na zapłacenie czynszu. Sytuacja materialna pozwanych ma niewielkie znaczenie dla zasądzenia dochodzonej kwoty, a ocena Sądu I instancji, że taka kwota nie zostanie wyegzekwowana jest zdecydowanie przedwczesne i kompletnie nietrafne. Nie można bowiem z faktu, że pozwanych nie stać na zapłatę, wywodzić wniosku, że w związku z powyższym powinni oni zostać z niej zwolnieni. Doprowadziłoby to do uznania, że każdy kto znajduje się w trudnej sytuacji powinien być zwolniony z długu, bo nie stać go na spłatę. Rzeczywiście sytuacja życiowa pozwanych jest i była trudna, niemniej jednak należy wyraźnie podkreślić, że pozwani nie wykorzystywali lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, bo E. Z. (1) był on zbędny, a J. Z. (1) wynajmował go osobom trzecim. Co więcej z apelacji wynika, iż pozwanej wielokrotnie proponowano przeniesienie do mniejszego lokalu, ale propozycje te były ignorowane przez nią. Okoliczności tej pozwana nawet nie zaprzeczyła. W żadnym zatem wypadku nie można uznać, że E. Z. (1) przejawiała jakąkolwiek chęć wyjaśnienia sytuacji czy zmniejszenia zadłużenia. Pozwana nie mieszkając w lokalu przez kilka lat mogła go oficjalnie zdać stronie powodowej, jednak pozwalając na wynajmowanie go nieznanym sądowni osobom, co najmniej godziła się na wzrost zadłużenia. Ponadto pomimo osiągania dochodów z lokalu w okresie podnajmu zadłużenie nie było spłacone. Zachowania takie są ewidentnie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Do najmu

lokalu doszło w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozwanych, podczas, gdy wykorzystywali oni mieszkanie niezgodnie z umową, ustalonymi z Politechniką zasadami i nie czynili nic, by zapobiec dalszemu narastaniu długu.

Jednym z podstawowych obowiązków osób korzystających z rzeczy innych osób jest uiszczanie opłat z tego tytułu (czynsz, odszkodowanie), pozwani natomiast nie dość, że zajmowali lokal wbrew właścicielowi, ponieważ bez tytułu prawnego, to jeszcze nie płacili z tego tytułu żadnych opłat i swoim zachowaniem doprowadzili do sytuacji powiększania się zadłużenia, podczas, gdy możliwe były inne zachowania, zmierzające do uniknięcia takiej sytuacji. Zgodzić się należy z orzeczeniem Sądu Najwyższego, że „Zasadniczą podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Jego negatywna ocena może wynikać m.in. z faktu, że zajęcie zostało przez niego sprowokowane albo też z faktu wykorzystania położenia drugiej strony” .(uzasadnienie wyr. SN z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, Lex nr 560607) W tej sprawie zachowanie pozwanych należy ocenić negatywnie, mieli oni możliwość podjęcia działań zmierzających do zmniejszenia zaległości – np. zamiany lokalu lub płacenia w okresie wynajmu, zdania lokalu, gdy okazało się, że jest on pozwanym zbędny. Tego jednak nie uczynili, a zatem w ich przypadku skorzystanie z dobrodziejstwa art. 5 kc nie jest możliwe. Sąd Apelacyjny w Warszawie w orzeczeniu z dnia 16 września 2005 r. (I ACa 1045/04, Rejent 2005, nr 11, s. 156) wskazał, iż nadużycie prawa polegać może na wieloletnim niepłaceniu za korzystanie z cudzego gruntu. To właśnie pozwani nadużywali swoich praw i konsekwencją ich zachowania jest obecnie konieczność uiszczenia długu w całości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie i zasądził całą dochodzoną tytułem bezumownego korzystania z rzeczy kwotę 51.487,11 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dat zwłoki w płatności poszczególnych kwot.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 102 kpc, nie obciążając pozwanych kosztami procesu, mając na uwadze ich trudną sytuację, która akurat w kwestii kosztów ma znaczenie.