

Sygn. akt I ACa 558/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: SSA Iwona Biedroń (spr.)

Sędziowie: SSA Dariusz Kłodnicki

SSA Beata Wolfke-Kobzar

Protokolant: Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **H. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 14 stycznia 2016 r. sygn. akt X GC 22/15

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Gmina W. w niniejszym postępowaniu domagała się zasądzenia na jej rzecz od H. S. kwoty 70.616,53 zł tytułem kary umownej za opóźnienie w opróżnieniu i wydaniu lokalu po wygaśnięciu umowy najmu, za okres od 1 lutego 2012 r. do 31 maja 2013 r. oraz opłat eksploatacyjnych, a także skapitalizowanych odsetek ustawowych od należności głównej w łącznej kwocie 9.218,39 zł.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od H.S. na rzecz Gminy W. kwotę 159,78 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 12 sierpnia 2014 r. (pkt I), zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt II). Kosztami postępowania obciążona została strona powodowa (pkt III).

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 1 marca 2000 r. Gmina W. i H. S. zawarli na czas określony umowę najmu lokalu użytkowego położonego we W. przy ulicy (...). W umowie ustalono, że najemca prócz czynszu będzie uiszczal opłaty eksploatacyjne. Lokal został wydany tego samego dnia. Pozwany przeznaczył na jego remont 40.000 zł.

Pozwany w wynajmowanym lokalu prowadził kursy z zakresu przedsiębiorczości i obsługi komputera przeznaczone dla bezrobotnych, osób ubogich i wykluczonych społecznie, a także dla matek samotnie wychowujących dzieci. Ze względu na sytuację materialną kursantów pozwany czasem wyrażał zgodę na ich zakwaterowanie w wynajmowanym przez siebie lokalu, na czas trwania kursu. Pozwany nie czerpał z tego tytułu zysków.

W dniu 31 maja 2011 r. strony zawarły kolejną umowę najmu tego samego lokalu, na czas określony, do dnia 31 grudnia 2011 r. Miesięczny czynsz został ustalony na poziomie 1.230 zł, a jego płatność miała następować do 10-go dnia każdego

miesiąca. Ponadto wynajmujący zobowiązał się do pokrywania opłat eksploatacyjnych. Zgodnie z § 8 ust. 12 wskazanej umowy w razie nieopóźnienia lub niewydania lokalu po ustaniu stosunku najmu wynajmujący mógł obciążyć najemcę karą umowną w wysokości 7% kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień opóźnienia. Najemcę miał obciążać również koszt opłat eksploatacyjnych za okres do dnia wydania lokalu.

W 2011 roku pozwany wyraził zgodę na czasowe zamieszkiwanie w wynajmowanym przez niego lokalu podopiecznych Stowarzyszenia Pomocy (...) we W.. Osoby te miały uczestniczyć w organizowanych przez H. S. kursach, a Stowarzyszenie zobowiązało się pokrywać część opłat eksploatacyjnych. Podopieczni Stowarzyszenia zaczęli zamieszkiwać w lokalu przy ulicy (...) od połowy 2011 r. W niedługim czasie okazało się, że osoby te nie zamierzają opuścić lokalu, ale pozostać w nim na stałe. Nie wyprowadziły się mimo próśb pozwanego. H. S. zwracał się do dostawców mediów o zaprzestanie dostarczania energii elektrycznej, wody itp. oraz o interwencję do policji. Działania te okazywały się jednak nieskuteczne. Lokatorzy wymienili zamki i tym samym uniemożliwili pozwanemu dostęp do lokalu.

Pismem z dnia 20 grudnia 2011 r. powódka poinformowała pozwanego, że w związku z upływem okresu najmu, jest on zobowiązany do przekazania lokalu w dniu 3 stycznia 2012 r. Pozwany prowadził z przedstawicielami powódki rozmowy dotyczące przedłużenia umowy najmu. Informował Gminę o sytuacji, w jakiej się znalazł. Proponował także, by lokal wynajęło Stowarzyszenie Pomocy (...), ale powódka nie wyraziła zgody na takie rozwiązanie.

Pismem z dnia 13 lutego 2012 r. powódka wskazywała pozwanemu, że od 1 stycznia 2012 r. należności za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego wynoszą 1.000 zł miesięcznie i mogą one zostać podwyższone, jeżeli wzrosną koszty utrzymania. Kolejnym pismem z tego samego dnia został wyznaczony termin protokolarnego przekazania lokalu na 27 marca 2012 r. We wskazanym dniu przedstawiciel powódki sporządził notatkę, z której wynika, że lokal nie został przygotowany do przekazania, pomieszczenia na parterze były zamknięte, a w środku przebywały osoby trzecie. Pismem z dnia 5 kwietnia 2012 r. powódka poinformowała pozwanego, iż w związku z wygaśnięciem umowy najmu, jest on zobowiązany do uiszczenia kary umownej w wysokości 86,10 zł każdy dzień opóźnienia w wydaniu lokalu po 1 stycznia 2012 r., a nadto obciążają go opłaty eksploatacyjne za ten okres. Kolejny termin przekazania lokalu został wyznaczony na 21 maja 2012 r., jednakże ze sporządzonej notatki wynika, że wynajmujący w tym dniu się nie stawił, a w lokalu przebywała kobieta z małym dzieckiem. W dniu 31 sierpnia 2012 r. miało dojść do przekazania lokalu na wniosek wynajmującego, jednakże okazało się, że zamieszkują w nim cztery rodziny z małymi dziećmi. Lokatorzy oświadczyli, że nie opuszczą pomieszczeń dobrowolnie, gdyż nie mają gdzie mieszkać. Do kolejnej próby przekazania lokalu miało dojść w dniu 2 października 2012 r., ale pozwany telefonicznie poinformował przedstawicieli powódki, że nie będzie to możliwe, gdyż w lokalu przebywają osoby trzecie.

Decyzją Prezydenta W. z dnia 12 grudnia 2012 r. A. M. i jej małoletnia córka zostały zameldowane w lokalu przy ulicy (...). Pozwany nie został o tym poinformowany. Pismem z dnia 5 lutego 2013 r. A. M. zwróciła się do Gminy W. o przydział mieszkania, w którym zamieszkuje wraz z córką, znajdującego się we W. przy ul. (...), do czasu przyznania jej lokalu do remontu.

H. S. (1) wielokrotnie wyzwał osoby przebywające w wynajmowanym przez niego lokalu, aby go opuściły i uiszczyły należności za dotychczasowy pobyt, ale działania te pozostały bezskuteczne.

Z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w okresie od 1 lutego 2012 r. do 31 lipca 2014 r. powódka wystawiła pozwanemu rachunki obejmujące kary umowne w wysokości 2.583 zł miesięcznie. Ponadto powódka wystawiła faktury VAT obejmujące należności z tytułu opłat eksploatacyjnych. Przedstawiciele Gminy wiedzieli, że w tym okresie pozwany nie korzysta z lokalu, nie ma do niego dostępu, a podejmowane przez niego próby odzyskania go i przekazania powódce

są bezskuteczne. W dniu 30 czerwca 2014 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 79.834,92 zł z tytułu zajmowania lokalu użytkowego oraz odsetek od należności głównej.

W dniu 31 marca 2015 r. Sąd Rejonowy dla W. nakazał pozwanym: H. S., A. M., W. M., P. P., A. K., I. K., M. K. (1), M. K. (2), aby opuścili, opróżnili i wydali Gminie W. lokal użytkowy położony we W. przy ul. (...). W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż pozwany wniósł o oddalenie powództwa, jednakże z jego oświadczeń i postawy prezentowanej w toku procesu wynika, że chciałby zwrócić przedmiotowy lokal powódce, a uniemożliwiają mu to zamieszkujące tam bez jego zgody osoby trzecie.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione jedynie w takim zakresie, w jakim dotyczyło ono odsetek za opóźnienie w uiszczeniu opłat eksploatacyjnych naliczonych w okresie trwania umowy zawartej przez strony, to jest co do kwoty 159,78 zł.

W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił ze względu na sprzeczność żądań z zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sądu okoliczności faktyczne niniejszej sprawy nie pozwalają na obciążenie pozwanego karą umowną za niewydanie lokalu i opłatami eksploatacyjnymi za okres po zakończeniu trwania umowy. Zdaniem Sądu sprzeciwia się temu nie tylko motywacja pozwanego, który chciał pomóc osobom potrzebującym i nie przewidział, że jego zaufanie zostanie nadużyte, ale również postawa Gminy. Jej przedstawiciele wiedzieli, w jakiej sytuacji znalazł się pozwany, a mimo to naliczano kary umowne i wzywano do ich zapłaty. Powódka – jako właścicielka lokalu – nie potrafiła wyegzekwować swoich praw, a oczekiwała tego od wynajmującego, który był bezsilny wobec osób bezprawnie zajmujących lokal. Sąd zauważył, że w czasie trwania sporu w lokalu została zameldowana A. M., mimo że nie posiadała do niego żadnego tytułu prawnego, a pozwany nie został o tym fakcie poinformowany. W dalszym ciągu przesyłano mu natomiast rachunki. W ocenie Sądu w takich okolicznościach żądanie od pozwanego kary umownej i opłat eksploatacyjnych sprzeczne jest z art. 5 k.c.

Sąd zwrócił uwagę, że w spornym lokalu pozwany prowadził działalność nakierowaną na pomoc osobom potrzebującym, bezrobotnym, matkom samotnie wychowującym dzieci. Osoby, którym pozwany pozwolił zamieszkać w wynajmowanym lokalu na czas trwania kursu, odmówiły wyprowadzki, a zatem pozwany nie może zostać obciążony odpowiedzialnością za to, że wydanie lokalu powódce po zakończeniu trwania umowy, okazało się niemożliwe. Sąd zaznaczył, że z punktu widzenia norm moralnych zachowanie pozwanego należy ocenić jako odpowiadające społecznemu poczuciu sprawiedliwości i powszechnie akceptowanej w naszej kulturze normie, nakazującej wspieranie słabszych. Wykonanie umownych zobowiązań uniemożliwiły pozwanemu osoby, którym chciał pomóc, odmawiając opuszczenia lokalu i wymieniając zamki. W ocenie Sądu pozwany podjął wszelkie możliwe czynności zmierzające do wydania lokalu powódce, ale okazały się one bezskuteczne. Informował on przy tym Gminę o zaistniałej sytuacji, ale nie otrzymał

z jej strony wsparcia. Powódka obciążała pozwanego karami umownymi i opłatami eksploatacyjnymi i zwlekała z wytoczeniem powództwa o eksmisję. Ponadto zalegalizowała pobyt jednej z lokatorek oraz jej dziecka. Zdaniem Sądu Okręgowego takie zachowanie nie zasługuje na ochronę prawną. Sąd negatywnie ocenił także odmowę powódki zawarcia umowy najmu ze Stowarzyszeniem, którego podopieczni faktycznie zajmowali lokal.

Orzeczenie o kosztach zapadło na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zarzucając Sądowi pierwszej instancji:

1. błędy w ustaleniach faktycznych mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia w sprawie, polegające na przyjęciu, że:

a) pozwany, wyrażając zgodę na zakwaterowanie A. M. z córką, P. P. z córką i A. K. z synem w lokalu położonym przy uli. (...) 27 we W., nie mógł przewidzieć, że osoby, którym udostępnił lokal, nie będą chciały go dobrowolnie opuścić;

b) pozwany przeznaczył na remont lokalu 40.000 zł, co nie zostało udowodnione w toku sprawy;

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na pominięciu faktu mającego istotne znaczenie dla sprawy, a mianowicie, że pozwany nie wystąpił do strony powodowej o wyrażenie zgody na zakwaterowanie lokatorów przy ul. (...), przez co dopuścił się zachowania niezgodnego z § 7 ust. 3 umowy najmu lokalu, z którego jasno wynika,

że najemca ma prawo oddać przedmiot najmu w całości lub w części do korzystania osobie trzeciej po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego, w związku z czym sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego zachowanie pozwanego nie powinno znaleźć ochrony w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 5 k.c.;

2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że strona powodowa nie podjęła żadnych działań w celu dokonania eksmisji lokatorów bezprawnie zajmujących lokal przy ul. (...), co należy uznać za nieuzasadnione, gdyż od 2012 roku toczyło się postępowanie w tej sprawie przed Sądem Rejonowym (...)

3. naruszenie prawa materialnego – art. 5 k.c. – poprzez przyjęcie, że naliczanie przez powódkę kary umownej na podstawie § 8 ust. 12 umowy najmu za niewydanie lokalu oraz obciążenie pozwanego opłatami eksploatacyjnymi za okres po zakończeniu umowy stanowiło w okolicznościach niniejszej sprawy nadużycie prawa sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, które nie zasługuje na ochronę prawną zgodnie z art. 5 k.c., podczas gdy pozwany był stroną umowy najmu z dnia 1 marca 2000 r. i to on jako najemca był zobowiązany do pokrywania opłat z tytułu czynszu najmu, związanych

z korzystaniem z wynajmowanego lokalu, a także należności z tytułu kary umownej za niewydanie lokalu; Sąd zupełnie pominął fakt, że pozwany sam doprowadził do zaistniałej sytuacji, dopuszczając się zachowania niezgodnego z postanowieniami umowy najmu;

4. Naruszenie przepisów prawa procesowego:

a) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez wadliwe zastosowanie tychże przepisów i przyjęcie, że strona pozwana sprostowała spoczywającemu

na niej ciężarowi dowodu i udowodniła okoliczności faktyczne, które miały wpływ na wydany wyrok oparty na art. 5 k.c. oraz przyjęcie, że naliczanie przez powódkę na podstawie § 8 ust. 12 umowy najmu w zw. z art. 483 i 484 k.c. kary umownej nie stanowiło wykonywania prawa podmiotowego przez stronę powodową, lecz jego nadużywanie, które nie powinno korzystać z ochrony prawnej;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną, ocenę dowodów przyjęcie, że dobroczynny charakter prowadzonej przez pozwanego działalności, jego podeszły wiek oraz chęć niesienia pomocy osobom ubogim i bezrobotnym stanowiły podstawę do zastosowania nadzwyczajnej podstawy do oddalenia powództwa, uregulowanej w art. 5 k.c. bez uwzględnienia, że to pozwany sam doprowadził do zaistniałej sytuacji, dopuszczając się zachowania niezgodnego z postanowieniami umowy najmu;

c) art. 316 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie podczas wydawania wyroku kompletnego stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy i wydanie orzeczenia korzystnego dla pozwanego w oparciu jedynie o fakt, że prowadzona przez niego działalność miała charakter dobroczynny przy jednoczesnym pominięciu udowodnionych przez stronę powodową faktów zawarcia umowy najmu między Gminą W. a H.S., z której wynikały zobowiązania pozwanego dochodzone w niniejszym postępowaniu;

d) art. 299 k.p.c. poprzez ustalenie przez Sąd faktów mających wpływ na rozstrzygnięcie sprawy w oparciu o dowód z przesłuchania strony pozwanej, mimo że przepis ten wskazuje na posiłkowy charakter takiego dowodu, który może zostać dopuszczony przez Sąd tylko wtedy, gdy wyczerpane zostaną środki dowodowe lub – w przypadku ich braku – pozostaną niewyjaśnione fakty istotne dla sprawy.

W związku z powyższym strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie II poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 79.675,14 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 70.616,53 zł od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 9.058,61 zł od dnia 12 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania sądowego za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, za wyjątkiem ustalenia, że pozwany przeznaczył na remont spornego lokalu kwotę 40.000 zł. Dodatkowo Sąd Apelacyjny ustalił, że niektórym z pozwanych w sprawie o eksmisję ze spornego lokalu toczącej się przed Sądem Rejonowym (sygn.. akt XI/VC 1915/13) przyznano prawo do lokalu socjalnego (okoliczność przyznana przez stronę powodową na rozprawie apelacyjnej). Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, iż w niniejszej sprawie zaistniały okoliczności pozwalające na zastosowanie zawartej w art. 5 k.c. klauzuli generalnej nadużycia prawa podmiotowego i oddalenie na tej podstawie powództwa.

Powódka, podważając zasadność zaskarżonego wyroku, podniosła liczne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego związane głównie z przebiegiem postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd pierwszej instancji oraz zarzuty dotyczące poczynienia błędnych ustaleń w zakresie stanu faktycznego sprawy. Wywody zawarte w apelacji powódki zmierzały jednakże przede wszystkim do wykazania, że doszło do naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 5 k.c., gdyż pozwany, wyrażając zgodę na zamieszkanie w lokalu podopiecznych Stowarzyszenia Pomocy (...) we W. bez zgody powódki, sam naruszył prawo i zasady współżycia społecznego, a zatem nie może korzystać z ochrony przewidzianej w przywołanym przepisie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego, gdyż ich rozważenie warunkuje dopuszczalność oceny poprawności zastosowania przepisów prawa materialnego, stwierdzić należy, że nie zasługują one na uwzględnienie.

Nie sposób zgodzić się z powódką, by ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd pierwszej instancji naruszyła granice swobody wyznaczone treścią art. 233 § 1 k.p.c. Przywołany przepis stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, nie wskazując jednakże sposobów dokonania oceny dowodów. Przepis ten zawiera jednoznaczny i niedoznający wyjątku nakaz, aby ocena wyrażona w aspekcie wiarygodności, dokonana była na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu. Wymaga nadto skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności oraz przytoczenia merytorycznych i rzeczowych argumentów mających w sposób przekonujący potwierdzić trafność dokonanej oceny. Przysługujące sądowi prawo swobodnej oceny dowodów powinno być tak stosowane, by zarówno prawidłowość doboru i stosowania kryteriów oceny, a także realizacji tego uprawnienia w konkretnej sprawie mogła podlegać sprawdzeniu w toku instancji (por. uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z 29 października 1996 r. w sprawie III CKN 8/96, publik. OSN 1997/3/30). Wbrew zarzutom apelacji zaskarżony wyrok wydany został na podstawie całego materiału zebranego w sprawie, po dokonaniu jego oceny, której nie można odmówić wszechstronności ani zarzucić dowolności. Skarżąca nie wykazała, aby Sąd Okręgowy wykroczył poza granice przysługującego mu prawa do swobodnej oceny dowodów, nadto, aby ocena ta była sprzeczna z zasadami logiki, czy doświadczenia życiowego. Z tego też względu podniesiony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie mógł zostać uwzględniony. Należy także zauważyć, że z treści apelacji wynika, iż powódka, podnosząc zarzut uchybienia przepisowi prawa procesowego, w istocie kwestionuje zasadność zastosowania w niniejszej sprawie art. 5 k.c. Wskazuje bowiem, że według niej rodzaj działalności pozwanego, jego podeszły wiek oraz chęć niesienia pomocy osobom ubogim oraz bezrobotnym nie są wystarczającymi ku temu przesłankami w sytuacji, gdy pozwany wyraził zgodę na użytkowanie lokalu przez osoby trzecie, nie konsultując tego z wynajmującym. W ten sam sposób powódka konstruuje również zarzut naruszenia art. 232 k.p.c.

w zw. z art. 6 k.c. Przywołane przepisy stanowią, że ciężar dowodzenia spoczywa na tym, kto wywodzi z danej okoliczności skutki prawne (art. 6 k.c.), a obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa co do zasady na stronach

postępowania (art. 232 k.p.c.). Powódka nie wskazuje jednak, w jaki sposób – jej zdaniem – uchybiono tym normom, a kwestionuje konkluzję Sądu Okręgowego, że zachowanie Gminy W. stanowiło nadużycie prawa podmiotowego.

Nie zasługiwał na uwzględnienie także zarzut naruszenia art. 299 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z przesłuchania pozwanego. Przede wszystkim należy zauważyć, że strona nie może skutecznie powoływać się przed sądem odwoławczym na zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji przepisów postępowania polegającego na wydaniu postanowienia, które może być zmienione lub uchylone stosownie do okoliczności, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie w toku posiedzenia, a w razie nieobecności – na najbliższym posiedzeniu, chyba że niezgłoszenie zastrzeżenia nastąpiło bez jej winy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006/9/144 oraz wyrok z dnia 27 maja 2010 r., III CSK 248/09, LEX nr 846096). Z protokołu rozprawy z dnia 8 października 2015 r. (k. 301-302) wynika, że po ogłoszeniu przez Sąd pierwszej instancji postanowienia o dopuszczeniu dowodu z przesłuchania pozwanego, powódka nie zgłosiła do protokołu zastrzeżenia wskazującego, że doszło do naruszenia art. 299 k.p.c. W tej sytuacji nie mógł zostać uznany za zasadny zarzut sformułowany dopiero na etapie postępowania apelacyjnego. Choć skarżąca wskazuje, że na podstawie dowodu z przesłuchania strony, Sąd poczynił istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia, to jednak nie wskazuje, jakie. Jedynie w tej części apelacji, która dotyczy błędnych ustaleń faktycznych podniesiono, że Sąd pierwszej instancji na podstawie niepopartych niczym twierdzeń pozwanego przyjął, że ten wydał na remont wynajmowanego lokalu 40.000 zł. O ile należy zgodzić się ze skarżącą, że istotnie, okoliczności tej nie dowiedziono w toku postępowania, o tyle należy zaznaczyć, że nie miała ona żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, co zresztą powódka sama zauważa.

Nie można natomiast zgodzić się ze stroną powodową jakoby Sąd pierwszej instancji ustalił, że nie podjęła ona żadnych działań mających na celu rozwiązanie problemu i odzyskanie lokalu. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazano bowiem, że w sprawie toczyło się postępowanie eksmisyjne zakończone nakazaniem opuszczenia lokalu H.S.i osobom faktycznie go zajmującym. Skarżąca sama jednakże wskazuje we wniesionej apelacji, że powództwo o eksmisję zostało wniesione do Sądu Rejonowego dopiero w dniu 24 sierpnia 2012 r., a zatem niemalże 9 miesięcy po wygaśnięciu umowy najmu, mimo że przedstawiciele Gminy wiedzieli o zaistniałej sytuacji, na co wskazuje chociażby treść notatek służbowych sporządzanych przy kolejnych próbach przekazania lokalu. Zgodzić należy się zatem z Sądem pierwszej instancji, że powódka zwlekała z podjęciem kroków prawnych mających na celu opróżnienie lokalu.

Zasadniczą kwestią w niniejszej sprawie pozostawała odpowiedź na pytanie, czy w ustalonych okolicznościach sprawy domaganie się przez Gminę W.

od pozwanego zapłaty kary umownej za niewydanie lokalu po tym, jak zakończył się okres najmu oraz uiszczenia opłat eksploatacyjnych stanowiło nadużycie prawa podmiotowego. W tej kwestii Sąd Apelacyjny w całości podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji.

Zasady współzycia 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 dla zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej też przyczyny w świetle art. 5 k.c. na podstawie zasad współzycia społecznego nie można formułować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współzycia społecznego mogą stanowić podstawę dokonania korekty w ocenie nietypowego przypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe (por. wyrok SN z dnia 28 listopada 1967 r., I PR 415/67). W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczności faktyczne ustalone w niniejszej sprawie są na tyle wyjątkowe, że uzasadniają zastosowanie art. 5 k.c. Orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu prowadziłoby w niniejszej sprawie do skutków, które nie dadzą się pogodzić z zasadami współzycia społecznego. Należy bowiem podkreślić, że w okresie, za który powódka żąda uiszczenia kar umownych oraz opłat eksploatacyjnych, pozwany nie tylko nie korzystał z lokalu znajdującego się przy ul. (...) we W., ale nawet nie miał do niego dostępu. Ponadto czynił on starania, na miarę swoich możliwości, by lokal wydać stronie powodowej po wygaśnięciu umowy najmu, ale jego działania nie przynosiły oczekiwanych skutków, co zostało szczegółowo omówione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Na taką postawę pozwanego zwrócił również

uwagę Sąd Rejonowy (...) w uzasadnieniu wyroku eksmisyjnego z dnia 31 marca 2015 r. Podkreślono tam, że z postawy pozwanego wynika, iż chciałby zwrócić lokal powódce, ale nie może tego uczynić, gdyż faktycznie nim nie dysponuje.

Należy także uwzględnić, że w niniejszej sprawie po stronie powodowej występuje podmiot szczególny. Stosownie do art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, to na władzy publicznej, przez którą w rozumieniu powołanego przepisu należy rozumieć także jednostki samorządu terytorialnego, spoczywa obowiązek podejmowania działań mających na celu przeciwdziałanie bezdomności. W myśl obowiązujących przepisów, (tj. art. 14 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), tj. DZ. U. z 2014 poz. 150) to na gminach spoczywa obowiązek dbania o osoby, które znalazły się w trudnej sytuacji życiowej, poprzez obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego. W postępowaniu eksmisyjnym sąd drugiej instancji orzekł, że osobom, które zajmowały sporny lokal przysługują lokale socjalne. Jak ustalono w toku procesu, pozwany udostępnił wynajmowany od Gminy W. lokal osobom potrzebującym, podopiecznym Stowarzyszenia pomagającego samotnym matkom, które z kolei udostępniły go członkom swoich rodzin. Kierował się on przy tym pobudkami altruistycznymi. Nie czerpał z tego tytułu żadnych zysków. Stowarzyszenie zobowiązało się jedynie do pokrywania części opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki żądanych przez nią kwot prowadziłoby w istocie do sytuacji, w której H. S. poniósłby koszty zakwaterowania osób, którym pomocy socjalnej udzielić powinna strona powodowa. Należy przy tym zauważyć, że dochodzona kwota przedstawia istotną wartość, znacznie przewyższającą kwotę czynszu umownego. Wbrew twierdzeniom skarżącej naliczenie w takiej sytuacji kary umownej nie mogło wypełnić zadania polegającego na zmobilizowaniu najemcy do należytego wykonania umowy, a stanowiło przerzucenie na niego obowiązku spoczywającego na Gminie. Jak bowiem ustalono, i co stanowiło okoliczność bezsporną, H. S. nie miał dostępu do lokalu i nie mógł spowodować jego opróżnienia. Żądanie zapłaty kary umownej nie mogło w żaden sposób wpłynąć na tę sytuację. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego przedstawionej wyżej oceny nie może zmienić wyłącznie okoliczność, że pozwany nie uzyskał zgody wynajmującego przed udostępnieniem lokalu osobom trzecim. Zachowanie to było co prawda sprzeczne z postanowieniami zawartej umowy, ale – wbrew twierdzeniom powódki – nie naruszało powszechnie obowiązujących norm prawa czy też zasad współżycia społecznego. Nie można także zgodzić się ze skarżącą, że Sąd Okręgowy, oddalając powództwo na podstawie art. 5 k.c., pominął, iż strony wiązała umowa najmu, a powódka dochodzi jedynie realizacji jej postanowień. Jak wskazano wyżej, przywołany przepis ma zastosowanie do oceny wykonywania prawa podmiotowego w sytuacjach wyjątkowych. Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił, że strony wiązała umowa najmu, która przewidywała między innymi kary umowne oraz obowiązek uiszczania przez wynajmującego opłat eksploatacyjnych w przypadku niewydania lokalu po zakończeniu okresu najmu. Z omówionych powyżej powodów należało jednak przyjąć, że dochodzenie tych należności w ustalonych okolicznościach sprawy stanowi nadużycie prawa.

Podsumowując powyższe rozważania, stwierdzić należy, że w realiach niniejszej sprawy na pełną aprobatę zasługiwało zastosowanie art. 5 k.c. i oddalenie na tej podstawie powództwa, w związku z czym na podstawie art. 385 k.p.c. oddaleniu podlegała także apelacja wniesiona przez stronę powodową.