

Sygn. akt VIII C 1837/15

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 31 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: SSR Bartek Męcina

protokolant: sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2016 roku w Łodzi

sprawy z powództwa I. G. – U.

przeciwko M. K. (1)

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 1837/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 marca 2015 roku skierowanym przeciwko M. K. (1), I. G. U. wniosła o zasądzenie kwoty 6.845,34 zł. z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.361,45 zł od dnia 10 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.360,91 zł. od dnia 10 lipca 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.297,41 zł. od dnia 10 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.356,57 zł. od dnia 10 września 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.469 zł. od dnia 10 października 2014 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu I. G. U. podała, iż w dniu 20 lutego 2014 r. zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) na czas nieokreślony. M. K. (1) zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu w wysokości 800 zł. oraz kosztów eksploatacji mieszkania, czyli czynszu należnego spółdzielni mieszkaniowej i opłat za energię elektryczną, płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Pozwany dokonał zapłaty za okres od marca do maja 2014 r. W związku z brakiem zapłaty w przewidzianym terminie za czerwiec 2014 r. I. G. U. skontaktowała się z A. R. (1), która razem z pozwanym zamieszkiwała w wynajmowanym mieszkaniu. Od niej powódka dowiedziała się o chorobie M. K. (1). Następnie doszło do spotkania powódki z A. R. (2), matką pozwanego T. K. i siostrą ojca pozwanego, która poinformowała o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. I. G. U. uzależniła rozwiązanie umowy najmu od doprowadzenia lokalu mieszkalnego do stanu zgodnego z protokołem przyjęcia mieszkania oraz od zawarcia umowy najmu z kolejną osobą. Pismem z dnia 29 września 2014 r. powódka poinformowała T. K., że sama doprowadzi lokal mieszkalny do stanu zgodnego z protokołem przejęcia, a koszty pokryje z kaucji uiszczonej przez pozwanego. W związku ze znalezieniem kolejnego najemcy I. G. U. zgodziła się na rozwiązanie umowy najmu z pozwanym z dniem 31 października 2014 r. T. K. zwróciła klucze w dniu 4 listopada 2014 r.

(pozew – k. 11- 13).

Pismem z dnia 23 kwietnia 2015 r. I. G. U. zmodyfikowała powództwo w zakresie daty początkowej naliczania odsetek ustawowych od poszczególnych kwot, wskazując 11 dzień każdego miesiąca.

(pismo powódki k. 61)

W odpowiedzi na pozew M. K. (1), reprezentowany przez pełnomocnika w osobie matki, nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Ponadto pozwany wskazał, że spełnienie świadczenia z umowy najmu stało się z jego strony niemożliwe, z przyczyn od niego niezależnych. Na wypadek uwzględnienia żądania pozwu, pozwany wniósł o rozłożenia należności na raty. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że w czerwcu 2014 r. doznał rozległego udaru mózgu, z powodu którego utracił m.in. mowę. Podczas spotkania z matką pozwanego, powódka uzależniła rozwiązanie umowy najmu od pomalowania pokoi i naprawy instalacji w mieszkaniu oraz od znalezienia kolejnego najemcy.

(odpowiedź na pozew – karta 66- 67).

W piśmie z dnia 23 czerwca 2015 r. I. G. U. zajęła stanowisko w przedmiocie zarzutów zawartych w odpowiedzi na pozew. Powódka wskazała, że wybór rodzaju umowy najmu na czas określony zabezpieczał również interes pozwanego. I. G. U. wyjaśniła, że nie jest prawdą, iż nie wykazała dobrej woli, gdyż wyraziła zgodę na przedterminowe rozwiązanie umowy najmu. Pozwany wyraził zgodę na przywrócenie mieszkania do stanu sprzed zajęcia lokalu przez poprzedniego najemcę, P. Z., pomimo, że zajął lokal w innym stanie.

(pismo powódki k. 77)

Na rozprawie w dniu 26 października 2015 r., 18 lutego 2016 r. i 29 marca 2016 r. strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

(protokoły rozprawy k. 95- 98, k. 106- 109 i k. 111).

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 20 lutego 2014 r. I. G. U. zawarła z M. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) na czas określony, od dnia 1 marca 2014 r. do dnia 30 września 2016 r. M. K. (1) zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu w wysokości 800 zł. miesięcznie w okresie od 1 marca 2014 r. do 30 września 2014 r., oraz 900 zł. miesięcznie w okresie od 1 października 2014 r. do 30 września 2015 r., a także do zapłaty kosztów eksploatacji mieszkania, czyli czynszu należnego spółdzielni mieszkaniowej i opłat za energię elektryczną, płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Pozwany uiścił na rzecz powódki kaucję w wysokości 1.500 zł. Strony podpisały również protokół przejęcia mieszkania w użytkowanie.

(umowa najmu mieszkania k. 14- 16, protokół przejęcia mieszkania w użytkowanie k. 17, zeznania I. G. U. k. 108 w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 97)

Poprzedni najemca, P. Z. położył w jednym pokoju tapetę, a w dwóch pozostałych mazerunek. Pozwany zgodził się podpisać protokół przejęcia mieszkania w użytkowanie według stanu z momentu jego zajęcia przez poprzedniego najemcę oraz doprowadzić mieszkanie w momencie wygaśnięcia umowy najmu do takiego stanu poprzez m. in. pomalowanie ścian.

(zeznania I. G. U. k. 108 w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 97, zeznania świadka A. R. (1) k. 107)

Pozwany zajął lokal od dnia 1 marca 2014 r. Razem z nim w lokalu zamieszkała A. R. (1) i dwójka jej dzieci. M. K. (1) dokonał zapłaty za okres od marca do maja 2014 r.

(okoliczności bezsporne, zeznania I. G. k. 108 w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 97, zeznania świadka A. R. (1) k. 107)

W dniu 5 czerwca 2014 r. M. K. (1) zemdlął w obecności A. R. (1). Pozwany trafił do szpitala, gdzie przez około miesiąc był nieprzytomny. Następnego dnia po trafieniu pozwanego do szpitala, A. R. (1) wyprowadziła się wraz z dziećmi z mieszkania.

(zeznania J. K. k. 96, zeznania świadka A. R. (1) k. 107, zeznania świadka T. K. k. 108 i k. 111)

W związku z brakiem zapłaty w przewidzianym terminie za czerwiec 2014 r. I. G. U. skontaktowała się z A. R. (1), która razem z pozwanym zamieszkiwała w wynajmowanym mieszkaniu. Od niej powódka dowiedziała się o chorobie M. K. (1). Kilka dni po 10 czerwca 2014 r. doszło do spotkania powódki z A. R. (1), matką pozwanego T. K. i siostrą ojca pozwanego, R. S., która poinformowała o zamiarze natychmiastowego wypowiedzenia umowy najmu. I. G. U. uzależniła rozwiązanie umowy najmu od doprowadzenia lokalu mieszkalnego do stanu zgodnego z protokołem przyjęcia mieszkania, czyli bez tapet i mazerunku na ścianach oraz od zawarcia umowy najmu z kolejną osobą.

(zeznania I. G. U. k. 108 w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 97, zeznania świadka A. R. (1) k. 107, zeznania świadka T. K. k. 108)

Podczas spotkania A. R. (1) chciała zwrócić klucze do mieszkania, jednak powódka nie chciała ich odebrać. Tego samego dnia A. R. (1) zabrała wszystkie rzeczy z mieszkania.

(zeznania świadka A. R. (1) k. 107, zeznania świadka T. K. k. 108)

W dniu 31 lipca 2014 r. M. K. (1) udzielił pełnomocnictwa swojej matce, T. K. w ten sposób, że w obecności notariusza, w (...) im. M. K. w Ł. złożył tuszowy odcisk palca wskazującego prawej ręki.

(pełnomocnictwo k. 26)

Pismem datowanym na 31 lipca 2014 r. T. K., działająca jako pełnomocnik pozwanego, wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Jako przyczynę wypowiedzenia, T. K. wskazała chorobę M. K. (1). Pełnomocnik pozwanego poprosiła również o wskazanie sposobu w jaki ma zwrócić klucze do mieszkania.

(pismo pełnomocnika pozwanego k. 27, zeznania świadka T. K. k. 108)

Pismem datowanym na 1 sierpnia 2014 r. I. G. U. poinformowała T. K., że uważa wypowiedzenie umowy najmu za nieważne, gdyż umowa najmu została zawarta na czas określony, a strony nie przewidziały możliwości jej wcześniejszego rozwiązania przez najemcę.

(pismo powódki k. 29)

W sierpniu 2014 r. T. K. przyprowadziła do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) osoby zainteresowane wynajmem mieszkania. Powódka wskazywała potencjalnym najemcą rzeczy wymagające naprawy.

(zeznania I. G. U. k. 108 w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 97)

Pismem datowanym na 29 września 2014 r. I. G. U. poinformowała T. K., że koszty doprowadzenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) do stanu określonego w protokole przejęcia mieszkania w użytkowanie, zostaną pokryte z kaucji uiszczonej przez pozwanego. Ponadto powódka po raz kolejny poinformowała, że z uwagi na stan mieszkania nie jest skłonna odstąpić od umowy najmu.

(pismo powódki k. 36, potwierdzenie odbioru k. 34, zeznania I. G. U. k. 108 w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 97)

Na prośbę T. K., K. H. dokonał drobnych napraw, w tym naprawy spluczki w toalecie, w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...).

(zeznania świadka K. H. k. 96)

Pismem datowanym na 27 października 2014 r. I. G. U. poinformowała T. K., że z uwagi na zaległość w zapłacie z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w łącznej wysokości 6.845 zł. rozwiązuje umowę najmu z dniem 31 października 2014 r. w związku z czym prosi o zabranie sprzętu komputerowego oraz zwrot kluczy.

(pismo powódki k. 39, potwierdzenie odbioru k. 37, zeznania I. G. U. k. 108 w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 97)

W dniu 4 listopada 2014 r. T. K. zwróciła klucze do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

(oświadczenie T. K. k. 39 v., zeznania I. G. U. k. 108 w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 97, zeznania świadka T. K. k. 108)

Orzeczeniem z dnia 20 października 2014 r. M. K. (1) został zaliczony do znacznego stopnia niepełnosprawności.

(orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 68, zeznania świadka T. K. k. 108)

M. K. (1) nie porusza się o własnych siłach, wymaga dalszego leczenia. M. K. (1) wymaga również stałej opieki. Pozwany otrzymuje rentę inwalidzką w wysokości 940 zł.

(zeznania świadka T. K. k. 108, decyzja o przyznaniu renty k. 69- 70, zaświadczenie lekarskie k. 93)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty i ich kserokopie, stosując w tym względzie art. 308 kpc, oraz na podstawie zeznań powódki i świadków T. K., A. R. (1), J. K. i K. H..

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

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodziła od pozwanego kwoty 6.845,34 zł. tytułem czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem mieszkalnym nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...). W sprawie bezspornym jest, że w dniu 20 lutego 2014 r. I. G. U. zawarła z M. K. (1) umowę najmu powyższego lokalu mieszkalnego na czas określony, od dnia 1 marca 2014 r. do dnia 30 września 2016 r., na podstawie której pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu w wysokości 800 zł. miesięcznie w okresie od 1 marca 2014 r. do 30 września 2014 r., oraz 900 zł. miesięcznie w okresie od 1 października 2014 r. do 30 września 2015 r., a także do zapłaty kosztów eksploatacji mieszkania, czyli czynszu należnego spółdzielni mieszkaniowej i opłat za energię elektryczną, płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że powódka udowodniła również wysokość poniesionych przez nią opłat na rzecz spółdzielni mieszkaniowej oraz z tytułu zużycia energii elektrycznej za okres od czerwca do października 2014 r.

Pomimo tego powództwo podlegało oddaleniu z powodu podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu naruszenia przepisu art. 5 kc. Zgodnie z powołanym przepisem 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. Sąd podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 8 października 2015 r. (I AcA 446/15), w którym wyrażono pogląd, że dla zastosowania art. 5 KC konieczna jest ocena całokształtu danego zdarzenia prawnego w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym rozpoznawanej sprawy. Zasady współżycia społecznego to nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące w społeczeństwie i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości (czyli stanów rzeczy) lub dóbr niematerialnych. Zasady te mają silne zabarwienie aksjologiczne, co zbliża je do norm moralnych. Ponadto sąd, stosując art. 5 KC, nie ma obowiązku konkretyzacji zasady współżycia społecznego. Identyczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 października 2015 r. (II CSK 757/14).

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że zawarta w dniu 20 lutego 2014 r. umowa najmu na czas określony, nie przyznawała najemcy uprawnienia do wcześniejszego jej rozwiązania. W przeciwieństwie do najemcy, strona wynajmująca zastrzegła w umowie kilka przypadków, które uprawniały ją do przedterminowego rozwiązania umowy najmu. Takie postanowienia umowy najmu niewątpliwie stawiały pozwanego w znacznie gorszej sytuacji.

Nie ulega wątpliwości, że zaprzestanie wywiązywania się z zobowiązania wobec I. G. U. było wynikiem nagłej, nieprzewidywanej choroby, na którą zapadł M. K. (1). Do tego czasu pozwany regularnie płacił czynsz. Przez ponad miesiąc czasu po trafieniu do szpitala, M. K. (1) był nieprzytomny. O stanie zdrowia M. K. (1) świadczy również sposób w jaki w dniu 31 lipca 2014 r. udzielił pełnomocnictwa swojej matce, T. K.. Pozwany w obecności notariusza, w Wojewódzkim Szpitalu (...) w Ł. złożył tuszowy odcisk palca wskazującego prawej ręki. Taki stan uniemożliwiał pozwanemu nie tylko regulowanie swoich zobowiązań, ale także podjęcie próby rozwiązania umowy najmu.

Mimo to osoby najbliższe pozwanemu, a mianowicie jego matka oraz ciotka, od samego początku informowały powódkę o zamiarze rozwiązania umowy najmu. W czerwcu 2014 r. kilka dni po trafieniu pozwanego do szpitala, w trakcie spotkania I. G. U. z A. R. (1), T. K. i R. S., powódka została poinformowana o chorobie pozwanego oraz o jego trudnym położeniu finansowym, uniemożliwiającym dalsze ponoszenie opłat z tytułu umowy najmu. I. G. U. została poinformowana również o zamiarze natychmiastowego wypowiedzenia umowy najmu. Następnie pismem datowanym na 31 lipca 2014 r. T. K., działająca już jako pełnomocnik pozwanego, wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Jako przyczynę wypowiedzenia, T. K. wskazała chorobę M. K. (1). Za każdym razem I. G. U. uzależniała rozwiązanie umowy najmu od doprowadzenia lokalu mieszkalnego do stanu zgodnego z protokołem przejścia mieszkania, czyli bez tapet i mazerunku na ścianach oraz od zawarcia umowy najmu z kolejną osobą.

T. K. starała się spełnić warunki powódki, od których ta uzależniła rozwiązanie umowy najmu. Na jej prośbę, K. H. dokonał drobnych napraw, w tym naprawy spłuczki w toalecie, w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...). Ponadto w sierpniu 2014 r. T. K. przyprowadziła do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) osoby zainteresowane wynajmem mieszkania.

Należy zwrócić również uwagę na to, że przedmiotowy lokal mieszkalny został w szybkim czasie opróżniony, a matka pozwanego oraz jego konkubina podjęły próby zwrotu kluczy do lokalu. Następnego dnia po trafieniu pozwanego do szpitala, A. R. (1) wyprowadziła się wraz z dziećmi z przedmiotowego mieszkania. Kilka dni później, w dniu spotkania w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...), A. R. (1) zabrała wszystkie swoje rzeczy. Ponadto w trakcie powyższego spotkania A. R. (1) chciała zwrócić klucze do mieszkania, jednak powódka odmówiła odbioru. Również w piśmie z dnia 31 lipca 2014 r. T. K. poprosiła o wskazanie sposobu w jaki ma zwrócić klucze do mieszkania.

Można jeszcze wskazać, że z kaucji wpłaconej przez M. K. (1) przy zawarciu umowy najmu w kwocie 1.500 zł., powódka pokryła remont przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który doprowadził go do stanu z momentu jego wynajęcia przez poprzedniego najemcę, P. Z.. Co prawda pozwany zgodził się podpisać protokół przejścia mieszkania w użytkowanie według stanu z momentu jego zajęcia przez poprzedniego najemcę oraz zobowiązał się do doprowadzenia mieszkania w momencie wygaśnięcia umowy najmu do takiego stanu m. in. poprzez pomalowanie ścian. Jednak podkreślenia wymaga fakt, że I. G. U. zrealizowała remont mieszkania z pieniędzy wpłaconych przez M. K. (1) w celu usunięcia nakładów oraz szkód dokonanych przez poprzedniego najemcę, a nie pozwanego.

Reasumując, M. K. (1) zaprzestał płacenia opłat wynikających z umowy najmu z powodu nagłej choroby. Pozwany trafił do szpitala z powodu udaru mózgu, jego życie było zagrożone, przez ponad miesiąc przebywał w śpiączce. Już kilka dni po trafieniu M. K. (1) do szpitala, powódka była informowana o braku środków finansowych na dalsze ponoszenie opłat związanych z mieszkaniem oraz o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Wolę rozwiązania umowy najmu powtórzyła T. K., działająca już jako pełnomocnik pozwanego, w piśmie z dnia 31 lipca 2014 r. Poza tym w krótkim czasie przedmiotowy lokal został opróżniony, a A. R. (1) i T. K. podjęły próbę zwrotu kluczy. Powyższe okoliczności prowadzą Sąd do wniosku, że roszczenie powódki, jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, nie powinno być uważane za wykonywanie prawa i w związku z tym nie korzysta z ochrony.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.