

Sygn. akt I C 3170/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2017r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Hanna Kaflak-Januszko

Protokolant: E. B.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 06 lutego 2017 r. w S. sprawy

z powództwa Miasta S.

przeciwko W. C., M. C.

o eksmisję

oddala powództwo.

I C 3170/16

UZASADNIENIE

Powód **Miasto S.** domagał się eksmisji pozwanych z lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...). Podał, że wypowiedział umowę i wobec tego pozwani nie mają tytułu do korzystania z lokalu.

Pozwani **W. C. i M. C.** nie kwestionowali, że utracili tytułu do lokalu wskutek zadłużenia. Wyjaśnili, że przyczyną była trudna sytuacja życiowo-majątkowa, ale starają się uregulować płatności. Dlatego wniesli o oddalenie powództwa, wskazując przy tym, iż dla pozwanej zmiana ta byłaby szczególnie dotkliwa, gdyż stała się osobą niewidomą i trudno jej funkcjonować, jak i poważnie odbiło się to na jej samopoczuciu.

Sąd ustalił, co następuje:

Strony łączyła umowa najmu spornego lokalu, w którym zamieszkują pozwani.

fakty przyznane

Pismem z 17.02.2010 r. pozwani zostali wezwani do zapłaty w ciągu miesiąca ponad 3-miesięcznego zadłużenia czynszowego pod rygorem wypowiedzenia umowy .

Następnie pismem z 19.05.2011 r. powód wypowiedział umowę z uwagi na niewywiązanie się z powyższego.

fakty przyznane

M. C. pobiera specjalny zasiłek opiekuńczy w wysokości 520,00 zł, opiekując się żoną W. C., która jest osobą o całkowitej niezdolności do pracy i samodzielnej egzystencji ze względu na wzrok.

dowód: zaświadczenie z (...) k. 19, decyzja – k. 26, zaświadczenie – k. 28, 35

W. C. otrzymuje emeryturę w wysokości 1.015,54 zł (netto 1.354,94 zł).

dowód: potwierdzenie – k. 23-24

Pozwani w ostatnich latach starali się regulować opłaty.

dowód: potwierdzenia wpłaty – k. 27

27.01.2017 r. , korzystając ze wsparcia osoby bliskiej, którą pozwany zaczął pomagać, wpłacili 13.000,00 zł na 17.046,79 zł zadłużenia. Do zapłaty zostały odsetki, co do których będą wnioskować o umorzenie, ewentualnie rozłożenie na raty.

fakty przyznane

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w S. z 28.03.2012 r. nr XX/294/12 lokal socjalny wynajmuje się na czas oznaczony osobie, gdy jest członkiem powodowej gminy, nie posiada tytułu do innego lokalu, której udokumentowany średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku bądź arkusza aktualizacyjnego o przyznanie lokalu socjalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 85 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 65 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2-4 osobowych,
- 45 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych.

fakt powszechnie znany

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zostało uwzględnione.

Jak wynika z poczynionych ustaleń, zaistniały przesłanki do stwierdzenia, iż wskutek utraty tytułu do lokalu ze względu na wypowiedzenie umowy najmu, pozwani powinni wydać lokal powodowi. Zgodnie bowiem z art. 11 ust. 1 i 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów ... wobec niepłacenia czynszu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu przez co najmniej 3 okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności – wynajmujący może wypowiedzieć w terminie nie później niż na koniec miesiąca kalendarzowego, umowę na piśmie, podając przyczynę wypowiedzenia. Skutkiem utraty opisanego tytułu do lokalu jest obowiązek wydania lokalu (art. 675 kc).

Powód nie zakwestionował okoliczności przytoczonych przez pozwanego na rozprawie, a przy tym były one także poparte dokumentami, tworzącymi spójną całość, których wiarygodności Sąd nie miał podstaw podważać. Dlatego Sąd stwierdził, że ustalenia w sprawie mogły być poczynione zgodnie z art. 229 kpc. Wobec tego na podstawie art. 14 cyt. ustawy zostało potwierdzone prawo pozwanych do lokalu socjalnego.

W zaistniałej sytuacji oddalenie powództwa można było rozważać tylko w kontekście art. 5 kc.

Art. 5 kc 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.

Wskazać należy, iż przepis ten może znaleźć zastosowanie w wyjątkowych sytuacjach, gdyż przede wszystkim prymat przy rozstrzyganiu mają przysługujące stronie prawa (w tym wypadku powodowi jako wynajmującemu i właścicielowi lokalu) i pozbawienie go tej ochrony może nastąpić przy wystąpieniu szczególnych okoliczności,

której podlegają ocenie nie poprzez subiektywne odczucie strony, dotkniętej różnymi trudnościami życiowymi, lecz według obiektywnego kryterium. Tu dodatkowo wzrasta próg ochrony zapewniony powodowi, gdyż ochrona prawa własności jest fundamentem ustroju, co jest podkreślone uregulowaniem Konstytucyjnym. Trudna sytuacja życiowo-majątkowa uzasadnia korzystanie z różnych form pomocy społecznej, określonej także stosowanymi aktami prawnymi, ale nie może niweczyć prawa do ochrony innego podmiotu.

Dlatego w tej sprawie Sąd poprzez art. 5 kc czasowo ograniczył prawo powoda, umożliwiając pozwanym wywiązanie się z zobowiązania spłaty zadłużenia, by mogli wówczas wystąpić o odzyskanie prawa do lokalu, co w sytuacji niepełnosprawności pozwanej jest w oczywisty sposób istotne. Orzeczenie Sądu nie ma zastępować działań, jakie należy podjąć przy wykonywaniu obowiązków gospodarowania zasobem komunalnym i osób w szczególnej sytuacji, których sytuację należy rozwiązać przy użyciu dostępnych środków i działań powołanych do tego instytucji. Widoczne jest tu jednak, że u pozwanych pojawiły się nowe możliwości realizacji zaległych zobowiązań i bardzo mocno starają się, by im sprostać. Zdaniem Sądu powinni mieć zagwarantowany czas na zweryfikowanie ich sytuacji, a efekt ich działań pozostanie do oceny Sądu, gdyby doszło do ponownego powództwa.

Konkludując Sąd stwierdził, że żądanie eksmisji jest nieadekwatnym żądaniem ochrony prawnej, choć formalnie przysługującym. Miał przy tym na uwadze, iż powód powinien mieć swobodę w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym, zgodnie z przyjętymi zasadami, ale Sąd nie został przekonany, iż na tym tle, nastąpiły działania powoda, które niweczyłyby przekonanie o możliwości zastosowania art. 5 kc, bazującego w tym przypadku na solidaryzmie społecznym wobec osób, które wskutek szczególnie trudnych perypetii życiowych popadły w kłopoty mieszkaniowe, mimo starań, by wywiązać się ze swoich zobowiązań.

O kosztach orzeczono na podstawie art.98 § 1 kpc.