

Sygn. akt VIII C 276/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

z powództwa Miasta Ł. (...) w Ł.

przeciwko J. M.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 590,40 zł (pięćset dziewięćdziesiąt złotych czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 276/19

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 2 września 2015 roku powód Miasto Ł. (...) Ł. w Ł. (obecnie Miasto Ł. (...) w Ł.), reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o nakazanie pozwanej J. M. opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). W uzasadnieniu powód podniósł, że J. M. była najemcą lokalu mieszkalnego, o którym mowa wyżej. Pozwana nie uiszczała opłat za najem lokalu, wskutek czego umowa najmu została wypowiedziana z dniem 31 października 2014 roku, a pozwana została wezwana do dobrowolnego zdania lokalu, której to powinności jednak uchybiła.

(pozew k. 2-3v.)

Na rozprawie w dniu 25 listopada 2015 roku w imieniu powoda jego pełnomocnik nie stawił się. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy k. 30-31)

Postanowieniem z dnia 17 marca 2016 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, uwzględniając wniosek z dnia 16 marca 2016 roku, zwolnił pozwaną od kosztów sądowych w całości.

(wniosek k. 37, postanowienie k. 45)

Na rozprawie w dniu 21 marca 2016 roku pozwana podtrzymała stanowisko w sprawie i wniosła o ustanowienie pełnomocnika z urzędu, który to wniosek został uwzględniony postanowieniem referendarza sądowego z dnia 7

kwietnia 2016 roku. Na rozprawie w dniu 26 października 2016 roku pełnomocnik pozwanej z urzędu wniósł o oddalenie powództwa w całości.

(protokół rozprawy k. 51-52, k. 84-84v., postanowienie k. 61)

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe. Pełnomocnik pozwanej z urzędu uzupełniająco podniósł, że strony zawarły ugodę dotyczącą spłaty zadłużenia.

Postanowieniem z dnia 25 października 2017 roku Sąd zawiesił postępowanie na zgodny wniosek stron, a postanowieniem z dnia 18 stycznia 2019 roku podjął postępowanie w sprawie.

Na ostatniej rozprawie pełnomocnik pozwanej z urzędu wniósł o oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o umorzenie postępowania z uwagi na jego bezprzedmiotowość, a także o przyznanie kosztów zastępstwa adwokackiego w podwójnej wysokości, które nie zostały opłacone w całości, ani w części. Oświadczył, że pozwana na bieżąco wywiązuje się z postanowień ugody i obecnie posiada nadpłatę w zakresie należności czynszowych.

(protokół rozprawy k. 96-98, k. 131-131v., k. 142-143, k. 176-177, postanowienie k. 144, k. 163)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 5 lipca 2004 roku pozwana J. M. zawarła z (...) Sp. z o.o. w Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała pozwaną do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat zaliczkowych za świadczenia związane z jego eksploatacją. Na dzień zawarcia umowy opłaty te wynosiły łącznie 242,04 zł miesięcznie.

Podstawę zawarcia umowy stanowiło skierowanie nr (...) wydane przez Referat Lokalowy Delegatury Ł. Urzędu Miasta Ł. w dniu 30 czerwca 2004 roku.

(kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego k. 5-6, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 17 lipca 2014 roku wynajmujący wezwał pozwaną do uregulowania w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania zaległości za używanie lokalu mieszkalnego lub osobiste zgłoszenie się w tym terminie do siedziby Spółki celem podjęcia czynności zmierzających do uregulowania zadłużenia w całości (zawarcia porozumienia o rozłożeniu zaległości na raty lub odroczenie terminu spłaty długu). Ponadto poinformował pozwaną, że na dzień 30 czerwca 2014 roku zaległość za lokal wynosi łącznie 3.633,02 zł, a także, że nieuregulowanie należności we wskazanym terminie może spowodować umieszczenie informacji o zobowiązaniach pozwanej w Krajowym Rejestrze Długów Biurze (...) S.A. Wynajmujący wskazał również, że długotrwałe uchylanie się od obowiązku regulowania należności może w ostateczności spowodować wypowiedzenie stosunku najmu. Wezwanie, o którym mowa, pozwana odebrała w dniu 23 lipca 2014 roku.

Pozwana nie uregulowała w terminie zaległości za lokal, w następstwie czego wynajmujący pismem z dnia 16 września 2014 roku wypowiedział przedmiotową umowę najmu z dniem 30 września 2014 roku.

(kserokopia wezwania do zapłaty wraz z kserokopią dowodu doręczenia k. 7-8, wypowiedzenie umowy wraz z dowodem doręczenia k. 9-9v., okoliczności bezsporne)

W dniu 25 kwietnia 2017 roku strony zawarły umowę ugody w sprawie spłaty zadłużenia z tytułu przedmiotowego lokalu w ratach. Pozwana wywiązuje się z zawartej ugody, a na dzień wyrokowania na koncie lokalu widnieje nadpłata w wysokości 283,62 zł (oznaczone w kartotece finansowej lokalu zadłużenie pozwanej w kwocie 485,38 zł uwzględnia niewymagalne raty z tytułu ugody w łącznej wysokości 769 zł za okres czerwiec 2019 – styczeń 2020).

(umowa ugody k. 129-130v., kartoteka finansowa k. 179-179v., okoliczności bezsporne)

Na mocy zarządzenia nr 109/VII/14 Prezydenta Miasta Ł. z dnia 17 grudnia 2014 roku poprzednik prawny powoda – (...) Ł. w Ł. – przejął z dniem 1 stycznia 2015 roku w zarządzanie (administrowanie) zasób lokalowy własny, nieruchomości stanowiące współwłasność Miasta Ł. i innych podmiotów oraz zasób obcy, pozostający dotychczas w zarządzie (...) Sp. z o.o. W zarząd poprzednika powoda została przekazana m.in. nieruchomość przy ul. (...) w Ł..

(kserokopia zarządzenia wraz z wykazem nieruchomości k. 12-16, okoliczności bezsporne)

Pozwana ma 42 lata, posiada, przyznane na stałe, orzeczenie o pierwszym stopniu niepełnosprawności z powodu wady wzroku. W związku ze swoją niepełnosprawnością pozwana wymaga opieki drugiej osoby. Inwalidztwo pozwanej istnieje od dzieciństwa. Pozwana widzi ciemne przedmioty na jasnym tle. Nie jest w stanie przeczytać gazety, książki, nie widzi numerów w środkach komunikacji miejskiej. Aktualnie jej wzrok pogarsza się.

J. M., w lokalu którego sprawa dotyczy zamieszkuje od ponad 15 lat. Mieszkanie to jest przystosowane do potrzeb związanych

z jej niedowidzeniem. Wcześniej pozwana zamieszkiwała wraz z matką w lokalu, w którym trzeba było palić w piecu. Ponieważ powyższe stanowiło zagrożenie zarówno dla J. M. jak i jej sąsiadów pozwana, z pomocą Polskiego Związku Niewidomych, starała się o przyznanie innego lokalu. W konsekwencji J. M. zawarła umowę dotyczącego przedmiotowego lokalu. W przypadku eksmisji pozwana nie miałaby gdzie zamieszkać.

Pozwana utrzymuje się z renty socjalnej w wysokości ok. 450 zł oraz zasiłku pielęgnacyjnego w wysokości ok. 150 zł.

Zaległości pozwanej w płatności czynszu powstały w wyniku utraty dodatku mieszkaniowego – pozwana omyłkowo nie złożyła w terminie wniosku o jego przyznanie. W konsekwencji pozwana nie była w stanie płacić pełnego czynszu.

(orzeczenie o niepełnosprawności k. 38, dowód z przesłuchania pozwanej k. 97-98, okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości,

co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu, częściowo także w oparciu o dowód z przesłuchania pozwanej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

Podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest

art. 675 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z normą prawną zawartą w tym przepisie, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Pozwana włada rzeczą cudzą, będącą własnością Miasta Ł., reprezentowanego w tej sprawie przez jego jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanej do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ją z powodem umowa najmu. Właśnie taką okoliczność Sąd ustalił w przedmiotowej sprawie wobec J. M..

Zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2018, poz. 1234), zwanej dalej „ustawą”, który przewiduje ściśle określone wymogi prawidłowego rozwiązania umowy najmu i ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może

nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy i być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy).

Wskazane przepisy z uwagi na charakter regulacji są przepisami bezwzględnie obowiązującymi i muszą być ściśle wykładane.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z pozwaną wskutek zaległości czynszowych nie zostały spełnione przez wynajmującego.

Przede wszystkim każdy najemca powinien zostać wezwany do uiszczenia kwoty zadłużenia przekraczającego trzymiesięczne zadłużenie i bieżącego uiszczania czynszu i innych opłat, przy czym wezwanie to winno wskazywać termin miesięczny do uiszczenia zaległości, a nadto wskazywać rygor braku zapłaty w postaci wypowiedzenia umowy (art. 11 ustawy) w przypadku nieuregulowania zaległości w wyznaczonym terminie. Wezwanie do zapłaty zaległych świadczeń w terminie 30 dni od doręczenia wezwania, z uprzedzeniem, że niezastosowanie się do wezwania spowoduje rozwiązanie umowy najmu w trybie art. 11 ust. 2 pkt 2 powołanej ustawy musi być przy tym jasne, precyzyjne i konkretne. Jak przyjmuje się w doktrynie, przepisy te liberalizują - na korzyść najemcy - normę art. 672 k.c. dotyczącego ogólnych zasad umowy najmu. Wynajmujący winien bowiem w przypadku najmu lokalu uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia oraz udzielić mu dodatkowego terminu do uiszczenia zaległego czynszu. Uprzedzenie i udzielenie dodatkowego terminu winno nastąpić na piśmie. Zachowanie takiej formy stanowi przesłankę prawa wypowiedzenia, a w razie jej niezachowania, uprzedzenie takie należy uznać za niebyłe. Uprzedzenie nie ma bowiem charakteru czynności prawnej, dlatego nie ma do niego zastosowania art. 73 i nast. k.c. (por. uchwała SN z dnia 22 lutego 1967 roku, III CZP 113/66, OSNC 1967/6/102). W razie bowiem uiszczenia przez najemcę w zakreślonym, dodatkowym terminie zaległości, nie powstaje prawo wynajmującego do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (por. Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia. Zobowiązania. Tom 2, pod red. G. B., Wydawnictwo (...), W. 1999, s. 219- 220).

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy podnieść należy, że w dokumentach złożonych do zamknięcia rozprawy przez zawodowego pełnomocnika strony powodowej brak jest wezwania, o którym mowa wyżej. Powód złożył wyłącznie jedno pisemne wezwanie do zapłaty, oznaczone datą 17 lipca 2014 roku, którego treść implikuje konstatację, że nie zawierało ono stosownego rygoru w postaci wypowiedzenia umowy. W wezwaniu tym wynajmujący wyłącznie zobowiązał pozwaną do spłaty zadłużenia, bądź też do stawiennictwa w swojej siedzibie, celem wypracowania warunków spłaty. Zaznaczył jednocześnie, że nieuregulowanie zaległości może spowodować umieszczenie informacji o zadłużeniu pozwanej w Krajowym Rejestrze Długów (...). Dopiero w końcowej części pisma, na jego drugiej stronie, wynajmujący odniósł się do możliwości wypowiedzenia stosunku najmu, jednak nie w kontekście wskazanego w wezwaniu zadłużenia pozwanej i braku jego spłaty w wyznaczonym 30-dniowym terminie, a w kontekście bliżej nieokreślonego, długotrwałego uchylania się od obowiązku uiszczania należności czynszowych, przy czym ostrzeżenie to zostało wskazane, jako rozwiązanie ostateczne i jedynie możliwe. Wobec powyższego uznać należy, że w przedmiotowym piśmie brak jest rygoru wskazanego przez ustawodawcę wymaganego ustawą o ochronie praw lokatorów... tym samym nie spełnia ono wymogów przepisu art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy, o której mowa.

W ocenie Sądu w świetle powyższego nie sposób uznać, aby pozwana została uprzedzona na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu w przypadku nieuregulowania należności czynszowych oznaczonych w wezwaniu. Wynajmujący wyłącznie informacyjnie wskazał, że w przypadku długotrwałego (a zatem nie zakreślonego terminem wskazanym w piśmie) uchylania się od regulowania czynszu (a zatem nie konkretnego zadłużenia określonego w omawianym wezwaniu) umowa najmu może zostać (a więc nie musi) ostatecznie rozwiązana. Mamy zatem do

czynienia z sytuacją, w której wynajmujący informuje o hipotetycznym rozwiązaniu umowy, które (fakultatywnie) może nastąpić w bliżej nieokreślonej przyszłości i po niespełnieniu bliżej nieokreślonych warunków. Nie wiadomo przy tym, w jaki sposób wynajmujący rozumie „długotrwale uchylanie się”, w szczególności czy termin ten obejmuje trzymiesięczną zwłokę, o której mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, czy może dłuższą. Podkreślić jednocześnie należy, że omawiane uprzedzenie, jako warunek skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, było okolicznością podlegającą udowodnieniu przez stronę powodową. W sprawie nie tylko zaś brak jest dowodu doręczenia pozwanej takiego pisemnego uprzedzenia, ale wręcz dowodu sporządzenia tegoż. Braku tego nie może przy tym sanować wniesienie pozwu. Wniesienie pozwu o nakazanie opróżnienia lokalu uznawane jest wprawdzie za wyraz zamiaru rozwiązania umowy najmu, nie może jednak skutecznie zastąpić dodatkowego wezwania do zapłaty należności pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Nie zawiera, bowiem określenia dodatkowego terminu i nadal brak byłoby skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu, skoro oświadczenie o wypowiedzeniu musi być skutkiem takiego wezwania i następować po nim.

Podkreślić w tym miejscu jeszcze raz należy, że wypowiedzenie z omawianej przyczyny jest skuteczne tylko wówczas, gdy zostało poprzedzone pisemnym uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego z jednoczesnym i jednoznacznym wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do uregulowania zaległych i bieżących należności. Termin ten biegnie od chwili, w której pismo doszło do lokatora w sposób umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią. Zapłata wszystkich zaległości w wyznaczonym do tego dodatkowym terminie powoduje, że właściciel nie może wypowiedzieć stosunku prawnego

z tej przyczyny (por. Zdun-Załęska Katarzyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz).

Reasumując, z powodu braku uprzedzenia na piśmie pozwanej, będącej stroną umowy najmu, o zamiarze rozwiązania tej umowy, oświadczenie o wypowiedzeniu umowy nie wywarło skutku zamierzonego przez wynajmującego. Umowa najmu z pozwaną nie uległa rozwiązaniu, skoro wobec J. M. nie zostały spełnione wszystkie, wymagane ustawą, warunki skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Nadal zatem roszczeniu powoda o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego pozwana może skutecznie przeciwstawić swoje uprawnienie do władania lokalem na podstawie umowy najmu.

Reasumując uznać należy, że powód nie wykazał, aby pozwanej skutecznie wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego i w konsekwencji by mógł się domagać eksmisji pozwanej z tego lokalu. W myśl zaś treści przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zadaniem sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających

na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/ 6-7/76). Podkreślić jednak należy, że dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionego uniemożliwienia wykazania jej praw.

Na marginesie należy w tym miejscu przytoczyć treść art. 207 § 6 k.p.c., zgodnie z którym Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie złożyła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Zgodnie z treścią powołanego powyżej przepisu zaniedbania strony w zakresie zgłoszenia na oznaczonym etapie postępowania twierdzeń i dowodów rodzą poważne konsekwencje, bowiem strona ta traci prawo ich powołania na późniejszym etapie postępowania. W niniejszej sprawie uznać należy, iż to pierwsze posiedzenie przeznaczone na rozprawę wyznaczało dla powoda ostateczny termin na zgłoszenie stosownych wniosków dowodowych, czego jednak powód nie uczynił. Konstatacji

tej nie zmienia okoliczność, iż Kodeks postępowania cywilnego daje stronom możliwość przedstawienia nowych dowodów w postępowaniu odwoławczym (art. 381 k.p.c.). Możliwość ta jest bowiem obostrzona określonymi warunkami - potrzeba powołania się na dany dowód musi się ujawnić już po zakończeniu postępowania przed Sądem pierwszej instancji - przy czym strona nie może skutecznie żądać ponowienia lub uzupełnienia dowodu w postępowaniu apelacyjnym li tylko dlatego, że spodziewała się korzystnej dla siebie oceny określonego dowodu przez Sąd pierwszej instancji (por. wyrok SN z dnia 10.07.2003 r., I CKN 503/01, LEX nr 121700; wyrok SN z dnia 24.03.1999 r., I PKN 640/98, OSNP 2000/10/389).

W świetle przeprowadzonych rozważań jedynie na marginesie zauważenia wymaga, że pozwana zawarła z powodem ugodę w przedmiocie spłaty zadłużenia, z której postanowień wywiązuje się spłacając w istocie całą zaległość, uiszcza również bieżące należności czynszowe, a przy tym znajduje się w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej (J. M. ma orzeczoną pierwszą grupę inwalidztwa). W ocenie Sądu, w świetle przytoczonych okoliczności, orzeczenie wobec pozwanej eksmisji należałoby uznać za sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości, godzące w zasady uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych oraz reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych, a wydany wyrok uwzględniający roszczenie pozwu należałoby postrzegać, jako niesłuszny. Jeszcze raz podkreślić należy, że pozwana jest osobą bardzo niedowidzącą, wymagającą przy wielu czynnościach życia codziennego pomocy osób trzecich. Pozwana widzi jedynie kontury ciemnych rzeczy na jasnym tle, nie jest w stanie sama czytać, nie przeczyta nawet numeru komunikacji miejskiej a dodatkowo jej stan zdrowia sukcesywnie się pogarsza. Co istotne przedmiotowe mieszkanie jest przystosowane do utrudnień związanych z niedowidzeniem pozwanej, nadto pozwana nie posiada żadnego innego mieszkania, w którym mogłaby zamieszkać a jej minimalne możliwości finansowe uniemożliwiają wynajem na wolnym rynku wybranego lokalu mieszkalnego spełniającego potrzeby osoby niedowidzącej. Niewątpliwie zatem konieczność zmiany mieszkania byłaby dla pozwanej, która aktualnie spłaca zadłużenie i bieżąco reguluje wszelkie należności względem powoda, byłaby szczególnie uciążliwa przy jednoczesnym braku pewności, co do możliwości zorganizowania w nim sobie w miarę normalnego życia. W takich okolicznościach, żądanie eksmisji jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, z zasadą solidaryzmu społecznego - ochrony najsłabszych jednostek w społeczeństwie, w szczególności w zakresie zabezpieczenia ich podstawowych potrzeb, jakimi są potrzeby mieszkaniowe. Tym samym uwzględnienie roszczenia strony powodowej miałoby charakter nadużycia przysługującego jej prawa podmiotowego i naruszałoby zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c.

Wskazać należy, że zasady współżycia społecznego, zgodnie z ogólnie akceptowanym poglądem, wyrażają ideę słuszności w prawie i wolności ludzi oraz odwołują się do powszechnie uznawanych w kulturze naszego społeczeństwa wartości. Ogólnie rzecz ujmując, przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. W literaturze podnoszony jest pogląd, iż przy przyjmowaniu nadużycia prawa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego, konieczne jest zachowanie szczególnej ostrożności. W praktyce winno to następować w sytuacjach wyjątkowych. Należy przy tym mieć na względzie dwie zasadnicze okoliczności, a mianowicie, że domniemywa się, iż osoba korzystająca ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego oraz że odwołanie się, zwłaszcza ogólnikowo, do klauzul generalnych przewidzianych w art. 5 k.c. nie może podważać pośrednio mocy obowiązujących przepisów prawnych. Jak podkreślił to Sąd Najwyższy, a stanowisko to Sąd orzekający w pełni podziela, istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji, bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu

art. 5 k.c. są bowiem 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 art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyrok z dnia 22.11.1994 r., II CRN 127/94).

Mając na uwadze przytoczony powyżej wywód, Sąd doszedł do przekonania, iż szczególne okoliczności faktyczne sprawy uzasadniałyby również uznanie żądania strony powodowej za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sądu, który w żadnej mierze nie neguje uprawnień właścicielskich powodowej Gminy, prawa te powinny być realizowane z uwzględnieniem słusznego interesu pozwanej oraz obowiązkiem prawnym Gminy w zakresie udzielania pomocy członkom wspólnoty samorządowej w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, które to obowiązki określone są w przepisach ustawy o samorządzie gminnym i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

Oczywiście oddalenie powództwa windykacyjnego nie skutkuje unicestwieniem takiego roszczenia. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury (m.in. wyrok SN z dnia 11 września 1961 r., I CR 693/61, OSPiKA 1962, z. 11, poz. 290, poz. 31), podzielanym również w piśmiennictwie, udzielenie ochrony osobie dotkniętej nadużyciem prawa, wyrażającej się w oddaleniu powództwa uprawnionego nadużywającego prawa, ma jedynie charakter przejściowy. Osoba, której przysługuje określone prawo podmiotowe może skorzystać z niego w razie zmiany okoliczności.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 590,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej z urzędu ustalone w oparciu o § 2 ust. 1, 2 i 3 w zw. z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. z dnia 2013.04.16 ze zm.). Sąd ustalając wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu pozwanej przyznał wynagrodzenie w podwójnej wysokości biorąc pod uwagę jego niezbędny nakład pracy powiększone o stawkę podatku VAT.