

Sygn. akt I C 683/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Kutnie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wrzesiński

Protokolant: staż. Monika Paliga

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2018 r. w Kutnie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. K.

przeciwko J. K.

o eksmisję

1. nakazuje J. K., aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny numer (...) położony w K. przy ulicy (...) i wydał ten lokal Gminie M. K.,
2. ustala, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,
3. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu,
4. przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kutnie na rzecz adwokata Z. C. kwotę 315,20 (trzysta piętnaście 20/100) złotych tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej świadczonej pozwanemu przez adwokata z urzędu, z uwzględnieniem obowiązującej stawki podatku od towarów i usług.

Sygn. akt I C 683/16

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 18 lipca 2016 r. powódka Gmina M. K. wniosła o nakazanie pozwanemu J. K., ażeby opróżnił i wydał powódce lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...), wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwany zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, gdyż łącząca strony umowa najmu lokalu uległa rozwiązaniu na skutek wypowiedzenia z powodu nieregulowania przez pozwanego opłat czynszowych i opłat eksploatacyjnych. Zadłużenie pozwanego na dzień wypowiedzenia umowy najmu wynosiło łącznie 5.119,98 zł. Pomimo rozwiązania umowy najmu oraz pisma powoda wzywającego do zwrotu lokalu, pozwany nie opróżnił i nie wydał powodowi lokalu mieszkalnego objętego pozwem. Strona powodowa wskazała, że czynności z zakresu stosunku najmu wykonywane były przez (...) Sp. z o.o. w K. w imieniu i na rzecz powoda na podstawie umowy o zarząd zawartej pomiędzy powodem (jako właścicielem) a (...) Sp. z o.o. w K. (zarządcą wykonującym czynności wynajmującego), natomiast od 1 stycznia 2005 r. czynności ze stosunku najmu wykonywane są za powoda przez Zarząd (...) będący zakładem budżetowym Miasta K..

/pozew – k. 2-3, protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2018 r. – k. 115-120/

Pełnomocnik pozwanego ustanowiony w przedmiotowej sprawie z urzędu wniósł o oddalenie powództwa, zakwestionował skuteczność wypowiedzenia umowy najmu, wskazując, że pozwany zawarł umowę z TBS i nie miał wiedzy, że zarządzającym przedmiotowym lokalem jest Zarząd (...), w konsekwencji w jego ocenie wezwanie do zapłaty i wypowiedzenie umowy były bezskuteczne względem pozwanego. Z ostrożności procesowej wniósł o przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Podniósł, że żądanie eksmisji pozwanego z uwagi na jego sytuację materialną i zdrowotną jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

/protokół rozprawy z dnia 8 sierpnia 2017 r. – k. 71-72, protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2018 r. – k. 115-120/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...) stanowiącego własność Gminy M. K..

/dowód: umowa najmu z dnia 16 sierpnia 1999 r. – k. 7-8v/

Na podstawie tej umowy wynajmujący Gmina M. K., działająca poprzez Towarzystwo Budownictwa (...) Sp. z o.o. w K., oddała najemcy J. K. lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...). Najemca był zobowiązany do ponoszenia kosztów w postaci czynszu i opłat za świadczenia miesięcznie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. W przypadku wystąpienia zwłoki w zapłacie czynszu i opłat co najmniej przez dwa pełne okresy płatności /2 miesiące/, po uprzedzeniu na piśmie o wysokości zaległości i udzieleniu dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty, wynajmujący miał prawo wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego oraz skierować przeciwko najemcy pozew do sądu o wyegzekwowanie zaległości i eksmisję. Wynajmujący miał również prawo wypowiedzieć najem i wystąpić do sądu o eksmisję, jeśli najemca używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając się powstawania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez najemców; wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali; jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat za 2 pełne okresy płatności oraz podnajął lokal lub oddał lokal bądź jego część bez zgody wynajmującego.

/bezsporne, nadto umowa najmu z dnia 16 sierpnia 1999 r. – k. 7-8v/

J. K. zaprzestał regularnego płacenia czynszu i innych opłat obciążających najemcę, w części należności za lokal były pokrywane z dodatku mieszkaniowego.

/bezsporne, nadto saldo karty lokalu – k. 15-22, dokumenty złożone przez MOPS w K. znajdujące się w kopercie na k. 78/

Pismem z dnia 28 października 2015 r. Zarząd (...) w K., działając w imieniu Miasta K., wezwał J. K. do zapłaty zaległego czynszu wraz z odsetkami w kwocie 4.958,02 zł, udzielając dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty należności, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i skierowania sprawy na drogę sądową.

/dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 28 października 2015 r. wraz z dowodem nadania – k. 9-11/

J. K. nie uregulował w całości zaległości czynszowych i opłat eksploatacyjnych za zajmowany lokal.

/bezsporne/

Pismem z dnia 16 grudnia 2015 r. Zarząd (...) w K., działając w imieniu Miasta K., złożył J. K. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu nr (...) położonego w K. przy ul. (...) zawartej dnia 16 sierpnia 1999 r. ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2016 r. Wskazał, że po upływie wskazanego terminu w przypadku dalszego zajmowania lokalu zostanie naliczone odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, ponadto wynajmujący wystąpi z pozwem o orzeczenie eksmisji z lokalu.

/dowód: pismo Zarządu (...) w K. z dnia 16 grudnia 2015 r. wraz z dowodem nadania – k. 12-14/

Zadłużenie pozwanego z tytułu opłat czynszowych i eksploatacyjnych za lokal mieszkalny objęty pozwem na dzień 31 maja 2016 r. wynosiło 6.009,11 zł.

/bezsporne, nadto saldo karty lokalu – k. 15-22/

Po wytoczeniu powództwa o eksmisję, matka J. K. uregulowała część zadłużenia z tytułu opłat czynszowych i eksploatacyjnych za lokal nr (...) położony w K. przy ul. (...), w tym celu wzięła kredyt, stara się płacić bieżące należności, ostatnio czynsz za lokal został podwyższony. Matka J. K. utrzymuje się z renty w wysokości ok. 1,3 tys. zł miesięcznie, mieszka sama w lokalu o powierzchni ok. 48 mkw., w mieszkaniu tym zameldowana jest też jej córka, która obecnie przebywa za granicą. W ostatnim okresie przed osadzeniem w zakładzie karnym, zwłaszcza w okresie zimowym, J. K. przebywał przeważnie w mieszkaniu matki, także podczas jej nieobecności w kraju.

/dowód: zeznania świadka K. K. – k. 116-118, potwierdzenia wpłat – k. 58-70/

J. K. notorycznie nadużywał alkoholu, źle się zachowywał, naruszał porządek prawny. Kilkakrotnie bezskutecznie poddawał się terapii alkoholowej. J. K. ma dwoje dzieci, na które nie płaci zasądzonych alimentów, w żaden sposób nie łoży na utrzymanie dzieci. Około 10 lat temu miał przeprowadzoną resekcję jelita cienkiego. Po wyjściu z zakładu karnego J. K. nie ma zapewnionej pracy zarobkowej, czy źródeł utrzymania, nie ma planu spłaty zadłużenia, gdyż ma świadomość, że zadłużenie spłaca jego matka.

/dowód: zeznania świadka K. K. – k. 116-118, pismo NFZ – k. 80-86/

J. K. nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych Powiatowego Urzędu Pracy w K. od 23 stycznia 2017 r.

/dowód: pismo z Powiatowego Urzędu Pracy w K. – k. 28/

J. K. nie korzysta obecnie z pomocy społecznej. Korzystał z pomocy od roku 2013 do 2015 w formie zasiłków celowych na zakup opału, na zakup posiłku, na pokrycie kosztów leków i leczenia, zasiłku okresowego, zasiłku stałego przyznanego w okresie od 1 lipca 2015 r. do 28 lutego 2017 r., który został uchylony od kwietnia 2016 r., korzystał z nieodpłatnych obiadów. Przejawiał minimalną aktywność w pozyskaniu pomocy. Pomimo przyznanej pomocy w postaci nieodpłatnych obiadów, zdarzało się, że pozwany zrezygnował z tej formy pomocy, czy też bez uprzedzenia nie korzystał z posiłków. Od 2016 r. J. K. nie korzystał z pomocy finansowej z uwagi na pobyt w zakładzie karnym, utracił prawo do zasiłku stałego.

/dowód: pismo z MOPS w K. – k. 30, dokumenty złożone przez MOPS w K. znajdujące się w kopercie na k. 78, pismo ZUS – k. 88/

J. K. do dnia 28 lutego 2017 r. posiadał orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. Obecnie nie posiada orzeczenia o stopniu niepełnosprawności.

/dowód: pismo (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w K. z dnia 10 listopada 2017 r. – k. 105, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 10.02.2015 r. – k. 106-106v/

J. K. został skazany na karę pozbawienia wolności, od 20 lutego 2016 r. przebywa w zakładzie karnym, przewidywany koniec kary przypada 24 czerwca 2018 r.

/bezsporne, nadto zaświadczenie z dnia 2 czerwca 2016 r. – k. 57/

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci dowodów z dokumentów złożonych do akt, a także zeznania świadka, przeprowadzone dowody nie budziły wątpliwości co do ich wiarygodności.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy należało zauważyć, że w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała w trybie przepisów art. 252-253 k.p.c. przysługujących złożonym dokumentom domniemań autentyczności oraz prawdziwości treści (w przypadku dokumentów urzędowych) oraz domniemań autentyczności i pochodzenia oświadczenia zawartego w dokumencie od jego wystawcy (w przypadku dokumentów prywatnych). Sąd także nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości, co do autentyczności i wiarygodności tych dokumentów. Okoliczności faktyczne w dużej mierze były również bezsporne.

Mając na względzie regulacje art. 217 k.p.c. i art. 227 k.p.c., sąd oddalił dalsze wnioski dowodowe zgłoszone przez stronę pozwaną tj. w szczególności wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka dyrektora Zarządu (...) w K., czy wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność stanu zdrowia pozwanego.

Sąd miał na uwadze, że matka pozwanego wprawdzie deklarowała chęć spłaty zadłużenia lokalu, którego dotyczy pozew, częściowo czyni wpłaty na poczet zadłużenia za ten lokal i jak wynika z jej zeznań przeprowadzała w tej sprawie rozmowy z dyrektorem Zarządu (...) w K., jednak wobec podtrzymywania powództwa o eksmisję przez stronę powodową zbędnym było przeprowadzenie dowodu z zeznań dyrektora na okoliczność ówczesnych ustaleń w kwestii regulowania zadłużenia.

Ocena stanu zdrowia pozwanego w ocenie sądu również nie wymagała przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych sądowych, z analizy dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie nie wynikało, żeby stan zdrowia pozwanego wskazywał na niedopuszczalność orzeczenia eksmisji względem pozwanego, stan zdrowia pozwanego nie uniemożliwia odbywania kary pozbawienia wolności. Przeprowadzenie dalszych wnioskowanych przez pozwanego dowodów prowadziłyby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Przedmiotowe powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W stosunkach zewnętrznych ochrona prawnorzeczowa prawa do niezakłóconego posiadania i korzystania ze swej własności przez właściciela wynika z art. 222 k.c. W jej ramach mieści się przede wszystkim prawo domagania się wydania nieruchomości, w tym szczególny rodzaj tego roszczenia, tj. żądanie eksmisji z nieruchomości lokalowej lub nieruchomości obejmującej lokale (mieszkalne, użytkowe). Ochrona własności wiąże się immanentnie z charakterem tego prawa. 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 (art. 222 § 1 k.c.).

Powódka Gmina M. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...), umowa najmu tego lokalu mieszkalnego, na podstawie której pozwany zajmował przedmiotowy lokal, została rozwiązana na skutek jej wypowiedzenia przez stronę powodową z uwagi na nieregulowanie przez pozwanego opłat czynszowych i eksploatacyjnych.

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za 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.

Przesłankami warunkującymi skuteczne wypowiedzenie umowy najmu na wskazanej powyżej podstawie jest zatem pozostawanie przez najemcę, w chwili złożenia przez wynajmującego oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy, w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności za co najmniej trzy pełne okresy płatności, uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy, wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych należności oraz wypowiedzenie dokonane na piśmie z podaniem przyczyny je uzasadniającej. Strona powodowa dochowała wszystkich wymienionych powyżej wymogów. Ze zgromadzonego w sprawie materiału

dowodowego wynika, że lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanego posiadał zadłużenie przekraczające należność za trzy pełne miesiące, okoliczność ta nie była kwestionowana przez pozwanego, najemca został uprzedzony na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu.

Pozwany wskazywał, że nie wiedział, że nowym zarządcą lokalu jest Zarząd (...) w K., co miałoby skutkować bezskutecznością dokonanego wypowiedzenia umowy najmu.

W ocenie sądu okoliczność zmiany zarządcy lokalu nie wpłynęła w żaden sposób na skuteczność dokonanego wypowiedzenia. Strona powodowa wskazała, że Zarząd (...) w K. jest jednostką budżetową gminy uprawnioną do podejmowania czynności ze stosunku najmu. Należało stwierdzić, że oświadczenie powoda o wypowiedzeniu łączącej strony umowy najmu zostało skutecznie złożone pozwanemu. Zostało ono skierowane na adres zamieszkania pozwanego.

Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Z treści tego przepisu wynika jednoznacznie, że ustawodawca opowiedział się za teorią doręczenia, a właściwie za tzw. kwalifikowaną teorią doręczenia, przyjmując, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Dla skutecznego złożenia oświadczenia woli składanego innej osobie nie jest wymagane zapoznanie się adresata z doręczonym mu oświadczeniem woli, wystarczające jest, że oświadczenie woli doszło do niego w sposób stwarzający mu realną możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia. Oświadczenie woli składane na piśmie wymaga doręczenia osobie, do której jest kierowane. Pismo w postaci listu poleconego lub telegramu należy uważać za doręczone ("złożone") także w razie odmowy przyjęcia pisma przez adresata, czy też dokonania doręczenia zastępczego. Oświadczenia woli pomiędzy nieobecnymi powinny być w zasadzie kierowane do miejsca zamieszkania lub siedziby adresata, chyba że wskazał on inny adres dla doręczeń. Oświadczenia wysłane do tych miejsc uważa się za złożone nawet wówczas, gdy osoba ta pod tym adresem już nie przebywa, ale nie pozostawiła informacji o nowym miejscu swego pobytu. Przyjmuje się, że negatywne konsekwencje niemożności skomunikowania się z osobą w miejscach, w których kontakt ten według wszelkiego prawdopodobieństwa powinien być możliwy, obciążają tę osobę, gdyż powinna ona zadbać o zapewnienie możliwości porozumiewania się z nią, np. za pośrednictwem wskazanych przez nią osób lub przez poinformowanie o nowym adresie. Ocena, czy adresat oświadczenia miał faktyczną możliwość zapoznania się z jego treścią, nie zawsze jest oczywista i niekiedy wymaga weryfikacji z uwzględnieniem konkretnych okoliczności sprawy.

Zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 6 k.c. na składającym oświadczenie woli spoczywa w takich przypadkach ciężar dowodu, że jego oświadczenie doszło do adresata w taki sposób, że mógł się z nim zapoznać w normalnym toku czynności, co strona powodowa w przedmiotowej sprawie uczyniła, przedkładając wypowiedzenie umowy wraz z potwierdzeniem przesłania pozwanemu na adres zamieszkania pozwanego. Natomiast na adresacie tego oświadczenia spoczywał ewentualnie ciężar wykazania, że nie miał on rzeczywistej możliwości zapoznania się z jego treścią. Fakt okresowego przebywania pozwanego w mieszkaniu jego matki nie uzasadniał przyjęcia, że pozwany nie miał możliwości zapoznania się z wypowiedzeniem umowy najmu przesłanym na adres lokalu, który stanowił jego miejsce zamieszkania.

W konsekwencji umowa najmu między stronami uległa rozwiązaniu z dniem 31 stycznia 2016 r., a pozwany utracił tytuł do zajmowania lokalu, zgodnie z art. 675 § 1 k.c. powinien opuścić lokal i wydać go wynajmującemu. Skoro pozwany dobrowolnie nie uczynił zadość temu obowiązkowi, wniesione powództwo o eksmisję było uzasadnione. Pozwany nie wykazał, że przysługuje mu skuteczne względem powódki uprawnienie do dalszego zajmowania przedmiotowego lokalu. Należało zatem stwierdzić, że pozwany obecnie zajmuje ten lokal bez tytułu prawnego.

Pozwany podniósł, że żądanie jego eksmisji przez powoda jest nadużyciem prawa, powołując się w tym zakresie na zasady współżycia społecznego.

Sąd badając żądanie pozwu także w świetle zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.), uznał, że nie sprzeciwiają się one orzeczeniu eksmisji.

Wprawdzie pewne wątpliwości rodzi problem korzystania w procesie windykacyjnym z zarzutu nadużycia prawa (art. 5 k.c.), jednakże zdaniem sądu teoria zakazu nadużycia praw podmiotowych ma zastosowanie do wszystkich praw podmiotowych, a więc zarówno praw o charakterze majątkowym, jak i osobistym, praw wynikających ze stosunków obligacyjnych, rzeczowych (własnościowych) i innych. Nie ma podstaw do przyjęcia, że istnieją tzw. prawa bezwzględne, do których zakaz nadużycia nie ma zastosowania. Oczywistym jest, iż wykonywanie każdego prawa podmiotowego podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Jednocześnie należy stwierdzić, że zarzut nadużycia praw o charakterze rzeczowym należy oceniać z dużą ostrożnością, w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, LEX nr 9086; z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 43; z dnia 18 stycznia 2007 r., I CSK 223/06, OSP 2008/3/25). Podkreślić również należy, że ze stosowaniem art. 5 k.c. związana jest zasada „czystych rąk”, która oznacza, że nie może korzystać z ochrony art. 5 k.c. ten kto sam narusza zasady współzycia społecznego.

W orzeczeniu z dnia 23 marca 2000 r. wydanym w sprawie I CKN 440/98, LEX nr 521753, Sąd Najwyższy podkreślił, że w świetle konstytucyjnej zasady ochrony własności, która znalazła wyraz w art. 21 ust. 1 Konstytucji nie jest dopuszczalne - tak jak to miało miejsce uprzednio - ekstremalne ujmowanie nadużycia prawa własności i w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej zawartej w art. 5 k.c. Zasady współzycia społecznego, chroniąc przed nadużyciem prawa własności, nie mogą tego prawa w ogóle unicestwiać. Dlatego w procesie windykacyjnym mogą one jedynie powodować odroczenie wydania nieruchomości, a nie całkowite pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego.

Nadużycie prawa jest to anormalne jego używanie, używanie przeciwne przeznaczeniu gospodarczemu lub społecznemu prawa podmiotowego, używanie dla motywów społecznych, potępione w opinii społecznej.

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 do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym.

Nie sposób przyjąć, że dokonując samego wypowiedzenia umowy najmu, strona powodowa nadużyła swego prawa podmiotowego. Pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, zarówno w chwili wezwania do uregulowania zadłużenia, jak również w momencie wypowiedzenia umowy najmu. Możliwości majątkowe pozwanego, który przed osadzeniem w zakładzie karnym utrzymywał się głównie z zasiłku stałego, nie posiadał żadnego majątku, ani oszczędności, nie pozwalały na uregulowanie zaległości oraz uiszczanie bieżących należności, obecnie w wyższym zakresie. Okoliczności te wskazują, że również próba wyegzekwowania powstałych zaległości mogłaby okazać się bezskuteczna. W tym zakresie fakt zrozumiałego zaangażowania matki pozwanego dążącej do zapewnienia własnemu synowi odpowiednich warunków mieszkaniowych nie może pozytywnie wpłynąć na ocenę zachowania samego pozwanego.

W konkretnych okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób przyjąć, że dążenie powodowej gminy, jako dysponentki gminnego zasobu mieszkaniowego, na której spoczywa ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zwłaszcza o niskich dochodach, do opróżnienia lokalu mieszkalnego przez pozwanego mogłoby zostać ocenione jako noszące znamiona nadużycia prawa, podyktowane motywami społecznymi, zwłaszcza w sytuacji, gdy pozwany dotychczas nie przejawiał zainteresowania utrzymaniem zajmowanego lokalu, zapewnienia

środków własnego utrzymania, czy utrzymania orzeczenia o niepełnosprawności. W tym zakresie pozwany dotychczas polegał głównie na pomocy ze strony matki, czy instytucji świadczących pomoc społeczną, przy czym odbywało się to przeważnie z inicjatywy samych pracowników socjalnych, pomimo przyznanej pomocy w postaci nieodpłatnych obiadów, pozwany zrezygnował z tej formy pomocy, czy też bez uprzedzenia nie korzystał z posiłków. Pozwany nie ma planu spłaty zadłużenia za lokal, gdyż ma świadomość, że zadłużenie spłaca jego matka. Zadłużenie lokalu narastało na przestrzeni lat, obecnie wynosi kilka tysięcy złotych.

Należało zauważyć, że nie może się powoływać na art. 5 k.c. strona, która sama narusza zasady współżycia społecznego. Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że pozwany sam wielokrotnie naruszał zasady współżycia społecznego, o czym świadczy chociażby fakt, że obecnie pozwany znajduje się w zakładzie karnym, w minimalnym zakresie współpracował z pracownikami socjalnymi, nie przejawiał zaangażowania w dbaniu o własną sytuację mieszkaniową, nie realizował obowiązku alimentacyjnego.

W tym stanie rzeczy zarzut naruszenia art. 5 k.c. nie zasługiwał na uwzględnienie. W konkretnych okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy nie występowały bowiem okoliczności, które mogłyby stanowić uzasadnioną podstawę do oddalenia powództwa w oparciu o zasady współżycia społecznego.

Nie ulega wątpliwości, że osoby, które odbywają karę pozbawienia wolności w zakładzie karnym, szczególnie wieloletnią, mogą mieć problemy w przystosowaniu się do życia po opuszczeniu zakładu karnego. Osoby takie mogą jednak korzystać z różnych form pomocy postpenitencjarnej. Pomoc postpenitencjarna ma dość szeroki wymiar i składa się z wielu elementów, takich jak aktywizacja społeczna i zawodowa, pomoc informatyczna, pomoc prawna, pomoc terapeutyczna, psychologiczna, czy wreszcie celowa pomoc materialna, w tym możliwość ubiegania się, podobnie jak inne osoby spełniające określone kryteria, o przyznanie lokalu socjalnego.

Z tych względów w oparciu o przywołane przepisy sąd orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku, uwzględniając zgłoszone przez stronę powodową powództwo.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży; małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) [obecnie ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64, poz. 593 z późn. zm.)] lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą; obłożnie chorych; emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej; osoby posiadającej status bezrobotnego; osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4).

Prawo do lokalu socjalnego może być przyznane osobie mającej status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 przywołanej ustawy.

Intencją tych przepisów jest ochrona przed eksmisją "na bruk" tych członków eksmitowanych gospodarstw domowych, którzy nie są winni sytuacji, w której się znaleźli, i nie byli oraz nie są w stanie samodzielnie tej sytuacji zapobiegać.

W zakresie prawa do lokalu socjalnego sąd uznał, że w świetle zebranego materiału dowodowego nie występują żadne okoliczności przewidziane w art. 14 ust. 4 pkt 1-6 w/w ustawy, które nakazywałyby przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Kryteria wskazane w tych, przytoczonych wyżej przepisach, nie zostały spełnione w stosunku

do pozwanego. Strona pozwana nie wykazała, aby stan zdrowia pozwanego wskazywał na wypełnienie powyższych przesłanek, pozwany obecnie nie posiada orzeczenia o stopniu niepełnosprawności.

Brak jest zdaniem sądu również do przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy. Warunkiem przyznania prawa do lokalu socjalnego jest uznanie, że prawo do jest uzasadnione w świetle dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu przez osoby obowiązane do jego opuszczania oraz ich szczególna sytuacja materialna i rodzinna. Nie zostało jednak ujawnione, aby pozwany znajdował się w szczególnej sytuacji materialnej lub rodzinnej. Przez sytuację szczególną należy rozumieć zespół okoliczności, które powodują, że dana osoba znajduje się w położeniu ponadprzeciętnie trudnym, nietypowym, że wymaga wsparcia innych osób lub placówek do tego powołanych. Okoliczność, że aktualnie pozwany pozostaje bez dochodów jest konsekwencją naruszenia obowiązującego porządku prawnego i odbywania kary wolności. Fakt, że naruszenie przez pozwanego porządku prawnego wywołało negatywne dla niego skutki w sferze finansowej nie może zostać potraktowany jako okoliczność szczególna w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy i uzasadniać udzielenie pozwanemu wsparcia w postaci przyznania prawa do lokalu socjalnego. Ponadto aktualnie takie prawo pozwanemu nie jest potrzebne do zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych. Co więcej, jak wskazywała matka pozwanego, ma on możliwość zamieszkania wraz z nią w jej mieszkaniu, z czego dotychczas pozwany wielokrotnie korzystał.

Z tych względów sąd ustalił, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu sąd postanowił na podstawie art. 102 k.p.c., nie obciążając pozwanego poniesionymi przez powoda kosztami procesu.

Zgodnie z wskazanym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Nie ulega wątpliwości, że możliwość zastosowania przez sąd art. 102 k.p.c., ze względu na szczególny charakter tego przepisu, powinna być oceniana w całości okoliczności konkretnej sprawy, które uzasadniałyby odstępianie od podstawowych zasad regulujących rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu, zwłaszcza wówczas, gdy stosowanie ogólnej zasady odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 k.p.c. nie można byłoby pogodzić ze względami słuszności.

W ocenie sądu w przedmiotowej sprawie takie okoliczności zachodziły. Przemawiała za tym aktualna sytuacja pozwanego, który przebywa w zakładzie karnym i nie osiąga żadnych dochodów, uprzednio korzystał z pomocy społecznej. Tym samym zdaniem sądu zachodził wypadek szczególnie uzasadniony, który nakazywał odstąpić od obciążenia pozwanego kosztami procesu poniesionymi przez stronę powodową.

Z tych względów w oparciu o przywołane przepisy sąd postanowił jak w punkcie 3. wyroku.

W przedmiotowej sprawie pozwany korzystał z pomocy pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata Z. C., który wniósł o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu, oświadczając, że koszty te nie zostały uiszczone ani w całości, ani w części.

Zasady ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez adwokata, mając na uwadze datę wniesienia powództwa, regulowały przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U.2015.1801) w zw. z § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U.2016.1714).

Koszty nieopłaconej pomocy prawnej ponoszone przez Skarb Państwa obejmują opłatę ustaloną zgodnie z przepisami rozporządzenia oraz niezbędne i udokumentowane wydatki adwokata (§ 2).

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 opłatę ustala się w wysokości co najmniej 1/2 opłaty maksymalnej określonej w rozdziałach 2-4, przy czym nie może ona przekraczać wartości przedmiotu sprawy. Ustalenie opłaty w wysokości wyższej niż

określona w ust. 1, a nieprzekraczającej opłaty maksymalnej następuje z uwzględnieniem stopnia zawichości sprawy oraz nakładu pracy adwokata oraz wkładu jego pracy w przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności czasu poświęconego na przygotowanie się do prowadzenia sprawy, liczby stawień w sądzie, w tym na rozprawach i posiedzeniach, czynności podjętych w sprawie, w tym czynności podjętych w celu polubownego rozwiązania sporu, również przed wniesieniem pozwu, wartości przedmiotu sprawy, wkładu pracy adwokata w przyczynienie się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych, jak również do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia istotnych zagadnień prawnych budzących wątpliwości w orzecznictwie i doktrynie, a także trybu i czasu prowadzenia sprawy, obszerności zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego lub biegłych sądowych, dowodu z zeznań świadków, dowodu z dokumentów o znacznym stopniu skomplikowania i obszerności.

Mając na uwadze charakter i stopień zawichości przedmiotowej sprawy, wymagany nakład pracy, wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu należało ustalić w wysokości wskazanej w przepisie § 13 pkt 1) przywołanego rozporządzenia, uwzględniając także obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (§ 4 ust. 3 rozporządzenia) [$1/2 \times 480 \text{ zł} + 55,20 \text{ zł}$ tj. 23 % stawki podatku VAT = 295,20 zł + 20 zł wydatków obejmujących opłatę kancelaryjną za wydanie kserokopii].

Z tych względów, w oparciu o przywołane powyżej przepisy, sąd postanowił jak w punkcie 4. wyroku.