

Sygn. akt VIII C 1174/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 16 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Koelner

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: Gminy W.

przeciwko: S. K., J. B.

o eksmisję

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 lipca 2013 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanemu S. K., aby opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) we W.. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W. była G. J., daleka krewna pozwanego, która w lokalu tym zamieszkiwała sama. W dniu 14 października 2009 r. G. J. zmarła w domu Pomocy Społecznej w J.. Po umieszczeniu G. J. w domu Pomocy Społecznej w lokalu tym zamieszkał pozwany S. K., a w dniu 3 września 2010 r. został w nim zameldowany. Wskazała, iż pozwany nie należy do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu oraz nie spełnia warunków uchwały nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r., w związku z czym wezwała pozwanego do opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu. Wezwanie jednakże okazało się bezskuteczne.

Na rozprawie w dniu 5 listopada 2013 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Podał, iż wraz z nim w przedmiotowym lokalu zamieszkuje narzeczona J. B., która jest w ciąży. Podniósł, iż w lokalu tym zamieszkuje od 2007 r., wyremontował lokal i spłacił istniejące zadłużenie.

Postanowieniem z dnia 5 listopada 2013 r. do udziału w niniejszej sprawie w charakterze pozwanej wezwana została J. B..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 1 kwietnia 1995 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z G. J. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W..

(bezsporne)

W 2007 r., gdy G. J. – ciotka pozwanego umieszczona została w domu pomocy społecznej, w przedmiotowym lokalu zamieszkał pozwany. Pozwany spłacił zadłużenie z tytułu należności czynszowych w kwocie ponad 1000 zł oraz uiszczał na bieżąco opłaty z tytułu korzystania z lokalu. Wykonał również generalny remont mieszkania.

Dowód:

- Przesłuchanie pozwanego k. 50.

W dniu 14 października 2009 r. G. J. zmarła.

Decyzją Prezydenta W. z dnia 3 września 2010 r. pozwany S. K. został zameldowany na pobyt stały w lokalu przy ul. (...) we W..

(bezsporne)

Z uwagi na fakt, iż pozwani spodziewali się dziecka w 2013 r. do przedmiotowego lokalu wprowadziła się pozwana J. B.. Pozwana kilka miesięcy później poroniła.

Dowód:

- Przesłuchanie pozwanej k. 51.

Sąd zważył co następuje

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Okoliczności faktyczne sprawy pozostawały bezsporne. Pozwani nie kwestionowali faktu, iż nie przysługuje im tytuł prawny do lokalu. Strona powodowa zaś nie podważyła wiarygodności podnoszonych przez pozwanego w toku procesu twierdzeń, w szczególności zaś faktu uregulowania, całości zadłużenia oraz regularnego opłacania należnych opłat.

Mając na uwadze całokształt okoliczności faktycznych sprawy Sąd doszedł do przekonania, iż roszczenie strony powodowej nie zasługiwało na uwzględnienie, albowiem stanowiło ono nadużycie przysługującego jej prawa podmiotowego, a przez to naruszało zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c.

Jak podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie roszczenie wyrażone w przepisie art. 222 k.c., stanowiącym materialnoprawną podstawę niniejszego powództwa, może zostać czasowo ograniczone wtedy, gdy właścicielowi można postawić zarzut nadużycia prawa podmiotowego oparty na stwierdzeniu, iż uwzględnienie żądania byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Zasady współżycia społecznego 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. Wskazać przy tym należy, iż Sąd orzekający miał na uwadze, iż 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, w związku z czym 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 powyższe na uwadze, Sąd doszedł do przekonania, iż szczególne okoliczności faktyczne sprawy uzasadniały uznanie żądania strony powodowej za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nie negując przy tym uprawnień właścicielskich powodowej Gminy wskazać należało, że prawa te powinny być realizowane z uwzględnieniem słusznego interesu pozwanych oraz obowiązków prawnych 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.

Analizując okoliczności faktyczne sprawy Sąd zważył, że pozwany chociaż nie był do tego zobowiązany spłacił zadłużenie z tytułu należnego za przedmiotowy lokal czynszu. Jego wysokość wyniosła ponad 1.000 zł, co oznacza, że pozwany zapłacił kwotę ponad 1.000 zł z zaległości, które powstały bez jego winy, czy wręcz wiedzy. Ponadto dokładał starań aby doprowadzić mieszkanie do należytego stanu i w takim stanie je utrzymać, wykonał na własny koszt gruntowny remont oraz uiszczał bieżące należności.

Podkreślić również trzeba, że jak ustalono w toku postępowania, poprzednia najemczyni- G. J. była bliską pozwanemu osobą - jego ciocią, zaś w lokalu tym koncentruje się jego centrum spraw życiowych. O powyższym świadczy nie tylko fakt, iż pozwany zamieszkał w tym lokalu wraz z narzeczoną, która spodziewała się dziecka, ale również. fakt, że poczynił w nim już pewne inwestycje. Ponadto, co istotne, pozwani planowali również w tym mieszkaniu wychować dziecko, które utracili. Jak bowiem wynika z przesłuchania pozwanej zamieszkała ona w przedmiotowym lokalu wraz z pozwanym, gdyż spodziewali się dziecka, jednakże pozwana poroniła. Z pewnością pozbawienie pozwanych w obecnej sytuacji mieszkania, zważywszy, że nie mają innego sposobu na zaspokojenie swoich potrzeb w tym zakresie, w sposób znaczący utrudniłoby im założenie rodziny. W ocenie Sądu, przy tak szczególnej i wyjątkowej sytuacji, w jakiej znaleźli się pozwani, nie sposób uznać, ażeby uprawnienia właścicielskie powodowej Gminy przeważały nad prawem każdego do założenia rodziny.

Kierując się powyższymi względami Sąd doszedł do przekonania, że roszczenie pozwu powinno ulec oddaleniu na podstawie art. 5 k.c. Żądanie właściciela, do którego ustawowych obowiązków należy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób należących do wspólnoty (...), a które z uwagi na trudną sytuację życiową i losową nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, narusza zasady współżycia społecznego, a zatem nie stanowi wykonywania prawa i nie korzysta z ochrony.

W tym zatem stanie rzeczy, mając na uwadze powyższe, należało orzec, jak sentencji wyroku.