

Sygn. akt IC 136/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2017r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR R.-Natalia Wójtowicz

Protokolant: st. prot. sąd. K. Ż.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 października 2017 r. w S. sprawy

z powództwa **Miasta S.**

przeciwko **J. L. (1) i J. L. (2)**

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. zasądza ze Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Słupsku na rzecz r. pr. K. S. kwotę 240,00 zł (dwieście czterdzieści złotych) plus należny podatek VAT – łącznie 295,20 zł (dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych i 20/100) tytułem udzielonej a nie opłaconej obrony z urzędu;

III. nakazuje ściągnąć od powoda Miasta S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku kwotę 295,20 zł (dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych i 20/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 136/17

UZASADNIENIE

Powód Miasto S. – reprezentowany przez fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego - wniósł o nakazanie pozwanym **J. L. (1) i J. L. (2)**, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...)of/2. Wniósł nadto o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych, w tym również kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pismem z dnia 02.10.2013 r. wypowiedział pozwanym J. L. (1) i J. L. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...)of/2. Pozwani zajmują od dnia 02.12.2013 r. lokal stanowiący własność powoda, bez tytułu prawnego. Powód wskazał, iż aktualnie w przedmiotowym lokalu zamieszkują wyłącznie pozwani. Pomimo wezwania pozwanych do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi przedmiotowego lokalu, zawartego w treści wypowiedzenia umowy najmu oraz pomimo informacji zawartych w piśmie z dnia 14.10.2014 r. nie zastosowali się oni do żądania powoda.

Pozwani J. L. (1) i J. L. (2) w odpowiedzi na pozew z dnia 21.02.2017 r. zakwestionowali wysokość wyliczeń związanych z opłatami za lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...)of/2.

Ustanowiony dla pozwanych pełnomocnik z urzędu w piśmie z dnia 20.07.2017 r. wniósł o oddalenie powództwa, zaś w przypadku jego uwzględnienia – z ostrożności procesowej – o orzeczenie w stosunku do pozwanych o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego i nakazanie wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego

położonego w S. przy ul. (...)of/2 do czasu złożenia J. L. (1) i J. L. (2) przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wniósł również o przyznanie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych i nieobciążanie J. L. (1) i J. L. (2) kosztami postępowania w przypadku uwzględnienia powództwa.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, a także nastąpiła sprzeczność wypowiedzenia tejże umowy z zasadami współżycia społecznego, dlatego żądanie opróżnienia lokalu przez J. L. (1) i J. L. (2) nie zasługiwało na uwzględnienie. Nadto argumentował, iż Miasto S. nie udowodniło, aby przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 2.10.2013 r. wezwał J. L. (1) i J. L. (2) do zapłaty zaległych i bieżących należności i wyznaczył im w tym celu dodatkowy miesięczny termin wynikający z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Wezwanie to było zaś niezbędnym warunkiem skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego i winno zostać udowodnione w niniejszym postępowaniu.

Nadto wskazał, że gdyby nawet przyjąć, iż powód wypełnił wszystkie przesłanki wypowiedzenia umowy najmu określone w ustawie, to powództwo winno podlegać oddaleniu z uwagi na fakt, iż wypowiedzenie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadą słuszności. W skład bowiem kwoty zadłużenia będącej podstawą wypowiedzenia, zaledwie 47,53 zł stanowiło rzeczywistą zaległość czynszową, natomiast pozostała część w wysokości 440,02 zł była kwotą wynikającą z rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody w okresie od 1.07.2012 r. do 31.12.2012 r. w całym budynku, w którym znajduje się lokal J. L. (1) i J. L. (2). Na obciążenie kwotą 440,02 zł pozwani lokatorzy nie mieli wpływu, albowiem wynikała ona z różnicy między zużyciem wody wynikającym z faktur dla całej nieruchomości, a zużyciem wody wynikającym z odczytów wodomierzy zamontowanych w lokalach i ryczałtów określonych dla lokali nieopomiarowanych. Wszyscy lokatorzy posiadający opomiarowane lokale mieszkalne zostali obciążeni niedopłatą z tytułu zużycia wody zimnej, ciepłej i odprowadzania ścieków w wysokości nie większej niż 10% tego, co zużywali zgodnie z wodomierzami, pozostali lokatorzy – zajmujący lokale nieopomiarowane – zostali obciążeni pozostałą kwotą, niezależnie od wysokości faktycznego zużycia. J. L. (1) i J. L. (2) płacili w tym okresie ryczałtowo za zużycie wody przy uwzględnieniu wyposażenia zajmowanego przez nich lokalu w urządzenia techniczne, w wysokości 4 m³ na osobę miesięcznie, a zatem łącznie w wysokości 8 m³ miesięcznie. W tym czasie uiszcili ryczałtowe opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w łącznie za 48 m³. Obciążenie ich dodatkowo kwotą 440,02 zł oznaczało przypisanie im zużycia kolejnych 58,62651 m³ wody. Była to zatem wielkość przewyższająca ustaloną dla pozwanych normę zużycia wody o ponad 120%. W tak krótkim okresie czasu – pół roku – przy nie w pełni wyposażonych w urządzenia techniczne lokalu, zamieszkałym przez dwie osoby, nie było możliwe zużycie wody na poziomie 106,62651 m³. W sytuacji, gdy w regulaminie wprowadzono ograniczenie możliwości obciążania lokatorów lokali opomiarowanych jedynie do wysokości 10% zużycia, natomiast takiej samej regulacji nie wprowadzono w stosunku do lokalu nieopomiarowanych, stanowiło to nieusprawiedliwionego różnicowanie sytuacji lokatorów i obciążenie ich kosztami, których sami nie wygenerowali.

Nadto oświadczył, iż dla oceny sprzeczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasadami współżycia społecznego nie bez znaczenia był również stan wyposażenia tego lokalu zajmowanego przez J. L. (1) i J. L. (2), w którym brak jest łazienki, brak urządzeń gospodarstwa domowego oraz innych sprzętów, które wykorzystywałyby wodę. W lokalu tym znajduje się jedynie toaleta i jeden kran. Poza tym od dnia 01.04.2016 r. kiedy zajmowany przez nich lokal został opomiarowany, ze wskazań wodomierzy wynika, iż zużywają jedynie 4 m³ wody miesięcznie, a zatem o połowę mniej niż naliczane im było zużycie ryczałtowo.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności wskazujące na to, że pozwani nie wygenerowali zużycia wody, którym zostali obciążeni, a więc nie ponoszą z tego tytułu żadnej winy zasadnym byłoby uznanie, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu dokonane przez powoda było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. J. L. (1) i J. L. (2) nie zaprzeczali przy tym, iż na dzień sporządzenia przedmiotowego pisma z dnia 02.10.2013 r. zalegali z opłatami na rzecz powoda, wskazali jednak, iż przypisana im kwota 440,02 zł była od nich niezależna, spowodowana nielegalnym poborem wody przez jednego z sąsiadów i nie powinna być brana pod uwagę przy ocenie stopnia zadłużenia pozwanych względem powoda jako przyczyny wypowiedzenia umowy najmu. Nie doprowadzili oni bowiem nigdy z własnej winy

do powstania zadłużenia względem powoda uzasadniającego wypowiedzenie umowy. Mimo, iż nie ponoszą winy za obciążenie ich w/w kosztami, spłacają je w miesięcznych ratach. W konsekwencji wypowiedzenie im umowy najmu należy uznać za nieskuteczne jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją z dnia 18.11.1988 r. przekwaterowano J. L. (1) z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) do pomieszczenia zastępczego nr 2 oficyna w budynku nr (...) przy ul. (...) w S. (poprzednio ul. (...)). Do zajmowania w/w lokalu przyznano uprawnienie również J. L. (2). W dniu 01.12.1988 r. między Przedsiębiorstwem (...), a J. L. (1) została zawarta umowa najmu lokalu przy ul. (...)of/2.

dowód: decyzja o przekwaterowaniu, umowa najmu lokalu w aktach lokalowych.

Czynsz najmu za lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...)of/2 zamieszkały przez J. L. (1) i J. L. (2) wynosił w marcu i kwietniu 2013 r. 55,22 zł miesięcznie. Opłaty za wodę były naliczane w wysokości 22,24 zł, za odprowadzenie ścieków w kwocie 37,52 zł w ilości po 4m³ za 1 osobę, łącznie w wysokości 8 m³ miesięcznie. Za wywóz nieczystości stałych opłata wynosiła 18,40 zł za dwie osoby. W piśmie z dnia 03.04.2013 r. poinformowano pozwanych o dokonaniu rozliczenia licznika głównego zużycia zimnej wody na budynku i obciążono ich z tytułu ponadnormatywnego zużycia wody kwotą 479,37 zł za 58,62651 m³ za okres od 01.07.2012 r. do 31.12.2012 r.

dowód: karty wymiaru czynszu z dnia 07.03.2013 r. i 03.04.2013 r. – k. 29, 30 i verte.

Zużycie w lokalach mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) odbywało się w oparciu o Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych administrowanych przez (...) Spółkę z .o.o. w S..

Zgodnie z § 2 pkt. 6 i 7 regulaminu ilość dostarczanej wody do lokali wyposażonych w wodomierze rozliczana była w oparciu o odczyty z tychże wodomierzy, traktowanych jako podliczniki, natomiast rozliczenie zużycia ilości wody dostarczanej do lokali mieszkalnych nieopomiarowanych odbywała się według norm znajdujących się w § 7 tegoż regulaminu. Miesięczna norma zużycia wody dla lokalu nieopomiarowanego, nie w pełni wyposażonego w urządzenia techniczne (brak łazienki, toaleta na klatce schodowej) ustalona zgodnie z § 7 pkt. 1 regulaminu wynosiła 4,0 m³ za osobę.

W myśl zapisów § 5 pkt. 2 w przypadku stwierdzenia, że suma zużyć zimnej wody, wynikająca z odczytów wodomierzy indywidualnych zamontowanych w lokalach i ryczałtów określonych dla lokali nieopomiarowanych, nie pokrywała się z wielkością zużycia wody wynikającą z otrzymanych faktur dla nieruchomości za dany okres rozliczeniowy, podział dodatkowych kosztów przekraczających sumę zużycia w lokalach, następowała na poszczególne lokale proporcjonalnie do wysokości zużycia wykazanego na wodomierzach indywidualnych i opłat ryczałtowych dla lokali nieopomiarowanych, przy czym powiększenie kosztu dla lokali opomiarowanych nie mogło być większe niż 10% w stosunku do zużycia wynikającego z wodomierzy w lokalu.

dowód: Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych administrowanych przez (...) spółkę z .o.o. – k. 79 – 81.

Pismem z dnia 30.08.2013 r. wezwano J. L. (1) do zapłaty zadłużenia ciężącego na lokalu mieszkalnym w wysokości 487,55 zł w terminie jednego miesiąca od otrzymania wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieuregulowania w/w należności. Pismem z dnia 02.10.2013 r. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w S. wypowiedziało J. L. (1) umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...)of/2 z miesięcznym okresem wypowiedzenia. Podstawą była zwłoka w spłacie czynszu i innych opłat za trzy pełne okresy płatności. Łączna wysokość zadłużenia na dzień 30.09.2013 r. wynosiła 487,55 zł.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 30.08.2013 r. w aktach lokalowych, pismo z dnia 02.10.2013 r. – k. 4 i w aktach lokalowych.

We wrześniu 2013 r. J. L. (1) i J. L. (2) zalegali z płatnościami z tytułu czynszu za lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...)of/2 na kwotę 105,97 zł, pozostałą kwotę zadłużenia stanowiła niedopłata za ponadnormatywne zużycie wody za okres od 01.07.2012 r. do 31.12.2012 r..

dowód: kartoteka finansowa za okres od 01.09.2012 r. do 31.12.2013 r. – k. 31.

Pismem z dnia 14.10.2013 r. J. L. (1) wniósł o ponowne rozpatrzenie sprawy zadłużenia w kwocie 487,55 zł z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków z lokalu mieszkalnego wyposażonego jedynie w jeden kran i toaletę, bez łazienki i innych urządzeń pobierających wodę, wskazując iż płaci comiesięczne zaliczki na zużycie wody i odprowadzenia ścieków w czynszu za dwie osoby, w wysokości łącznie 8 m³ miesięcznie. Pismem z dnia 14.10.2013 r. zwrócił się również o anulowanie wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...)of/2.

dowód: pisma z dnia 14.10.2013 r. w aktach lokalowych.

W piśmie z dnia 23.10.2013 r. J. L. (1) został poinformowany przez powoda, iż zużycie wody w jego lokalu naliczane jest za dwie osoby w wysokości po 4m³ na osobę, łącznie w wysokości 8m³ miesięcznie oraz że w ciągu półrocza zużycie wyniosło 48m³ i takie zostało mu ryczałtowo policzone. Poinformowano go również, iż po rozliczeniu zużycia zimnej wody w całym budynku za okres 01.07.2012 r. – 31.12.2012r. okazało się, że wystąpiło ponadnormatywne zużycie wody. Zgodnie z regulaminem został dokonany proporcjonalny podział kosztów. Dla lokali posiadających wodomierze system informatyczny doliczył 10% ponadnormatywnego zużycia, natomiast dla pozostałych lokali – proporcjonalnie w przeliczeniu na ilość osób zamieszkujących lokal. Wskazano również, iż pracownicy działu technicznego stwierdzili w lokalu pozwanego przelewanie się wody ze spluczki.

dowód: pismo z dnia 23.10.2013 r. w aktach lokalowych.

Pismem z dnia 14.10.2014 r. pozwany J. L. (1) został wezwany do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...)of/2.

dowód: pismo z dnia 14.10.2013 r. – k. 4 i w aktach lokalowych.

W dniu 01.04.2016 r. pozwani zamontowali w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...)of/2 licznik indywidualny zużycia wody. Zgodnie ze wskazaniem wodomierza w okresie od 01.04.2016 r. do 31.12.2016 r. zużyli 36 m³ wody. Na koniec grudnia 2016 r. mieli nadpłatę w wysokości 40,59 zł z tytułu zużycia wody.

dowód: karta wymiaru opat – k. 82 i verte.

Pozwani J. L. (2) i J. L. (1) utrzymują się z zasiłków stałych w wysokości po 604,00 zł miesięcznie. Nie otrzymują renty ani emerytury. Nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne. J. L. (1) i J. L. (2) decyzjami (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności przyznano umiarkowany stopień niepełnosprawności. Korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. w postaci świadczeń pieniężnych na zakup posiłków lub żywności, które w miesiącu lutym 2017 r. wyniosły po 150,00 zł na osobę. J. L. (2) nieprzerwanie od 2002 r. jest pacjentem (...) w S., gdzie leczy się psychiatrycznie. Wizyty ma co dwa tygodnie. Nie dorabia, ponieważ ma problemy z błędnikiem. Poza tym stwierdzono u niego chorobę wrzodową żołądka. W 2003 r. miał sprawę o leczenie odwykowe. J. L. (1) leczy się na oczy oraz ma problemy ze słuchem po wypadku w wojsku w 1980 r. Przynajmniej 2-3 tygodnie w ciągu roku przebywa w szpitalu w G., gdzie jeździ raz na trzy miesiące. Poza tym chodzi na wizyty w (...) szpitalu. Oboje są kawalerami, nie mają dzieci, ani nikogo na utrzymaniu. Pomagają sobie wzajemnie.

dowód: Decyzja (...)III.4300- (...) – k. 13, pismo (...) Oddział S. z dnia 10.02.2017 r. – k. 15, 17, zaświadczenia Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 16.02.2017 r. – k. 20, 21, pismo (...) do Spraw

Orzekania o Niepełnosprawności w S. z dnia 13.02.2017 r. – k. 10, pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie z dnia 15.02.2017 r. – k. 23, pismo (...) sp. z.o.o. w S. z dnia 10.03.2017 r. – k. 54, Orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 01.06.2017 r. – k. 83, zeznania J. L. (2) – k. 92.

Pozwani są osobami schorowanymi, leczącymi się i nieporadnymi życiowo. Lokal mieszkalny, który zajmują ma 23 m² powierzchni i składa się z przejściowej kuchni, korytarza i dwóch pokoi o powierzchni 4 m² i 10 m². Nie ma tam łazienki, a wc jest na schodach na klatce. W lokalu tym jest tylko kranik w kuchni i spłuczka, która raz się zawiesiła. Została naprawiona przez J. L. (2). Nie ma tam zmywarki, pralki, wanny. Brudne rzeczy do prania zabiera od nich znajoma B. K., która często ich odwiedza i pomaga w załatwianiu spraw, w tym urzędowych. J. L. (1) i J. L. (2) gotują sobie sami raz na 2-3 dni, robią sobie herbatę, czasami wypiorą jakąś bluzkę. Cały czas płacili za czynsz. Z tytułu zadłużenia czynszowego w 2013 r. była kwota około 39,00 zł. Obecnie nie mają żadnych zaległości czynszowych. Dwa razy naliczone zostało im ponadnormatywne zużycie wody w formie ryczałtu, bo nie mieli wodomierza: pierwszy raz za pół roku 2012 w wysokości 440,00 zł, a następnie w 2013 r. w wysokości 737,10 zł. B. K. pomogła im napisać pismo o wyjaśnienie, dlaczego zostali obciążeni tak wysokimi opłatami z tytułu zużycia wody i z prośbą o jego skorygowanie, jednak odpowiedź była odmowna. Wówczas utrzymywali się z zasiłku w wysokości 340,00zł z opieki społecznej i nie stać ich było na założenie licznika zużycia wody. Nie wiedzieli, że mogą zwrócić się w tej sprawie o dofinansowanie. Otrzymali wypowiedzenie umowy najmu, jednak J. L. (2) nie pamięta jaka była wysokość zadłużenia w chwili wypowiedzenia. Udał się z B. K. do zarządcy budynku, który poinformował go o tym, iż nie można umorzyć tego zadłużenia. Napisał podanie o rozłożenie go na raty. B. K. pomogła ustalić mu wysokość tego zadłużenia i obecnie pozwani płacą bieżący czynsz i spłacają zadłużenie po 30,00 zł miesięcznie. Pozwany J. L. (2) nie miał wiedzy o istniejącym regulaminie rozliczenia zużycia wody, nie jest w stanie określić jakie w chwili obecnej posiada zadłużenie. Wie, że zadłużenie spada, bo został o tym poinformowany przez administratora.

dowód: zeznania świadka B. K. – k. 90 – 91, zeznania pozwanego J. L. (2) – k. 91 – 93.

Pozwani raz na jakiś czas wyjmują korespondencję, która do nich przychodzi ze skrzynki. Zdarzały się sytuacje, że kierowana do nich korespondencja była wkładana przez listonosza do skrzynki sąsiadki, która mieszka pod numerem 2. Wszystkie dokumenty, które otrzymują przekazują B. K., bo ona lepiej się orientuje w sprawach urzędowych. J. L. (2) nie wie w jakiej wysokości pozostało do spłaty zadłużenie z tytułu zużycia wody w styczniu 2017 r. Nie wie, czy jest w posiadaniu pisma o rozłożeniu tego zadłużenia na raty. Zadłużenie zostało rozłożone pozwanym do spłaty do końca 2019 r. Zgodził się na spłacanie go w ratach, bo powiedziano mu że jak będzie spłata, bo najemca podejmie decyzję o przywróceniu najmu. Nigdy nie było w lokalu pozwanych komisji, ani pracowników działu technicznego. Pozwani nie posiadają ogródka, który podlewają, nie mają samochodu, który musieliby myć na podwórku. Nie posiadają innego lokalu mieszkalnego, do którego mogliby się przeprowadzić.

dowód: zeznania świadka B. K. – k. 90 – 91, zeznania pozwanego J. L. (2) – k. 91 – 93.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie wszystkich zebranych w sprawie dowodów, szczegółowo wymienionych wraz z konkretnymi okolicznościami, które na podstawie poszczególnych dowodów ustalił. Sąd dał wiarę wszystkim przeprowadzonym dowodom, zarówno z dokumentów jak i ze źródeł osobowych, albowiem uzupełniając się wzajemnie doprowadziły one do ustalenia jednoznacznego stanu faktycznego.

Kwestią istotną do rozstrzygnięcia było to, czy czynności podjęte przez powoda doprowadziły do skutecznego wygaśnięcia umowy najmu w stosunku do pozwanych oraz czy zważywszy na zasady współżycia społecznego żądanie eksmisji może zostać uwzględnione w sytuacji życiowej pozwanych.

Zważyć zatem należało, że Miasto S., jako właściciel przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 222 § 1 k.c. mógł żądać od osoby (osób), która(e) faktycznie włada jej rzeczą, aby rzecz ta została wydana, chyba że osobie tej

przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego jest przyznanie właścicielowi żądania wydania orzeczonej rzeczy (nieruchomości) przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności.

Żądanie eksmisji znajduje oparcie w przepisie art. 675 kpc, z którego wynika, że po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany zwrócić rzecz.

Natomiast kwestia, kiedy umowa najmu wygasa jest kwestią bardziej złożoną. Istotnym jest, czy umowa została zawarta na czas określony, co właściwie przesądza moment wygaśnięcia umowy, czy na czas nieokreślony, kiedy to możliwość wypowiedzenia takiej umowy przez wynajmującego jest ściśle uregulowana przez ustawodawcę. Podobnie ustawodawca uregulował przypadki możliwego wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie lokatora, w tym zaleganie z opłatami za najmowany lokal.

W przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdują przepisy art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r, nr 31, poz. 266) .

Przepis art. 11 ust. 1 powołanej ustawy stanowi, iż jeśli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie stosunku prawnego przez właściciela może nastąpić wyłącznie z przyczyn wskazanych w przepisach tam wymienionych, w tym 11 ust. 2 pkt 2. Wypowiedzenie winno przybrać formę pisemną i wskazywać jego przyczynę.

Z treści art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy wynika, że jeśli lokator jest w zwole z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia mu stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności tych nie zapłaci, właściciel może najpóźniej na miesiąc na przód wypowiedzieć stosunek prawny.

Wyżej cytowane przepisy oznaczają, iż dla skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu niezbędne jest, aby najemca zalegał z zapłatą czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za co najmniej trzy pełne okresy płatności i aby w związku z tą zaległością został wezwany do jej zapłaty w terminie co najmniej miesiąca i uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia. Następnie powinno zostać złożone wypowiedzenie wskazujące na przyczynę wypowiedzenia najpóźniej na miesiąc na przód na koniec miesiąca kalendarzowego. Czynności te muszą przybrać formę pisemną.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu wobec pozwanych, spoczywał na powodzie, albowiem pozwani kwestionowali w niniejszej sprawie fakt dokonania przez Miasto S. wypowiedzenia łączącej J. L. (2) i powoda umowy na skutek zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego.

Sąd dokonując oceny zaoferowanego przez powoda materiału dowodowego stwierdził, iż okoliczność dokonania wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego pozwanych nie była wątpliwa na tle dokumentów zgromadzonych w aktach lokalowych. Pozwany J. L. (2) otrzymał wezwanie do zapłaty zaległości w wysokości 487,55 zł z informacją, iż w przypadku braku spłaty w/w zadłużenia w terminie miesiąca zostanie wypowiedziana umowa najmu lokalu mieszkalnego w dniu 04.09.2013 r. Następnie w dniu 14.10.2013 r. pozwany J. L. (1) pokwitował odbiór wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Wbrew zatem twierdzeniom strony pozwanej doręczono zostało pozwanym zarówno wezwanie do zapłaty stanowiące element konieczny umożliwiający następnie wypowiedzenie umowy, a także samo wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W następnej kolejności Sąd przystąpił do oceny zgłoszonego przez pozwanych zarzutu naruszenia przez powoda zasad współżycia społecznego, w szczególności zasady słuszności, zarówno co do wypowiedzenia J. L. (2) i J. L. (1) umowy najmu lokalu mieszkalnego, jak i w stosunku do żądania ich eksmisji z lokalu położonego w S. przy ul. (...)of/2.

Podnosząc powyższy zarzut pozwani argumentowali, iż w skład kwoty zadłużenia będącej podstawą wypowiedzenia, zaledwie 47,53 zł stanowiło rzeczywistą zaległość czynszową, natomiast pozostała część w wysokości 440,02 zł

była kwotą wynikającą z rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody w okresie od 1.07.2012 r. do 31.12.2012 r. w całym budynku, w którym znajduje się ich lokal mieszkalny. Na obciążenie kwotą 440,02 zł nie mieli oni wpływu, albowiem ich naliczenie wynikało z obowiązującego w zasobach lokalowych Miasta S. Regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych administrowanych przez (...) Spółkę z .o.o. w S.. Na podstawie w/w regulaminu wszyscy lokatorzy posiadający opomiarowane lokale mieszkalne zostali obciążeni niedopłatą z tytułu zużycia wody zimnej, ciepłej i odprowadzania ścieków w wysokości nie większej niż 10% tego, co zużywali zgodnie z wodomierzami, pozostali lokatorzy – zajmujący lokale nieopomiarowane tak jak pozwani – zostali obciążeni pozostałą kwotą, niezależnie od wysokości faktycznego zużycia. Obciążenie ich dodatkowo kwotą 440,02zł oznaczało przypisanie im zużycia kolejnych 58,62651 m³ wody. Była to zatem wielkość przewyższająca ustaloną dla pozwanych normę zużycia wody o ponad 120% w stosunku półrocznym. Zatem w sytuacji, gdy w regulaminie wprowadzono ograniczenie możliwości obciążania lokatorów lokali opomiarowanych jedynie do wysokości 10% zużycia, natomiast takiej samej regulacji nie wprowadzono w stosunku do lokali nieopomiarowanych, stanowiło to nieusprawiedliwionego różnicowanie sytuacji lokatorów i obciążenie ich kosztami, których sami nie wygenerowali.

Przystępując do oceny zasadności podniesionego przez pozwanych zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego Sąd zważył, iż w świetle uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 09.12.2009 r., sygn. akt. IV CSK 290/09 (Lex nr 560607) klauzula generalna z art. 5 k.c. dotyczy zarówno zachowań faktycznych, jak i czynności prawnych (także proceduralnych), dokonywanych na podstawie kompetencji wchodzących w zakres danego prawa podmiotowego a zasadniczą podstawę stwierdzenia wystąpienia nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Jego negatywna ocena może wynikać m.in. z faktu, że zajęcie zostało przez niego sprowokowane albo też z faktu wykorzystania położenia drugiej strony.

Niewątpliwie również, instytucja nadużycia prawa może być stosowana wobec wszystkich podmiotów. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa dookreśla w koniecznym stopniu sposób korzystania z prawa podmiotowego, pozwalając innym uczestnikom obrotu prawnego racjonalnie przewidywać aktualny oraz przyszły kształt sytuacji faktycznej i prawnej podmiotu i uwzględnić ją w toku wykonywania swoich praw podmiotowych. Inne postępowanie podmiotu nie jest uważane za wykonywanie prawa i takiemu podmiotowi nie tylko nie przysługuje roszczenie o udzielenie mu ochrony, ale ponadto pojawia się element jego odpowiedzialności za ewentualne skutki postępowania niezgodnego z przeznaczeniem prawa. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa wynika z celu umowy danego rodzaju i powinno być obecnie ujmowane z punktu widzenia nowego, wolnorynkowego i nader liberalnego w zakresie stosunków gospodarczych systemu obrotu prawnego. Jeżeli sprzeczne z przeznaczeniem prawa postępowanie podmiotu danego prawa koliduje z interesami chronionymi innymi prawami podmiotowymi, to nie znajdują zastosowania zasady regulujące kolizje praw podmiotowych, ale należy chronić "wprost" tylko te inne prawa podmiotowe (zob. Komentarz do kodeksu cywilnego, część ogólna, tom I, Andrzej Kidyba (red.), Zdzisław Gawlik, Andrzej Janiak, Adam Jedliński, Katarzyna Kopaczyńska-Pieczniak, Elżbieta Niezbecka, Tomasz Sokołowski).

Nadto Sąd zważył, iż zgodnie z obowiązującym stanowiskiem doktryny zasady współżycia społecznego to nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie polskim 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, charakter **obiektywny**, w czym są podobne do zwyczajów, oraz walor **powszechności**, co odróżnia je od zasad słuszności, które odnoszą się także do indywidualnych, rzadko spotykanych sytuacji. Natomiast klauzula "słuszności" jest z kolei znacznie **bardziej elastyczna** od klauzuli zasad współżycia społecznego, pozwalając na trafne aksjologicznie i dlatego właśnie "słuszne" rozstrzygnięcie, odnoszące się do dotąd niespotykanych, **nowych sytuacji** społecznych, co do których nie wytworzyły się jeszcze obiektywne, powszechnie akceptowane w społeczeństwie zasady postępowania. Bez wątplenia jednak powtarzające się w praktyce podobne zasady rozstrzygania nowych sytuacji społecznych nadają z czasem pewnym słusznym zasadom obiektywny walor powszechności, przez co mogą się one stać zasadami współżycia społecznego. W praktyce społecznej dokonują się procesy stopniowej zmiany nasilenia dominujących oraz drugorzędnych cech zasad współżycia społecznego oraz zwyczajów, zasad słuszności, a nawet, aczkolwiek

wolniej, także niektórych norm moralnych, co powoduje zjawisko swoistej ewolucji i "przesuwania się" różnych zasad postępowania z jednego do innego zbioru. Dopuszczalne jest łączne zastosowanie kryteriów społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego (zob. Komentarz do kodeksu cywilnego, część ogólna, tom I, Andrzej Kidyba (red.), Zdzisław Gawlik, Andrzej Janiak, Adam Jedliński, Katarzyna Kopaczyńska-Pieczniak, Elżbieta Niezbecka, Tomasz Sokołowski).

Wskazania również wymagało, iż zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa (por. wyr. SN z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 75 z aprobowaną glosą M. Niedośpiała, PiP 2000, z. 3, s. 101; orz. SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/06, Lex nr 257664; orz. SA w Krakowie z dnia 6 czerwca 2006 r., II AKa 86/06, KZS 2006, z. 7-8, poz. 108). powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona oraz wskazanie pełnej treści powoływanej zasady oraz, że oddalenie powództwa windykacyjnego z powodu naruszenia zasad współżycia społecznego jest w zasadzie niedopuszczalne (por. wyr. SN orzeczeniu z dnia 23 czerwca 1980 r., III CRN 97/80, OSNCP 12/80, poz. 250) i powinno należeć do wyjątków.

Podzielając w pełni zaprezentowane powyżej stanowisko doktryny i orzecznictwa i przenosząc je na płaszczyznę niniejszej sprawy Sąd stwierdził, iż powód próbował w niniejszej sprawie wyciągnąć pozytywne dla siebie wnioski z funkcjonującego w budynkach pozostających pod zarządem (...) sp. z o.o. na terenie Miasta S. regulaminu rozliczania opłat za wodę. Pozwani za okres, za który dokonano rozliczenia całkowitego zużycia wody na budynku położonym w S. przy ul. (...)of/2, tj. od 01.07.2013 r. do 31.12.2013 r., zostali obciążeni ryczałtowym zużyciem wynikającym z wymiaru czynszu w wysokości 48 m³. Zgodnie zatem z zapisami regulaminu zużycia wody dotyczącymi ponadnormatywnego rozliczenia zużycia wody dla lokali nieposiadających wodomierzy, winni byli zostać obciążeni z tego tytułu zużyciem wody ustalonym proporcjonalnie do ustalonego dla nich w czynszu zużycia. Tymczasem powód ustalił pozwanym we wskazanym powyżej okresie zużycie w wysokości 58,62651 m³ wody ponad to, za co płacili w czynszu i wezwał ich do zapłaty kwoty 440,02zł z tego tytułu. Niewątpliwie, zatem koszt ponadnormatywnego zużycia wody został pozwanym zawyżony.

Nadto Sąd zważył, iż powód nie udowodnił podnoszonego przez siebie argumentu, iż administrator budynku podczas wizyty u pozwanych ustalił, iż do zużycia tego doszło wskutek zepsucia się spłuczki u pozwanych, ani okresu w którym spłuczka ta miała być zepsuta. Wprawdzie pozwany J. L. (2) przesłuchiwany w charakterze strony potwierdził okoliczność, iż spłuczka raz się zepsuła, jednak nie wskazał okresu, w którym do awarii tej doszło, a zatem okoliczności tej Sąd nie mógł przyjąć za udowodnioną przez powoda. Pozwani natomiast udowodnili, iż faktycznie zużywali mniej wody niż wysokość jaka została im ustalona ryczałtowo w czynszu, a tym bardziej z tytułu ponadnormatywnego zużycia wody, składając do akt zawiadomienie o rozliczeniu mediów. Z dokumentu tego wynikało, iż zużycie wody przez J. L. (1) i J. L. (2) w okresie po założeniu wodomierza, tj. 01.04.2016 r. do 31.12.2016 r. na dwie zamieszkałe w lokalu osoby, przy tych samych urządzeniach stanowiących wyposażenie lokalu, tj. jednym kranie i spłuczce, wyniosło wyżej wskazanym okresie 36 m³, a zatem o wiele mniej niż nawet poprzednie roczne zużycia ustalone w sposób ryczałtowy przez powoda.

Sąd na podstawie zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego, a przede wszystkim wymiarów czynszu ustalił, iż w sierpniu 2013 r. kiedy pozwany J. L. (2) otrzymał wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego czynsz za mieszkanie pozwanych stanowił kwotę 55,22 zł, pozostałe kwoty stanowiły natomiast należności z tytułu świadczeń, tj. zimnej wody i ścieków liczonych za 8 m³ (po 4 m³ za osobę) oraz wywóz nieczystości stałych. Łącznie pozwani J. L. (2) i J. L. (1) obowiązani byli uiszczać opłaty miesięczne na rzecz powoda w kwocie 133,38 zł. Jak wynika z Kartoteki finansowej za okres od 01.09.2012 r. do 31.12.2013 r. (k. 31) zadłużenie pozwanych w miesiącu sierpniu 2013 r. z tytułu czynszu za zajmowany lokal mieszkalny wynosiło 105,97 zł, a zatem nie przekraczało wysokości trzymiesięcznego czynszu, czy też należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za mieszkanie. Nadto jak wskazał w swoich zeznaniach J. L. (2), pozwani zalegali z płatnością za naliczone im na podstawie regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej wody (...) ponadnormatywne zużycie wody za okres od dnia 01.07.2012 r. do dnia 31.12.2012r. w wysokości 440,02 zł, jednakże spłacali je ratalnie, w miarę swoich możliwości finansowych.

Dokonując, zatem wyliczeń rachunkowych Sąd zważył, iż pozwani nie pozostawali w zwłóce z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, natomiast ustalone w oparciu o obowiązujący regulamin zużycia zimnej wody i przypisane pozwanym ponadnormatywne zużycie wody stanowiło zdaniem Sądu nadużycie prawa ze strony powoda i znacznie przewyższało faktyczne zużycie przez pozwanych wody w lokalu wyposażonym jedynie w jeden kran i spłuczkę. Podsumowując powyższe rozważania Sąd uznał złożone wypowiedzenie pozwanemu J. L. (1) umowy najmu i sformułowane w nim żądane eksmisji również w stosunku do pozwanego J. L. (2) z lokalu położonego w S. przy ul. (...)of/2 za bezskuteczne.

Sąd dokonał również oceny podniesionego przez pozwanych zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego w żądaniu ich eksmisji z zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Sąd uznał zatem, iż w okolicznościach rozpatrywanej sprawy można dopatrzeć się wyjątkowej sytuacji uzasadniającej zastosowanie zasad współżycia społecznego. Bezspornym bowiem było, w świetle zeznań J. L. (2) i świadka B. K., a także zaświadczeń otrzymanych z instytucji do których zwrócił się Sąd, iż pozwani są osobami schorowanymi, leczącymi się i nieporadnymi życiowo. Utrzymują się z zasiłków stałych w wysokości po 604,00 zł miesięcznie, nie otrzymują renty ani emerytury, nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne. Decyzjami (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności przyznano im umiarkowany stopień niepełnosprawności. Nadto korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. w postaci świadczeń pieniężnych na zakup posiłków lub żywności, które w miesiącu lutym 2017 r. wyniosły po 150,00 zł na osobę. Nadto J. L. (2) nieprzerwanie od 2002 r. jest pacjentem (...) w S., gdzie leczy się psychiatrycznie. Wizyty ma co dwa tygodnie. Nie dorabia, ponieważ ma problemy z błędnikiem. Poza tym stwierdzono u niego chorobę wrzodową żołądka. W 2003 r. miał sprawę o leczenie odwykowe. Natomiast J. L. (1) leczy się na oczy oraz ma problemy ze słuchem po wypadku w wojsku w 1980 r. Przynajmniej 2-3 tygodnie w ciągu roku przebywa w szpitalu w G., gdzie jeździ raz na trzy miesiące. Poza tym chodzi na wizyty w (...) szpitalu. Oboje są kawalerami, nie mają dzieci, ani nikogo na utrzymaniu. Pomagają sobie wzajemnie i nie posiadają innego lokalu, do którego mogliby się przeprowadzić. W związku z ich nieporadnością korzystają na co dzień z pomocy świadka B. K., która pomaga im w załatwianiu spraw urzędowych oraz w sprawach życia codziennego, np. zabiera brudne rzeczy do prania, albowiem pozwani nie posiadają pralki.

Sąd ustalił również na podstawie akt lokalowych złożonych przez powoda do akt sprawy oraz zeznań J. L. (2) i świadka B. K., iż lokal mieszkalny, który zajmują pozwani ma 23 m² powierzchni i składa się z przejściowej kuchni, korytarza i dwóch pokoi o powierzchni 4 m² i 10 m². Nie ma tam łazienki, a wc jest na schodach na klatce. W lokalu tym jest tylko kranik w kuchni i spłuczka, która raz się zawiesiła. Została naprawiona przez J. L. (2). W lokalu tym nie ma również zmywarki, pralki i wanny, zaś brudne rzeczy do prania zabiera od nich B. K., która często ich odwiedza. Do lokalu tego nie przynależy żaden ogródek, który wymagałby podlewania przez pozwanych. Nadto Sąd ustalił, iż J. L. (1) i J. L. (2) gotują sobie sami raz na 2-3 dni, robią sobie herbatę, czasami wypiorą jakąś bluzkę. Cały czas płacili za czynsz. Z tytułu zadłużenia czynszowego na koniec 2013 r. była kwota około 39,00 zł. Obecnie nie mają żadnych zaległości czynszowych. Natomiast dwa razy naliczone zostało im ponadnormatywne zużycie wody w formie ryczałtu, z uwagi na brak zamontowanego wodomierza: pierwszy raz za pół roku 2012 w wysokości 440,00 zł, a następnie w 2013 r. w wysokości 737,10 zł. B. K. pomogła im napisać pismo o wyjaśnienie, dlaczego zostali obciążeni tak wysokimi opłatami z tytułu zużycia wody i z prośbą o jego skorygowanie, jednak odpowiedź była odmowna. Pozwani utrzymywali się wówczas z zasiłku w wysokości 340,00zł z opieki społecznej i nie stać ich było na założenie licznika zużycia wody, a z uwagi na swoją nieporadność życiową nie wiedzieli, że mogą zwrócić się w tej sprawie o dofinansowanie do opieki społecznej. Dopiero kiedy otrzymali wypowiedzenie umowy najmu, pozwany J. L. (2) udał się z B. K. do zarządcy budynku, który poinformował go o tym, iż nie można umorzyć ciężącego na nich zadłużenia mimo, iż do jego naliczenia nie doszło z winy pozwanych. J. L. (2) napisał zatem podanie o rozłożenie zadłużenia na raty, a B. K. pomogła ustalić mu wysokość tego zadłużenia i obecnie pozwani płacą bieżący czynsz i spłacają zadłużenie po 30,00 zł miesięcznie. Pozwany J. L. (2) nie miał wiedzy o istniejącym regulaminie rozliczenia zużycia wody, nie był w stanie w toku procesu określić jakie w chwili obecnej posiada zadłużenie. Wiedział jedynie, że zadłużenie spada, bo został o tym poinformowany przez administratora.

Sąd zważył w świetle powyższego, iż w całkowitej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego pozostawało wypowiedzenie pozwanym umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz żądanie eksmisji, w sytuacji gdy mimo, iż pozwani będąc dotknięci strukturalną biedą, ubóstwem, a także licznymi chorobami i korzystają z pomocy obcych osób, to jednak spłacają istniejące zadłużenie z tytułu ponadnormatywnego zużycia wody. Pozwani nie mają nadto bieżących zaległości czynszowych i jeśli spojrzeć na poprzednie lata, to czynsz najmu wraz z ustalonymi za lokal mieszkalny opłatami eksploatacyjnymi, mimo drobnych potknięć był przez nich opłacany regularnie. W sprzeczności z zasadami współżycia społecznego pozostaje żądanie eksmisji również w sytuacji, gdy jednym mieszkańcom gminy umarza się zaległości czynszowe, natomiast innym - gdy są one niewielkie i wynikające nie z winy lokatorów – prawa do takiego umorzenia się odmawia, mimo posiadanej wiedzy o niewątpliwie trudnej sytuacji życiowej pozwanych. Nadto w sprzeczności z zasadą słuszności, jak również zdaniem Sądu zasadą sprawiedliwości społecznej pozostaje żądanie eksmisji, w świetle tak skonstruowanych zapisów Regulaminu rozliczania kosztów zużycia zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych administrowanych przez (...) Spółkę z .o.o. w S., które de facto dyskryminują lokatorów mniej zamożnych, bądź nawet ubogich, których tak jak pozwanych nie stać na założenie indywidualnych liczników zużycia wody (wodomierzy) w zajmowanych lokalach mieszkalnych. Wreszcie, zdaniem Sądu, wytoczone powództwo pozostaje w sprzeczności z zasadą słuszności oraz sprawiedliwości społecznej również z uwagi na fakt, iż pozwani J. L. (2) i J. L. (1) przez wiele lat poprzedzających zamontowanie w ich lokalu wodomierza (01.04.2016r.), płacili ryczałtowo za zużycie wody w wysokości znacznie przewyższającej faktyczne pobieranie przez nich tego medium.

Sąd zważył również, iż takie postępowanie powoda w stosunku do pozwanych mocno nieporadnych życiowo, którzy mimo strukturalnej biedy próbują się wydostać z zaległości, spłacają należności mimo dwukrotnego obciążania ich opłatami z tytułu ponadnormatywnego zużycia wody, kłóci się z ochroną państwa osób najuboższych, którzy są mocno nieporadni i nie radzą sobie życiowo. Ponadto gdyby pozwani nie spłacali zaległości, nie płacili czynszu bieżącego, można by było powiedzieć, że nie mają prawa korzystać i powoływać się na zasady współżycia społecznego, jednakże taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

W świetle powyższych ustaleń Sąd zważył, iż żądanie przez powódkę eksmisji pozwanych z przedmiotowego lokalu jest nadużyciem prawa podmiotowego i pozostaje w sprzeczności z zasadą słuszności, jak również mimo braku jej wyartykułowania przez pozwanych – zasadą sprawiedliwości społecznej. Tym bardziej, iż to na powodzie ciąży ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy jakimi są niewątpliwie pozwani, którzy spełniają wszelkie kryteria do przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego.

Mając na względzie powyższe rozważania oraz okoliczność, iż nieuwzględnienie powództwa w niniejszej sprawie nie pozbawi w sposób trwały powoda jego prawa podmiotowego, Sąd na podstawie art. 5 k.c. orzekł jak w pkt. I wyroku.

W związku z oddaleniem powództwa, Sąd zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z § 13 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 3.10.2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1715), a nadto w zw. z § 4 ust. 3 w/w rozporządzenia jeżeli strona korzysta z pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, opłaty za czynności radcy prawnego, sąd podwyższa o stawkę podatku od towarów i usług przewidzianą dla tego rodzaju czynności w przepisach o podatku od towarów i usług, orzekł jak w pkt. II wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt. III wyroku zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28.07.2005 r. (Dz.U. Nr 2016, poz. 623 ze zm.) mając na uwadze, że powód był stroną przegrywającą niniejszy proces, a koszty związane z ustanowieniem pełnomocnika z urzędu Sąd nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa.