

Sygn. akt I C 293/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Wróblewska

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

przeciwko A. T. i K. K.

przy udziale Miasta Ł. jako interwenienta ubocznego po stronie powodowej

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym A. T. i K. K. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) nr (...) wraz z ich mieniem;
2. ustala, iż A. T. i K. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie 1 do czasu złożenia przez Gminę Ł. pozwanym A. T. i K. K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanych A. T. i K. K. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 293/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 marca 2017 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wystąpiła przeciwko A. T. o nakazanie jej opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) roku (...) wraz ze wszystkim rzeczami stanowiącymi jej mienie oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zgłoszonego żądania powódka podkreśliła, że A. T. zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, gdyż z uwagi na zaległości czynszowe wypowiedziano jej skutecznie umowę najmu.

(pozew k.3 – 5)

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 maja 2017 roku A. T. wskazała, że w lokalu mieszkalnym zamieszkuje z nią na stałe jej małoletnia córka K. K.. Jednocześnie pozwana wniosła o zaliczenie na poczet istniejącego zadłużenia z tytułu opłat czynszowych kwoty 23.000 złotych, którą uiściła w dniu zawarcia umowy najmu, a która miała zostać zwrócona na jej rzecz w przypadku rozwiązania umowy. W konsekwencji A. T. wniosła o oddalenie powództwa, a w przypadku orzeczenia eksmisji o przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego z uwagi na trudną sytuację materialną, w jakiej się znajduje.

(odpowiedź na pozew k.48 – 49)

Pismem procesowym z dnia 4 maja 2017 roku Miasto Ł. zgłosiło swoje przystąpienie do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej wnosząc o oddalenie powództwa, a w przypadku jego uwzględnienia orzeczenia o braku uprawnienia A. T. do lokalu socjalnego, a także zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(interwencja uboczna Miasta Ł. k.55)

Postanowieniem z dnia 8 maja 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej K. K..

(postanowienie k.58)

Postanowieniem z dnia 25 lipca 2017 roku A. T. została zobowiązana do złożenia pisma procesowego, w którym zajmie ostateczne stanowisko w zakresie uiszczonej przy zawarciu umowy najmu kwoty 23.000 złotych, w szczególności czy zgłasza w tym zakresie zarzut potrącenia z wierzytelnością przysługującą powodce z tytułu zaległości czynszowych, a także zgłoszenia wszelkich wniosków dowodowych, twierdzeń i zarzutów w terminie 7 dni pod rygorem uznania, że nie zgłasza zarzutu potrącenia oraz dalszych wniosków dowodowych.

(protokół rozprawy z dnia 25 lipca 2017 roku 30:04min k.62)

Pismem procesowym z dnia 1 sierpnia 2017 roku A. T. wniosła o rozliczenie kwoty 23.000 złotych z kwotą zaległości czynszowych.

(pismo procesowe A. T. k.64)

W toku rozprawy z dnia 4 września 2017 roku strony nie wniosły o uzupełnienie materiału dowodowego w sprawie.

(protokół rozprawy z dnia 4 września 2017 roku 1:10 min – 6:54 min k.69)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 marca 2011 roku D. K. udzielił A. T. pożyczki w kwocie 25.000 złotych z przeznaczeniem na wydatki związane z przejściem i przystosowaniem lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) roku (...).

(umowa pożyczki k.66)

W dniu 18 marca 2011 roku A. T. zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) roku (...) na czas nieoznaczony.

Strony uzgodniły czynsz w wysokości 7 zł za 1m² powierzchni (łącznie 385 złotych), przy czym najemca zobowiązał się dodatkowo uiszczać opłaty eksploatacyjne związane z lokalem (m.in. woda, wywóz śmieci) do dnia 10 każdego miesiąca (§ 2 ust. 1)

W myśl § 7 umowy ustalono 6 miesięczny okres wypowiedzenia umowy.

W ramach umowy strony nie zawarły żadnych postanowień dotyczących kaucji zabezpieczającej bądź tzw. odstępnego, a więc opłaty za zawarcie umowy najmu.

(umowa najmu k.24 – 26)

Umowa najmu została zawarta w kancelarii notarialnej, przy czym w jej trakcie A. T. przekazała na rzecz administratora nieruchomości ((...)) kwotę 23.000 złotych. Bez wpłaty wskazanej sumy pieniężnej nie doszłoby do skutecznego

zawarcia umowy. A. T. przekazała pieniądze nie pobierając z tego tytułu żadnego pokwitowania. Kobieta miała świadomość, że taka praktyka funkcjonuje na (...) rynku nieruchomości. Nadto uzyskała zapewnienie ze strony administratora, że uiszczona kwota zostanie zwrócona przy ewentualnym wyprowadzeniu się z lokalu, a przy tym będą z niej potrącane zaległości czynszowe.

A. T. uzyskała wiedzę o możliwości najmu lokalu w biurze obrotu nieruchomościami. W związku z zawarciem umowy kobieta uiszczała na rzecz pośrednika nieruchomości kwotę 2.706 złotych.

(dowód z przesłuchania pozwanej A. T. – protokół rozprawy z dnia 25 lipca 2017 roku 13:36min – 27:16min k.61 – 62, notarialnie poświadczony odpis dokumentu k.27, dowód wpłaty k.65)

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. jest współwłaścicielem z udziałem w wysokości 84/168 w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) roku (...), w którym znajduje się lokal oznaczony numerem (...). Udziały w nieruchomości nabyła na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep A nr (...) z dnia 30 lipca 2009 roku.

(odpis księgi wieczystej (...), k.13 – 23)

Lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) roku (...) zamieszkiwany jest A. T. i jej małoletnią córkę K. K.. Miesięczny czynsz najmu wynosił 385 złotych, przy czym w wraz z opłatami eksploatacyjnymi odpowiednio w okresie od kwietnia do grudnia 2011 roku – 430,40 złotych, w 2012 roku – 432,90 złotych, zaś od 2013 roku 435,45 złotych.

A. T. nie regulowała systematycznie opłat czynszowych, a zaległość z tego tytułu na dzień 28 lutego 2017 roku wynosiła 7.402,65 złotych.

(dowód z przesłuchania pozwanej A. T. – protokół rozprawy z dnia 25 lipca 2017 roku 9:08min – 10:07min k.61, zestawienie wysokości czynszu k.28 – 29, zestawienie zaległości czynszowych k.37 – 38, odpis skrócony aktu urodzenia k.53)

Pismami z dnia 8 czerwca 2012 roku, 7 grudnia 2012 roku, 6 marca 2013 roku, 29 listopada 2013 roku, 7 marca 2014 roku oraz 13 stycznia 2015 roku A. T. wzywana była do zapłaty zaległości z tytułu opłat czynszowych.

Pismem z dnia 13 stycznia 2015 roku A. T. została wezwana do zapłaty kwoty 6.051,35 złotych (zaległość na ten dzień) w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

A. T. odebrała wezwanie, lecz nie uregulowała zaległości w wyznaczonym terminie.

Pismem z dnia 27 kwietnia 2015 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wypowiedziała A. T. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z uwagi na zaleganie z płatnościami za korzystanie z lokalu za okres przekraczający trzy pełne okresy płatności oraz brak uregulowania zaległości w wyznaczonym miesięcznym terminie.

(wezwania do zapłaty k.30 – 35, wypowiedzenie umowy najmu k.36)

A. T. pozostaje zarejestrowana jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku od dnia 17 maja 2016 roku (uprzednio również w okresie od dnia 4 maja 2015 roku do dnia 9 stycznia 2016 roku). Kobieta nie pobiera ani renty, ani emerytury, przy czym korzysta ze świadczeń z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

A. T. nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym. Nie przysługuje jej również tytuł prawny do innego lokalu. Źródłem utrzymania kobiety pozostaje świadczenie w ramach programu „500 +” oraz alimenty na rzecz małoletniej córki w kwocie 600 złotych miesięcznie. A. T. nie może liczyć na wsparcie finansowe najbliższej rodziny. Nadto nie jest w stanie zaoszczędzić jakichkolwiek środków pieniężnych.

(dowód z przesłuchania pozwanej A. T. – protokół rozprawy z dnia 25 lipca 2017 roku 10:53min – 13:36min k.61, pismo PUP k.42, pismo ZUS k.45, pismo MOPS k.46, ugoda k.50, postanowienie k.51, indywidualny plan działania k.52)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o twierdzenia pozwanej A. T., które należało ocenić jako wiarygodne i odpowiadające rzeczywistości stanowi rzeczy, a także dokumenty załączone do akt niniejszej sprawy, których treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę żądania pozwu stanowi art. 222 § 1 k.c. zgodnie, z którym 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 zajmuje lokal bez tytułu prawnego, umowa najmu została bowiem wypowiedziana w dniu 27 kwietnia 2015 roku ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku (zastrzeżony przez strony 6 – miesięczny okres wypowiedzenia - § 7 umowy). A. T. nie wykazała również, aby dysponowała skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą.

Przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości w opłacaniu przez najemcę czynszu i innych należności za lokal określone są przepisami art. 11 ust 1 oraz art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić, zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt. 2 cytowanej ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłocie 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. Nadto wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 ustawy).

Uwzględniając powyższe należało stwierdzić, że powódka w sposób prawidłowy wezwała pozwaną do zapłaty zadłużenia czynszowego. Bezsprzeczne pozostaje fakt, że A. T. pozostawała wówczas w zwłocie z zapłatą należności czynszowych za okres przekraczający trzy miesiące (zaległość w wysokości 6.051,35 złotych przy trzykrotnej wysokości czynszu na poziomie 1.155 złotych – 3 x 385 złotych). Jednocześnie adresowane do pozwanej pismo obejmowało zastrzeżenie dodatkowego 1 miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności pod rygorem wypowiedzenia umowy i wdrożenia postępowania mającego na celu eksmisję najemcy. Wobec braku uiszczenia obciążających A. T. należności z tytułu czynszu najmu umowa została skutecznie wypowiedziana.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności, a także fakt dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) roku (...) Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że zgromadzony materiał dowodowy nie pozwalał na uwzględnienie stanowiska pozwanej w zakresie skompensowania wymiaru zaległości z kwotą 23.000 złotych uiszczoną w dniu zawarcia umowy najmu.

Stanowisko procesowe A. T. prezentowane w toku niniejszego postępowania należało ocenić jako zgłoszenie zarzutu potracenia wiarygodności z tytułu uiszczonych kwoty 23.000 złotych z wiarygodnością przysługującą powódce z tytułu zaległości czynszowych. Nie wystąpiły przy tym żadne okoliczności, które poddawałyby w wątpliwość relację pozwanej o faktycznym uiszczeniu kwoty 23.000 złotych w dniu zawierania umowy najmu. Depozycje A. T. były wiarygodne, w szczególności w kontekście znanej Sądowi urzędowo okoliczności o istniejącej na rynku nieruchomości

praktyce pobierania dodatkowych opłat związanych z zainicjowaniem stosunku najmu, a przy tym uzupełnione dwoma dokumentami : umową pożyczki (na kwotę 25.000 złotych) oraz potwierdzeniem wpłaty na rzecz pośrednika nieruchomości (kwota 2.706 złotych). W tym stanie rzeczy sam brak uzyskania potwierdzenia uiszczenia środków w kwocie 23.000 złotych nie stanowił przeszkody do przyjęcia, że taki fakt miał w rzeczywistości miejsce.

W dalszej kolejności należy stwierdzić, że twierdzenia A. T., w szczególności wskazywane przez nią okolicznością związane z mającym mieć miejsce zwrotem uiszczonej kwoty po ewentualnym wyprowadzeniu się oraz potrąceniem z niej wysokości zaległości czynszowych prowadzą do konkluzji, że wpłacona suma pieniężna miała charakter kaucji zabezpieczającej. W myśl zaś art. 6 ust. 1 u.o.p.l. zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, przy czym kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. W doktrynie przyjmuje się przy tym, że zastrzeżenie w umowie kaucji w wysokości większej niż maksymalna należy zakwalifikować jako zastrzeżenie warunku sprzecznego z treścią ustawy, a przez to skutkującego nieważnością czynności prawnej (art. 94 k.c.). W tym przypadku nie będzie to jednak oznaczać nieważności całej umowy najmu, lecz jedynie jej postanowień w przedmiocie kaucji (por. komentarz K. Zdun – Załęskiej do art. 6 u.o.p.l., Lex, komentarz M. Olczyk do art. 6 u.o.p.l., Lex). Uwzględniając zatem wysokość czynszu na dzień zawarcia umowy (385 złotych) jego dwunastokrotność obejmowała kwotę 4.620 złotych (12 x 385 złotych), co wprost wskazuje, że pobranie kaucji zabezpieczającej w wysokości 23.000 złotych pozostawało sprzeczne z przepisami ustawy, a jako świadczenie nienależnie pobrane winno podlegać zwrotowi na rzecz najemcy.

Przy tak ustalonych faktach istniała możliwość zgłoszenia zarzutu potrącenia, którego ewentualne uwzględnienie skutkowałoby wzruszeniem skutków dokonanego wypowiedzenia. Należy bowiem pamiętać, że oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 zd. 2 k.c.). Możliwym pozostawało zatem dokonanie wzajemnej kompensacji przysługujących stronom roszczeń, co w przypadku pozwanej oznaczałoby usunięcie skutków zalegania z opłatami czynszowi na datę zastosowania przez wynajmującego trybu wypowiedzenia umowy. Taki skutek wymagał jednak uprzedniego wykazania, że kwota 23.000 złotych została w rzeczywistości przekazana na rzecz wynajmującego tj. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., przy czym okoliczność ta nie została przez A. T. udowodniona, pomimo że to na pozwanej ciążył obowiązek wykazania faktów w tym zakresie (art. 6 k.c. – onus probandi), o czym była z resztą pouczana w toku rozprawy z dnia 25 lipca 2017 roku (k.62).

Po pierwsze, powódka kwestionowała fakt pobrania od A. T. jakichkolwiek środków pieniężnych w związku z zawarciem umowy najmu. Co istotne, treść umowy z dnia 18 marca 2011 roku nie zawiera żadnych postanowień dotyczących kaucji zabezpieczającej, jej wysokości, czy zasad jej rozliczenia na wypadek rozwiązania stosunku najmu.

Po wtóre, wbrew przekonaniu pozwanej, umowa najmu została zawarta nie z administratorem nieruchomości przy ulicy (...) roku (...) ((...)), lecz z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., a na załączonym do akt sprawy dokumencie widniej podpis uprawnionego do reprezentacji spółki – prezesa zarządu (R. J.). W aktach sprawy brak przy tym jakichkolwiek dowodów (choćby dokumentu pełnomocnictwa) potwierdzających, że w dniu zawierania umowy administrator nieruchomości był upoważniony do działania w imieniu wynajmującego, w szczególności pobierania dodatkowych opłat z tytułu zawarcia umowy, w tym kaucji zabezpieczającej. Ustalony stan faktyczny prowadzi do wniosku, że zadaniem administratora w dniu 18 marca 2011 roku było jedynie dostarczenie gotowego druku umowy najmu, która została podpisana przez A. T. w obecności notariusza.

Po trzecie, w toku postępowania dowodowego nie wykazano w żaden sposób, że wpłacone przez pozwaną środki zostały ostatecznie przekazane na rzecz wynajmującego. Okoliczność ta jest prawdopodobna, przy czym nie można również wykluczyć, że administrator poczynił ustalenia w tym zakresie bez wiedzy właściciela, a uzyskane środki stanowiły jego dodatkowy dochód. Wobec braku zaofiarowania stosownych środków dowodowych w powyższym zakresie nie jest możliwym jednoznaczne stwierdzenie, że kwota 23.000 złotych przekazana została ostatecznie na konto wynajmującego. Należy mieć na względzie, że uprawdopodobnienie (art. 243 k.p.c.) nie jest równoznaczne

z udowodnieniem określonego faktu. W konsekwencji Sąd nie mógł uwzględnić zgłoszonego przez A. T. zarzutu potrącenia.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd z urzędu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W myśl zaś z art. 14 ust. 3. ustawy 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 przy tym orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób objętych katalogiem art. 14 ustawy, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Nie mniej jednak zgodnie z dyspozycją art. 14 ust.7 ustawy przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Co istotne przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 roku (art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw – Dz.U. 2004, nr 281, poz. 2783).

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Po pierwsze lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) roku (...) wchodzi w skład nieruchomości prywatnej, a zatem nie jest objęty publicznym zasobem mieszkaniowym. Po wtóre, umowa najmu została zawarta w dniu 18 marca 2011 roku, przy czym nie na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Niemniej jednak Sąd zobligowany jest w każdej sytuacji dokonać oceny uprawnienia osoby eksmitowanej do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę jej szczególną sytuację materialną i rodzinną oraz dotychczasowy sposób korzystania z lokalu (art. 14 ust 3 ustawy).

W świetle poczynionych ustaleń faktycznych Sąd uznał, że pozwane zasługują na uzyskanie uprawnienia do lokalu socjalnego. A. T. pozostaje samotną matką mającą na utrzymaniu małoletnią córkę. Dochód miesięczny pozwanej obejmuje kwotę 1.100 złotych (świadczenie „500 +” oraz alimenty w wysokości 600 złotych). A. T. nie ma przy tym możliwości zamieszkania w innym lokalu, nie dysponuje prawem do innego lokalu, a także nie może liczyć na uzyskania pomocy materialnej ze strony rodziny. Pozwana jest osobą bezrobotną, przy czym pomimo stosunkowo długiego okresu rejestracji w Powiatowym Urzędzie Pracy nie otrzymała wciąż oferty podjęcia zatrudnienia, co mogłoby poprawić jej sytuację materialną. W świetle tych okoliczności, a przede wszystkim wysokości miesięcznych dochodów (1.100 złotych) nie jest możliwym przyjęcie, aby A. T. dysponowała na obecną chwilę możliwością zmiany swojego centrum życiowego, w szczególności znalezienia innego lokalu mieszkalnego na rynku nieruchomości, którego koszty byłaby w stanie ponieść. Zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje również, aby pozwana celowo nie regulowała należności czynszowych, czy też świadomie zrezygnowała z podjęcia zatrudnienia. Jednocześnie podnoszona przez interwenienta ubocznego możliwość ubiegania się pozwanej o dodatek mieszkaniowy pozostaje nieaktualna w świetle orzeczonej eksmisji. Skorzystanie z tej możliwości, którą gwarantuje art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2013.966 j.t.) nie sprawi, że pozwana uzyska tytuł prawny do lokalu, do którego opróżnienia została zobowiązana. Należy również wykluczyć takie rozwiązanie, aby A. T. w tym momencie miała zawrzeć umowę najmu innego lokalu mieszkalnego z pełną świadomością, że nie będzie w stanie pokryć jego kosztów, co ewentualnie skompensuje dodatek mieszkaniowy.

W kontekście powyższych okoliczności Sąd uznał, że brak orzeczenia o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego, a więc de facto wydanie rozstrzygnięcia prowadzącego do bezdomności samotnej matki wychowującej jedenastoletnie dziecko byłoby nie do pogodzenia z zasadami słuszności oraz poczuciem sprawiedliwości społecznej. W konsekwencji Sąd orzekł, że A. T. i K. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Następstwem powyższego rozstrzygnięcia jest obligatoryjne wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek przemawiający za nieobciążaniem pozwanych kosztami procesu. Rozstrzygnięcie to determinują nie tylko trudna sytuacja materialna i rodzinna, ale również dolegliwość wyroku eksmisyjnego, który oznacza, że pozwane będą zmuszone opuścić gospodarstwo domowe, w którym spędziły ponad 6 lat swojego życia.