

Sygn. akt II C 429/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Agnieszka Kania-Zamorska

Protokolant: staż. Martyna Ciesielska

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2021 roku, w Ł.

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko D. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

- 1.nakazuje pozwanej D. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ul. (...);
- 2.ustala, że pozwanej przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, opisanego w punkcie 1. (pierwszym) wyroku, do czasu złożenia pozwanej przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda.

Sygn. akt II C 429/20

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 22 listopada 2019 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich, reprezentowane przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniosło o nakazanie pozwanej D. S., aby opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ul. (...). Nadto, zażądało zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód jest następcą prawnym pierwotnie wynajmującego i właścicielem lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Pozwana zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Z powodu niepłacenia czynszu umowa najmu została pozwanej wypowiedziana w dniu 23 listopada 2009 roku. Mimo wezwania pozwana nie wydała powodowi dobrowolnie lokalu.

(pozew k.4-5, pełnomocnictwo k.7)

Postanowieniem z dnia 2 grudnia 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę tutejszemu Sądowi jako właściwemu.

(postanowienie k.27)

Zarządzeniem z dnia 15 czerwca 2020 roku Przewodnicząca na podstawie art. 205[1] § 2 k.p.c. zwróciła odpowiedź na pozew złożoną z uchybieniem terminu za wyjątkiem wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

(zarządzenie k.74, odpowiedź na pozew k.45-67)

Postanowieniem z dnia 17 czerwca 2020 roku Referendarz sądowy oddalił wniosek pozwanej ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie k.75, uzasadnienie k.83)

Na rozprawie w dniu 3 lipca 2020 roku pozwana nie uznała powództwa. Oświadczyła, że spłaca zadłużenie za lokal na podstawie pisemnej ugody z września 2019 roku. Wskazała, że tytuł prawny do spornego lokalu przysługiwał mężowi, a po jego śmierci pozwana uznała zadłużenie. Podniosła, że przy zawarciu ugody została poinformowana przez powoda, że po spłacie całego zadłużenia zostanie z nią zawarta umowa najmu tego lokalu. Wniosła o zawieszenie postępowania w sprawie.

(stanowisko pozwanej - protokół rozprawy k.85, nagranie 00:04:02-00:11:46)

W pismach z datą 28 lipca 2020 roku i z datą 22 grudnia 2020 roku pełnomocnik powoda wskazał, że w dniu 3 września 2019 roku powód zawarł z pozwaną ugodę dotyczącą spłaty zadłużenia związanego z lokalem objętym pozwem, która jest realizowana przez pozwaną. Oponował co do wniosku o zawieszenie postępowania. Podniósł, że uгода określa jedynie warunki spłaty zadłużenia, nie przywraca natomiast tytułu prawnego do zajmowanego przez pozwaną lokalu.

(pismo pełnomocnika powoda k.95, k.97, zarządzenie k.104, dowód doręczenia k.106, pismo uzupełniające braki k.110- 112)

Na rozprawie w dniu 29 czerwca 2021 roku pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wniosła o nieobciążanie jej kosztami postępowania. Wyjaśniła, że spłaca zadłużenie za lokal i nie ma dokąd się wyprowadzić.

(stanowisko pozwanej - protokół rozprawy k.117, nagranie 00:01:06-00:03:39)

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 29 czerwca 2021 roku, wobec braku zgody strony powodowej, Sąd oddalił wniosek pozwanej o zawieszenie postępowania. Nie zachodziła bowiem podstawa do zawieszenia postępowania na zgodny wniosek stron (art.178 k.p.c.) ani inna przewidziana przez przepisy kodeksu postępowania cywilnego (np. z art.174, art.176 czy art.177 k.p.c.).

(postanowienie – protokół rozprawy k.118)

Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W 1983 roku D. S. zawarła związek małżeński z A. S. (1).

(dowód: przesłuchanie pozwanej -protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2020 roku k.86, nagranie 00:12:45-00:22:01)

A. S. (1) pierwszą umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...), składającego się z jednego pokoju z WC, zawarł w 1984 roku.

W dniu 23 maja 1995 roku A. S. (1) zawarł z Gminą Ł. reprezentowaną przez ZGM W. Wodny Rynek umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 1 lutego 1995 roku. Wysokość czynszu i opłat za korzystanie z lokalu ustalono na kwotę 30,33 zł miesięcznie.

(dowód: kserokopia umowy najmu k.8-9v., przesłuchanie pozwanej protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2020 roku k.86, nagranie 00:12:45-00:22:01)

Właścicielem lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) jest Miasto Ł..

(okoliczność bezsporna)

W przedmiotowym lokalu wraz z A. S. (1) mieszkała jego żona D. S..

(okoliczność bezsporna, także wydruki z ewidencji ludności k.19-20v.)

D. S. i A. S. (1) posiadali zadłużenie z tytułu czynszu w związku z korzystaniem z lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). A. S. (1) nadużywał alkoholu. Pieniądze, które pozwana przekazywała mężowi na zapłatę czynszu nie były przez niego ten cel przeznaczone.

(dowód: przesłuchanie pozwanej protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2020 roku k.86, nagranie 00:12:45-00:22:01)

Pismem z dnia 14 września 2009 roku powód wezwał A. S. (1) i D. S. do zapłaty zadłużenia w kwocie 1.565,47 zł w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismo odebrał A. S. (1) w dniu 17 września 2009 roku.

(dowód: kserokopia wezwania k.21, kserokopia dowodu doręczenia k.22-22v.)

Pismem z dnia 23 listopada 2009 roku powód wypowiedział A. S. (1) i D. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Pismo odebrał A. S. (1) w dniu 3 grudnia 2009 roku. (dowód: kserokopia wypowiedzenia umowy k.23, kserokopia dowodu doręczenia k.24-24v., kartoteka finansowa lokalu k.11-18v.)

Po wypowiedzeniu umowy najmu pozwana wraz z mężem nadal zajmowała lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ul. (...).

(okoliczność bezsporna)

A. S. (2) zmarł w dniu 10 września 2012 roku.

(dowód: wydruk ewidencji ludności k.20-20v.)

Pismem z dnia 26 sierpnia 2019 roku powód wezwał pozwaną do dobrowolnego wydania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i zapłaty zadłużenia w kwocie 11.011,31 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Pozwana odebrała wezwanie w dniu 29 sierpnia 2019 roku.

(dowód: kserokopia wezwania k.25-25 v., kserokopia dowodu doręczenia k.26)

W dniu 3 września 2019 roku pozwana zawarła z powodem ugodę w przedmiocie warunków spłaty zadłużenia w ratach.

(okoliczności bezsporne, kartoteka finansowa k.98-100v.)

Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich jest następcą prawnym ZGM – Ł..

(dowód: kserokopia uchwały k.7)

D. S. zamieszkuje sama w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...). Sama prowadzi gospodarstwo domowe. Nie figuruje w kartotece Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Pobiera emeryturę w kwocie 1.300 zł netto miesięcznie, z której dokonywane jest potrącenie komornicze w kwocie 400 zł. Pozwana dodatkowo dorabia jako szwaczka uzyskując dochód w kwocie 1.000 zł netto miesięcznie.

D. S. ponosi koszty zakupu leków w kwocie 100-150 zł miesięcznie. Leczy się na cukrzycę, cholesterol, nadciśnienie. Cierpi na dolegliwości kręgosłupa, ma także zdiagnozowaną kamicę woreczka żółciowego. Nie ma orzeczonego stopnia niepełnosprawności.

Pozwana spłaca zadłużenie dotyczące zajmowanego lokalu w kwocie 200 zł miesięcznie oraz uiszcza bieżące opłaty za lokal w kwocie 290 zł miesięcznie. Pozwana nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu niż zajmowany.

(dowód: pismo PUP k.40, pismo MOPS k.41, pismo ZUS k.42, przesłuchanie pozwanej protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2020 roku k.86, nagranie 00:12:45-00:22:01 i protokół rozprawy z dnia 29 czerwca 2020 roku k.117-118, nagranie 00:04:37-00:10:13)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na kserokopiach dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony oraz przesłuchaniu pozwanej. S. faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

Powyższy stan faktyczny w zakresie dotyczącym zawarcia umowy najmu, zaległości w opłatach za lokal, a także wypowiedzenia umowy, zawarcia ugody w sprawie spłaty zadłużenia oraz zajmowania lokalu przez pozwaną pozostawał w istocie poza sporem stron. Rozbieżność stanowisk stron koncentrowała się natomiast wokół odmiennej oceny zawartego przez strony porozumienia w sprawie spłaty przez pozwaną zadłużenia dotyczącego lokalu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 222 § 1 kodeksu cywilnego, który stanowi, że 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. Roszczenie to służy, zatem właścicielowi przeciwko osobom, które faktycznie władają lokalem nie będąc do tego uprawnionymi (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z 23 września 1999 roku, II CRN 99/92; nie publikowane, Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 października 1983 roku, sygn. I S.A. 721/83).

Treścią roszczenia windykacyjnego przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Jego podstawę stanowi powstanie stanu sprzecznego z prawem właściciela, fakt pogwałcenia własności. Przesłankami owego roszczenia są wyłącznie elementy przedmiotowe, obiektywny fakt trwałego wkroczenia w sferę cudzego prawa własności przez podmiot nieuprawniony. Bez znaczenia dla powstania roszczenia windykacyjnego pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, czy dobra lub zła wiara osoby naruszającej cudzą własność.

W przedmiotowej sprawie niesporna była zarówno okoliczność faktycznego władania przez pozwaną lokalem mieszkalnym numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...) jak i brak tytułu prawnego po stronie pozwanej do zajmowania owego lokalu. Pozwana nie kwestionowała także prawidłowości wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

W dacie zawarcia przez A. S. (1) w dniu 23 maja 1995 roku umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...), obowiązywał przepis art.7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509), zgodnie z którym małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich. A zatem, z mocy samego prawa, wobec wspólnego zajmowania owego lokalu przez D. S. i A. S. (1), po zawarciu przez nich związku małżeńskiego w 1983 roku najemcami owego lokalu w dniu 23 maja 1995 roku stali się oboje małżonkowie, a nie tylko A. S. (1), który zawarł umowę najmu. Także w świetle aktualnie obowiązującego przepisu art.680[1] § 1 k.c., zgodnie z którym małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło

w czasie trwania małżeństwa, najemcami lokalu objętego pozwem byli oboje małżonkowie D. S. i A. S. (1), a nie tylko zawierający umowę A. S. (1). Wprawdzie przepis art.680[1] § 1 k.c. wprowadzony został do Kodeksu cywilnego na mocy art. 26 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dopiero z dniem 10 lipca 2001 roku, jednakże stosownie do art.27 ust. 1 te same ustawy jej postanowienia znalazły zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie.

Jak wynika z dokumentów złożonych do akt sprawy, w tym wezwania do zapłaty przed wypowiedzeniem umowy najmu oraz wypowiedzenia umowy, powód za najemców lokalu, zgodnie z powołanym przepisami, uznawał oboje małżonków S..

Mimo dyskusji w doktrynie i judykaturze (por. między innymi postanowienie Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 1996, I CRN 55/96 (niepublikowane); Fryderyk Zoll „Najem lokali mieszkalnych” Kraków 1997, s. 129; Janusz Kaspryszyn „Skutki wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego tylko jednemu z małżonków” Przegląd Sądowy 2000 rok, nr 10, s. 18; Gerard Bieniek „Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy (problematyka prawna), cz. III. Najem mieszkań” Praca i Zabezpieczenie Społeczne 1995 rok, nr 5, s.48) przyjmuje się, iż małżonkom wspólnie zajmującym lokal przysługuje wspólne, niepodzielne prawo najmu. Do skutecznego unicestwienia stosunku najmu przysługującego obojgu małżonkom wymagane jest zatem wypowiedzenie umowy wobec obojga małżonków z zachowaniem trybu 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, czyli z wezwaniem do zapłaty i wyznaczeniem miesięcznego terminu na zapłatę należności także względem obojga małżonków.

Stosownie do treści art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn enumeratywnie określonych w ustawie. Ponadto, wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W szczególności, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator pozostaje 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 (art.11 ust. 2 pkt 2 powołanej ustawy).

W przedmiotowej sprawie, z powodu zaległości czynszowych wypowiedziano umowę najmu lokalu zarówno mężowi pozwanej - A. S. (1) jak i pozwanej D. S. pismem z dnia 23 listopada 2009 roku. Poza sporem stron pozostawała okoliczność, iż małżonkowie S. pozostawali w zwłoce z zapłatą czynszu oraz innych opłat w kwocie, która przekraczała trzy pełne okresy płatności. Wypowiedzenie zostało dokonane na piśmie, wskazywało przyczynę wypowiedzenia umowy najmu. Zostało poprzedzone wezwaniem pozwanej i jej męża do zapłaty zaległości pismem z dnia 14 września 2009 roku w wyznaczonym miesięcznym terminie z pouczeniem, iż brak zapłaty żądanej kwoty spowoduje wypowiedzenie umowy najmu. W zakreślonym terminie należność nie została uregulowana. W związku z tym, pismem z dnia 23 listopada 2009 roku, doręczonym w dniu 3 grudnia 2009 roku, powód wypowiedział umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. W rezultacie, stosunek najmu uległ rozwiązaniu z dniem 31 stycznia 2010 roku.

Po wypowiedzeniu umowy najmu oraz śmierci męża w 2012 roku pozwana nadal zajmowała lokal mieszkalny numer (...) bez tytułu prawnego. Pozwana, pomimo wezwania z dnia 26 sierpnia 2019 roku nie wydała dobrowolnie powodowi spornego lokalu.

W świetle powyższego uzasadnione było nakazanie pozwanej D. S. opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ul. (...).

Pozwana podnosiła wprawdzie, że w dniu 3 września 2019 roku zawarła z powodem ugodę w przedmiocie warunków spłaty zadłużenia w ratach, jednakże wskazana ugoda określa jedynie zasady, na jakich pozwana spłaca swoje zadłużenie wobec powoda. Nie przywraca natomiast pozwanej tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego. Do chwili

zamknięcia rozprawy pozwana nie uzyskała skutecznego względem powoda tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...), a zatem powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powód występując z powództwem o opróżnienie lokalu nie nadużył swojego prawa w rozumieniu przepisu art. 5 k.c. Brak również podstaw do przyjęcia, iż czynność ta jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, także biorąc po uwagę sytuację majątkową pozwanej oraz fakt, iż nie ma ona możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, niż poprzez zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu. Albowiem, okoliczność ta wpływa na ewentualne rozstrzygnięcie dotyczące uprawnienia pozwanej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, nie zaś na kwestię zasadności powództwa.

Zgodnie z art.14 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminnym, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Stosownie do art.14 ust. 3 powołanej ustawy, Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu osób wskazanych w ust.1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy. Natomiast, zgodnie z ust. 4 wskazanego przepisu, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kategorii osób wymienionych w tym przepisie: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2020 roku, [poz. 426](#)) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej, 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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Pozwana jest emerytką prowadzącą samodzielnie gospodarstwo domowe. Pobiera emeryturę w wysokości 1.300 zł netto, z której dokonywane jest potrącenie komornicze w kwocie 400 zł. Pozwana dodatkowo dorabia jako szwaczka uzyskując dochód w kwocie 1.000 zł netto miesięcznie. D. S. ponosi stałe wydatki na leki w kwocie 100-150 zł miesięcznie oraz bieżące opłaty za lokal w kwocie 290 zł miesięcznie. Leczy się na cukrzycę, cholesterol, nadciśnienie. Cierpi na dolegliwości kręgosłupa, ma także zdiagnozowaną kamicę woreczka żółciowego. Nie ma orzeczonego stopnia niepełnosprawności. Pozwana spłaca zadłużenie dotyczące zajmowanego lokalu kwotą 200 zł miesięcznie. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Nie ma także możliwości zamieszkania w innym lokalu, niż zajmowany. Wprawdzie pozwana nie należy do żadnej z kategorii osób wskazanych w art.14 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów, ale jest samodzielnie gospodarującą emerytką z różnego rodzaju problemami zdrowotnymi, a jej sytuacja majątkowa, w ocenie Sądu, nie pozwala jej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku. Albowiem, jak powszechnie wiadomo w realiach (...) rynku nieruchomości, czynsz najmu w przypadku małego lokalu mieszkalnego wraz z opłatami związanymi z korzystaniem z lokalu to kwota około 1.000-1.500 zł miesięcznie. Natomiast, aktualny dochód uzyskiwany przez pozwaną po dokonaniu potrącenia komorniczego to kwota około 1.900 zł miesięcznie, z której pozwana pokrywa opłaty za leki i spłaca zadłużenia za lokal. W rezultacie, do dyspozycji pozwanej pozostaje kwota około 1.550 zł miesięcznie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art.14 ust.1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, ustalił, że pozwanej przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Stosownie do przepisu art.14 ust. 6 powoływanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, orzekając o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego, nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł., do czasu złożenia pozwanej przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd uwzględnił powództwo o eksmisję, a zatem pozwana przegrała niniejszy proces w całości. A zatem, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, pozwana jako strona przegrywająca sprawę o eksmisję winna zwrócić

poniesione przez przeciwnika koszty wydatkowane celem dochodzenia praw i celowej obrony (art. 98 § 1 k.p.c.). Jednakże, Sąd nie obciążył pozwanej obowiązkiem zwrotu tych kosztów na rzecz powoda na podstawie przepisu art.102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Nie obciążając pozwanej kosztami procesu, Sąd zważył, iż w art.102 k.p.c. ustawodawca odwołuje się do pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”. Takie sformułowanie wprawdzie nie jest klauzulą generalną, jednak opiera się na zwrocie niedookreślonym, który może odsyłać również do argumentów natury aksjologicznej. Regulacja ta znajdzie zastosowanie w wyjątkowych sytuacjach, gdy z uwagi na okoliczności konkretnej sprawy, zastosowanie reguł ogólnych k.p.c. dotyczących zwrotu kosztu procesu byłoby nieuzasadnione. Podkreślić należy, że zastosowanie przez sąd art. 102 k.p.c. powinno być bowiem oceniane w całokształcie okoliczności, które uzasadniałyby odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej) stron. Okoliczności te powinny być nadto oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1974 roku, II CZ 223/73, Lex nr 7379). Przepis art. 102 k.p.c. ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Nie konkretyzuje on pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1973 roku, II CZ 210/73, LEX nr 7366). Sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępstwo, a jeśli tak to, w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r., III CK 221/05, L.).

Jak wskazano powyżej, sytuacja majątkowa pozwanej jest trudna. Poniesione przez powoda koszty procesu opiewające na kwotę 440 zł (opłata od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 240 zł), stanowią blisko jedną czwartą dochodu, jakim dysponuje powódka. W konsekwencji, ich zasądzenie pozbawiałoby pozwaną podstawowych środków utrzymania. Zważyć przy tym należy, iż aktualnie pozwana na podstawie zawartej z powodem umowy spłaca zadłużenie dotyczące lokalu i uiszcza bieżące należności za korzystanie z lokalu. Natomiast, powód korzysta ze stałej obsługi prawnej.

Z tych względów, Sąd nie obciążył pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda.