

Sygn. akt: II C 478/15

UZASADNIENIE WYROKU Z DNIA 08 MAJA 2015 ROKU

SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY

W (...)

1. Stanowiska stron i przebieg postępowania

Pozwem z dnia 18 lutego 2015 r., skierowanym przeciwko A. S. oraz małoletnim: K. S. i J. S., powód Miasto S. W., wniósł o nakazanie pozwanym, aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...), usytuowany w budynku położonym w W. przy ul. (...) i wydali powyższy lokal powodowi. Powód zażądał nadto zasądzenia od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając żądanie pozwu wskazał, że zawarł z pozwaną A. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w W., który obecnie zajmują pozwani. Powód nadmienił, że w związku ze znacznym zadłużeniem w opłatach za przedmiotowy lokal, które na dzień 01 października 2012 r. odpowiadało kwocie 15.741,21 zł, wezwał pozwaną do spłaty zadłużenia, wyznaczając jej w tym celu dodatkowy miesięczny termin, a gdy ten upłynął bezskutecznie, pismem z 19 września 2013 r., wypowiedział pozwanej umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 31 października 2013 r. Wskazał, że pomimo rozwiązania umowy najmu, pozwana do chwili obecnej zajmuje mieszkanie bez tytułu prawnego. (pozew k. 2 – 5).

Na rozprawie w dniu 08 maja 2015 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej małoletnią L. D. reprezentowaną przez przedstawicielkę ustawową A. S., która z powodu dokonanego dopozwania nie wносиła o odroczenie rozprawy, oczekując jej kontynuowania (protokół, k. 38).

Pozwana, działając w imieniu własnym i małoletnich dzieci, ustosunkowała się do żądania eksmisji z zajmowanego lokalu nr (...), usytuowanego w budynku, położonym w W. przy ul. (...), dopiero na rozprawie, która odbyła się w przedmiotowej sprawie w dniu 08 maja 2015 r. i wniosła o oddalenie powództwa, a na wypadek jego uwzględnienia – o przyznanie prawa do lokalu socjalnego poprzez przekształcenie zajmowanego lokalu w lokal socjalny. Ponadto pozwana zaznaczyła, że ma świadomość narastającego zadłużenia, lecz z uwagi na niskie dochody, a także problemy zdrowotne jej dzieci, nie jest w stanie uregulować zadłużenia.

Wniosek pozwanej o przydzielenie lokalu socjalnego pełnomocnik powoda pozostawił do uznania Sądu (protokół z rozprawy, k. 37 – 40).

2. Stan faktyczny

Najemcą lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w W. była A. S., która w dniu 09 sierpnia 2011 r. zawarła z Miastem S. W. umowę najmu rzeczowego lokalu o powierzchni użytkowej 25,95 m² (powierzchnia mieszkalna – 17,04 m²), składającego się z jednego pokoju, ciemnej kuchni i łazienki. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Zgodnie z postanowieniami § 5 umowy, w terminie do dnia 10 – ego każdego miesiąca kalendarzowego, najemca był zobowiązany uiszczać na rzecz wynajmującego czynsz najmu w wysokości 162,19 zł oraz pozostałe opłaty eksploatacyjne, wskazane w § 3 umowy – łącznie 448,62 zł miesięcznie. (umowa najmu, k. 9 – 12.)

Pozwana zaprzestała uiszczania należności na rzecz powoda, co spowodowało systematyczne narastanie zadłużenia z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, związanych z korzystaniem z lokalu nr (...), położonego przy ul. (...) w W.. (okoliczność niesporna, zapisy na koncie lokatora k. 17-23, wyciąg z konta k. 24 - 26)

Pismem z dnia 01 października 2012 r. powód wezwał pozwaną A. S. do spłaty zadłużenia w opłatach czynszowych i eksploatacyjnych, które na dzień 31 marca 2012 r. odpowiadało kwocie w łącznej wysokości 15.741,21 zł, wyznaczając w tym celu pozwanej miesięczny termin od daty doręczenia wezwania z zastrzeżeniem, że niezastosowanie się do

wezwania w zakreślony terminie będzie skutkowało wypowiedzeniem stosunku najmu i skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego (wezwanie do zapłaty k. 13).

Pozwana nie uregulowała zadłużenia w wyznaczonym terminie (okoliczność niesporna), toteż pismem z dnia 19 września 2013 r. powód wypowiedział pozwanej umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 31 października 2013 r. W wypowiedzeniu wskazano, że przyczyną rozwiązania stosunku najmu jest zwłoka z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu w wysokości 15.741,21 zł według stanu na dzień 31 marca 2012 r. (na dzień wypowiedzenia zaległość wynosiła już 20.253,35 zł). Powód wezwał pozwaną do zwrotu kluczy do przedmiotowego lokalu Gminnej (...) sp. z o.o. w terminie do dnia 31 października 2013 r. (wypowiedzenie umowy najmu k. 13).

Pismem datowanym na 11 lipca 2014 roku powód – rozpoznając wniosek pozwanej z 21 maja 2014 roku – odmówił udzielenia jej ulgi w spłacie zobowiązań czynszowych poprzez rozłożenie długu na raty po 150 zł miesięcznie, albowiem propozycja pozwanej „nie powoduje definitywnego rozwiązania problemu zadłużenia. Będzie ono zwiększało się każdego miesiąca o różnicę pomiędzy przypisem (520 zł) a wpłaconą ratą (150 zł)”, zważywszy że od początku 2014 roku do dnia wystosowania przedmiotowego pisma pozwana nie uiściła ani jednego czynszu. Pozwany przyznał, że dochód miesięczny pozwanej, wyrażający się kwotą 2.380 zł (co obejmuje zasiłek macierzyński i alimenty) nie jest wysoki, zwłaszcza w kontekście leczenia onkologicznego dwójki dzieci (pismo, k. 14).

Pozwana wraz z dziećmi zajmuje należący do powoda lokal, nie posiadając do niego – w skutek wypowiedzenia – skutecznego względem Miasta S. W. tytułu prawnego. Oświadczyła też, że jej władza rodzicielska nad małoletnimi pozwanymi nie została w żaden sposób ograniczona (okoliczność niesporna).

Na chwilę zamknięcia rozprawy w w lokali nr (...) przy ulicy (...) mieszkali wyłącznie pozwani. W lokalu tym znajdują się rzeczy należące do pozwanych. Jednocześnie powódka nie posiada tytułu prawnego do lokalu, w którym mogłaby zamieszkać wraz ze swoimi małoletnimi dziećmi. Dzieci powódki – J. i K. – są w trakcie leczenia. Syn powódki walczy z chorobą nowotworową, natomiast córka po przebytych operacjach ma problemy z chodzeniem, dlatego korzysta z indywidualnego toku nauczania. Choć powódka przebywa obecnie na urlopie macierzyńskim, nie może liczyć na powrót do poprzednio wykonywanej pracy, albowiem pracodawca zlikwidował zakład. Miesięczny dochód w gospodarstwie domowym powódki nieznacznie przekracza 2.000 złotych (zeznania pozwanej, k. 38-39).

Poddając ocenie zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy Sąd miał na uwadze, że okoliczności faktyczne mające dla sprawy kluczowe znaczenie okazały się w całości niesporne między stronami. Uwaga powyższa dotyczy przede wszystkim treści takich zdarzeń, jak nawiązanie między stronami stosunku najmu, zadłużenie pozwanej w opłatach za korzystanie z lokalu, wypowiedzenie jej z tej przyczyny umowy najmu i wygaśnięcie tego stosunku prawnego. Powyższe fakty znajdują potwierdzenie w wiarygodnych dowodach z dokumentów prywatnych, w pełni korespondujących z twierdzeniami powoda przytoczonymi w pozwie oraz nie pozostających w całkowitej zgodności z zeznaniami pozwanej.

Co do przesłanek świadczących o prawie pozwanej do lokalu socjalnego Sąd oparł się na jej przekonujących zeznaniach pozwanej oraz pochodzącym od strony powodowej (co należy podkreślić!) dokumencie z 11 lipca 2014 roku, z którego jednoznacznie wynika, że powódka wychowuje samotnie małoletnie, chore dzieci, a całkowity miesięczny dochód jej rodziny wyraża się kwotą 2.380 złotych. Jednocześnie nie dysponuje ona prawem do lokalu, w którym mogłaby ewentualnie zamieszkać.

Sąd uznał zeznania powódki za wiarygodne i przekonujące, odzwierciedlające rzeczywisty stan rzeczy. Strona powodowa treści zeznań powódki skutecznie nie podważyła. Pełnomocnik powoda nie skorzystała z prawa do wyjaśnienia lub uszczegółowienia poruszanych przez pozwaną kwestii, składając oświadczenie, że nie ma pytań do strony. Powód nie przedstawił żadnych dowodów, na okoliczność tego, że dochód pozwanej jest wyższy niż przez nią deklarowany, ani że dysponuje ona prawem do innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać.

Jakkolwiek w tej mierze postępowanie prowadzone jest przez Sąd z urzędu, to jednak pozytywne wykazanie okoliczności świadczących o tym, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego należy do powoda.

3. Uzasadnienie prawne i motywacja rozstrzygnięcia

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Żądanie eksmisji pozwanych znajduje podstawę prawną w treści przepisu art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od każdego, kto jego rzeczą włada, aby rzecz ta została mu wydana. Rzeczony przepis statuuje uprawnienie do żądania wydania określonej rzeczy, uzależniając to prawo od uprzedniego posiadania przez żądającego tytułu właścicielskiego odnośnie tej rzeczy. Wskazuje tym samym wymogi legitymacji czynnej jakimi winien się charakteryzować podmiot żądający takiego wydania. W niniejszej sprawie bezspornym było, że powód Miasto S. W. posiada wywodzoną z tytułu właścicielskiego legitymację procesową czynną. W konsekwencji należało uznać, iż jako właściciel mieszkania jest uprawnione do wystąpienia przeciwko zajmującym lokal pozwanych z żądaniem jego opróżniania.

W zakresie warunków i zasad rozwiązania umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego strona powodowa wypełniła postanowienia przepisu art. 11 ust. 1 i ust 2 pkt. 2 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.). Zgodnie z powołanymi przepisami, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 wskazanej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W niniejszej sprawie, w dniu 19 września 2013 r., powód dokonał pisemnego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Pismo obejmujące oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy najmu wskazywało, iż przyczyną rozwiązania stosunku najmu są zaległości w opłatach czynszowych i eksploatacyjnych (k. 13). Wypowiedzenie stosunku najmu zostało poprzedzone wcześniejszym pismem z dnia 1 października 2012 r. o wezwaniu powódki do spłaty zadłużenia w wysokości 15.741,21 zł w terminie miesiąca od otrzymania wezwania. Powódka została również uprzedzona o tym, że niezastosowanie się do wezwania spowoduje wypowiedzenie umowy najmu i skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

W ocenie Sądu powyższe pisma spełniają warunki, o jakich mowa w powołanych wyżej przepisach prawa, co oznacza, że doręczenie ich pozwanej jako najemczynie lokalu doprowadziło do rozwiązania umowy najmu. Wezwaniami do zapłaty objęto nawet wyższą kwotę długu pozwanej, aniżeli minimum wynikające z przepisu. Wszak w pismach wskazano, że zadłużenie pozwanej wynosi 15.741,21 zł, tymczasem wartość miesięcznych opłat, wskazanych w par. 3 umowy najmu z dnia 09 sierpnia 2011 r., wynosiła 448,62 zł, zatem wielokrotnie przekraczało trzy pełne okresy płatności i świadczyło o tym, że pozwani trwale zalegali z zapłatą czynszu. Pozwana A. D. nie negocjowała przy tym wysokości zadłużenia, ani też nie podnosiła w niniejszym postępowaniu jakoby wysokość miesięcznych opłat za lokal była zawyżona. Wywodzony ze złej sytuacji osobistej i majątkowej pozwanej argument, iż pozwana A. D. pozbawiona jest wystarczających środków na uregulowanie czynszu najmu należnego powodowi ani nie zwalniał jej z obowiązku świadczenia, ani nie pozbawiał powoda prawa żądania uregulowania zadłużenia i wypowiedzenia pozostającemu w zwłoce najemcy stosunku najmu. Może być on rozważany jedynie na płaszczyźnie kwalifikowania pozwanej do kręgu osób, którym przysługuje prawo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym w toku dalszych rozważań.

Pozwana nie kwestionowała dokonanego wobec niej wypowiedzenia umowy najmu, zaś Sąd nie dopatrył się żadnych wadliwości w procedurze wypowiedzenia stosunku najmu zajmowanego przez pozwanych lokalu mieszkalnego.

W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, że w dacie złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu istniała podstawa do dokonania wypowiedzenia pozwanej umowy najmu lokalu, o jakiej mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, w postaci zwłoki najemcy z zapłatą czynszu i opłat dodatkowych za trzy pełne okresy płatności. Spełnione zostały również wszystkie przesłanki warunkujące skuteczność wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Wypowiedzenia dokonano z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, w formie pisemnej i z powołaniem przyczyny rozwiązania stosunku najmu. Nadto wypowiedzenie umowy najmu zostało poprzedzone wezwaniem pozwanej do spłaty zadłużenia i wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do uregulowania należności, a także informacją, że nieuregulowanie należności w wyznaczonym terminie spowoduje wypowiedzenie umowy najmu. Uwzględniając termin wypowiedzenia, należało uznać, że umowa najmu spornego lokalu uległa rozwiązaniu z dniem oznaczonym w wypowiedzeniu – 31 października 2013 r., a zatem od dnia 01 listopada 2013 r. pozwani zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego.

Pozwana nie twierdziła nawet, że przysługuje jej skuteczne względem powodów prawo do władania rzeczą, przez co skierowane przeciwko niej żądanie nakazania opróżnienia i wydania lokalu właścicielom byłoby niezasadne. Jak ustalił Sąd, stron nie łączy w chwili obecnej żaden stosunek prawny, który uprawniałby pozwanych do korzystania z lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...).

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

Przedmiotem postępowania dowodowego były także okoliczności mające wpływ na ocenę uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 i ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (...) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu podlegającego opróżnieniu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanych (art. 14 ust. 3 ustawy). Ustawodawca szczególną ochroną objął kobiety w ciąży, **małoletnich**, niepełnosprawnych, osoby ubezwłasnowolnione, **osoby sprawujące opiekę nad małoletnim**, niepełnosprawnym lub ubezwłasnowolnionym i wspólnie z nim zamieszkałe, **obłożnie chorych**, niektórych emerytów i rencistów, osoby posiadające status bezrobotnego i **osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały**. W przypadku bowiem osób objętych dyspozycją art. 14 ust. 4 ustawy, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Nie ulega wątpliwości, iż pozwani K. S., J. S. oraz L. D. są osobami małoletnimi, zaś pozwana A. D. jest osobą sprawującą nad nimi opiekę (protokół, k. 39). Pozwani K. S. i J. S. są przy tym poważnie, przewlekłe chorzy. Pozwana A. D. jest osobą, która aktualnie przebywa na urlopie macierzyńskim, jednakże powrót na poprzednie stanowisko pracy będzie de facto niemożliwy ze względu na likwidację zakładu pracy przez pracodawcę. Dodatkowo, na rozprawie, która odbyła się w przedmiotowej sprawie w dniu 8 maja 2015 r. pozwana oświadczyła, iż nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz iż miesięczny dochód w gospodarstwie domowym wynosi ok. 2000 zł (z bardziej precyzyjnego w tej mierze pisma powoda wynika, że dochód ten wynosi 2.380 zł). Mając na uwadze powyższe okoliczności, a także fakt, iż powód nie zaprzeczył powyższym twierdzeniom A. D., pozwoliło to Sądowi uznać te okoliczności – istotne dla rozstrzygnięcia sprawy – za bezsporne.

Stosownie do § 4 pkt 2 w zw. z § 1 pkt 24 Uchwały Rady miasta stołecznego W. z dnia 09 lipca 2009 r. nr (...) (Dz. U. Woj. M.. Nr 116, poz. 3676) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta lokale z mieszkaniowego zasobu miasta mogą być wynajmowane osobom, w których gospodarstwie domowym średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza minimum dochodowego, zaś minimum dochodowe odpowiada 160% (w gospodarstwie wieloosobowym) albo 220% (w gospodarstwie jednoosobowym) kwoty najniższej emerytury. Ponadto §4 punkt 1 przywołanej wyżej uchwały Rady m. st. W. wskazuje, jako osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy osoby bezdomne.

W przypadku pozwanych, ich dochód nie może przekroczyć 160% kwoty najniższej miesięcznej emerytury na osobę, jako że prowadzą oni wieloosobowe gospodarstwo domowe.

Zgodnie z nowelizacją z dnia 23 października 2014 r. o zmianie ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2014 r. poz. 1682), najniższa kwota emerytury od dnia 1 marca 2015 roku wynosi 880,45 zł miesięcznie. W związku z tym średni miesięczny dochód na jednego członka wieloosobowego gospodarstwa domowego nie może przekroczyć kwoty 1.408,72 zł.

Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe (składki na ubezpieczenie zdrowotne wliczane są do dochodu), określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodów nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.

Kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, wynikające z Uchwały Rady m. st. W., zostało zatem w przypadku pozwanych spełnione.

Fakt badania przez Sąd z urzędu, czy pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego nie zwalnia stron z obowiązku dowodzenia istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych w tym zakresie. To nie pozwany ma udowodniać, że nie posiada dochodu przekraczającego kryterium dochodowe uprawniające do uzyskania lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy. Wszelkie próby przeniesienia ciężaru dowodu w tym zakresie z powoda lub z interwenienta ubocznego po stronie powodowej na stronę pozwaną są nieuzasadnione.

Sąd feruje wyrok na podstawie materiału dowodowego dostarczonego przez strony i wiadomości dostępnych mu z urzędu, zaś ten materiał, zgromadzony w niniejszej sprawie nie uzasadniał wniosku, że pozwani osiągają miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego przekraczający kwotę 1.408.72 zł lub że dysponując tytułem prawnym do innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

W tym stanie rzeczy Sąd doszedł do przekonania, że obecnie pozwani nie mogą samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Nadto pozwani nie posiadają rodziny, u której mogliby zamieszkać. Jednocześnie dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych ze spornego lokalu nie wyklucza przyznania pozwanej prawa do lokalu z zasobów miasta stołecznego W., a zatem pozwani spełniają wszystkie kryteria do otrzymania lokalu socjalnego, wymienione w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Należy podkreślić, iż celem ustawodawcy wyrażonym w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów (...) jest zapewnienie opieki ze strony właściwych gmin osobom potrzebującym, które ze względu na m.in. bezrobocie, chorobę lub inne zdarzenia losowe, nie są w stanie poradzić sobie samodzielnie. Sąd stoi na stanowisku, iż sytuacja rodzinna i materialna pozwanych w pełni uzasadnia przyznanie im prawa do lokalu socjalnego. W obecnej sytuacji pozwana A. D. nie jest w stanie samodzielnie poradzić sobie z udźwignięciem ciężarów utrzymania, wynikającego ze stawek czynszu rynkowego. Odmówienie pozwanym prawa do lokalu socjalnego naraziłoby ich zatem na niebezpieczeństwo bezdomności. Sąd Rejonowy w pełni podziela stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy jeszcze na gruncie ustawy z dn. 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkalnych (Dz. U. Nr 105, poz. 509), jednakże aktualne także w świetle obecnie obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym, szczególną sytuacją przemawiającą za przyznaniem prawa do lokalu socjalnego jest przypadek kiedy powodem, który doprowadził do eksmisji jest niedostatek będący rezultatem trudnej sytuacji życiowej i rodzinnej byłego najemcy, a zaniechania złagodzenia skutków orzekanej eksmisji przez przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego nie daje się pogodzić ze względami natury moralnej i społecznej, (OSNC 2000 r., Nr 11, poz. 195).

Nie mogło ulec uwadze Sądu, że zajmowany przez powódkę i jej 4 dzieci lokal jest lokalem o niewielkiej powierzchni, jednopokojowym.

Biorąc pod uwagę wymienione wyżej okoliczności oraz postulat przeciwdziałania niezawinionej bezdomności, w punkcie drugim wyroku Sąd ustalił, że małoletnim K. S., J. S. oraz L. D., a także sprawującej nad nimi opiekę A. D. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Sąd nie jest kompetentny do decydowania o tym, czy Miasto S. W. spełni obowiązek dostarczenia i zapewnienia pozwanym lokalu socjalnego poprzez przekształcenie w taki lokal mieszkania dotychczas przez nich zajmowanego, czy też zaoferuje na ten cel inny lokal.

Zarazem na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez miasto stołeczne W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania pozwanych kosztami niniejszego procesu kierując się zasadą słuszności. Aktualnie pozwani znajdują się w szczególnie ciężkiej sytuacji materialnej, zawodowej, zdrowotnej i osobistej. Łączny dochód pozwanych oscyluje w wysokości nieco ponad 2000 zł. Innymi słowy: te same okoliczności, które legły u podstaw orzeczenia, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów Miasta S. W., uzasadniają odstąpienie od obciążania ich obowiązkiem poniesienia kosztów procesu, tym bardziej, że samemu żądaniu eksmisji pozwana nie oponowała.

Z racji powyższego Sąd orzekł jak w punkcie czwartym wyroku.

Zarządzenie wykonawcze:

Doręczyć pełnomocnikowi powoda odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia.