

Sygn. akt VIII C 2243/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

07 października 2016

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu w VIII. Wydziale Cywilnym

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agata Cieśla

Protokolant Aleksandra Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie 07 października 2016 we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko B. K., Z. K., M. W. (1) i M. W. (2)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym B. K., Z. K., M. W. (1) i M. W. (2), aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny numer (...) położony we W. przy placu (...) II numer 7a, z tym, że w stosunku do pozwanych M. W. (1) i M. W. (2) wyrok jest zaoczny;

II. orzeka o uprawnieniu pozwanych M. W. (1) i M. W. (2) do otrzymania lokalu socjalnego;

III. orzeka o braku uprawnienia pozwanych B. K. i Z. K. do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu przez pozwanych M. W. (1) i M. W. (2) do czasu złożenia im przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 440 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt VIII C 2243/15

UZASADNIENIE

Pozwem z 17 grudnia 2015 Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanym B. K., Z. K., M. W. (1) i jej małoletniemu synowi M. W. (2), aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny numer (...) położony we W. przy Placu (...) II numer 7A oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że pozwani B. K. i Z. K. byli najemcami przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zaś M. W. (1) i jej małoletni syn M. W. (2) z racji pokrewieństwa byli uprawnieni do zamieszkiwania w tym lokalu. W związku ze zwłoką w zapłacie czynszu przez pozwanych, która przekroczyła wielokrotność trzech pełnych okresów płatności, strona powodowa wypowiedziała pozwanym B. K. i Z. K. umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem prawnym na 31 maja 2013. Obecnie więc pozwani zajmują lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Pomimo wezwania pozwani nie opuścili lokalu mieszkalnego w wyznaczonym terminie, a ich zadłużenie wynosi ponad 76.000 zł. Strona powodowa dodała, że pozwani nie wywiązali się z zawartej ugody spłaty zadłużenia. Powyższe, w ocenie strony powodowej, czyni żądanie pozwu uzasadnionym.

W odpowiedzi na pozew pozwani B. K. i Z. K. wniesli o oddalenie powództwa, zarzucając, iż w dalszym ciągu przysługuje im prawo do przedmiotowego lokalu, albowiem nie otrzymali wypowiedzenia umowy najmu z 10 kwietnia 2013, zaś strona powodowa dołączyła jedynie dowody nadania, a nie przedłożyła dowodu doręczenia im oświadczeń o wypowiedzeniu umowy. Nadto zarzucili, że przerwa w płatności czynszu była krótkotrwała i wynikała z utraty pracy przez pozwanego i zaprzeczyli, aby zaległość wyniosła 76.000 zł, zatem powództwo jest przedwczesne. Wreszcie, powołując się na art. 5 k.c., zarzucili sprzeczność żądania pozwu z zasadami współżycia społecznego. Wskazali przy tym, że pozwana M. W. (1) jest matką samotnie wychowującą dziecko, a pozwany M. W. (2) jest małoletniemu, co czyni koniecznym orzeczenie o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego (k. 76-81).

Pozwana M. W. (1), działająca również jako przedstawiciel ustawowy małoletniego syna M. W. (2), nie wdała się w spór, nie złożyła wyjaśnień w sprawie ustnie ani na piśmie, nie żądała też przeprowadzenia rozprawy pod jej nieobecność.

Postanowieniami wydanymi na rozprawie z 05 sierpnia 2016 oddalono wnioski pozwanych B. K. i Z. K. o zwolnienie od kosztów sądowych w całości oraz o ustanowienie dla pozwanych B. K. i Z. K. pełnomocnika z urzędu (k. 119).

Strona powodowa, ustosunkowując się do zarzutów podniesionych w odpowiedzi na pozew przez pozwanych B. K. i Z. K., podtrzymała żądanie pozwu w całości, podnosząc, że wypowiedzenie umowy najmu uznać należy za skutecznie doręczone na podstawie art. 139 k.p.c., zatem pozwani zajmują przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Wskazała nadto, że wysokość zaległości pozwanych w opłatach za lokal mieszkalny przy ul. (...) na 04 listopada 2015 wynosiła 88.477,97 zł, a na 01 sierpnia 2016 jest to kwota 93.394,77 zł, przedstawiając zestawienie należności za okres od 26 lipca 2012 do 31 lipca 2016 (k. 128-133).

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia:

Strona powodowa Gmina W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy Placu (...) we W..

16 marca 1995 strona powodowa zawarła umowę najmu przedmiotowego lokalu ze Z. K., który wcześniej zajmował ten lokal na mocy decyzji o przydziale z 25 października 1976. Jako osoby zamieszkujące wraz z najemcą zostali wskazani B. K. (żona) i M. K. (1) (córka).

Kwota miesięcznego czynszu została przez strony określona na 15,21 zł, płatna z góry do 10-go dnia każdego miesiąca (§ 4 ust.1 pkt c i ust. 2 umowy). Zgodnie z § 6 ust. 1 umowy, oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu.

Umową z 10 grudnia 1998 strona powodowa zawarła umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego ze Z. K. i B. K.. Jako osoby zamieszkujące wraz z najemcami zostały wskazane córki: M. K. (1) i M. K. (2).

Kwota miesięcznego czynszu została przez strony określona na 40,56 zł, płatna z góry do 25-go dnia każdego miesiąca (§ 4 ust.1 pkt c i ust. 2 umowy). Zgodnie z § 6 ust. 1 umowy, oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu.

(dowody:

decyzja o przydziale z 25.10.1976 k. 13-14,

umowa najmu lokalu mieszkalnego z 16. (...) k. 15-22,

umowa najmu lokalu mieszkalnego z 10.12.1998 k. 23-30)

Pozwani nie wywiązywali się z obowiązku uiszczania czynszu i opłat obciążających najemcę, co skutkowało powstaniem zadłużenia z tego tytułu. Celem umożliwienia spłaty zaległości strona powodowa zawarła z pozwanymi ugodę z 30 grudnia 2002, z której pozwani się nie wywiązali.

Zaległość z tytułu czynszu według stanu na 31 marca 2006 wynosiła 4.526,89 zł, a według stanu na 31 grudnia 2011 zaległość z tytułu należności za korzystanie z lokalu to kwota 31.218,13 zł.

Strona powodowa, pismami z 27 lutego 2013, wezwała pozwanych Z. K. i B. K. do zapłaty zaległych należności z tytułu korzystania z lokalu położonego przy Placu (...) we W., które na 31 stycznia 2013 wynosiły 36.816,69 zł, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na ich uregulowanie z zastrzeżeniem, że w wypadku niezastosowania się do wezwania zamierza wypowiedzieć pozwanym stosunek najmu.

(**dowody:**

ugoda 95/02 z 30.12.2002 k. 48,

wezwanie do zapłaty z 01.02.2012 k. 42 i k. 46,

wezwanie do zapłaty z 13.07.2006 k. 47,

wezwanie do zapłaty B. K. wraz z potwierdzeniem nadania k. 39-41,

wezwanie do zapłaty Z. K. wraz z potwierdzeniem nadania k. 43-45,

zestawienie należności za okres od 26 lipca 2012 do 31 lipca 2016 k. 130-133)

Pismem z 10 kwietnia 2013 strona powodowa wypowiedziała pozwanym Z. K. i B. K. ze skutkiem na 31 maja 2013 stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy Pl. (...)z powodu zwłoki z zapłatą czynszu i innych opłat obciążających najemcę, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności oraz wezwała ich do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu mieszkalnego w terminie 7 dni od daty ustania najmu.

(**dowody:**

wypowiedzenie umowy najmu B. K. wraz z potwierdzeniem nadania k. 31-33,

wypowiedzenie umowy najmu Z. K. wraz z potwierdzeniem nadania k. 34-38)

W lokalu mieszkalnym przy Pl. (...) we W. obecnie zamieszkują pozwani B. K., Z. K., M. W. (1) i jej małoletni syn M. W. (2).

Pozwani, pomimo wypowiedzenia umowy, nie wydali stronie powodowej zajmowanego lokalu mieszkalnego.

bezsporne

Pozwani nie figurują w bazie danych osób korzystających z pomocy finansowej lub pomocy socjalnej Miejskiego (...)we W..

Nie figurują w ewidencji bezrobotnych zarejestrowanych Powiatowym (...)we W.. Nie pobierają świadczeń emerytalno-rentowych z ZUS.

(**dowody:**

pismo Miejskiego(...)we W. z 24.05.2016 k. 64,

pisma Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z 24 i 25 maja 2016 k. 66, 68, 69,

pismo Powiatowego(...)we W. z 10.06.2016 k. 71)

Pozwani zalegają w stosunku do strony powodowej z opłatami z tytułu korzystania bez tytułu prawnego z lokalu mieszkalnego przy Pl. (...) we W..

(**dowody:**

pozew strony powodowej z 07.01.2016 wraz z nakazem zapłaty z 10.02.2016 k. 82-85,

zestawienie należności za okres od 26 lipca 2012 do 31 lipca 2016 k. 130-133)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumentację przedstawioną przez stronę powodową oraz informacje udzielone przez PUP, ZUS i MOPS.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis 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. Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, iż podmiot który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego, co w przedmiotowej sprawie sprowadzało się do oceny, czy pozwanym przysługiwał tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a nadto, czy władali oni faktycznie sporną rzeczą.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, stwierdzić należało, iż poprzez skuteczne wypowiedzenie umowy najmu pozwani utracili prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego we W. przy Placu (...).

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód, 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.

Przesłankami warunkującymi skuteczne wypowiedzenie umowy najmu na wskazanej powyżej podstawie jest zatem pozostawanie przez najemcę, w chwili złożenia przez wynajmującego oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy, w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności za co najmniej trzy pełne okresy płatności, uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy, wyznaczenie dodatkowego 1-miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych należności oraz wypowiedzenie dokonane na piśmie z podaniem przyczyny go uzasadniającej.

Strona powodowa dochowała wszystkich wymienionych powyżej wymogów. Wbrew głośnym twierdzeniom pozwanych B. K. i Z. K., ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanych posiadał zadłużenie przekraczające należność za trzy pełne miesiące. Pozwani kwestionowali wprawdzie wysokość zadłużenia zarówno w dacie wypowiedzenia, jak i aktualnego, jednak z przedstawionych przez stronę powodową dokumentów: zestawienia należności za okres od 26 lipca 2012 do 31 lipca 2016, wezwań do zapłaty zaległości kierowanych do pozwanych od 2006 oraz ugody z 2002, z której zresztą pozwani się nie wywiązali, wynika, że zaległość pozwanych, wbrew ich twierdzeniom, nie wynikała z krótkotrwałej przerwy w płatności czynszu. Wskazuje na to wysokość zadłużenia, która na 31 stycznia 2013 wynosiła 36.816,69 zł, a obecnie - powiększona o należności z tytułu korzystania bez tytułu prawnego z lokalu mieszkalnego, przekracza kwotę 90.000 zł.

Mając na względzie powyższe wypowiedzenie dokonane przez stronę powodową należało uznać za uzasadnione.

Pozwani kwestionowali nadto skuteczność dokonanego wypowiedzenia, zarzucając, iż strona powodowa dołączyła jedynie dowody nadania, a nie przedłożyła dowodu doręczenia im oświadczeń o wypowiedzeniu umowy, w konsekwencji twierdząc, że w dalszym ciągu przysługuje im prawo do przedmiotowego lokalu, albowiem nie otrzymali wypowiedzenia umowy najmu z 10 kwietnia 2013.

Jak wynika ze zgromadzonych w aktach sprawy dowodów, pozwani istotnie nie odebrali przesyłek zawierających wypowiedzenie umowy najmu, skierowanych na ich adresy zamieszkania w formie przesyłki listowej poleconej.

W tym miejscu należy wskazać, że co do zasady - możliwe jest zastosowanie tzw. doręczenia zastępczego do składania oświadczeń woli w sferze prawa materialnego. Z art. 61 § 1 k.c. wynika, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, w której mogła się zapoznać z jego treścią. Przepis nie wymaga zatem, aby adresat oświadczenia zapoznał się faktycznie z jego treścią, wystarczająca jest sama możliwość zapoznania się. Taką możliwość daje wysłanie pisma zawierającego oświadczenie woli przesyłką poleconą. Jeżeli takiej przesyłki adresat z własnej woli nie odbiera z urzędu pocztowego, należy uznać, że miał możliwość zapoznania się z jej treścią i z możliwości takiej z własnej woli nie skorzystał (por. wyroki Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1996 r., I PKN 36/96, OSNAPUS 1997, nr 14, poz. 251, z 13 grudnia 1996 r., I PKN 41/96, OSNAPUS 1997, nr 13, poz. 268, z 23 stycznia 1998 r., I PKN 501/97, OSNAPUS 1999, nr 1, poz. 15, z d 20 stycznia 2004 r., II CK 358/02, "Wokanda" 2004, nr 9, s. 6, z 05 października 2005 r., I PK 37/05, OSNP 2006, nr 17-18, poz. 263).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 23 kwietnia 2010 r. (II PK 295/09), nie badamy czy rzeczywiście doszło do zapoznania, ale uwzględniając normalny tok czynności weryfikujemy, czy istnieje taka możliwość (por. P. Machnikowski w: Kodeks cywilny. Komentarz pod red. E. Gniewka, Warszawa 2008, komentarz do art. 61, nb 8). Jeśli nadawca oświadczenia ma prawo spodziewać się, że odbiorca będzie przebywał w miejscu, dokąd doręcza się oświadczenie, to decydujący dla uznania go za doręczone jest co do zasady moment dostarczenia w to miejsce. Konsekwencje faktycznej niemożności odbioru obciążają adresata, chyba, że nadawca wiedział, że w miejscu, do którego doręcza oświadczenie jego adresata nie zastanie (por. M. Safjan, op. cit., nb 6 i 7).

W związku z powyższym ad casum, ciężar dowodu złożenia oświadczenia woli obciąża autora oświadczenia o tyle, że musi on wykazać, że do złożenia oświadczenia w warunkach umożliwiających zapoznanie się z nim w normalnym toku czynności. Z kolei na adresacie oświadczenia ciąży ewentualne dowodzenie, że nie miał możliwości zapoznania się z oświadczeniem w dniu jego doręczenia w wyżej przedstawionych okolicznościach z powodu choroby, urlopu lub innych przyczyn. Jednocześnie jednak winien on wykazać, że autor oświadczenia woli wiedział o tych okolicznościach, a zatem miał świadomość, że składanie mu oświadczenia woli w miejscu pracy nie może okazać się skuteczne.

Domniemanie doręczenia przesyłki rejestrowanej, wynikające z dowodu jej nadania, może być przez adresata obalone przez wykazanie, że nie miał możliwości zapoznania się z zawartym w niej oświadczeniem woli (wyrok Sądu Najwyższego z 17 marca 2010, II CSK 454/09).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, strona powodowa, przedkładając potwierdzenia nadania przesyłek poleconych zawierających oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu na adres zamieszkania pozwanych, wywiązała się z obowiązku wykazania, że złożyła te oświadczenia w warunkach umożliwiających pozwany zapoznanie się z nimi w normalnym toku czynności. Pozwani zaś powyższego domniemania nie obalili.

W tym miejscu dodać należy, że - jak wynika z dokumentów zgromadzonych w sprawie - pozwani B. K. i Z. K. generalnie nie obierają korespondencji kierowanej do nich przez stronę powodowa, prawdopodobnie pozostając w mylnym przekonaniu, iż przesyłka, której nie odbiorą nie została im skutecznie doręczona, na co wskazuje argumentacja powołana w odpowiedzi na pozew. Tymczasem, nie odbierając przesyłek z urzędu pocztowego, z własnej woli nie skorzystali z możliwości zapoznania się z ich treścią.

W konsekwencji powyższego ustalono, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego od 01 czerwca 2013. Z tego względu Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanych o oddalenie powództwa.

Biorąc pod uwagę dyspozycję przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.), należało zważyć, że strona powodowa miała prawo do wypowiedzenia pozwanym stosunku najmu, a następnie wystąpienia z powództwem windykacyjnym na drogę postępowania sądowego.

Sąd uznał za niezasadny zarzut pozwanych, jakoby powództwo naruszało zasady współżycia społecznego. Zasady współżycia społecznego, zgodnie z ogólnie akceptowanym poglądem, wyrażają ideę słuszności w prawie i wolności ludzi oraz odwołują się do powszechnie uznawanych wartości. Ogólnie rzecz ujmując, przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. W literaturze podnoszony jest pogląd, iż przy przyjmowaniu nadużycia prawa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego, konieczne jest zachowanie szczególnej ostrożności. W praktyce winno to następować w sytuacjach wyjątkowych. Należy przy tym mieć na względzie dwie zasadnicze okoliczności, a mianowicie, że domniemywa się, iż osoba korzystająca ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego oraz, że odwołanie się, zwłaszcza ogólnikowo, do klauzul generalnych przewidzianych w art. 5 k.c. nie może podważać pośrednio mocy obowiązujących przepisów prawnych. Jak podkreślił to Sąd Najwyższy, a stanowisko to Sąd orzekający w pełni podziela, istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji, bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 22.11.1994 r., II CRN 127/94).

Jednocześnie powołany art. 5 k.c. nie może służyć skutecznemu i trwałemu zatamowaniu roszczeń windykacyjnych, gdyż nie może prowadzić do trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do korzystania z własnej rzeczy, na rzecz osoby nieuprawnionej. Tylko wyjątkowo możliwe jest oddalenie powództwa eksmisyjnego w oparciu o art. 5 k.c., jednakże nie dotyczy to osób, które zajmują lokal bez jakiegokolwiek tytułu prawnego – osoby, które naruszają zasady współżycia społecznego, poprzez samowolne zajmowanie lokalu, do którego nie mają prawa, nie mogą bowiem skutecznie powoływać się na to, że roszczenia ochronne właściciela są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Dodać w tym miejscu należy, że wobec nieusprawiedliwionego niestawiennictwa pozwanych na rozprawie 05 sierpnia 2016, mimo wezwania pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania, Sąd pominął dowód z ich przesłuchania. W konsekwencji pozwani pozbawili się możliwości przedstawienia Sądowi swojej aktualnej sytuacji życiowej.

W związku z powyższym Sąd nie znalazł podstaw do oddalenia powództwa i orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku, nakazując pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Przepis art. 14 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.) stanowi, że Sąd zobligowany jest orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 14 ust. 3 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 orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży; małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z 29 listopada 1990 o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą; obłożnie chorych; emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej; osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 ustawy).

Mając na uwadze okoliczności sprawy, zważywszy, że ustawodawca dopuścił eksmisję osób małoletnich, jak i osób sprawujących nad nimi pieczę, interesy małoletniego zabezpieczając poprzez przyznanie małoletnim i ich opiekunom uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd przyznał pozwanym M. W. (1) i jej małoletniemu synowi M. W. (2) uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego w oparciu o regulację art. 14 ust. 4 pkt 2 powołanej ustawy, o czym orzeczono w punkcie II. sentencji wyroku. Natomiast co do pozwanych B. K. i Z.K. brak było podstaw do przyznania im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, o czym orzeczono jak w punkcie III. sentencji wyroku.

Mając na względzie powyższe, w oparciu o przepis art. 14 ust. 6 ustawy, Sąd w punkcie IV. sentencji orzeczenia nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu przez pozwanych M. W. (1) i M. W. (2) do czasu złożenia im przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie V. sentencji wyroku oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwani przegrali proces, a zatem Sąd zasądził od nich na rzecz strony powodowej kwotę 440 zł, na którą składają się kwota 200 zł tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, ustalona na podstawie § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym po 01 sierpnia 2015.