

*Sygn. akt VIII C 301/16*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

15 marca 2017

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 15 marca 2017 we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko R. K. i L. K.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym R. K. i L. K., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny numer 5a położony we W. przy ulicy (...);

II. orzeka o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 680 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 480 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt VIII C 301/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z 08 lutego 2016 Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanym R. K., D. K. (1) i L. K., aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) we W. 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 w związku z nieopłacaniem czynszu przez pozwanych za więcej niż trzy pełne okresy płatności, wypowiedziała zawartą 01 kwietnia 1995 z D. K. (1) i L. K. umowę najmu przedmiotowego lokalu z miesięcznym terminem wypowiedzenia ze skutkiem prawnym na 31 marca 2014. Wyjaśniła również, że uprzednio wzywała pozwanych do uregulowania należności pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Obecnie więc pozwani zajmują lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Dodatkowo strona powodowa podniosła, że pozwani zakłócają porządek publiczny w budynku przy ul. (...), poprzez m.in. dewastację części wspólnych nieruchomości. Sąsiedzi pozwanych czują się zagrożeni ze strony pozwanych. Pomimo wezwania pozwani nie opuścili lokalu mieszkalnego w wyznaczonym terminie (k. 2-23).

W odpowiedzi na pozew pozwany R. K. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od strony powodowej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i 17 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Pozwany zarzucił stronie powodowej nieudowodnienie powoływanych przez nią twierdzeń, a w szczególności nieprzedłożenie potwierdzenia nadania pisemnego uprzedzenia pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu zapłaty. Strona powodowa, jak podniósł pozwany, nie przedłożyła również potwierdzenia nadania pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu

umowy najmu. Dodatkowo pozwany zaprzeczył, ażeby stronie powodowej przysługiwała wymagalna wierzytelność z tytułu nieuiszczana czynszu najmu, wobec czego, zdaniem pozwanego, nie zaszła ustawowa przesłanka do wypowiedzenia przez stronę powodową umowy najmu lokalu mieszkalnego. Nadto pozwany z ostrożności procesowej podniósł, że nawet jeżeli przyjąć, iż doszło do rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego 31 marca 2014, to następnie doszło do jej nawiązania poprzez czynności konkludentne. Pozwany bowiem przez cały okres od ewentualnego rozwiązania umowy najmu do dnia złożenia pozwu zamieszkuje lokal mieszkalny przy ul. (...) we W., a strona powodowa nie wzywała go do jego wydania. Pozwany zarzucił przy tym, że przez wzgląd regulowania przez niego w tym okresie wszystkich opłat, roszczenie windykacyjne strony powodowej jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Odnosząc się do zarzutów strony powodowej o zakłócaniu porządku publicznego, pozwany zaprzeczył ażeby przejawiał zachowania mogące w ten porządek godzić. Wskazał, że sprawcami zakłóceń są lokatorzy lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) we W.. Pozwany wniósł również, aby w razie orzeczenia o obowiązku opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego orzec o jego uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Wniosek ten motywował nienagannym jak dotychczas korzystaniem z lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. oraz swoją trudną sytuacją materialną. Wyjaśnił, że jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę za wynagrodzeniem 1.850 zł brutto. Jednakże wymiar jego czasu jego pracy uzależniony jest od ilości zamówień i w konsekwencji jego rzeczywiste wynagrodzenie przedstawia wartość 925 zł brutto. Pozwany wyjaśnił również, że nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu (k. 44-47).

W odpowiedzi na pozew pozwany L. K. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od strony powodowej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i 17 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Z ostrożności procesowej pozwany wniósł również, aby w razie orzeczenia eksmisji przyznać mu prawo do lokalu socjalnego. Pozwany L. K. zarzucił stronie powodowej nieudowodnienie jej roszczenia. Wskazał, że do pozwu nie załączono potwierdzeń nadania do pozwanych wezwania do zapłaty oraz potwierdzenia nadania oświadczenia strony powodowej o rozwiązaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) we W.. Dodatkowo pozwany zaprzeczył, ażeby posiadał zadłużenie wobec strony powodowej. Podniósł, że nawet gdyby uznać, że doszło do rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego, to poprzez dalsze zamieszkiwanie w nim pozwanego R. K. oraz uiszczanie opłat za lokal mieszkalny, ponownie doszło do nawiązania stosunku najmu per facta concludentia. Pozwany, ustosunkowując się do twierdzeń strony powodowej o dewastacji części wspólnych budynku mieszkalnego oraz zarzutach zakłócania porządku publicznego, zaprzeczył, ażeby podobne incydenty z udziałem pozwanych miały miejsce. L. K. podniósł również, że pozwana D. K. (1) zmarła 17 sierpnia 2016 w Wielkiej Brytanii, gdzie oboje w ostatnim czasie przebywali. Motywując wniosek w przedmiocie orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, pozwany wskazał, że jest on uzasadniony dotychczasowym sposobem korzystania przez niego z przedmiotowego lokalu oraz jego sytuacją życiową, albowiem nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu (k. 87-90).

Postanowieniem wydanym na rozprawie 19 października 2016 Sąd zawiesił postępowanie co do pozwanej D. K. (1) wobec jej śmierci 17 sierpnia 2016, na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. (k. 84).

### **Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia:**

Strona powodowa Gmina W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) we W.. 01 kwietnia 1995 strona powodowa zawarła umowę najmu przedmiotowego lokalu z D. K. (1). Jako osoby zamieszkujące wraz z najemcą zostali wskazani L. K. (mąż), D. K. (2) (syn) i R. K. (syn).

[bezsporne, a ponadto dowód:

umowa najmu lokalu mieszkalnego z 01 kwietnia 1995 k. 5 - 8]

Pozwani byli zawiadamiani o zmianie wysokości opłat niezależnych od wynajmującego. Od 01 marca 2012 wynosiły one 257,66 zł, od 01 lutego 2013 288,70 zł, od 01 marca 2013 292,66 zł, od 01 lipca 2013 294,66 zł, od 01 marca 2014 296,28 zł.

[dowody:

- zawiadomienie o zmianie wysokości opłat niezależnych od wynajmującego z 15 lutego 2012 k. 62,
- zawiadomienie o zmianie wysokości opłat niezależnych od wynajmującego z 25 stycznia 2013 k. 63,
- zawiadomienie o zmianie wysokości opłat niezależnych od wynajmującego z 23 stycznia 2013 k. 64,
- zawiadomienie o zmianie wysokości opłat niezależnych od wynajmującego z 18 czerwca 2013 k. 65,
- zawiadomienie o zmianie wysokości opłat niezależnych od wynajmującego z 07 lutego 2014 k. 66]

Pozwani nie wywiązywali się z wynikających z umowy najmu obowiązków finansowych wobec strony powodowej. Nieregularnie uiszczane na rzecz strony powodowej należności tytułem czynszu najmu i opłat za media doprowadziły do powstania zaległości.

Strona powodowa, pismem z 11 stycznia 2013, wezwała pozwanych L. K. i D. K. (1) do zapłaty zaległych należności z tytułu korzystania z lokalu położonego przy ulicy (...) we W., które na 31 grudnia 2012 wynosiły 23.110,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonych od dnia wymagalności do dnia zapłaty. Strona powodowa zastrzegła, że w wypadku niezastosowania się do wezwania zamierza wypowiedzieć stosunek najmu w trybie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Strona powodowa oferowała pozwanemu R. K. zawarcie porozumienia w sprawie przyznanej decyzją Dyrektora Zarządu Zasobu Komunalnego ulgi w spłacie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, położonego we W. przy ul. (...). Pozwany nie podpisał tego porozumienia.

Pismem z 06 lutego 2014 Gmina W. z powodu zaległości w uiszczeniu czynszu najmu wypowiedziała pozwanym L. K. oraz D. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego ze skutkiem na 31 marca 2014. Korespondencję odebrał pozwany R. K..

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

[dowody:

- wezwanie do zapłaty strony powodowej z 11 stycznia 2013 kierowane do L. K. k. 9,
- pismo Zarządu Zasobu Komunalnego z 29 lipca 2013 kierowane do R. K. k. 10,
- oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z 06 lutego 2014 kierowane do pozwanej D. K. (1) i L. K. k. 11 i 12,
- potwierdzenia uiszczania opłat za czynsz i media od stycznia 2011 do sierpnia 2016 k. 50-61,
- akta lokalowe lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.,
- przesłuchanie pozwanego R. K. na rozprawie 11.01.2017, protokół elektroniczny k. 96,
- przesłuchanie pozwanego L. K. na rozprawie 11.01.2017, protokół elektroniczny k. 96]

Pismem z 05 grudnia 2014 strona powodowa wezwała pozwanych do przestrzegania regulaminu porządku domowego. Wyjaśniła, że zarządca budynku zawiadomił o dewastacji i zanieczyszczeniu części wspólnych przez pozwanych oraz ich gości.

Pozwany R. K., wyjaśniając kwestię zakłócania porządku publicznego oraz dewastacji części wspólnych, doprowadził do ustalenia, że osobami odpowiedzialnymi są w rzeczywistości lokatorzy lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W..

[dowody:

- pismo do pozwanych z 05 grudnia 2014 k. 13,
- pismo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z 12 lutego 2015 k. 67,
- przesłuchanie pozwanego R. K. na rozprawie 11.01.2017, protokół elektroniczny k. 96]

W lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W. obecnie stale zamieszkuje pozwany R. K.. Jego rodzice – pozwani L. K. i D. K. (1) wyjechali w 2004 roku w celach zarobkowych do Wielkiej Brytanii. D. K. (1) zmarła 17 sierpnia 2016. L. K. w okresie choroby żony nie pracował, aby móc się nią opiekować. Oboje utrzymywali się ze świadczeń z pomocy społecznej, wobec czego pozwany nie posiada oszczędności.

Pozwany L. K. ma 68 lat. Aktualnie, po śmierci żony D. K. (1), planuje na stałe powrócić do Polski i podjąć tutaj zatrudnienie w charakterze malarza pokojowego. Pozwany nie posiada tytułu do innego lokalu mieszkalnego, ani nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym.

Pozwani L. K. i D. K. (1) nie informowali strony powodowej o zmianie swojego adresu zamieszkania, nie wskazali adresu w Wielkiej Brytanii.

Pozwany R. K. ma 42 lata. Jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony w (...) s.c. w G. na stanowisku witrażysty. Miesięczny dochód pozwanego wynosi 1.850 zł brutto za pełen etat. Wymiar czasu pracy pozwanego jest zmienny w skali roku, w zależności od ilości zamówień i średnio przez okres pół roku jest zatrudniony w wymiarze 1/2 etatu. Pozwany nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, nie ma również możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Pozwani L. K. i R. K. nie korzystają z pomocy społecznej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W.. Nie pobierają renty ani emerytury. Żaden z pozwanych nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna.

[dowody:

- pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej z 26 sierpnia 2016 k. 35,
- pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z 25 sierpnia 2016 k. 37.
- pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z 25 sierpnia 2016 k. 41,
- pismo Powiatowego Urzędu Pracy we W. z 01 września 2016 k. 42,
- zaświadczenie o zarobkach pozwanego R. K. z 07 września 2016 k. 68,
- akta lokalowe lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.,
- przesłuchanie pozwanego R. K. na rozprawie 11.01.2017, protokół elektroniczny k. 96,
- przesłuchanie pozwanego L. K. na rozprawie 11.01.2017, protokół elektroniczny k. 96].

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo co do R. K. i L. K. było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumentację przedstawioną przez stronę powodową, informacje udzielone przez Powiatowy Urząd Pracy we W., Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej we W., a nadto w oparciu o dowód z przesłuchania pozwanych R. K. i L. K..

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 pozwany 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 ul. (...) we W..

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 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. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikało, iż lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanych posiadał zadłużenie przekraczające należność za trzy pełne miesiące. Wprawdzie okoliczność ta była kwestionowana przez pozwanych, którzy przedłożyli wraz z odpowiedziami na pozew potwierdzenia uiszczenia opłat z lat 2011- 2016, lecz Sąd zważył, że zadłużenie pozwanych istniało jeszcze przed 2011 rokiem, co pozwani potwierdzili podczas przesłuchania i nie zostało przez nich uregulowane. Zgodnie z pismem Zarządu Zasobu Komunalnego z 04 listopada 2011 znajdującym się na 90 karcie akt lokalowych, na 10 września 2011 wynosiło ono 37.838,21 zł. Biorąc pod uwagę stawkę czynszu obowiązującą pozwanych, kwota zadłużenia wielokrotnie przekraczała należność za trzy pełne okresy. W konsekwencji powyższego strona powodowa była uprawniona do wdrożenia procedury eksmisyjnej.

Wbrew twierdzeniom pozwanych oświadczenie strony powodowej o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego zostało złożone najemcom w sposób skuteczny. Po pierwsze zostało ono doręczone zajmującemu lokal R. K.. Dodatkowo, jak wynikało z przesłuchania pozwanych, L. K. i D. K. (1) nie zawiadomili strony powodowej o zmianie swojego adresu zamieszkania, a taki obowiązek spoczywał na nich zgodnie z art. 6g 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.). W myśl powoływanego przepisu w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

Pozwani zajmowali przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego od 01 kwietnia 2014. Niezasadnym był zarzut pozwanych dotyczący nawiązania umowy najmu poprzez fakty konkludentne, tj. zamieszkiwanie pozwanego R. K. w przedmiotowym lokalu mieszkalnym przez okres dwóch lat po rozwiązaniu umowy najmu i uiszczeniu przez niego

bieżących opłat. O tym, że twierdzenia pozwanych były w tym zakresie nieuprawnione świadczyło przede wszystkim zawiadomienie pozwanych, że po rozwiązaniu umowy obowiązani są do uiszczania odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego. Byli więc świadomi jakim tytułem uiszczają opłaty za zajmowanie lokalu od dnia rozwiązania umowy. Z tego względu tutejszy Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanych o oddalenie powództwa. Biorąc pod uwagę dyspozycję przepisu art. 11 ust. 1 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 współzycia społecznego. Zasady współzycia 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 współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. W literaturze podnoszony jest pogląd, iż przy przyjmowaniu nadużycia prawa z powołaniem się na zasady współzycia 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 współzycia 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 współzycia 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 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 współzycia 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 współzycia społecznego.

Twierdzenia pozwanych o tym, że żądanie strony powodowej jest niezgodne z zasadami współzycia społecznego przez wzgląd na sposób korzystania przez nich z tego lokalu, był w ocenie Sądu o tyle chybiony, o ile ustalono, że pozwani w przeszłości nie uiszczali opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego. Wprawdzie w okresie ostatnich pięciu lat pozwany R. K. wywiązywał się ze zobowiązania względem strony powodowej, ale nie może to, zdaniem Sądu, decydować o uznaniu powództwa jako niezgodnego z zasadami współzycia społecznego. W ocenie Sądu okoliczność ta może jedynie rzutować na wolę strony powodowej o skierowaniu zapadłego orzeczenia do wykonania w postępowaniu egzekucyjnym.

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 lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych.

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 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 dnia 29 listopada 1990 r. 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, a przede wszystkim fakt, że pozwani nie spełniają żadnego z warunków, dla których Sąd zobligowany byłby do przyznania im prawa do lokalu socjalnego, Sąd uznał, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, o czym orzeczono w punkcie II. sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie III. sentencji wyroku oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c. Strona powodowa wygrała proces w całości i z tego względu Sąd zasądził na jej rzecz od pozwanych poniesione przez nią koszty procesu, na które składały się: kwota 200 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 480 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika strony powodowej, ustalonego na podstawie § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. Nr 2015, poz. 1804).