

Sygn. akt VI C 1224/21/S

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Maciej Świder

Protokolant: Protokolant Natalia Prusak

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2022 roku w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko S. S. (1), Z. S. (1)

o rozwiązanie stosunku najmu i opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. rozwiązuje stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w K. przy ulicy (...) zawarty pomiędzy Gminą Miejską K., a S. S. (1) i Z. S. (1) w dniu 5 lutego 1991 roku,

II. nakazuje pozwanym S. S. (1) i Z. S. (1) aby opuścili, opróżnili z rzeczy i wydali Gminie Miejskiej K. lokal mieszkalny numer (...) położony w K. przy ulicy (...),

III. orzeka, że pozwanym S. S. (1) i Z. S. (1) nie przysługuje uprawnienie do zawarcia z Gminą Miejską K. umowy najmu socjalnego lokalu,

IV. zasądza solidarnie od S. S. (1) i Z. S. (1) na rzecz Gminy Miejskiej K. kwotę 2005,70 zł (dwa tysiące pięć złotych i siedemdziesiąt groszy) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VI C 1224/21/S

UZASADNIENIE WYROKU

Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 19 stycznia 2022 roku

Pozwem z dnia 28 czerwca 2017 roku Gmina Miejska K. domagała się rozwiązania stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) łączącego ją z Z. S. (1) i S. S. (2) oraz nakazanie im, aby opuścili, opróżnili ze swych rzeczy i wydali przedmiotowy lokal Gminie Miejskiej K.. Strona powodowa wniosła także o ustalenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do przyznania lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej K., a także zasądzenie na swą rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu Gmina Miejska K. wskazała, że jest właścicielem oraz zarządcą lokalu mieszkalnego o numerze (...) znajdującego się w K. przy ulicy (...). Najemcami w/w lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 5 lutego 1991 roku zawartej z Z. S. (2) są pozwani. W czasie trwania stosunku najmu strona powodowa powzięła informację, że Z. i S. S. (1) są właścicielami następujących nieruchomości położonych w miejscowości W., gmina S.:

- działka numer (...) o powierzchni 0,40 ha, zabudowana budynkiem gospodarczym, działka numer (...) o powierzchni 0,02 ha, działka numer (...) o powierzchni 1,42 ha, dla których jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...) – własność na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej pozwanych,

- działka numer (...) o powierzchni 0,66 ha, działka numer (...) o powierzchni 0,41 ha, dla których jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...) – własność Z. S. (1),
- działki numer (...) – działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, (...) o łącznej powierzchni 2,4700 ha – dla których prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) – własność S. S. (1).

Dodatkowo pozwani na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej są właścicielami niezabudowanych nieruchomości położonych w K.:

- działka numer (...) o powierzchni 0,077 ha i działka numer (...) – objęte księgą wieczystą o numerze (...),
- działka numer (...) o powierzchni 0,0172 ha, numer 111/4 o powierzchni 0,0030 ha, numer 111/5 o powierzchni 0,3274 ha – objętych księgą wieczystą o numerze (...),
- działka numer (...) o powierzchni 0,2410 ha objęta księgą wieczystą o numerze (...).

W ocenie strony powodowej posiadane przez pozwanych nieruchomości, w tym budynek mieszkalny pozwalają na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych, tym bardziej, że nieruchomości te są w doskonałym stanie technicznym. Co więcej, pozwani posiadają też liczne niezabudowane nieruchomości, w tym nieruchomości położone w K., których wartość z pewnością jest znaczna i również może posłużyć na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych Z. i S. S. (1).

Mając na uwadze powyższe, zdaniem Gminy Miejskiej K. spełnione zostały przesłanki określone w art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako u.o.p.l.). Strona powodowa w dniu 15 grudnia 2014 roku, podczas spotkania z pozwanymi poinformowała, że w związku z ich sytuacją materialną zachodzą przesłanki do rozwiązania umowy najmu, jednakże nie doszło między stronami do porozumienia w tej kwestii. Gmina Miejska K. zwróciła również uwagę, że sytuacja materialna pozwanych wskazuje, że są oni w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie. Dalsze zamieszkiwanie pozwanych w przedmiotowym lokalu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz pozostaje w sprzeczności z głównym celem realizowanym przez Gminę Miejską K. w zakresie polityki mieszkaniowej. Gmina Miejska K. winna eliminować sytuacje, w których lokale mieszkaniowe zajmują osoby mogące zaspokoić swe potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

W odpowiedzi na pozew złożonej przez pozwanych Z. S. (1) i S. S. (1) wnieśli oni o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym ewentualnych kosztów zastępstwa procesowego. Pozwani przyznali, że są najemcami lokalu przy ulicy (...) w K., pozostającego w zasobach Gminy Miejskiej K. oraz że są właścicielami nieruchomości wskazanych w pozwie (przy czym nieruchomości te w większości zostały zakupione w związku z prowadzoną przez pozwaną działalnością gospodarczą i stanowią grunty rolne), poza nieruchomością położoną w miejscowości S.. Pozwani podnieśli, że wystąpili do strony powodowej z propozycją wykupu przedmiotowego lokalu, jednakże uzyskali decyzję odmowną. Pozwani podnieśli także, że jeśli chodzi o zabudowaną nieruchomość położoną w W., nie mają możliwości zamieszkania w niej z powodu braku pozwolenia na użytkowanie budynku z uwagi na liczne uchybienia. Z. S. (1) oraz S. S. (1) zwrócili również uwagę na fakt, że pozwany jest osobą całkowicie niezdolną do pracy, posiada umiarkowany stopień niepełnosprawności i wymaga korzystania z systemu środowiskowego wsparcia w samodzielnej egzystencji. Powyższe powoduje, że pozwany musi zamieszkiwać w bliskiej odległości od placówki medycznej – Szpitala (...) przy ul. (...) w K.. Pozwani podnieśli, że strona powodowa nie wykazała spełnienia przesłanek ustawowych koniecznych do rozwiązania stosunku najmu z ważnych przyczyn, w szczególności w ich ocenie nie zostało wykazane, że pozwani posiadają możliwości zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Posiadana nieruchomość w W. nie nadaje się do zamieszkania, zaś pozostałe nieruchomości stanowiące grunty orne są niezagospodarowane i nie przynoszą dochodów. Pozwani utrzymują się z renty S. S. (1) w wysokości 1320,89 złotych oraz dochodu pozwanej z prowadzonej działalności gospodarczej w kwocie ok. 2300-2400 złotych. Środki te przeznaczone są na bieżące utrzymanie, w tym koszty leczenia pozwanego. Z. i S. S. (1) zwrócili również uwagę, że w przedmiotowym lokalu zamieszkuje od 1991 roku, a więc ponad 26 lat. Lokal ten stanowi ich centrum życiowe, są do

niego przywiązani, zaś orzeczenie wobec nich rozwiązania stosunku najmu i eksmisji wiązałyby się z wykluczeniem ich ze wspólnoty samorządowej i nie może spotkać się z aprobatą społeczną.

Okoliczności bezsporne oraz ustalony przez Sąd stan faktyczny przedstawiał się następująco:

Gmina Miejska K. jest właścicielem lokalu położonego w K. przy ulicy (...). Na podstawie umowy najmu z dnia 5 lutego 1991 roku najemcami przedmiotowego lokalu są Z. i S. S. (1).

(okoliczność bezsporna między stronami)

Z. i S. S. (1) są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej działki numer (...) o powierzchni 0,40 ha zabudowanej budynkiem gospodarczym, działki numer (...) o powierzchni 0,02 ha, działki numer (...) o powierzchni 1,42 ha, dla których jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...). (...) są położone w W. w gminie S.. Pozwani są również właścicielami następujących nieruchomości położonych w K.: działki numer (...) o powierzchni 0,077 ha i działki numer (...) – objętych księgą wieczystą o numerze (...), działki numer (...) o powierzchni 0,0172 ha, działki numer (...) o powierzchni 0,0030 ha, działki numer (...) o powierzchni 0,3274 ha – objętych księgą wieczystą o numerze (...), oraz działki numer (...) o powierzchni 0,2410 ha objętej księgą wieczystą o numerze (...).

Z. S. (1) jest właścicielką działek numer (...) o powierzchni 0,66 ha, oraz numer (...) o powierzchni 0,41 ha, dla których jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...). S. S. (1) jest właścicielem działek o numerach (...) (działka zabudowana budynkiem mieszkalnym), (...) o łącznej powierzchni 2,4700 ha – dla których prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

(okoliczność bezsporna między stronami)

W dniu 25 kwietnia 2017 roku Z. i S. S. (1) odbyli spotkanie w Zarządzie (...) w K. w sprawie dobrowolnego rozwiązania umowy najmu lokalu przy ul. (...) w K. z uwagi na posiadanie tytułów prawnych do innych nieruchomości. Pozwani odmówili podpisania w/w porozumienia.

(okoliczność bezsporna między stronami)

S. S. (1) posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności na stałe. Z tego tytułu jest niezdolny do pracy. S. S. (3) ma rozpoznaną schyłkową niewydolność nerek, jest hemodializowany przewlekle trzy razy w tygodniu. Dodatkowo posiada obciążenia neurologiczne i związany z tym deficyt motoryczny oraz zaburzenia gospodarki wapniowo-fosforanowe i zaburzenia kostne o charakterze nerkowym. Choroby te mają charakter nieodwracalny i wiążą się z leczeniem do końca życia. S. S. (1) otrzymuje rentę w wysokości 1320,89 złotych.

(dowód: orzeczenie lekarza orzecznika ZUS – karta 54, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – karta 55 -56, zaświadczenie o stanie zdrowia z dnia 19 maja 2015 roku – karta 57, karty informacyjne leczenia szpitalnego – karta 58-59, 60-62)

Z. S. (1) prowadzili liczne działalności gospodarcze, m.in. wynajem magazynów przy ul. (...) – powierzchnia wynajmowana jest 8 firmom, przy czym wysokość czynszu waha się od kilkuset złotych do sześciu tysięcy złotych, z tytułu zawartych umów najmu pozwana uzyskuje łączny dochód miesięczny około 20.000 złotych. Pozwana prowadzi również salon kosmetyczny przy ul. (...) w K. oraz firmę (...) w K.. Jest również współwłaścicielem w 1/2 nieruchomości zabudowanej w S. o powierzchni około 2.000 metrów kwadratowych. W budynku o powierzchni około 1.000 metrów kwadratowych jest prowadzona działalność pod nazwą (...) w postaci wynajmu około 30 pokoi. Z. S. (1) posiada trzy samochody: F. (...), L. (...) oraz J..

Małżeństwo Z. i S. S. (1) wybudowało budynek mieszkalny, dwupoziomowy w W.. Nieruchomość nie posiada pozwolenia na użytkowanie. Pozwani zaniechali dopełnienia powyższego obowiązku z uwagi na fakt, że obecnie zamieszkują w K. i nie było takiej konieczności. Dom pod względem technicznym nadaje się do zamieszkania po wykonaniu badań szczelności instalacji gazowej i poprawności działania instalacji elektrycznej. Pod względem

formalnoprawnym budynek musi zostać dopuszczony do użytkowania po zgłoszeniu przez inwestora zakończenia budowy.

S. S. (1) w dniu 23 maja 2007 roku nabył od Agencji Nieruchomości Rolnych działkę rolną położoną w gminie Z., obręb B. o powierzchni 0,53 ha za cenę 22.000 złotych.

Z. i S. S. (1) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 18 grudnia 2000 roku nabyli od spółki (...) S.A. w K. prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) oraz własność znajdujących się na niej budynków i budowli za cenę 680.000 złotych oraz udział wynoszący 1/5 części w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) części we współwłasności znajdujących się na niej budowli za cenę 6.765,20 dolarów amerykańskich.

W dniu 17 grudnia 2012 roku S. i Z. S. (1) nabyli od J. M. nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych o numerach (...) o łącznej powierzchni 34a76 metrów kwadratowych za cenę 502.000 złotych.

W dniu 18 sierpnia 2015 roku S. i Z. S. (1) nabyli nieruchomość położoną w K., składającą się z działek (...) o powierzchni 14a09 m² za cenę 150.000 zł

(dowód: przesłuchanie pozwanej Z. S. (1) – karta 110, przesłuchanie pozwanego S. S. (1) – karta 111; porozumienie z dnia 23 maja 2007 roku wraz z protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 25 maja 2007 roku – karta 116-117, wypis z rejestru gruntów dla działek o numerach (...) położonych w B. – karta 118, umowa sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 18 grudnia 2000 roku – karta 119-126v, wykaz umów najmu zawartych na działce (...) na dzień 18 grudnia 2000 roku – karta 129, wydruk z księgi wieczystej numer (...) – karta 130-130v, wypis z rejestru gruntów – karta 131, umowa sprzedaży z dnia 17 grudnia 2012 roku – karta 161-165, umowa sprzedaży i zniesienia współwłasności z 18 sierpnia 2015 roku – karta 166-171, opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa – karta 254-262)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów szczegółowo wymienionych powyżej, a także na podstawie dowodu z przesłuchania pozwanych oraz niekwestionowaną opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. M..

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W myśl art. 11 ust. 10 u.o.p.l., z ważnych przyczyn właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku. Dla uwzględnienia powództwa strona powodowa musiała więc wykazać, że istniały „ważne przyczyny” dla rozwiązania stosunku najmu oraz że strony nie osiągnęły porozumienia w tej sprawie.

Pojęcie „ważnych przyczyn” nie zostało jednoznacznie zdefiniowane. Wskazuje się, że przy ocenie, czy ważne przyczyny zachodzą konieczne jest wyważenie interesów właściciela lokalu oraz najemcy. Przypomnieć należy, że Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej chroni zarówno prawo własności (art. 21, art. 64), jak i prawa najemcy (art. 75) i z tego względu Sąd nie może wziąć pod uwagę jedynie interesów właściciela, lecz musi kierować się także ochroną praw lokatora. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że ważną przyczyną jest okoliczność, że lokal jest wynajmującym niezbędnym dla wykonywania zadań publicznych w sytuacji, gdy najemca dysponuje możliwościami finansowymi, by swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoić w inny sposób (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 27 stycznia 2000 roku, II CKN 720/98, LEX nr 51070).

Odnosząc powyższe do realiów rozpoznawanej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, że zachodzą ważne przyczyny uzasadniające rozwiązanie stosunku najmu pomiędzy stronami niniejszego procesu. Wskazywane przez stronę powodową ważne przyczyny, w związku z którymi winna zostać rozwiązana umowa najmu z pozwanymi, zostały dostatecznie prawidłowo i przekonująco sformułowane oraz udowodnione. Strony prowadziły rozmowy w przedmiocie rozwiązania stosunku najmu zarówno przed wytoczeniem powództwa, jak i w toku procesu.

Sporny lokal jest potrzebny stronie powodowej do realizacji ciężących na niej zadań publicznych. Zgodnie z art. 4 ust. 1 u.o.p.l. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina ma za zadanie przede wszystkim zaspokajać potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach (ust. 2). Oferta pomocy mieszkaniowej skierowana jest do osób, które nie mogą rozwiązać swojej sytuacji mieszkaniowej we własnym zakresie.

Analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie doprowadziła Sąd do jednoznacznego wniosku, że pozwani są osobami dobrze sytuowanymi, które z łatwością mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe na wolnym rynku. Pozwani są właścicielami wielu nieruchomości, zarówno zabudowanych, jak i niezabudowanych. Na gruncie niniejszej sprawy nie ma zasadniczo znaczenia, czy nieruchomości nadają się do zamieszkania. Istotne jest, że w majątku pozwanych znajdują się aktywa o znacznej wartości, które mogą być zużyte na rozwiązanie przez pozwanych swojej sytuacji mieszkaniowej. Podkreślenia wymaga również fakt, że pozwana osiąga bardzo wysokie dochody, które mogą bez trudu zostać przeznaczone na wynajem lokalu na wolnym rynku. Nie można tracić z pola widzenia, że budynek mieszkalny w W. nie nadaje się do zamieszkania z formalnoprawnego punktu widzenia jedynie ze względu na opieszałość pozwanych w dopełnieniu formalności. Budynek ze względów technicznych nadaje się do zamieszkania. Jak podkreślali pozwani w toku swojego przesłuchania, dom w W. nie został oddany do użytku, gdyż dotychczas „nie było takiej konieczności”. Nie ma więc racjonalnych podstaw do przyjęcia, że pozwani nie mogą zamieszkać w tym domu, gdyż jest to możliwe po dopełnieniu formalności. Nie można nie dostrzec, że niniejsze postępowanie toczyło się przez ponad cztery lata. Jest to zdecydowanie wystarczający okres, żeby dopełnić formalności związane z pozwoleniem na użytkowanie domu w W..

Podnoszone przez stronę pozwaną argumenty dotyczące stanu zdrowia S. S. (1) również nie mogły doprowadzić do przyjęcia odmiennej oceny zaistnienia przesłanek do rozwiązania stosunku najmu. Wyrok uwzględniający powództwo nie obliuguje bowiem pozwanych to zamieszkania poza K.. Wybór przez pozwanych przyszłego miejsca zamieszkania stanowić będzie ich suwerenną decyzję i nic nie stoi na przeszkodzie zamieszkaniu nawet w pobliżu obecnie zajmowanego mieszkania. Jeszcze raz podkreślić należy, że sytuacja materialna pozwanych z całą pewnością pozwoli im zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe na wolnym rynku, bez narażania ich na uszczerbek dla swojego utrzymania. Z tych samych względów, rozwiązanie stosunku najmu nie będzie stanowiło „wykluczenia pozwanych ze wspólnoty samorządowej”. W wyroku uwzględniającym powództwo Sąd nie określa miejsca zamieszkania pozwanych i nie ingeruje w to, na terenie której gminy pozwani zdecydują się osiedlić. Nic nie stoi na przeszkodzie temu, aby pozwani w dalszym ciągu zamieszkiwali w K. i byli aktywnymi członkami wspólnoty samorządowej.

Dokonując wyważenia interesów stron niniejszego procesu, Sąd doszedł do jednoznacznego wniosku, że zachodzą ważne przyczyny w rozumieniu art. 11 ust. 10 u.o.p.l. uzasadniające rozwiązanie stosunku najmu. Na gruncie niniejszej sprawy prymat należy nadać interesowi publicznemu, a nie indywidualnemu interesowi lokatorów, których sytuacja nie wymaga pomocy ze strony samorządu. Zdaniem Sądu sporny lokal jest niezbędny Gminie Miejskiej K. do realizacji polityki mieszkaniowej. Podkreślić przy tym należy, że można wymagać od strony powodowej, aby na obecnym etapie jednoznacznie określiła jak będzie wykorzystywany lokal po jego opuszczeniu przez pozwanych. Mając na względzie fakt, że Gmina Miejska K. jest zobowiązana do racjonalnej realizacji polityki mieszkaniowej, nie sposób już w tym momencie wymagać od strony powodowej jednoznacznej deklaracji, jakie funkcje sporny lokal będzie spełniał. Nie ulega jednak wątpliwości, że Gmina Miejska K. zobowiązana jest do działania w granicach i na podstawie obowiązującego prawa, w interesie wspólnoty samorządowej. W ocenie Sądu nie ma najmniejszych wątpliwości, że lokalem tym Gmina zadysponuje w sposób, który w najpełniejszy sposób pozwoli na realizację publicznych obowiązków w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

W niniejszej sprawie nie doszło do nadużycia prawa przez Gminę Miejską K.. Pomijając okoliczność, że przepis art. 5 k.c. może być stosowany jedynie wyjątkowo, szczególnie, gdy chodzi o możliwość żądania wydania rzeczy przez właściciela, wskazać należy, że nie powinien powoływać się na zasady współżycia społecznego ten, kto sam postępuje im wbrew. Zdaniem Sądu to postawa pozwanych zasługuje na dezaprobatę. Pozwani, przyjmując stanowisko procesowe, które miało przedstawić je jako osoby niezamożne, pokrzywdzone żądaniem pozwu i niemające możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, postąpili nielojalnie – względem wspólnoty samorządowej,

która przecież traci na tym, że pozwani zajmują lokal z gminnego zasobu mieszkaniowego, a który mógłby zostać wykorzystany w sposób bardziej racjonalny i z większym pożytkiem dla mieszkańców K., którzy są zagrożeni ubóstwem lub kryzysem bezdomności. Dalsze wykorzystywanie spornego lokalu przez pozwanych, których sytuacja materialna jest bardzo dobra byłoby rażąco niesprawiedliwe i w odczuciu społecznym budziłoby zdecydowany sprzeciw. Nie jest bowiem wiedzą tajemną, że mieszkaniowy zasób gminy jest mocno ograniczony, a czas oczekiwania na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu niejednokrotnie rażąco długi. Generuje to po stronie Gminy Miejskiej K. wysokie koszty (np. związane z koniecznością wypłaty odszkodowań za niedostarczenie byłym lokatorom lokalu socjalnego), czym w ostatecznym rozrachunku obciążani są wszyscy mieszkańcy.

W konsekwencji Sąd uznał, że żądanie pozwu jest usprawiedliwione i w punkcie I wyroku, na podstawie art. 11 ust. 10 u.o.p.l., rozwiązał stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w K. przy ulicy (...), zawarty pomiędzy Gminą Miejską K. a S. S. (1) i Z. S. (1) w dniu 5 lutego 1991 roku. W punkcie II wyroku natomiast – skoro pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania lokalu – Sąd nakazał pozwanym, aby opuścili, opróżnili z rzeczy i wydali Gminie Miejskiej K. sporny lokal.

Mając na względzie ustaloną w toku postępowania sytuację majątkową pozwanych, Sąd uznał, że nie zachodzą przesłanki określone w art. 14 u.o.p.l., a pozwanym nie przysługuje uprawnienie do zawarcia z Gminą Miejską K. umowy najmu socjalnego lokalu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. (w zw. z art. 105 § 2 k.p.c.), uznając, że koszty te powinni ponieść solidarnie pozwani jako strona przegrywająca. Na koszty procesu należne stronie powodowej, w łącznej kwocie 2.005,70 zł, złożyły się: opłata od pozwu (200 zł), koszty zastępstwa procesowego (240 zł) oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego (strona powodowa wpłaciła 2.000 zł, ale niewykorzystana część zaliczki, tj. 434,30 zł zostanie zwrócona przez Sąd).