

Sygn. akt I C 3002/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2014 roku

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Karol Smaga

Protokolant: Anna Szwed

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...)

przeciwko B. K. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. uchyla wyrok zaoczny wydany w dniu 4 marca 2013 roku przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie w sprawie I C 3002/12 w zakresie punktu II i V co do B. K. S., utrzymując go pozostałej części wobec B. K. S. w mocy,

II. orzeka, że B. K. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku numer (...) przy ulicy (...) w W. wobec B. K. S. do czasu złożenia jej przez miasto (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

IV. Nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

Sygn. akt I C 3002/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 grudnia 2012 roku (data prezentaty Sądu) powód miasto (...)- reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego R. B. ( vide pełnomocnictwo, k. 10), wniósł o nakazanie B. K. S., G. L. (1), G. L. (2), S. S., M. S. (1) i P. S. opuszczenia i opróżnienia lokalu socjalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W. i wydanie go stronie powodowej, jak również zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego (vide pozw, k. 1 – 2).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwani bezumownie zajmują lokal socjalny nr (...) przy ulicy (...) w W.. Podniósł, iż B. S. była najemczynią przedmiotowego lokalu, natomiast pozostali pozwani, to osoby uprawnione do zamieszkiwania wraz z nią. Pismem z dnia 20 lipca 2012 roku powód wypowiedział umowę najmu z powodu nieuiszczenia opłat z tytułu najmu. Pozwani mimo wezwania lokalu nie opuścili i nie wydali przedmiotu najmu.

Wyrokiem zaocznym z dnia 4 marca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie nakazał B. K. S., G. L. (1), G. L. (2), S. S., M. S. (1) i P. S. opróżnienie wraz z rzeczami lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego

się w budynku numer (...) przy ulicy (...) w W.. Sąd ten orzekł, że B. K. S., G. L. (1) i G. L. (2) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, natomiast S. S., M. S. (1) i P. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. W punkcie IV. Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego w stosunku do S. S., M. S. (2) i P. S. do czasu złożenia im przez miasto stołeczne W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Nadto zasądził od B. K. S., G. L. (1), G. L. (2), S. S., M. S. (1) i P. S. na rzecz miasta stołecznego W. kwoty po 53,33 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd nadał wyrokowi w punkcie I. rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do B. K. S., G. L. (1) i G. L. (2) (vide wyrok zaoczny Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie z dnia 4 marca 2013 roku, k. 36 – 37).

W sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwana B. S. wniosła o oddalenie powództwa.

### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Miasto stołeczne W. jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), w skład którego wchodzi lokal socjalny nr (...) (bezsporne).

B. S. w dniu 19 stycznia 2012 roku zawarła umowę najmu przedmiotowego lokalu (uchwała numer (...), k. 118 akt lokalowych; skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, k. 119 akt lokalowych; umowa najmu lokalu socjalnego nr (...), k. 129 – 130).

Do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemczynią uprawnieni zostali: G. L. (1), G. L. (2), S. S., M. S. (1) i P. S. (§ 2 ust. 1 umowy najmu lokalu socjalnego nr (...), k. 130 akt lokalowych).

Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2013 roku. Jednocześnie strony zastrzegły możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy m.in. z uwagi na pozostawanie najemcy 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 (§ 7 ust. 1 i 2 umowy najmu lokalu socjalnego nr (...), k. 130v akt lokalowych).

Pismem z dnia 22 maja 2012 roku miasto (...)wezwało B. K. S. do zapłaty kwoty 2.539,18 złotych w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, zastrzegając, iż zaniechanie realizacji nałożonego obowiązku, prowadzić będzie do wypowiedzenia umowy najmu zajmowanego lokalu (ostateczne wezwanie do zapłaty, k. 5; zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 5v; kartoteka konta, k. 8 – 9).

Pomimo wezwania B. S. nie uiszczyła wymagalnych należności z tytułu używania lokalu (bezsporne).

Pismem z dnia 20 lipca 2012 roku miasto (...)wypowiedziało B. K. S. umowę najmu lokalu socjalnego, jako przyczynę wskazując pozostawanie przez nią w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przekraczającą trzy pełne okresy płatności, w kwocie 3.996,29 złotych, wzywając ją jednocześnie do przekazania odnowionego lokalu do dyspozycji Zakładu (...) w D. Ś. m.(...) (wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego, k. 132 akt lokalowych; zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 7).

Pomimo wezwania B. S. nie opuściła przedmiotowego lokalu (bezsporne).

B. S. nie pracuje, pobiera emeryturę w wysokości 732,00 złotych. Choruje na epilepsję, często traci przytomność, na leki przeznaczona kwotę 100 – 150 złotych miesięcznie (zeznania pozwanej B. K. S., k. 144).

### ***Stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów.***

Za wiarygodne uznano dokumenty znajdujące się w aktach sprawy. Dokumenty te zostały sporządzone przez kompetentne osoby w ramach wykonywanych przez nie czynności, a strony w toku rozprawy nie kwestionowały ich prawdziwości; również sąd dokonując ich kontroli od strony formalnej i zawartości merytorycznej nie dopatrył się uchybień ani śladów wskazujących na ich fałszowanie przez podrabianie lub przerabianie.

Dano wiarę zeznaniom pozwanej B. K. S. (vide zeznania pozwanej B. K. S., k. 144), albowiem są one szczere, spójne, logiczne, jak również znajdują oparcie w pozostałym materiale dowodowym.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z brzmieniem art. 675 § 1 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Obowiązek ten obciąża również pozostałe osoby zamieszkujące z najemcą (art. 675 § 2 kc).

W ocenie Sądu stosunek najmu, jaki łączył powoda z B. S. uległ rozwiązaniu, wskutek skutecznego wypowiedzenia jej umowy najmu.

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawało, że strona powodowa – miasto (...) jest właścicielem lokalu socjalnego numer (...) położonego w W. przy ulicy (...), a pozwanej B. K. S. w przeszłości przysługiwało uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem na podstawie umowy najmu.

Umowa najmu lokalu socjalnego nr (...) zawarta przez miasto (...) z B. K. S. została skutecznie wypowiedziana w oparciu o 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.; dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów) z powodu niewnoszenia opłat za używanie mieszkania, którą to okoliczność pozwana B. S. przyznała.

Stosunek najmu zawiązuje się na podstawie umowy, która jest umową konsensualną, wzajemną. Jest również umową odpłatną, a odpowiednikiem świadczenia wynajmującego w postaci oddania lokalu do używania jest zapłata czynszu przez najemcę w wysokości ustalonej przez strony w umowie najmu. Zgodnie bowiem z art. 669 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. najemca lokalu obowiązany jest uiszczać czynsz w umówionym terminie. Jeżeli nie wywiązuje się on z przedmiotowego obowiązku, tj. nie płaci czynszu, wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę najmu oraz dochodzić od najemcy zapłaty czynszu na drodze sądowej.

Stosownie zaś do przepisu 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 określonych w ust. 2 – 5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być zatem pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (ust. 1). 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 (ust. 2 pkt 2).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, iż zaistniała podstawa do wypowiedzenia umowy najmu w oparciu o wymienione powyżej przepisy Kodeksu cywilnego. Wypowiedzenie umowy najmu spełniało nadto wymagania określone w ustawie o ochronie praw lokatorów. Dokonane zostało na piśmie, zawierało wskazanie przyczyny wypowiedzenia, poprzedzone było uprzedzeniem na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i udzieleniem dodatkowego miesięcznego terminu do uregulowania zaległości. Pozwana również nie kwestionowała powyższych okoliczności.

Mając powyższe na uwadze sąd ustalił, że pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu z uwagi na rozwiązanie umowy najmu w związku z upływem okresu wypowiedzenia. Z powyższego wynika, iż B. S. zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego i nie przysługuje jej skuteczne względem powoda uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem i zamieszkiwania w nim.

W związku z powyższym, sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby odmówić słuszności żądaniu powoda, a w konsekwencji utrzymał w mocy rozstrzygnięcie zawarte w wyroku zaocznym, nakazujące pozwanej opuszczenie i opróżnienie zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego (punkt I. wyroku).

Nie ulega wątpliwości, iż do pozwanej znajduje zastosowanie ustawa o ochronie praw lokatorów. Stosownie do treści art. 14 powołanej ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie zaś z utrwalonym poglądem Sądu Najwyższego, przepis art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, a zatem w odniesieniu do byłego najemcy lokalu lub osoby używającej lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109). Powyższa regulacja znajduje zatem zastosowanie w niniejszej sprawie, albowiem pozwana B. S. była lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy.

Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, w stosunku do których zapadł wyrok eksmisyjny, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (stosownie do brzmienia art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Sąd nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego wobec taksatywnie wskazanych w ustawie kategorii osób, m.in. małoletnich, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych oraz osób sprawujących nad nimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałych, kobiet w ciąży, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osób posiadających status bezrobotnego, osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwana należy do kategorii osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem z uwagi na pozostawanie w niedostatku spełnia przesłanki określone przez radę miasta (...)w drodze uchwały (art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów). Zgodnie bowiem z § 12 uchwały Nr XVIII/1751/2009 Rady Miasta (...)z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta(...), umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i znajduje się w niedostatku. Przy czym przez niedostatek należy rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekraczający 130% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązujący w dniu złożenia wniosku (§ 1 pkt 27 powołanej uchwały), zaś kwota najniższej emerytury wynosi 844,45 zł (Komunikat Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 18 lutego 2014 roku). Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż pozwana B. S. pobiera emeryturę w wysokości 732,00 złotych, choruje na choroby przewlekłe, wydając na leki kwoty 100 – 150 złotych miesięcznie. Jednocześnie należy przywołać, iż powód nie wykazał, aby pozwana miała możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany, a stosownie do zeznań pozwanej B. K. S. takiej możliwości nie posiada (k. 144).

Mając powyższe na uwadze, sąd orzekł, że pozwanej przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego, uchylając tym samym rozstrzygnięcie wyroku zaocznego o odmiennej treści (punkt I. i II. wyroku).

O wstrzymaniu wykonania wobec pozwanej opróżnienia przedmiotowego lokalu do czasu złożenia jej przez miasto (...)oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego sąd orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (punkt III. wyroku).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w treści 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.

Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego. W ocenie sądu już sama sytuacja majątkowa pozwanej, która stanowiła przyczynę powstania zaległości w opłacaniu czynszu, jak również jej lojalne zachowanie w toku postępowania, uzasadniają odstąpienie od obciążania kosztami poniesionymi przez stronę przeciwną. Z tego względu sąd orzekł jak w punkcie IV. wyroku, uchylając jednocześnie rozstrzygnięcie zawarte w wyroku zaocznym o odmiennym brzmieniu.

Mając na uwadze powyższe rozważania i na podstawie powołanych powyżej przepisów Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie orzekł, jak w części dyspozytywnej wyroku.

## ZARZĄDZENIE

(...)