

Sygn. akt: I C 1630/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2015 r.

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

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Anna Szwed

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2015 r. w Warszawie

sprawy z powództwa miasta s.W.

przeciwko M. B., R. B., K. M., M. M., P. M.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym M. B., K. M., M. M., P. M. i R. B. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. oraz wydanie go powodowi miastu s. W.;
2. orzeka, że pozwanym M. B., K. M., M. M., P. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. wstrzymuje wykonanie eksmisji orzeczonej w punkcie 1 wyroku w stosunku do pozwanych M. B., K. M., M. M., P. M. do czasu złożenia przez powoda miasta s. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. orzeka, że pozwanemu R. B. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
5. zasądza od pozwanych M. B., K. M., M. M., P. M. i R. B. solidarnie na rzecz powoda miasta s. W. kwotę 320,- zł. (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 120,- zł. (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1630/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 czerwca 2013 r. powód Miasto S. W., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika radcę prawnego Z. P., wniósł o nakazanie pozwanym M. B., R. B., K. M., M. M. oraz małoletniemu P. M. – reprezentowanemu przez M. B. opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz wydanie go powodowi, o zasądzenie kosztów postępowania od pozwanych na rzecz powoda wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu powód podał, iż pozwani zajmują w/w lokal mieszkalny należący do zasobów gminy na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 12 marca 1997 r. między powodem a M. B.. Powód wskazał również, że w/w umowa zawierała postanowienia, wg których pozwana miała płacić czynsz i opłaty za świadczenia, a czego pozwana nie czyniła. Na rozprawie z dnia 7 marca 2014 r. Przewodnicząca doręczyła R. B. odpis pozwu. Następnie, pozwany R. B. oświadczył, iż wnosi o oddalenie powództwa. **(pozew i załączniki – k. 1 – 16)**

Na rozprawie w dniu 7 marca 2014 r. M. B. działająca w imieniu własnym i jako pełnomocnik małoletniego syna P. M. wniosła o oddalenie powództwa. Pozwani: R. M., K. M. i M. M. wniosli o oddalenie powództwa. **(protokół – k. 61-62)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 12 marca 1997 r. M. B. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego z Zarządem (...) w W., reprezentowanym przez Panią H. J.. Umowa najmu dotyczyła lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (...) w W.. Wg postanowień w/w umowy, Pani M. B. miała zamieszkiwać lokal wraz A. B., R. B., K. M. oraz M. M.. Ponadto, najmująca zobowiązała się do opłacania czynszu i innych opłat określonych w umowie. **(umowa – k. 5 – 7)**

W dniu 6 września 2012 r. Zakład (...) dla D. Ś. wezwał M. B. do spłaty zadłużenia lokalu mieszkalnego w wysokości 1 898, 12 zł. w terminie jednego miesiąca z zastrzeżeniem, że w razie niedokonania spłaty w terminie umowa zostanie wypowiedziana. **(wezwanie – k. 10, zpo – 10 verte)**

Następnie, pozwanej wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (...) w W.. Jako przyczynę wypowiedzenia podano zwłokę w zapłacie czynszu i innych opłat, przekraczającą trzy pełne okresy płatności. Kwota zadłużenia miała wynieść 2 920, 25 zł. **(wypowiedzenie – k. 11, zpo – k. 11 verte)**

W przedsądowym wezwaniu do zapłaty z dnia 15 marca 2013 r., Zakład (...) dla D. Ś. wezwał Panią M. B. do spłaty zadłużenia w wysokości 5 246,60 zł. **(wezwanie – k. 12, zpo – k. 12 verte)**

Sporny lokal M. B. zamieszkiwała z synami K. i P. M.. Syn R. B., choć kiedyś zamieszkiwał, to obecnie nie zamieszkuje na stałe w/w lokalu, mieszka z żoną. Pozwana - M. B. pracuje jako pracownik fizyczny, za co otrzymuje minimalne miesięczne wynagrodzenie, oraz jako ekspedientka w barze, za co otrzymuje kwotę 800 zł netto. Pozwana nie może wypłacać pieniędzy z konta, które zostało zablokowane. Ponadto, zasądzono synowi pozwanej- P. M. alimenty w wysokości 100 zł, których nie można wyegzekwować z powodu braku zatrudnienia ojca P. M.. K. M. obecnie nie pracuje, szuka pracy. M. M. pracuje, bez zawartej umowy o pracę, i zarabia ok. 500-600 zł netto miesięcznie. R. B. pracuje i zarabia ok. 3000 zł netto miesięcznie. Nikt z pozwanych nie jest obłożnie chory, nie ma ustalonego prawa do emerytury i renty, a także nie ma orzeczonej niepełnosprawności. M. B., K. M. i M. M. nie mają innego lokalu, który mogliby zamieszkać na wypadek orzeczenia eksmisji ze spornego lokalu. R. B. mieszka z żoną. **(zeznania pozwanych – k. 61-64)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, tj. umowę najmu lokalu mieszkalnego, ostateczne wezwanie do zapłaty, przedsądowe wezwanie do zapłaty oraz w oparciu o zeznania pozwanych. Dokumentacja została sporządzona przez uprawnione organy. Sąd ocenił zeznania pozwanych jako wiarygodne, nie budziły wątpliwości, były spójne i logiczne.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było uzasadnione.

W dniu 12 marca 1997 r. podpisano umowę najmu lokalu mieszkalnego, której stronami byli Zarząd (...) oraz M. B.. Uprawnionymi do zamieszkiwania w/w lokalu byli również A. B., R. B., K. M. oraz M. M., a następnie także P. M..

Sąd nakazał opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego przez pozwanych. Pozwana M. B. była stroną umowy najmu lokalu mieszkalnego, w związku z czym była lokatorem spornego lokalu. Ponadto, pozostali pozwani, tj. R. B., K. M., M. M. oraz A. B. (nie będąca stroną) byli uprawnieni, na podstawie umowy najmu, a także P. M., do zamieszkiwania w/w lokalu, w związku z czym również byli lokatorami w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: uopl).

Na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 w/w ustawy, właściciel może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem co najmniej 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeśli lokatorzy nie opłacają czynszu lub innych opłat przez co najmniej 3 pełne

okresy płatności. W niniejszej sprawie przesłanka określona w art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl została spełniona, dlatego wynajmujący miał prawo wypowiedzieć umowę najmu. Pozwani nie opuścili i nie wydali właścicielowi przedmiotu najmu, w związku z powyższym, powód mógł żądać opuszczenia i opróżnienia lokalu, oraz wydania mu go.

Na podstawie art. 14 ust. 1 uopl Sąd był zobowiązany orzec o prawie do lokalu socjalnego. Podstawą do przyznania lokalu socjalnego jest § 12 uchwały (...)Rady (...)W.z dnia 9 września 2009 r. W/w przepisie określono przesłanki, tj. brak tytułu prawnego do lokalu, odpowiadanie przesłankom opisanym w § 4 pkt 1 w/w uchwały oraz życie w niedostatku. Strony nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, o czym zeznały na rozprawie. Osoby zamieszkujące najmowany lokal znajdują się w niedostatku. Pozwana otrzymuje łączne wynagrodzenie w wysokości ok. 1993 zł netto, jej syn M. M. otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 500-600 zł, a drugi syn K. M. jest aktualnie bez zatrudnienia. Najmłodszy syn, P. M. nie pracuje, ma zasądzone alimenty w wysokości 100 zł miesięcznie, jednakże nie mogą być one egzekwowane z powodu braku dochodów ojca uprawnionego. W konsekwencji, nie otrzymuje on żadnych dochodów. W związku z powyższym, miesięczny średni dochód na członka gospodarstwa domowego wynosi ok. 623, 25 zł – 648,25 zł, co stanowi kwotę nie przekraczającą 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. W związku z powyższym, należało orzec o przysługującym lokalu socjalnym.

Na podstawie art. 14 ust. 6 uopl, w związku z pkt 3 wyroku, Sąd był zobowiązany do wstrzymania wykonania eksmisji.

Pozwany R. B. zamieszkiwał lokal przed pobytem w ZK. Jednakże, jak sam pozwany zeznał na rozprawie, odkąd przestał odbywać karę w ZK, to zamieszkuje wraz z żoną, dzieckiem i babcią żony w lokalu o powierzchni ok. 50 mkw. Co więcej, pozwany otrzymuje wynagrodzenie w wysokości ok. 3000 zł netto. Tym samym, pozwany nie spełnia przesłanek określonych w § 12 w/w uchwały Rady (...)W., ponieważ nie zamieszkuje w trudnych warunkach mieszkaniowych oraz nie pozostaje w niedostatku.

Na podstawie art. 98 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, strona przegrywająca jest zobowiązana do zwrotu kosztów procesu stronie przeciwnej na jej żądanie. W niniejszej sprawie stroną przegrywającą są pozwani, a powód żądanie zwrotu kosztów procesu, w tym i zastępstwa procesowego zgłosił w pozwie, w konsekwencji to na pozwanych spoczywa obowiązek zwrotu w/w kosztów stronie przeciwnej. W niniejszej sprawie są to koszty wniesienia pozwu, tj. 200 zł opłaty stałej od pozwu o eksmisję oraz 120 zł kosztów zastępstwa procesowego.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku i załączników doręczyć pełnomocnikowi powoda.