

Sygn. akt I C 2891/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2014 roku

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

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO w SR Iwona Kizerwetter-Kramarz

Protokolant: Mateusz Cieślak

po rozpoznaniu w dniu 03 czerwca 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa miasta (...)

przeciwko D. P.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu D. P. opróżnienie z rzeczy i opuszczenie lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydanie go powodowi miastu (...);
2. orzeka, że pozwanemu D. P. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1 wyroku do czasu złożenia pozwanemu D. P. przez właściwą gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. zasądza od pozwanego D. P. na rzecz powoda miasta (...) kwotę 320,- zł (słownie: trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 120,- zł (słownie: sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 2891/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 listopada 2013 r. miasto (...) – reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego T. G. (pełnomocnictwo – k. 3) wniosło o nakazanie pozwanemu D. P. opróżnianie lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. i wydanie go powodowi oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych prawem.

W uzasadnieniu pełnomocnik strony powodowej wskazał, że D. P. zajmuje ww. lokal bez tytułu prawnego, albowiem Urząd Miasta (...) odmówił mu wstąpienia w stosunek najmu do tego lokalu po śmierci matki. Nadto podniesione zostało, iż mimo wezwania pozwanego do dobrowolnego opuszczenia lokalu, nie uczynił on tego do dnia wniesienia pozwu, a co za tym idzie powód musiał wytoczyć powództwo. ( **pozew – k. 1 – 14** )

Na rozprawie w dniu 03 czerwca 2014 roku pozwany D. P. oświadczył, że nie ma dokąd się wyprowadzić i wniósł o przyznanie mu lokalu socjalnego. ( **protokół rozprawy – k. 21** )

**Sąd Rejonowy ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:**

Umową najmu z dnia 22 grudnia 2011 r. M. P. została najemcą lokalu socjalnego numer (...) w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni użytkowej 12,00 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na okres do dnia 31 grudnia 2012 r. (**umowa – k. 10-11**)

W lokalu tym zamieszkiwał również pozwany D. P.. (**oświadczenie – k. 12**)

M. P. zmarła w dniu 28 grudnia 2012 r. ( **bezsporne – kserokopia odpisu skróconego aktu zgonu – k.14** ) miasto (...) odmówiło D. P. możliwości wstąpienia w stosunek najmu ww. lokalu na podstawie art. 691 k.c., powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2010 r. (sygn. akt III CZP 51/10), zgodnie z którą nie jest możliwe wstąpienie w stosunek najmu lokalu socjalnego na podstawie art. 691 k.c. ( **pismo z dnia 3 kwietnia 2013 r.- k. 7** )

Pismem z dnia 4 października 2013 roku D. P. został wezwany przez Miasto (...) do dobrowolnego opuszczenia lokalu w terminie 3 dni z uwagi na brak tytułu prawnego do ww. lokalu ( **pismo z recepisem – k. 8** ). Pismo zostało odebrane przez pozwanego w dniu 16 października 2013 r., lecz pozwany do tej pory nie opuścił przedmiotowego lokalu ( **bezsporne** ).

Pozwany D. P. obecnie nadal zamieszkuje w lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...). (**bezsporne**).

Pozwany jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. (**zaświadczenie z Urzędu Pracy – k. 23**). Utrzymuje się z przekazów pieniężnych wysokości ok. 500-1000 koron szwedzkich, otrzymywanych od swoich dwóch siostr, mieszkających na stałe w Szwecji. Poza tym nie ma żadnej rodziny w Polsce, nie posiada też nikogo na utrzymaniu. (**zeznania pozwanego – k. 21**).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, a także zeznania pozwanego D. P..

Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd oparł się także na zeznaniach pozwanego przy ustalaniu stanu faktycznego, albowiem w ocenie Sądu są one wiarygodne. Wskazać należy, że są one logiczne, spójne oraz korespondują z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

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

Bezsporne w niniejszej sprawie jest, że D. P. zajmuje lokal mieszkalny numer (...) w budynku przy ul. (...) bez tytułu prawnego. Stroną stosunku najmu ww. lokalu socjalnego była jego matka - M. P., zaś stosunek ten ustał wraz z jej śmiercią. Pozwany D. P. wprawdzie stale zamieszkiwał z matką w tym lokalu do chwili jej śmierci, lecz mimo to nie może on wstąpić w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Sąd Najwyższy stoi bowiem na stanowisku, że nie można wstąpić w stosunek najmu lokalu socjalnego na podstawie art. 691 k.c. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2010 r., sygn. akt III CZP 51/10). Tym samym pozwany D. P. zajmuje przedmiotowy lokal bezprawnie.

Z uwagi na fakt, że pozwany nie wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, roszczenie powoda należy wyprowadzić z powództwa windykacyjnego wskazanego w art. 222 k.c.

Zgodnie z brzmieniem § 1 ww. regulacji 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.

Skoro więc pozwanych przebywa w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego winien on zwrócić go powodowi. Tym samym powództwo w tym zakresie było uzasadnione o czym Sąd orzekł w punkcie 1 wyroku.

Jednocześnie nie ulega jednak wątpliwości, że D. P. był jednak lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 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 z późn. zm.), przysługiwał mu bowiem tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (M.

P. była najemcą lokalu, który udostępniła do bezpłatnego używania swojemu synowi D. P.). W związku z tym stosownie do przepisów 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. 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, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 powołanej ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
  - 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
  - 3) obłożnie chorych,
  - 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
  - 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
  - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności zeznań pozwanego D. P. wynika, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Wskazać bowiem należy, że D. P. jako osoba posiadająca status bezrobotnego spełnia kryterium z art. 14 ust. 4 pkt 5. Nadto pozwany spełnia przesłankę z art. 14 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy.

Zgodnie bowiem z § 12 uchwały Nr LVIII/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. Niedostatek - należy rozumieć jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających 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).

Obecnie kwota najniższej emerytury wynosi 844,45 złotych. Jak wynika z zeznań pozwanego D. P. utrzymuje się on z przekazów pieniężnych w wysokości ok. 500-1000 koron szwedzkich, otrzymywanych od swoich dwóch siostr, mieszkających na stałe w Szwecji.

Zatem biorąc pod uwagę kurs z dnia orzekania (0,4596 zł za koronę) pozwany otrzymuje kwotę 459,60 zł. Nie przekracza zatem ona kwoty 1097,79 zł, stanowiącej 130% najniższej emerytury. Nie ulega zatem wątpliwości, iż pozwany pozostaje w niedostatku w rozumieniu powołanej uchwały Rady Miasta(...).

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (punkt 2 wyroku).

O wstrzymaniu wykonania wobec pozwanego opróżnienia przedmiotowego lokalu do czasu złożenia mu 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, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 98 § 1 k.p.c., który ustanawia ogólną zasadę, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony – koszty procesu.

W niniejszej sprawie Sąd w całości uwzględnił powództwo wytoczone przez Miasto (...). Dlatego też to pozwani są tą stroną procesu, która przegrała przedmiotową sprawę, w związku z tym obowiązana są solidarnie zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu. Warunkiem zasądzenia od strony przegrywającej na rzecz przeciwnika kosztów procesu jest zgłoszenie żądania, który w niniejszej sprawie został spełniony, albowiem pełnomocnik powoda w pozwie wniósł o zasądzenie kosztów procesu. W skład kosztów należnych stronie powodowej wchodzi: wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 120 złotych (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) oraz opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 złotych (art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach w sprawach cywilnych - Dz. U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.).

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

(...)