

Sygn. akt I C 2260/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Justyna Tkaczuk

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa miasta (...)W.

przeciwko J. M. (1), N. M. i D. Z. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym J. M. (1), N. M. i D. Z. (1) opróżnienie z rzeczy i opuszczenie lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydanie go powodowi miastu stołecznemu W.;
2. orzeka, że pozwanym J. M. (1), N. M. i D. Z. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji w stosunku do wszystkich pozwanych tj. J. M. (1), N. M. i D. Z. (1) z lokalu opisanego w punkcie 1 wyroku do czasu złożenia pozwanym przez powoda miasto (...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. zasądza solidarnie od pozwanych J. M. (1), N. M. i D. Z. (1) na rzecz powoda miasto (...) W. kwotę 320,- zł (słownie: trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,- zł (słownie: sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 2260/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 sierpnia 2014 roku powód Miasto S. W., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika (pełnomocnictwo k. 13), wniósł o nakazanie pozwanym J. M. (1), N. M. – małoletniej reprezentowanej przez matkę J. M. (1) i D. Z. (1) – małoletniej reprezentowanej przez matkę J. M. (1) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. oraz wydanie go powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy, orzeczenie o braku uprawnień pozwanego do lokalu socjalnego i wreszcie o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwani zajmują wskazany wyżej lokal bez tytułu prawnego, najemcą lokalu był brat pozwanej – Z. S., a po jego śmierci w dniu 25 września 2009 r. umowa najmu wygasła. Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2011 r. wydanym w sprawie I C 2200/10 tutejszy Sąd oddalił powództwo o ustalenie istnienia stosunku najmu. **(pozew wraz z załącznikami k. 1-14).**

Na rozprawie w dniu 15 grudnia 2014 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa. **(protokół rozprawy k. 40).**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 7 lipca 1987 r. została wydana decyzja o przydziale spornego lokalu dla S. B. (dowód: decyzja – k. 24 akt lokalowych)

Po jego śmierci żona K. B. z domu W. (matka pozwanej) w dniu 21 czerwca 1996 r. wystąpiła jako wdowa najemcy o wyrażenie zgody na oddanie w bezpłatne używanie części lokalu Z. S. (brat pozwanej). (wniosek – k. 28-27 akt lokalowych)

K. B. zmarła w dniu 16 kwietnia 2003 r. (kopia aktu zgonu – k. 37 akt lokalowych)

W dniu 1 sierpnia 2003 r. został zawarty aneks do umowy najmu spornego lokalu, w świetle którego potwierdzono, że Z. S. wstąpił w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w miejsce dotychczasowego najemcy K. B. na podstawie art. 691 § 1 kc. (aneks – k. 52 akt lokalowych)

W dniu 27 kwietnia 2006 r. Burmistrz D. (...) wyraził zgodę wobec najemcy Z. S. na oddanie w bezpłatne używanie części lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. siostrze J. M. (1). (pismo – k. 156 akt lokalowych)

Z. S. zmarł w dniu 25 września 2009 r. (akt zgonu – k. 169 akt lokalowych)

W dniu 1 października 2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł rozwód związku małżeńskiego J. M. (1) i S. M.. (wyrok – k. 171 akt lokalowych)

W dniu 2 listopada 2009 r. J. M. (1) wystąpiła o zawarcie umowy najmu spornego lokalu. (wniosek – k. 174-175 akt lokalowych, potwierdzenie złożenia – k. 176 akt lokalowych)

Zarząd D. (...) w dniu 4 sierpnia 2010 r. odmówił zakwalifikowania J. M. (1) do zawarcia umowy najmu spornego lokalu. Jednocześnie zobowiązano Dyrektora Zakładu (...) w D. (...) do podjęcia działań celem opróżnienia przedmiotowego lokalu. (Uchwała - k. 193 akt lokalowych)

W piśmie z dnia 17 sierpnia 2010 r. Urzędu Miasta S. W. do J. M. (1) wskazano, iż – nie spełnia ona wymogów paragrafu 31 Uchwały Nr (...) z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...) W.. Mianowicie jak wynika z paragrafu 31 ust. 1 ww. Uchwały – z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 kc lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę – może być zawarta umowa najmu, jeżeli jest spełniony m. in. warunek wspólnego zamieszkiwania z najemcą za jego zgodą i prowadzenia wspólnie z nim wspólnego gospodarstwa co najmniej przez okres ostatnich siedem lat. Urząd wskazał, że J. M. (1) nie spełnia siedmioletniego okresu wspólnego zamieszkiwania z najemcą. (pismo – k. 194 akt lokalowych)

W dniu 30 października 2012 r. J. M. (1) ponownie wystąpiła do powoda o zawarcie umowy najmu. (k. 225-226 akt lokalowych)

Wniosek ten uzupełniła w dniu 8 lutego 2012 r. wskazując, że wspólnie z nią w lokalu tym zamieszkują małoletnie córki N. M. i D. Z. (1) oraz konkubent D. Z. (2). (oświadczenie – k. 241 akt lokalowych)

Pismem z dnia 1 sierpnia 2013 r. Kierownik (...) odmówił zakwalifikowania J. M. (1) i D. Z. (2) do wynajęcia lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z uwagi na przekroczone kryterium dochodowe. (k. 275 akt lokalowych)

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2011 r. w sprawie sygn. akt: I C 2200/10 Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w miejsce zmarłego brata Z. S.. Z uzasadnienia tego wyroku wynika, iż J. M. (1) jako siostra zmarłego najemcy nie należy do kręgu osób wymienionych w art. 691 § 1 kc. Zgodnie z art. 691 § 1 kc - w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. W świetle zaś § 2 cyt. przepisu - osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu

lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Nadto Sąd wskazał, iż z uwagi na fakultatywne uregulowanie przepisu paragrafu 31 Uchwała (...)z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...)– „może być zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu”, brak było podstaw do uwzględnienia powództwa na podstawie tego przepisu.(kopia wyroku wraz z uzasadnieniem - k. 201-207 akt lokalowych)

J. M. (1) zamieszkała w spornym lokalu w 2004 r. tj. po śmierci swojej matki K. B. w 2003 r. W lokalu tym zamieszkuje J. M. (1) z dwiema małoletnimi córkami N. M. i D. Z. (1). Pozwana pracuje na podstawie umowy o pracę i uzyskuje wynagrodzenie w kwocie 2.200,- zł. netto miesięcznie. Otrzymuje zasądzone przez Sąd alimenty na córkę N. M., zaś ojciec córki D. Z. (1) opłaca żłobek. Nikt z pozwanych nie ma orzeczenia o niepełnosprawności ani nie jest obłożnie chory. Pozwana nie ma innego lokalu niż dotychczas używany, w którym to mogłaby zamieszkać w razie ewentualnego orzeczenia eksmisji. (zeznania powódki – k. 40-41)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o znajdującą się w aktach sprawy dokumentację, dokumenty akt lokalowych oraz o zeznania pozwanej J. M. (1).

Przedmiotowa dokumentacja posłużyła Sądowi zarówno do ustalenia braku tytułu prawnego pozwanej do spornego lokalu, jak i pozwoliła na stwierdzenie sytuacji zdrowotnej, majątkowej oraz osobistej pozwanej. Dokumentacja ta nie była jednocześnie kwestionowana przez strony, została sporządzona przez uprawnione do tego organy. Ponadto, w ocenie Sądu była wiarygodna i kompleksowa w kontekście okoliczności mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

Podobnie należało ocenić zeznania J. M. (2), które były spójne i logiczne i nie budziły wątpliwości.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było uzasadnione.

Sąd w niniejszej sprawie był związany na podstawie art. 365 kpc wyrokiem z dnia 27 czerwca 2011 r. w sprawie sygn. akt: I C 2200/10 Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, na podstawie którego oddalono powództwo J. M. (1) o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w miejsce zmarłego brata Z. S..

W niniejszej sprawie nie zostały podane żadne nowe okoliczności przez pozwaną nie podlegające ocenie w ww. sprawie.

Nie ulega wątpliwości, że stosunek najmu wygasł z datą śmierci w dniu 25 września 2009 r. Z. S.. Pozwanym przysługiwał pochodny od Z. S. tytuł prawny do lokalu wynikający z umowy użyczenia. W związku z wygaśnięciem umowy najmu również wygasła umowa użyczenia łącząca Z. S. z pozwanymi.

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

Wobec powyższego uznać należy, iż pozwani wobec ustania stosunku najmu winni byli zwrócić przedmiotowy lokal powodowi, czego nie uczynili.

Mając powyższe na uwadze Sąd w oparciu o art. 675 k.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Nie ulega wątpliwości, iż pozwana jest 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 – dalej uopl (tekst jednolity Dz. U. z 2014, poz. 150)

Mając na uwadze, że wszyscy pozwani byli lokatorami w świetle uopl 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 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.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego, a w szczególności zeznań pozwanych wynika, że należą oni do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 pkt 2 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W stosunku do N. M. i D. Z. (3) sąd obligatoryjnie orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego, albowiem są one osobami małoletnimi. Jednocześnie z uwagi na fakt, że osobą wspólnie z nią zamieszkałą i sprawującymi opiekę jest matka J. M. (1) Sąd rozciągnął wskazane uprawnienie także na J. M. (1) orzekając ostatecznie jak w punkcie 2 wyroku.

Jednocześnie, działając w oparciu o art. 14 ust. 6 wspomnianej ustawy, w punkcie trzecim wyroku Sąd nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji w stosunku do pozwanej do czasu złożenia jej przez powoda Miasto S. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. (por. pkt. 3 wyroku)

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., w myśl którego - Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W niniejszej sprawie przegrany był pozwany, gdyż orzeczono co do zasady zgodnie z żądaniem powoda. Na koszty postępowania złożyła się opłata od pozwu, uiszczona przez powoda w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego, które zgodnie z § 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 pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490), wynosiły 120 zł. (por. pkt. 4 wyroku)

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

(...)