

**Sygn. akt: I C 1487/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w I Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Radosław Tukaj**

Protokolant: Marek Maśniak

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta S. W.**

przeciwko **J. W. i B. W.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym J. W. i B. W. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w W. i wydanie go powodowi Miastu S. W.;

II. orzeka, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt. 1 wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Miasto S. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

**Sygn. akt: I C 1487/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 czerwca 2013 roku powód Miasto S. W. wniósł o nakazanie pozwanym J. W. i B. W. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w W. wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi, wydanie go powodowi oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

W toku postępowania pozwani J. W. i B. W. wnieśli o oddalenie powództwa, powód zaś podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

B. W. i J. W. na podstawie decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 25 stycznia 1983 roku oraz umowy najmu z dnia 12 kwietnia 1983 roku stali się najemcami lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) w W., należącego do mieszkaniowego zasobu Miasta S. W.. Wraz z nimi do zamieszkiwania w lokalu uprawniony został syn A. W.. Przydzielony lokal składał się z pokoju, przedpokoju, wc i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 32,06 m<sup>2</sup>, w tym

powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> (dowód: umowa o najem lokalu mieszkalnego, k. 12, decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego, k. 58 akt lokalowych).

W myśl postanowień przedmiotowej umowy najemcy zobowiązani zostali do uiszczania czynszu najmu miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 10. każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypadała dana należność (dowód: umowa o najem lokalu mieszkalnego, k. 12v.).

Pismem z dnia 6 listopada 2012 roku właściciel wezwał B. i J. W. do spłaty zadłużenia w kwocie 2.945,98 złotych w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, z zastrzeżeniem wypowiedzenia umowy w przypadku braku uregulowania zaległych należności. Przedmiotowa korespondencja została dwukrotnie awizowana, a przez to uznana za skutecznie doręczoną obojgu pozwanym (dowód: pismo z dnia 6 listopada 2012 roku, k. 9, zwrotne potwierdzenia odbioru, k. 10, 11).

Pomimo skutecznego wezwania do spłaty istniejącego zadłużenia B. i J. W. nie uregulowali wymaganych należności (bezsporne).

Pismem z dnia 11 stycznia 2013 roku Miasto S. W. wypowiedziało B. W. i J. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W. z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, wzywając ich jednocześnie do opuszczenia zajmowanego lokalu. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano zwłokę w zapłacie czynszu i innych opłat przekraczających trzy pełne okresy płatności. Zaległości powstałe z tego tytułu wraz z odsetkami stanowiły na dzień 31 grudnia 2012 roku kwotę 4.441,67 złotych (dowód: wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego, k. 6).

Wypowiedzenie umowy najmu zostało doręczone najemcom w dniu 1 lutego 2013 roku (dowód: zwrotne potwierdzenia odbioru, k. 7, 8).

Pomimo wezwania B. i J. W. nie opuścili przedmiotowego lokalu (bezsporne).

B. W. nie pracuje, jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Czasami podejmuje prace dorywcze, pracując jako pomoc kuchenna. Nie leczy się przewlekle. J. W. jest zatrudniony od stycznia 2014 roku, osiągając miesięczny dochód w wysokości około 1.500,00 złotych. Matka pozwanego czasami pomaga mu finansowo, przekazując kwoty rzędu 200,00 złotych (dowód: zeznania powoda J. W., k. 26-27).

Stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów. Dokumenty znajdujące się w aktach sprawy zostały sporządzone przez kompetentne osoby, w ramach wykonywanych przez nie czynności, zaś strony w toku rozprawy nie kwestionowały ich autentyczności; również Sąd, dokonując ich kontroli od strony formalnej i zawartości merytorycznej, nie dopatrywał się uchybień ani śladów wskazujących na ich fałszowanie przez podrabianie lub przerabianie.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego J. W. (vide zeznania pozwanego J. W., k. 26-27), albowiem były one szczere, spójne i logiczne, nie zostały nadto skutecznie zakwestionowane przez powoda.

### ***Sąd zważył, co następuje.***

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W myśl art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie rzeczą włada, ażeby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przepis art. 675 § 1 k.c. stanowi nadto, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Przedmiotowe roszczenie(a) materializuje(a) się zatem w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy, niezależnie od stanu świadomości naruszydiciela, mają więc charakter obiektywny. Stanowią one roszczenia,

które przysługują nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi lub też wynajmującemu przeciwko najemcy po rozwiązaniu stosunku najmu.

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawało, że strona powodowa Miasto S. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ulicy (...), a pozwanym B. i J. W. w przeszłości przysługiwało uprawnienie do władania lokalem na podstawie umowy najmu.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) zawarta przez strony została skutecznie wypowiedziana w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) z powodu niewnoszenia opłat za używanie mieszkania, którą to okoliczność pozwany J. W. przyznał. Stosunek najmu wiąże się na podstawie umowy, która jest umową konsensualną i wzajemną. Jest również umową odpłatną, zaś 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 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 ulegało wątpliwości, że zaistniała podstawa do wypowiedzenia umowy najmu w oparciu o wymienione powyżej przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów. Wypowiedzenie 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. Pozwani również nie kwestionowali powyższych okoliczności.

Sąd ustalił zatem, że pozwani utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu z uwagi na rozwiązanie umowy najmu w związku z upływem okresu wypowiedzenia. Z powyższego wynikało, że B. i J. W. zajmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego i nie przysługiwało im skuteczne względem powoda uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem i zamieszkiwania w nim. Tym samym stwierdzić należało, że strona powodowa miała prawo domagać się wydania jej spornego lokalu. Właściciel lokalu ma bowiem prawo do swobodnego dysponowania swoją własnością, np. wynajęcia go, i osoby zamieszkujące tam bez tytułu prawnego nie mogą tego uniemożliwiać. Roszczenie powoda wynikało nie tylko z przepisów prawa rzeczowego, ale przede wszystkim ze stosunku obligacyjnego w oparciu o treść art. 675 § 1 k.c. Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz wynajmującemu, przy czym zwrócenie rzeczy oznacza jej wydanie, a skuteczne wypowiedzenie stosunku najmu kończy najem. Sąd nie znalazł zatem żadnych podstaw, by odmówić słuszności żądaniu powoda, a w konsekwencji nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego (punkt I wyroku).

Nie ulegało wątpliwości, że do pozwanych znalazła 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, nr 9, poz. 109).

Powyższa regulacja znajduje zatem zastosowanie w niniejszej sprawie, albowiem pozwani B. i J. W. byli lokatorami 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 (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 wynikało ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwani należeli do kategorii osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem z uwagi na pozostawanie w niedostatku spełniali przesłanki określone przez Radę Miasta Stołecznego W. w drodze uchwały (art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów). Zgodnie bowiem z przepisem § 12 uchwały

nr (...) Rady Miasta Stołecznego W. z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego W. 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 obecnie 844,45 zł (Komunikat Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 18 lutego 2014 roku).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należało, że pozwany J. W. podjął pracę w styczniu 2014 roku, osiągając średni miesięczny dochód w wysokości 1.500,00 złotych. Powyższa kwota przeliczona na dwuosobowe gospodarstwo domowe, uprawniała do stwierdzenia niedostatku obojga pozwanych (granica niedostatku uprawniającego do przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego kształtuje kwota 844,45 złotych, a w przypadku pozwanych na każdego z nich przypada kwota około 750,00 złotych). Nadto, pozwana B. W. jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku, która to okoliczność samodzielnie uprawnia ją do otrzymania lokalu socjalnego. Jednocześnie, należało przywołać, że powód nie wykazał, by pozwani mieli możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany, a stosownie do zeznań pozwanego J. W. takiej możliwości nie posiadają. Sąd orzekł zatem, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego (punkt II wyroku).

O wstrzymaniu wykonania wobec pozwanych opróżnienia przedmiotowego lokalu do czasu złożenia im przez Miasto S. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego sąd orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy 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 uwzględnianych przez Sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „poza” procesem, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W ocenie Sądu już sama sytuacja majątkowa pozwanych, która stanowiła przyczynę powstania zaległości w opłacaniu czynszu, jak również ich lojalne zachowanie w toku postępowania, uzasadniały odstąpienie od obciążania ich kosztami poniesionymi przez stronę przeciwną. Z tego względu sąd orzekł jak w punkcie IV wyroku.

Z przytoczonych wyżej względów sąd orzekł jak w sentencji.

**Zarządzenie:**

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.

03.03.2014 r.