

Sygn. akt I C 2040/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: aplikant aplikacji ogólnej Robert Romanowski

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2014 r. w Warszawie

z powództwa miastas.W.

przeciwko J. G., D. R., L. R. (małoletnia), J. R. (małoletni)

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym J. G., D. R., L. R., J. R. opróżnienie z rzeczy i opuszczenie lokalu mieszkalnego numer (...)znajdującego się w budynku nr (...)przy ul. (...)w W. oraz wydanie go powodowi miastu s. W.;
2. orzeka, że pozwanym J. G., D. R., L. R., J. R. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1 wyroku do czasu złożenia pozwanym J. G., D. R., L. R., J. R. przez powoda Miasto S. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania.

Sygn. akt I C 2040/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 sierpnia 2013 roku miasto s. W. Zakład (...)w D.Ś. reprezentowane przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego Z. P. (pełnomocnictwo- k. 3) wniosło o nakazanie pozwanym J. G., D. R. oraz małoletnim L. R. i J. R. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...)znajdującego się w budynku przy ulicy (...)w W. i wydanie go powodowi, zasądzenie od pozwanych J. G. i D. R. kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, albowiem pismem z dnia 14 stycznia 2013 roku powód dokonał wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu nieuiszczenia opłat z tytułu najmu i zobowiązał do jego opróżnienia do dnia rozwiązania umowy najmu oraz spłaty zadłużenia. **(pozew wraz z załącznikami – k. 1 – 11).**

Na rozprawie dnia 2 lipca 2014 roku pozwani J. G. i D. R. oświadczyli, że znajdują się w trudnej sytuacji materialnej. Pozwani wskazali, że obecnie jedyny ich dochód stanowi wynagrodzenie D. R. z tytułu umów zlecenia w wysokości około 1000-1500 złotych miesięcznie, za które muszą utrzymać siebie i dwójkę małoletnich dzieci w wieku 13 lat i 4 lata. **(protokół rozprawy – k. 36-38)**

Sąd Rejonowy ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

Miasto stołeczne W. jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. (**bezsporne, akta lokalowe**)

J. G. i D. R. zamieszkiwali w spornym lokalu mając do niego tytuł prawny w postaci stosunku najmu łączącego ich z powodem, zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 11 lipca 2012 roku. (**dowód: umowa - k.9-10**)

Z powodu zaległości w opłacaniu czynszu za przedmiotowy lokal mieszkalny do pozwanej w dniu 12 listopada 2012 r. skierowane zostało wezwanie do zapłaty z wyznaczeniem miesięcznego terminu i z uprzedzeniem, że po jego bezskutecznym upływie umowa najmu zostanie wypowiedziana. (**dowód: wezwanie – k. 8, zpo – k. 8v**)

Wobec braku spłaty zadłużenia, pismem datowanym na dzień 14 stycznia 2013 roku (data nadania) powód dokonał wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. (**dowód: wypowiedzenie – k. 7, zpo – k.7v**).

Pozwani J. G. i D. R. znajdują się w bardzo trudnej sytuacji materialnej. Wychowują dwójkę małoletnich dzieci L. R. (4 lata) i J. R. (13 lat), a ich jedynym dochodem jest wynagrodzenie D. R. z tytułu umów zlecenia w wysokości 1000-1500 złotych miesięcznie. Nie dysponują jednocześnie żadnym tytułem prawnym do innej nieruchomości. (**dowód: oświadczenie – k. 37-38**).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy, a także zeznania pozwanych J. G. i D. R..

Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy i znajdującym się w aktach przedmiotowego lokalu 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 obdarzył wiarą zeznania pozwanych J. G. i D. R. albowiem są jasne, logiczne oraz nie były kwestionowane przez pełnomocnika powoda i nie budziły wątpliwości Sądu.

Sąd oparł się również na okolicznościach przyznanych przez strony, które zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają przeprowadzenia dowodów.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z brzmieniem art. 222 § 1 kc 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.

Warunkiem koniecznym, pozwalającym na wydanie orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego jest ustalenie, że dana osoba nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w nim.

Bezsporne w niniejszej sprawie jest, iż strony niniejszego procesu wiązała umowa najmu lokalu mieszkalnego (socjalnego) z dnia 11 lipca 2012 roku. Umowa ta zawarta była na czas określony do dnia 31 grudnia 2012 roku. Przepis § 8 tejże umowy przewidywał możliwość jej wypowiedzenia w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W dniu 14 stycznia 2013 roku wynajmujący dokonał wypowiedzenia pozwanym umowy najmu 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, tj. z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przekraczającą trzy pełne okresy płatności. Wypowiedzenie to było dopuszczalne mimo faktu, iż umowa najmu zawarta była na czas określony, ponieważ taką możliwość przewidywały postanowienia umowy (art. 673 § 3 kc w zw. z § 8 ust. 2 umowy najmu). Wypowiedzenie takie jest oświadczeniem woli, które ma być złożone drugiej osobie. Stosownie do treści art. 61 § 1 kc takie oświadczenie woli jest złożone z chwilą, gdy doszło do jego adresata w taki sposób, że mógł się zapoznać z jego treścią. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że z dniem 5 lutego 2013 roku należało uznać wypowiedzenie za doręczone pozwanym J. G. i D. R. (k.7v).

Dlatego orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Nie ulega wątpliwości, iż pozwani są lokatorami 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 im bowiem tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (była najemcami lokalu). 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 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.

Zgodnie zaś z art. 14 ust. 3 powołanej ustawy Sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Przy rozstrzygnięciu tej kwestii bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Sąd uznał, iż uprawnienie pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego wynika z art. 14 ust. 4 pkt. 2 powołanej Ustawy, albowiem zamieszkują w spornym lokalu wraz z małoletnimi dziećmi L. R. (4 lata) i J. R. (13 lat), nad którymi sprawują opiekę i nie mają innego lokalu niż dotychczas używany, w którym mogliby zamieszkać w razie ewentualnego orzeczenia eksmisji. Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że J. G., D. R., L. R. i J. R. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (punkt 2 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 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (punkt 3 wyroku).

Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Jak trafnie zauważono w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2012 r. III CZ 25/12: Ocena sądu, czy zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w art. 102 k.p.c., ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności rozpoznawanej sprawy, w związku z czym w zasadzie nie podlega kontroli instancyjnej i może być podważona przez sąd wyższej instancji tylko wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa. Ocena sądu, czy występują okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 102 k.p.c., dokonywana jest niezależnie od przyznanego stronie zwolnienia od kosztów sądowych.

Wobec powyższego, orzeczono, jak w punkcie 4 wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)

Dnia 04.08.2014 r.