

Sygn. akt I C 2314/14

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Anna Ogińska - Łągiewka

Protokolant Alicja Kicka

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. SKA w W.

przeciwko K. M., J. M.

przy interwencji ubocznej Miasta S. W.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym K. M. i J. M. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w W. i wydanie go powodowi (...) sp. z o.o. SKA w W.,
2. ustala, iż pozwanym K. M. i J. M. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego,
3. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 2314/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 września 2013 roku powód (...) Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w W. wniósł przeciwko pozwanym K. M. i J. M. o: nakazanie im, aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny nr (...) o pow. użytkowej 85,38 m² usytuowany w budynku położonym w W. przy ul. (...) i aby wydali powyższy lokal powodowi oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wyjaśnił, iż powód jest właścicielem budynku położonego przy ul. (...) w W., w tym lokalu mieszkalnego nr (...). Z posiadanych przez spółkę dokumentów wynika, iż w/w lokal nr (...) jest zajmowany przez pozwanych bezumownie. Pozwani nie wstąpili w stosunek najmu po zmarłej najemczynie. Pozwani nie opróżnili lokalu do dnia wniesienia niniejszego powództwa / k. 1-2/.

Po stronie powoda interwencję uboczną zgłosiło miasto s. W., wnosząc o orzeczenie braku uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego ze względu na to, że nie wykazano, iż pozwani nie posiadają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie oraz o zasądzenie na rzecz interwenienta ubocznego zwrotu kosztów postępowania / k. 83-84/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 12 lutego 2010 roku w W. pomiędzy miastem s. W. jako Wynajmującym a Z. S. jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...). Przedmiotem powyższej umowy najmu był lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. o całkowitej powierzchni użytkowej 85,38 m² (§ 1 ust. 1).

Do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą uprawnione były następujące osoby: J. M.(zięć), K. M.(wnuk), S. M.(wnuczka) (§ 2 ust. 1). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony (§ 8 ust. 1). Oprócz czynszu, najemca zobowiązany był uiszczać Wynajmującemu opłaty niezależne od Wynajmującego. Łącznie z czynszem opłaty za lokal wynosiły kwotę 1.040,33 zł. / k. 15-24 – umowa najmu wraz załącznikami/.

Pismem z dnia 2 września 2012 roku K. M.poinformował miasto s. W., iż Z. S.zmarła w dniu 4 lipca 2012 roku / okoliczność bezsporna/ oraz wniósł o dokonanie korekty w zakresie osób zajmujących przedmiotowy lokal, wskazując iż od dnia śmierci Z. S.zajmują go wyłącznie: J. M.oraz K. M./ k. 25/.

Pismem z dnia 20 grudnia 2012 roku nowy zarządca nieruchomości J. K. poinformował dotychczasowego najemcę lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W., iż w związku z dokonaniem przeniesienia prawa własności nieruchomości położonej przy ul. (...), spółka (...) Sp. z o.o. S.K.A. od dnia 5 grudnia 2012 roku wstąpiła w prawa i obowiązki dotychczasowego właściciela określonego w umowie najmu / k. 29/.

W piśmie z dnia 14 maja 2013 roku, doręczonym w dniu 16 maja 2013 roku, zarządca nieruchomości J. K., działając w imieniu właściciela lokalu, tj. Spółki (...) Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w W. poinformował K. M. i J. M., że wobec braku uprawnień do wstąpienia w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. na podstawie art. 691 k.c., są oni zobowiązani do rozliczenia dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego / k. 26-28/.

J. M. ma 57 lat, pracuje jako kierowca w firmie transportowej. Jego miesięczne wynagrodzenie wynosi 2.161,72 zł. netto / k. 103 – zaświadczenie o zatrudnieniu i zarobkach/. Ponadto spłaca on kredyt (852 zł. rata miesięczna), który zaciągnął na pokrycie bieżących potrzeb (42.000 zł.). W przedmiotowym lokalu zamieszkuje on od dnia, w którym ożenił się z córką najemczyny Z. K. S.. Żona J. M. zmarła w dniu w dniu 3 maja 2000 roku / odpis skrócony aktu zgonu – k. 13/.

K. M. ma 31 lat, pobiera rentę socjalną w wysokości 1.368,35 zł. netto / k. 112-113 – pisma z ZUS/. Nie posiada żadnego majątku. Zaciągnął kredyt w banku na kwotę 15.000 zł., spłaca raty po 450 zł. miesięcznie. Kredyt został zaciągnięty na naprawę samochodu ojca.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, których autentyczność nie budziła żadnych wątpliwości Sądu i które nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Nadto Sąd oparł się na zeznaniach J. M. / k. 123/ i K. M. / k. 124/, które Sąd ocenił jako wiarygodne i stanowiące pełnowartościowy materiał dowodowy.

Zebrane dowody stanowiły wystarczającą podstawę do wydania rozstrzygnięcia niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Pozew o eksmisję zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z brzmieniem art. 222 § 1 k.c. 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.

W niniejszej sprawie bezspornym pozostawał fakt, iż powód (...) Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., zaś pozwani faktycznie tym lokalem władają. Poza sporem pozostawało, także iż najemczyny Z. S. zmarła w dniu 4 lipca 2012 roku.

Zgodnie z przepisem art. 691 k.c. 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 (§ 1). Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (§ 2). W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (§ 3).

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 roku, sygn. akt III CZP 26/02, opubl. OSNC 2003/2/20).

W świetle przepisu art. 691 k.c. jak i powyższej uchwały Sądu Najwyższego w okolicznościach niniejszej sprawy uznać należało, iż pozwani K. M. (wnuk najemczyni) jak i J. M. (zięć najemczyni) nie należą do grona osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej w 2012 roku najemczyni Z. S.. Okoliczność, iż pozwani stale zamieszkiwali i zamieszkują nadal w przedmiotowym lokalu mieszkalnym pozostawała bez wpływu na ocenę zaistniałego stanu faktycznego. Konsekwencją powyższego jest wniosek iż stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. wygasł wraz ze śmiercią jego najemczyni Z. S..

W tym stanie rzeczy, wobec wygaśnięcia stosunku najmu oraz nie legitymowaniem się przez pozwanych jakimkolwiek uprawnieniem do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym, powództwo eksmisyjne, na podstawie przepisu art. 222 § 1 k.c. podlegało uwzględnieniu (pkt 1 wyroku).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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. 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.

W ocenie Sądu orzekającego pozwani mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe poprzez wynajęcie mieszkania bądź pokoju. Pozwala im na to stały, regularnie uzyskiwany dochód. K. M. jest zatrudniony w firmie świadczącej usługi transportowe, otrzymuje miesięczne wynagrodzenie w kwocie ok. 2.200 zł. Z kolei J. M. pobiera rentę socjalną w kwocie blisko 1.400 zł.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie 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.

Przepis art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje w żaden sposób pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych. Wskazanie w tym przepisie na dopuszczalność odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik procesu jedynie w wypadkach wyjątkowych ("szczególnie uzasadnionych") wyłącza możliwość stosowania wykładni rozszerzającej. Ocena, czy taki wypadek rzeczywiście zachodzi, pozostawiona została uznaniu Sądu. Musi ona mieć na względzie całokształt okoliczności sprawy. Chodzi tu nie tylko o okoliczności związane z przebiegiem procesu, ale również pozostające

poza jego obszarem (np. stan majątkowy stron, ich sytuacja życiowa). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z punktu widzenia zasad współżycia społecznego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że biorąc pod uwagę wszelkie okoliczności niniejszej sprawy, sytuację życiową pozwanych, którzy nie należą do osób zamożnych i w razie uprawomocnienia się wyroku przeznaczą bieżące środki na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz fakt, że pozwani prowadzili proces w sposób lojalny, zasadnym było zastosowanie regulacji z art. 102 k.p.c. i nie obciążanie ich kosztami procesu (pkt III wyroku).

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.