

Sygn. akt I C 2433/13

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 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 22 stycznia 2014 roku w Warszawie

z powództwa Miasta S. W.

przeciwko S. D. (1), A. K., K. W., D. D., O. W., A. W.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym S. D. (1), K. W., O. W., A. W. opuszczenie i opróżnienie lokalu socjalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i wydanie go powodowi Miastu S. W.;
2. ustala, że pozwanym S. D. (1), K. W., małoletniej O. W. i małoletniej A. W. przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych S. D. (1), K. W., O. W., A. W. z przedmiotowego lokalu do czasu przedstawienia im przez Miasto S. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. oddala powództwo wobec A. K. i D. D.;
5. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 2433/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9.09.2013 r. powód m.st. W. wniósł przeciwko S. D. (1), A. K., K. W., D. D. i O. W. o orzeczenie wobec nich eksmisji z zajmowanego bezumownie lokalu socjalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., a także o zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, umowa najmu lokalu została bowiem wypowiedziana. Pomimo wezwania pozwani nie opuścili i nie wydali powodowi przedmiotu umowy najmu (pozew – k. 6-7).

Postanowieniem z dnia 22.01.2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej małoletnią A. W. (postanowienie - k. 37).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa (k. 35).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 7.12.2011 r. pomiędzy Zakładem (...) w D. Ś. m.st. W., a S. D. (1) zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr 22a przy ul. (...) w W., o powierzchni użytkowej 37, 37 m². Przedmiotowa umowa zawarta została na czas oznaczony, tj. do dnia 31.12.2013 r. (k. umowa – k. 8-9).

Według stanu na dzień 19.07.2012 r. lokal nr (...) przy ul. (...) wykazywał zadłużenie z tytułu opłat na kwotę 2.249, 47 zł. Wobec powyższego w dniu 29.08.2012 r. ZGN w D. Ś. m.st. W. oraz S. D. (1) zawarli umowę, mocą której należność rozłożona została na 24 raty, których płatność oznaczono w harmonogramie spłaty (k.10).

W związku z brakiem spłaty zadłużenia zgodnie z harmonogramem spłaty oraz nie wnoszeniem opłat bieżących, pismem z dnia 20.03.2013 r. ZGN w D. Ś. wezwał S. D. (1) do zapłaty kwoty 3.428, 85 zł w terminie jednego miesiąca wskazując, iż w przypadku braku uregulowania należności umowa najmu lokalu zostanie wypowiedziana (k. 11).

Pismem z dnia 15.05.2013 r. ZGN (...) m.st. W. wypowiedział S. D. (1) umowę najmu lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Jako przyczynę wypowiedzenia wynajmujący wskazał zwłokę z zapłatą czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu, przekraczającą trzy pełne okresy płatności. Dodatkowo S. D. (2) został poinformowany o konieczności przekazania lokalu do dyspozycji Zakładu (...) w D. Ś. m.st. W. najpóźniej do ostatniego dnia miesiąca, w którym skutkuje wypowiedzenie umowy najmu (k. 13).

Przedmiotowy lokal pomimo upływu terminu nie został wydany wynajmującemu. Obecnie zamieszkują w nim S. D. (1), K. W., O. W. i A. W.. A. K. i D. D. nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu. S. D. (1) nie pracuje, choruje na zapalenie stawów kości, otrzymuje rentę w wysokości 565 złotych. K. W. nie pracuje. (okoliczności bezsporne; zeznania pozwanych S. D. (1) – k. 35, K. W. – k. 35, A. K. – k. 36).

Powyższy stan faktyczny, który nie był sporny pomiędzy stronami postępowania, Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, a także w oparciu o zeznania pozwanych S. D. (2), K. W. i A. K.. Sąd dał wiarę dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwała żadnych wątpliwości i nie była w toku postępowania kwestionowana. Sąd dał również wiarę zeznaniom świadków – są one bowiem logiczne, spójne, a nadto korespondują zarówno wzajemnie ze sobą, jak i z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe 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. Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest zatem status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, gdyż faktycznie włada nią osoba do tego nieuprawniona. Uprawnionym do wytoczenia powództwa jest właściciel rzeczy, a powództwo może być skierowane przeciwko każdemu, kto faktycznie rzeczą włada, mimo że nie jest do tego uprawniony. Warunkiem koniecznym, pozwalającym na wydanie orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego jest zatem ustalenie, że dana osoba nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w nim.

W niniejszej sprawie bezspornym pozostawał fakt, iż Miasto S. W. jest właścicielem lokalu socjalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., zaś pozwani faktycznie tym lokalem władają. Poza sporem jest również, iż pozwani S. D. (1), K. W., O. W. i A. W. zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego - powód wypowiedział bowiem umowę najmu z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przekraczającą trzy pełne okresy.

Zważyć należy, że brak tytułu prawnego do lokalu oznacza, że zajmujące go osoby przebywają w nim bezprawnie. W związku z powyższym nie ulega wątpliwości, iż powodowi jako właścicielowi lokalu przysługuje wobec nich roszczenie o wydanie rzeczy - ma on bowiem prawo do swobodnego dysponowania swoją własnością i pozwani zamieszkujący w lokalu bez tytułu prawnego nie mogą mu tego w jakikolwiek sposób uniemożliwiać. Pomimo wezwania do opróżnienia

lokalu, aż do dnia zamknięcia rozprawy pozwani S. D. (1), K. W., O. W. i A. W. lokalu tego nie opróżnili i uniemożliwili dysponowanie nim przez właściciela.

W tym miejscu wskazać ponadto należy, że treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego, zwanego też roszczeniem wydobywczym (rei vindicatio), jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Żądanie to służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Jak wynikało z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, pozwani A. K. i D. D. nie zamieszkują w lokalu stanowiącym własność powoda. Jak bowiem zeznała pozwana A. K. mieszka ona wraz z synem u znajomych, zaś w przedmiotowym lokalu jest tylko zameldowana, nie ma tam jej rzeczy, ani rzeczy syna, nie posiada również kluczy do lokalu. Wobec powyższego, powód nie mógł skutecznie dochodzić wobec ww. pozwanych opróżnienia i wydania lokalu, którego pozwani nie zajmują i którym nie władają.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 222 § 1 k.c. Sąd orzekł jak w punkcie 1 i 4 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.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwane O. W. i A. W. są małoletnie, wychowuje je pozwana K. W.. Pozwane spełniają zatem kryterium wskazane w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy. Nadto Sąd zważył, że obecnie obowiązująca uchwała nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego W. z dnia 09 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego W., wprowadziła kryterium pozostawania w niedostatku (§ 12). W rozumieniu uchwały, niedostatkiem jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym (§ 1 pkt 27). Obecnie kwota najniższej emerytury wynosi 831,15 zł (komunikat prezesa ZUS). Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego S. D. (1) otrzymuje rentę w wysokości 565 zł, K. W. nie osiąga zaś żadnych dochodów. Wobec powyższego nie ulega wątpliwości, iż dochód na jednego członka rodziny pozwanych wynosi mniej niż 100 % kwoty najniższej emerytury.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

O wstrzymaniu wykonania wobec pozwanych opróżnienia 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.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie 3 wyroku.

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.

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 oraz stan rodzinny pozwanych, przede wszystkim fakt, że K. W. jest osobą bezrobotną, zajmującą się dziećmi, zaś rodzina pozwanych utrzymuje się jedynie z renty S. D. (1), która wynosi 565 zł, zasadnym było zastosowanie regulacji z art. 102 k.p.c. i nie obciążanie pozwanych kosztami procesu.

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.