

sygn. akt I C 2838/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Dorota Walczyk

Protokolant Kinga Romanowska

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko J. S.

z udziałem interwenienta ubocznego Miasta S. W.

o eksmisję

orzeka

1. nakazuje J. S. opróżnić i opuścić lokal mieszkalny nr (...), położony w W. przy ulicy (...) wraz z osobami prawa jej reprezentującymi i rzeczami oraz wydać go powodowi,
2. ustala, że J. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
3. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji w stosunku do pozwanej do czasu zaproponowania jej najmu lokalu socjalnego,
4. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 337 (trzysta trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 2838/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 listopada 2013 r. (data prezentaty) E. K. wniosła o nakazanie J. S. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. oraz wydanie go powodce. Powódka wniosła również o zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu ww. wskazała, że przedmiotowy lokal pozwana zajmuje bez tytułu prawnego. Podniosła również, że pismem z dnia 29 sierpnia 2013 roku wypowiedziała pozwanej stosunek prawny zajmowanego przez nią lokalu oraz wezwała do jego opuszczenia w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania (pismo z zpo - k.36-37)

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 grudnia 2013 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa uzasadniając swoje stanowisko w sprawie faktem zawarcia w dniu 11 kwietnia 2013 roku umowy najmu lokalu z Zarządem (...) z siedzibą w W.. J. S. powołała się w uzasadnieniu na art. 5 k.c., w myśl którego nie można czynić ze swego prawa użytku sprzecznego ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Ponadto podniosła treść art.. 222 § 1 k.c. stanowiącego, że 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 (odpowiedź na pozew – k.43-44).

Pismem z dnia 20 grudnia 2013 roku pozwana wystąpiła z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych (k.47-58).

W piśmie procesowym złożonym w dniu 20 stycznia 2014 roku Miasto S. W. zgłosiło swój udział w sprawie jako interwenient uboczny po stronie powódki oraz wniosło o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pismo procesowe – k 49-52).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. K. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. (bezsporne). Umową z dnia 9 listopada 2006 roku Zakład (...) w D. Ś. przekazał w administrowanie Z. B. część budynku przy ul. (...) w W. (protokół przekazania – k.8-9).

26 września 2008 r. m. s. W. oddało w wieczyste użytkowanie udział do 0,9895 części (...) o Nr KW (...) (dowód: umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste – k. 10-17).

Umową darowizny z dnia 21 października 2009 roku powódka – E. K. nabyła od swojej matki Z. B. własność nieruchomości w skład której wchodzi lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. (umowa darowizny – k.18 – 25).

Lokal mieszkalny nr (...) wchodzący w skład budynku mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu z dnia 11 kwietnia 2002 r. zajmowała pozwana J. S. (umowa najmu – k.27-31).

Najemca nie wywiązała się z uiszczenia zaległej opłaty tytułem czynszu w wysokości 15.633,49 złotych w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania do dnia zapłaty tj. od 15 lipca 2013 roku, (wezwanie do zapłaty dnia 28 czerwca 2013 roku wraz z zpo – k.32-33). 16 września 2013 roku pozwana otrzymała wypowiedzenie umowy najmu zajmowanego przez nią lokalu wraz z wezwaniem do jego opuszczenia(k.36-37).

Pozwana nie ma innego lokalu w którym mogłaby mieszkać. J. S. mieszka sama. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 1327,00 złotych, którą na poczet długu częściowo zajmuje komornik. W rezultacie pozostaje jej do dyspozycji 900 złotych miesięcznie. Pozwana nie posiada oszczędności ani tytułu prawnego do innego lokalu. Ponadto leczy się na chorobę afektywno-dwubiegunową. Nie utrzymuje kontaktu z synem, który odmówił udzielenia jej pomocy. (dowody: zeznania pozwanej – k.65; oświadczenie majątkowe – k.47v - 48v).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań pozwanej (protokół rozprawy – k.65) oraz wszechstronnej analizy dokumentów wskazanych i opisanych w treści, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Przedmiotowe powództwo zasługiwało na uwzględnienie na podstawie przepisu art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym, 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. Przewidziane w art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne przysługuje zatem właścicielowi z takim zastrzeżeniem, że osobie, która faktycznie rzeczą włada przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie, np. wynikające z łączącego go z właścicielem stosunku najmu, do władania rzeczą. Dopóki stosunek taki trwa, dopóty wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela.

Pozwana nie posiada tytułu prawnego do lokalu, w szczególności nie łączy ją z powódką umowa najmu. Powódka nie wykazała, iż posiada inny tytuł prawny do zajmowanego przedmiotowego lokalu. Dlatego też, żądanie powoda należało uznać za zasadne. Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w pkt. 1 wyroku.

Rozstrzygnięcie w zakresie pkt. 2 i 3 wyroku Sąd oparł na przepisie art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266), zgodnie z którym: ust. 1. 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; 2. jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny; 3. 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. W rozpatrywanym przypadku zachodzi szczególna sytuacja materialna i rodzinna. Pozwana nie ma innego lokalu w którym mogłaby mieszkać. J. S. mieszka sama. Utrzymuje się z emerytury, którą na poczet długu częściowo zajmuje komornik. Pozwana nie posiada oszczędności ani tytułu prawnego do innego lokalu. Ponadto leczy się na chorobę afektywno-dwubiegunową. Nie utrzymuje kontaktu z synem, który odmówił udzielenia jej pomocy.

Pozwana wykazała trudną sytuację materialną i zdrowotną.

Za przyznaniem jej lokalu socjalnego przemawiają również względy współżycia społecznego. Nie przyznanie prawa do lokalu socjalnego mogłoby negatywnie wpłynąć na J. S., w szczególności na jej stan zdrowia tj. stopień zaawansowania choroby afektywno-dwubiegunowej.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł jak w pkt. 2 i 3 wyroku.

Należy zaznaczyć, iż podstawową zasadą dotyczącą kosztów procesu jest zasada odpowiedzialności za wynik postępowania. Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.