

Sygn. akt I C 3106/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Joanna Radzyńska - Głowacka

Protokolant Monika Rząsowska

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko J. W., R. W., K. W., P. W., W. W.

o rozwiązanie umowy najmu i o eksmisję

I. rozwiązuje umowę najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. zawartą pomiędzy J. W. i R. W. a Miastem S. W.;

II. nakazuje J. W., R. W., K. W., P. W., W. W. opróżnić i opuścić lokal mieszkalny nr (...), położony w W. przy ulicy (...) wraz z osobami prawa ich reprezentującymi i wszystkimi rzeczami i wydać go na rzecz powoda;

III. ustala, że J. W., R. W., K. W., P. W., W. W. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego ani zamiennego;

IV. zasądza od J. W., R. W., K. W., P. W., W. W. solidarnie na rzecz m.st. W. kwotę 380 zł (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 3106/13

UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na dzień 3 grudnia 2013 roku, wniesionym przeciwko J. W., R. W., K. W., P. W., W. W. strona powodowa Miasto S. W. wniosło o rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., nakazanie pozwanym, aby opuścili i opróżnili z rzeczy przedmiotowy lokal oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że podstawą do rozwiązania umowy najmu jest przepis art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego, w związku z posiadaniem przez stronę pozwaną znacznego majątku w postaci nieruchomości.

Dowód: pozw wraz z załącznikami-k.1-67.

W odpowiedzi na pozw datowanej na dzień 17 lutego 2014 r. pozwani wniesli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona pozwana kwestionuje wystąpienie ważnych przyczyn wskazanych ww. ustawie, które uzasadniałyby uwzględnienie powództwa. Strona pozwana podkreśla, iż informacje o posiadanym majątku zostały oparte na pobieżnej analizie zebranych dokumentów.

Dowód: odpowiedź na pozew wraz z załącznikami-k.74-192.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani J. W. i R. W. są najemcami lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Z dniem 2 lutego 1999 r. weszli w prawa i obowiązki poprzedniej najemczynie lokalu.

Dowód: umowa o najem lokalu mieszkalnego-k.10-13, aneks do umowy z dnia 26 listopada 1975 r.-k.14.

Przedmiotowy lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, oraz pomieszczeń przynależnych o łącznej powierzchni 73, 85 m2.

Dowód: protokół pomiaru lokalu-k.15-16.

W przedmiotowym lokalu zameldowana jest pozwana J. W. oraz małoletnie P., K. i W. W.. W przedmiotowym lokalu mieszka również Pozwany R. W..

Dowód: oświadczenie pozwanej J. W. z dnia 15 listopada 2012 r. –k.17-18.

Decyzją Nr (...) z dnia 24 października 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. W. nakazał m.st. W. usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku przy ul. (...) w W. min. Przez wykonanie nowych stropów-drewnianych, żelbetowych lub ceramicznych, wykonanie nowej konstrukcji drewnianej dachu metoda odtworzeniową zgonie z wytycznymi Konserwatora Zabytków, odtworzenia pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi, osuszanie i odgrzybienie ścian wewnętrznych i zewnętrznych, wykonanie instalacji hydroforni. O konieczności wykonania remontu i prawie do otrzymania lokalu zamiennego Powód poinformował pozwanych pismem z dnia 5 grudnia 2012 r. W tymże piśmie Powód poinformował pozwanych także o konieczności weryfikacji uprawnień do wynajęcia lokalu zamiennego z zasobów Miasta i w tym celu wezwał ich do złożenia stosownego wniosku oraz oświadczeń o ich sytuacji majątkowej. Następnie pismem z dnia 2 stycznia 2013. Powód, w związku z koniecznością opróżniania lokalu wypowiedział Pozwanym umowę najmu i ponownie poinformowała Pozwanych o ich prawie do otrzymania lokalu zamiennego.

Dowód: decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 24 października 2012 r.-k.19-20, pismo Powoda z dnia 5 grudnia 2012 r.-k.21, wypowiedzenie umowy najmu –k.22.

Pismem z dnia 8 stycznia 2013 r. Pozwani przedstawili swoje stanowisko i stwierdzili, że przysługuje im prawo do lokalu zamiennego niezależnie od okoliczności oraz, że nie widzą oni konieczności składania wniosku a także innych dodatkowych dokumentów. W trakcie dalszej korespondencji pomiędzy Powodem a Pozwanymi Powód wyjaśnił Pozwanym konieczność złożenia stosownych wniosków i dokumentów wyjaśniających Pozwanym przepisy o ochronie praw lokatorów oraz uchwały Rady m.st. W. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. W.. Pozwani nadal zajmowali stanowisko, iż lokal zamienny przysługuje im na mocy ustawy.

Dowód: pismo Powoda z dnia 8 stycznia 2013 r.-k.23-24, pismo Powoda z dnia 17 stycznia 2013 r.-k.25-26, pismo Pozwanych z dnia 1 lutego 2013 r.-k.27, pismo powoda z dnia 11 lutego 2013 r. –k.28, pismo pozwanych z dnia 27 lutego 2013 r.-k.29, pismo powoda z dnia 3 kwietnia 2013 r.-k.30.

W związku z faktem, iż Pozwani wnieśli jedynie o przyznanie im lokalu zamiennego, nie złożyli oświadczeń na potwierdzenie uprawnień do otrzymania lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu m.st. W. Powód wszczął

postępowanie wyjaśniające w sprawie weryfikacji ich uprawnień i zgłosił do Departamentu Informatyzacji i Rejestru Sądowego Ministerstwa Sprawiedliwości o udostępnienie z elektronicznego rejestru Ksiąg Wieczystych informacji o posiadanych przez osoby zamieszkujące lokal nr (...) przy ul. (...) nieruchomościach.

Dowód: pismo powoda z dnia 27 lutego 2013 r.-k.31-33

Postępowanie wyjaśniające w efekcie wykazało, że Pozwani posiadają znaczny majątek

Dowód: pisma oraz odpisy ksiąg wieczystych-k.34-66, zeznania R. W. oraz J. W.-k.199.

Strona pozwana ustosunkowując się ww. informacji dot. posiadanego majątku wskazała, iż wymienione nieruchomości nie są nieruchomościami budynkowymi nadającymi się do zamieszkania.

Dowód: pismo strony pozwanej z dnia 29 maja 2013 r.-k.67 zeznania R. W. oraz J. W.-k.199.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, zeznań pozwanych tj. R. W. oraz J. (...) (k.199). Sąd uznał zgromadzony w sprawie materiał dowodowy za wiarygodny. Jego autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania. Sąd również nie powziął żadnych wątpliwości w tej materii. Ponadto wskazać należy, iż stan faktyczny w sprawie nie był sporny. Strona pozwana nie kwestionowała posiadanie wskazanych przez powoda nieruchomości.

Sąd dał również wiarę zeznaniom strony pozwanej, które były szczerze i rzeczowe. Ich zeznania potwierdzały się wzajemnie a Sąd nie miał podstaw by odmówić im waloru wiarygodności i znajdują potwierdzenie w dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Mając na uwadze bezsporny między stronami stan faktyczny rozważyć należało, czy żądanie powoda było zasadne w świetle dyspozycji art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie, z którym z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2 właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez Sąd opróżnienie lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia, co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Pojęcie "ważnych przyczyn", o których mowa w art. 11 ust. 10 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest pojęciem bliżej niesprecyzowanym, co powoduje, że przepis pozostawił do uznania sądu orzekanie w każdym poszczególnym przypadku, przy uwzględnieniu - z jednej strony - zasady ochrony własności i - z drugiej strony - zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych.

Jednocześnie wbrew stanowisku pozwanych strona powodowa wykazała, iż zaistniała ważna przyczyna rozwiązania stosunku najmu, którą stanowi okoliczność, że przedmiotowy lokal jest niezbędny powodowi do realizacji zadań polegających na dostarczaniu pomocy mieszkaniowej w sytuacji, gdy najemca może zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w inny sposób. Sąd podziela pogląd w wyroku Sądu Najwyższego - powołanym przez powoda - z dnia 27 stycznia 2000r., sygn. akt 720/08, iż dla stwierdzenia ważnej przyczyny rozwiązania przez sąd umowy najmu lokalu mieszkalnego w rozumieniu dawnego art. 33 ustawy – obecnie art. 11 ust 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, jest ustalenie, że lokal jest wynajmującemu potrzebny dla wykonywania zadań publicznych, w sytuacji, gdy najemca może swoje potrzeby zaspokoić w inny sposób.

Mając całokształt okoliczności sprawy pozwala na przyjęcie, że strona pozwana w trakcie trwania stosunku najmu była w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe bez pomocy powoda. Strona powodowa zaofiarowała szereg dowód w postaci odpisów ksiąg wieczystych, zaś pozwani niezakwestionowani, ale również nie przedstawili żadnego dowodu przeciwnego. W świetle tych dokumentów przedłożonych przez powoda nie może budzić wątpliwości fakt zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez stronę pozwaną w innym miejscu, niż zajmowany lokal.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

Podstawę prawną roszczenia strony powodowej domagającej się, aby Sąd nakazał pozwanym opróżnienie i wydanie lokalu stanowi przepis art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z treścią tegoż przepisu właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, a żeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skutecznie względem właściciela uprawnienie do władania nią. Oddaje to istotę tego roszczenia i wskazuje, iż legitymowanym czynnie do jego wniesienia jest właściciel rzeczy, w myśl art. 6 k.c. spoczywa na nim ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności. Stosownie do art. 209 k.c. roszczenie windykacyjne przysługuje również każdemu ze współwłaścicieli, który może samodzielnie dochodzić wszelkich roszczeń zmierzających do zachowania wspólnego prawa. Legitymowanym biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego. Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest status właściciela; fakt, że nie włada on sam lub przez inną osobę swoją rzeczą oraz fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona.

Unormowane w treści przepisu art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne (rei vindicatio) pozostaje w ścisłym związku z uregulowaniem treści własności art. 140 k.c. Prawo własności jest, bowiem skuteczne erga omnes (wobec wszystkich), co oznacza, że odpowiednikiem uprawnień właściciela jest powszechny obowiązek nie wkraczania w sferę cudzej własności. W konsekwencji Sąd pierwszej instancji przyjął, że wypowiedzenie umowy najmu przez powódkę było w pełni uzasadnione i jest skuteczne. Pozwanym nie przysługuje żadne prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, ponieważ powódka skutecznie wypowiedziała umowę najmu.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd na podstawie art. 222 k.c. nakazał stronie pozwanej opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi rzeczami stanowiącymi ich własność i wydanie go powodowi.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt. II sentencji wyroku.

Rozstrzygając o prawie pozwanych do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności powołał treść przepisu art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, zgozgodnie, z którym wyrok nakazujący opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Zgodnie z treścią przepisu, lokal socjalny przysługuje: kobiecie w ciąży, małoletniemu, niepełnosprawnemu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionemu oraz sprawującemu nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie choremu, emerytom i rencistom spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osobie posiadającej status bezrobotnego, osobie spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Jednocześnie stosownie do treści ust. art. 14 in fine, stanowi okoliczność wyłączającą obligatoryjność orzekania przez Sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Jeżeli osoby, co, do których Sąd nakazuje opróżnienie lokalu mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, nie przysługuje im prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Strona pozwany nie należy do żadnej z wyżej wymienionych grup osób. Co więcej pozwani R. W. jak i J. W., jako osoby aktywne zawodowo nie wykazali w żaden sposób by ich sytuacja materialna uzasadniała przyznanie mu lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt. III sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. (pkt. IV sentencji wyroku)

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć peł. pozwanych