

Sygn. akt I C 304/14

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ZAOCZNY W STOSUNKU DO K. B. (1)

Dnia 16 czerwca 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 2 czerwca 2014 roku w Warszawie

z rozpoznał sprawę

z powództwa Miasta(...)

przeciwko M. B. (1), K. B. (2)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. B. (1) i K. B. (2) opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.i wydanie go powodowi Miastu (...);

II. ustala, że pozwanemu K. B. (2) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. ustala, że pozwanej M. B. (1) przysługuje prawo do jednego lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanej M. B. (1) z przedmiotowego lokalu do czasu przedstawienia jej przez Miasto (...) oferty umowy nabycia najmu lokalu socjalnego;

V. Zasądza od pozwanych M. B. (1) i K. B. (2) solidarnie na rzecz powoda Miasta (...) kwotę 320,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 304/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3.02.2014 r. powód m.(...)wniósł przeciwko M. B. (1) i K. B. (2) o nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydanie go powodowi, a także o zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwani zajmują ww. lokal bez tytułu prawnego z uwagi na fakt, iż umowa najmu lokalu została im wypowiedziana. Pomimo wezwania pozwani nie opuścili przedmiotowego lokalu (pozew – k. 2-3).

Pozwana M. B. (1) na rozprawie w dniu 2.06.2014 r. wniosła o przyznanie jej lokalu socjalnego (k. 29-30).

Pozwany K. B. (2) nie złożył odpowiedzi na pozew, nie stawił się również na rozprawie celem zajęcia stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25.02.1999 r. pomiędzy Zarządem (...) z siedzibą w W., a M. B. (1) zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., o powierzchni użytkowej 22, 87 m² (k. umowa – k. 17-18). Do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu uprawniony był również syn M. K. B. (bezsporne; oświadczenie – k. 16).

Pismem z dnia 19.02.2013 r. Zakład (...)w D.Ś.m.(...)wypowiedział M. B. (1)umowę najmu lokalu mieszkalnego z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jako przyczyna wypowiedzenia wskazana została zwłoka z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przekraczająca trzy pełne okresy płatności. W wypowiedzeniu wskazane zostało, iż lokal należy przekazać do dyspozycji Zakładu (...)w D.Ś.m.(...)najpóźniej do dnia rozwiązania umowy najmu (k. 13).

Przedmiotowy lokal pomimo upływu terminu nie został wydany właścicielowi.

M. B. (1) nie posiada stałej pracy – utrzymuje się z prac dorywczych w ramach zatrudnienia przez agencje pracy tymczasowej, pomaga jej również matka. Nie posiada żadnych oszczędności, jest zarejestrowana w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna. K. B. (2) aktualnie zamieszkuje wraz z konkubiną w mieszkaniu, z którego zostali eksmitowani, zaś prawo do lokalu socjalnego otrzymał ojciec konkubiny K. B. (2) (zeznania pozwanej M. B. (1) – k. 29-30).

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 pozwanej M. B. (1). Sąd dał wiarę ww. 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 pozwanej – są one bowiem logiczne, spójne, a nadto korespondują z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W toku niniejszego postępowania powód dochodził nakazania pozwanym opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) oraz wydania mu przedmiotowego lokalu wskazując, że umowa najmu lokalu została skutecznie wypowiedziana pozwanym z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu.

Zgodnie z brzmieniem art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonej. Obowiązek ten obciąża również pozostałe osoby zamieszkujące z najemcą (art. 675 § 2 k.c.).

Z kolei w myśl przepisu 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. Przewidziane w art. 222 § 1 kc 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.

Nie ulega wątpliwości, iż zarówno pozwana M. B. (1), jak i pozwany K. B. (2) 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 – dalej u.o.p.l. (tekst jednolity Dz.U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Pozwanej przysługiwał bowiem tytuł prawny do spornego lokalu mieszkalnego – była najemcą. A pozwany K. B. (2), jako syn M. B. (2), swoje uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu wywodził z prawa pozwanej. W ocenie Sądu stosunek najmu, jaki łączył powoda z pozwanymi uległ rozwiązaniu, wskutek skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Wobec powyższego uznać należy, iż pozwani winni byli zwrócić lokal powodowi po upływie okresu wypowiedzenia umowy najmu, czego nie uczynili.

Mając powyższe na uwadze Sąd w oparciu o art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I wyroku.

Stosownie do przepisów art. 14 u.o.p.l., 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 roku 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 odniesieniu do pozwanej M. B. (1) Sąd zważył, że zaszła jedna z przesłanek wskazanych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., mianowicie jest ona osobą bezrobotną (k. 29-30). Ponadto nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany. Prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje zaś pozwanemu K. B. (2), gdyż nie spełnia on żadnej z przesłanek wskazanych w art. 14 ust. 4 pkt. 1-6 wymienionej wyżej ustawy.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie II i II wyroku.

O wstrzymaniu wykonania wobec pozwanej M. B. (1) opróżnienia lokalu do czasu złożenia jej przez Miasto (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego Sąd orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

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

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 98 § 1 k.p.c., który ustanawia ogólną zasadę, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony – koszty procesu.

W niniejszej sprawie Sąd w całości uwzględnił powództwo wytoczone przez Miasto (...), dlatego też to pozwani są tą stroną procesu, która przegrała przedmiotową sprawę, w związku z tym obowiązani są solidarnie zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu. Warunkiem zasądzenia od strony przegrywającej na rzecz przeciwnika kosztów procesu jest zgłoszenie żądania, który w niniejszej sprawie został spełniony, albowiem pełnomocnik powoda w pozwie wniósł o zasądzenie kosztów procesu. Na wysokość tych kosztów składa się opłata od pozwu w kwocie 200,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w wysokości 120 zł (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia

28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu).

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w punkcie V wyroku.

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.