

Sygn. akt I C 395/15

## WYROK

**W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 1 czerwca 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Anna Ogińska - Łągiewka

Protokolant: Joanna Pąk

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2015 roku w Warszawie

sprawy z powództwa Miasta (...)

przeciwko K. K., A. S. (1)

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym K. K. i małoletniemu A. S. (1) opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. i wydanie go powodowi Miastu(...);
2. ustala, iż przysługuje pozwanym K. K., małoletniemu A. S. (1) prawo do otrzymania jednego lokalu socjalnego;
3. wstrzymuje wykonanie orzeczenia eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Miasto (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami postępowania.

**Sygn. akt I C 395/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3.02.2015 r. powód (...)wniósł przeciwko K. K. i A. S. (1) o nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi 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 i pomimo wezwania nie opuścili lokalu w terminie wskazanym przez powoda (pozew – k. 3-4).

Na rozprawie w dniu 1.06.2015 pozwana K. K. w imieniu swoim oraz małoletniego syna A. S. (1) wniosła o przyznanie lokalu socjalnego (k. 33).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

T. Z. oraz F. Z. byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W., składającego się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju oraz łazienki o powierzchni użytkowej 30, 89 m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>. W umowie najmu z dnia 15.04.2005 r. do zamieszkiwania z najemcami uprawniona została ich córka – U. Z. (umowa najmu – k. 1718).

T. Z. zmarła w dniu 22.08.2011 r., zaś F. Z. w dniu 29.02.2012 r. (odpisy skrócone aktów zgonu – k. 15-16).

Obecnie w lokalu nr (...) położonym w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. mieszka wnuczka najemców K. K. wraz z małoletnim synem A. S. (1) (okoliczność bezsporna; oświadczenie – k. 11-12).

K. K. złożyła do urzędu Miasta(...) (...) D. Ś. wniosek o wynajęcie zajmowanego przez nią lokalu, po śmierci najemcy. Uchwałą Nr 12757/14 Zarząd D. Ś. (...) odmówił zakwalifikowania K. K. do wynajęcia przedmiotowego lokalu (pismo – k. 13).

W związku z powyższym, pismem z dnia 27.11.2014 r. K. K. została wezwana do opróżnienia i przekazania kluczy do lokalu nr (...) przy ul. (...) w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma (pismo – k. 9).

W zakreślonym terminie lokal nie został przez K. K. i A. S. (1) przekazany (okoliczność bezsporna).

K. K. wychowuje małoletniego syna – A. S. (2). Jej zarobki wynoszą ok. 600, 00 zł netto miesięcznie, otrzymuje nadto alimenty na syna w wysokości 300, 00 zł. K. K. nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu, aniżeli dotychczas zajmowany – jej matka zamieszkuje w mieszkaniu wraz z młodszym bratem. W opiece nad dzieckiem K. K. pomaga ojciec dziecka oraz jego siostra, którzy wspólnie zamieszkują. K. K. nie posiada żadnych oszczędności, nie jest właścicielem, ani współwłaścicielem żadnej nieruchomości (zeznania pozwanej K. K. – k. 33).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy i wskazane wyżej dokumenty oraz zeznania pozwanej K. K.. 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 – były one bowiem logiczne, spójne, a nadto korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

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 pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego – pozostali bowiem w przedmiotowym lokalu po śmierci najemców.

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 (...) jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., zaś pozwani faktycznie tym lokalem władają. Poza sporem jest również, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, co także nie było w toku postępowania kwestionowane. Wręcz przeciwnie pozwana na rozprawie w dniu 1.06.2015 r. wskazała, iż ma świadomość, że nie ma prawa do wskazanego lokalu.

Wskazać 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 pozwanych 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 uniemożliwić. Pomimo

wezwania do opróżnienia lokalu, aż do dnia zamknięcia rozprawy pozwani lokalu tego nie opróżnili i uniemożliwili dysponowanie nim przez właściciela.

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

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwany A. S. (1) jest małoletni, spełnia zatem kryterium wskazane w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy. K. K., jako matka małoletniego również spełnia przesłankę wskazaną w ww. regulacji, jako sprawująca nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkała. Ponadto Sąd zważył, że jak wynika z treści art. 14 ust. 3 ww. ustawy 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. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika zaś, iż źródłem utrzymania pozwanych jest wynagrodzenie otrzymywane przez K. K. w wysokości 600, 00 zł oraz alimenty dla syna w kwocie 300, 00 zł. Pozwana nie posiada żadnych oszczędności, nie jest właścicielką, ani współwłaścicielką żadnej nieruchomości. Nadto pozwana jest jeszcze osobą uczącą się – uczy się w studium policealnym na kierunku kosmetologia. Powyższe zatem dodatkowo przemawiało za przyznaniem pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie 2 wyroku.

O wstrzymaniu wykonania wobec pozwanych opróżnienia lokalu do czasu złożenia im przez Miasto(...)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, a przede wszystkim fakt, że pozwana i jej syn utrzymują się z kwoty łącznie 900, 00 zł, K. K. nie posiada żadnego majątku, ani oszczędności, zasadnym było zastosowanie regulacji z art. 102 k.p.c. i nieobciążanie pozwanych kosztami procesu. Nadto wskazać należy, iż pozwana prowadziła niniejszy proces w sposób lojalny – wskazywała, że posiada wiedzę o braku prawa do zajmowanego lokalu, wnosząc jedynie o przyznanie prawa do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie 4 wyroku.

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu.