

Sygn. akt I C 3578/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Paweł Błasiak

Protokolant Aleksandra Czermińska

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko M. P. (1)

o eksmisję

1. nakazuje pozwanej M. P. (1), aby opróżniła i opuściła lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. i wydała go powodowi (...) W. bez osób i rzeczy;
2. ustala, że pozwanej M. P. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie eksmisji do czasu złożenia jej oferty umowy najmu lokalu socjalnego przez (...) W.;
3. nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

**Sygn. akt I C 3578/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 09 listopada 2017 roku powód (...) W., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniósł o nakazanie pozwanej M. P. (1) wydanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi osobami wspólnie z nią zamieszkującymi w tym lokalu oraz opróżnionego ze wszystkich rzeczy ruchomych znajdujących się w lokalu. Strona powodowa wniosła nadto o orzeczenie o braku uprawnień pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew – k. 4-6).

W odpowiedzi na pozew pozwana działająca przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Ponadto z ostrożności procesowej strona pozwana wniosła o orzeczenie wyrokiem, iż pozwanej M. P. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie przydziału nr (...) z dnia 22 listopada 1968 roku K. P., pracownikowi MSW przydzielono mieszkanie służbowe – lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W.. Do zamieszkiwania z najemcą uprawnieni byli: żona M. P. (2), syn S. P. oraz córka M. P. (1) (pозwana). W dniu 25 listopada 1968 r. pomiędzy Zarządem (...) w W. a K. P. została zawarta umowa najmu dot. przedmiotowego lokalu (dowód: decyzja o przydziale nr KW (...) – k. 9, umowa

najmu – k. 10-11, zaświadczenie z dn. 03.12.1973 r. – k. 12). Właścicielem przedmiotowego lokalu jest (...) W. (dowód: bezsporne)

Pomiędzy (...) W. a Komendantem Głównym Policji w dniu 04 sierpnia 2009 r. zostało zawarte porozumienie w sprawie współpracy w zakresie dysponowania lokalami stanowiącymi własność (...) W. i pozostającymi w dyspozycji Komendanta Głównego Policji z przeznaczeniem na tymczasowe kwatery dla funkcjonariuszy policji. Na mocy zawartego porozumienia Dysponent, tj. Komendant Główny Policji, zrzekł się prawa dysponowania wszystkimi lokalami, o których mowa w § 1 ust. 1 z zastrzeżeniem § 2. Zgodnie z § 2 ust. 1 lokale wymienione w załączniku nr 2 do porozumienia pozostały w dyspozycji dysponenta - wśród tych lokali brak było spornego lokalu. W dniu 02 lutego 2010 r. został podpisany aneks do przedmiotowego porozumienia, do którego dołączony został zweryfikowany przez strony wstępny wykaz lokali, co do których dysponent zrzekł się prawa dysponowania. Zgodnie z załącznikiem nr 3 do porozumienia jednym z tych lokali był lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W. (dowód: porozumienie wraz z załącznikiem nr 2 – k. 13-16, aneks do porozumienia wraz z załącznikiem nr 3 – k. 17-22).

K. P. zamieszkiwał w spornym lokalu aż do śmierci, tj. do dnia 15 października 2014 roku, wraz z córką M. P. (1), która opiekowała się chorym ojcem w ostatnim okresie jego życia. Po śmierci najemcy pozwana wystąpiła do powoda z wnioskiem o regulację tytułu prawnego do spornego lokalu [dowody zgromadzone w aktach lokalowych - m.in. odpis skrócony aktu zgonu (również k. 48 akt sprawy I C 3578/17), wniosek oraz oświadczenie M. P. (1), zeznania pozwanej k. 55v]

(...) W. w odpowiedzi na wniosek pozwanej odmówiło zakwalifikowania M. P. (1) do zawarcia umowy ww. lokalu oraz umieszczenia jej na liście osób oczekujących na najem lokalu, albowiem wynajęcie przedmiotowego lokalu o powierzchni ponad 80 m<sup>2</sup> na jej rzecz jako jednoosobowego gospodarstwa domowego byłoby nieracjonalne. Pismem z dnia 31 lipca 2017 r. zwrócił się do strony pozwanej celem zwrotu przedmiotowego lokalu, który należy przekazać w terminie 7 dni od daty odebrania niniejszego pisma (dowód: pismo powoda z dn. 02.05.2017 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 24-25, pismo powoda z dn. 31.07.2017 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 26-27)

M. P. (1) ma 62 lata, jest osobą przewlekle chora na obturacyjną chorobę płuc, a także na nadciśnienie tętnicze i stwierdzono u niej migotanie przedsionków. Jest pod stałą opieką lekarza pulmonologa oraz kardiologa. Stwierdzono u niej nadciśnienie tętnicze krwi z zaburzeniami rytmu serca. Jest osobą otyłą, ma problemy ze stawami kostnymi, co uniemożliwia jej wykonywanie wielu czynności. Z tytułu emerytury M. P. (1) otrzymuje miesięcznie kwotę w wysokości 1.716,81 zł netto. Nie posiada prawa do innego lokalu mieszkalnego. (dowód: zeznania pozwanej – k. 55v., wyciąg aktu urodzenia – k. 49, decyzja o ponownym ustaleniu wysokości emerytury – k. 53, zaświadczenie lekarskie – k. 54). M. P. (1) nie ma prawa do policyjnej renty rodzinnej po zmarłym ojcu (dowód: bezsporne)

### ***Sąd dokonał następującej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.***

Brak podstaw do kwestionowania dokumentów, których autentyczność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego nie nasuwała żadnych wątpliwości.

Sąd dał nadto wiarę zeznaniom pozwanej M. P. (1), albowiem były one logiczne i wewnętrznie spójne, a także korespondowały ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

### ***Sąd Rejonowy zważył, co następuje:***

Powództwo w niniejszej sprawie w zakresie roszczenia o orzeczeniu o eksmisji pozwanej zasługiwało na 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. Warunkiem koniecznym zatem, pozwalającym na wydanie orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego jest ustalenie, że dana osoba nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w nim.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2014 r. poz. 150) - Do lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów, do lokali będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych Służby Więziennej oraz do lokali pozostających i przekazanych do dyspozycji Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego lub Szefa Agencji Wywiadu, przepisy ustawy stosuje się, jeżeli przepisy odrębne dotyczące tych lokali nie stanowią inaczej.

Zgodnie z art. 89 ustawy z dnia 6 kwietnia 1990 roku o Policji (Dz.U.1990.30.179) :

- członkami rodziny policjanta, których uwzględnia się przy przydziale lokalu mieszkalnego, są pozostający z policjantem we wspólnym gospodarstwie domowym: 1) małżonek, 2) dzieci (własne lub małżonka, przysposobione lub przyjęte na wychowanie w ramach rodziny zastępczej) pozostające na jego utrzymaniu, nie dłużej jednak niż do ukończenia przez nie 25 lat życia, 3) rodzice policjanta i jego małżonka będący na jego wyłącznym utrzymaniu lub jeżeli ze względu na wiek albo inwalidztwo, albo inne okoliczności są niezdolni do wykonywania zatrudnienia; za rodziców uważa się również ojczyma i macochę oraz osoby przysposabiające.

Drugą ustawą regulującą kwestie przydziału mieszkań pozostających wówczas w dyspozycji MSW jest ustawa z dnia 18 lutego 1994 roku o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji, Urzędu Ochrony Państwa, Straży Granicznej, Państwowej Straży Pożarnej i Służby Więziennej oraz ich rodzin (Dz.U.1994.53.214), która to w przepisie art. 29 stanowi, iż funkcjonariusze zwolnieni ze służby, uprawnieni do policyjnej emerytury lub renty, mają prawo do lokalu mieszkalnego będącego w dyspozycji odpowiednio Ministra Spraw Wewnętrznych lub Ministra Sprawiedliwości albo podległych im organów, w rozmiarze przysługującym im w dniu zwolnienia ze służby. Do mieszkań tych stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące lokali mieszkalnych dla funkcjonariuszy (ust. 1); prawo do lokalu mieszkalnego, określone w ust. 1, przysługuje również członkom rodzin uprawnionym do renty rodzinnej po funkcjonariuszach, którzy w chwili śmierci spełniali warunki wymagane do uzyskania emerytury lub renty policyjnej, oraz po zmarłych emerytach i rencistach ( ust. 2); prawo do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, przysługuje osobom wymienionym w ust. 2, do czasu przydzielenia zastępczego lokalu mieszkalnego, nie krócej jednak niż na czas posiadania uprawnień do policyjnej renty rodzinnej ( ust. 3).

Natomiast odnośnie możliwości zastosowania przepisu art. 691 § 1 k.c. do ustalenia wstąpienia w stosunek najmu przez pozwaną, podnieść należy, iż nie było to możliwe z uwagi na to, że do lokali, o których mowa w rozdziale 8 ustawy z 1990 roku o Policji nie miały zastosowania przepisy k.c., w tym wymieniony przepis ( por. wyrok WSA w (...) z dnia 15 lutego 2011 roku, sygn. akt (...) opubl. Lex nr (...)). Również Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. w wyroku z dnia 22 czerwca 2016 r. wydanym w sprawie (...) SA/(...) stwierdził, iż regulacje prawne dotyczące policyjnych mieszkań służbowych zawarte między innymi w ustawie o Policji wyłączyły możliwość stosowania instytucji sukcesji praw najmu lokali mieszkalnych uregulowaną w art. 691 k.c.

W ocenie Sądu nie może budzić wątpliwości, iż najemcą lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. był ojciec pozwanej K. P.. Na podstawie przydziału o nr 377/68 z dnia 22 listopada 1968 przydzielono mu przedmiotowy lokal, będący mieszkaniem funkcyjnym, a do podpisania właściwej umowy najmu doszło w dniu 25 listopada 1968 roku pomiędzy nim a Zarządem (...) w W.. Zajmował on przedmiotowy lokal wraz ze swoją małżonką W. P. oraz dziećmi, w tym córką M. P. (1) – pozwaną w niniejszym postępowaniu. K. P. zmarł w dniu 15 października 2014 roku. Z przedstawionego stanu faktycznego zdaniem Sądu wynika, że K. P. aż do śmierci był najemcą przedmiotowego lokalu. Jednocześnie w chwili jego śmierci wraz z nim zamieszkiwała jego córka M. P. (1). Sąd rozważał, czy jako osoba najbliższa pozwana nie wstąpiła po ojcu w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Sąd uznał, że do takiego wstąpienia w stosunek najmu nie doszło. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest fakt, iż w dacie śmierci K. P. przedmiotowy lokal był mieszkaniem policyjnym służbowym i w związku z tym co do prawa wstąpienia w stosunek najmu podlegał przepisom ustawy z dnia 18 lutego 1994 roku o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji, Urzędu Ochrony Państwa, Straży Granicznej, Państwowej Straży Pożarnej i Służby Więziennej oraz ich rodzin, i nie miał do niego zastosowania art. 691

k.c. Tym samym uznać należy, że stosunek najmu, którego stroną jako najemca był K. P. wygasł z chwilą jego śmierci i pozwana nie mogła wstąpić w ten stosunek najmu na mocy art. 691 kc.

W myśl art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 18 lutego 1994 roku o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji, Urzędu Ochrony Państwa, Straży Granicznej, Państwowej Straży Pożarnej i Służby Więziennej oraz ich rodzin prawo do lokalu mieszkalnego, określone w ust. 1, przysługuje również członkom rodzin uprawnionym do renty rodzinnej po funkcjonariuszach, którzy w chwili śmierci spełniali warunki wymagane do uzyskania emerytury lub renty policyjnej, oraz po zmarłych emerytach i rencistach. Sąd miał na uwadze, iż pozwana na mocy tej ustawy mogła nabyć prawo do przedmiotowego lokalu, jednakże nie spełniła warunków tejże ustawy, albowiem jak wskazała, nie była uprawniona do policyjnej renty rodzinnej po zmarłym ojcu. Możliwość uzyskania tytułu prawnego do lokalu przez członków rodziny funkcjonariusza istnieje tylko i wyłącznie, gdy byliby uprawnieni do renty rodzinnej po funkcjonariuszu, zaś nie ma znaczenia prawnego fakt, iż członek rodziny zamieszkiwał z emerytem policyjnym, jeżeli nie był uprawniony do renty rodzinnej po nim (porównaj wyrok WSA w Gliwicach z dnia 22 czerwca 2016 r., (...) SA/(...)).

Mając na uwadze wszelkie okoliczności sprawy, trzeba było twierdzić, że pozwana nie ma żadnego tytułu prawnego do władania spornym lokalem wobec jego właściciela tj. powoda, zatem na podstawie art. 222 § 1 k.c. należało orzec eksmisję pozwanej M. P. (1) z tego lokalu.

Sąd zbadał czy pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego na mocy art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. W myśl rzeczonego przepisu prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Tutejszy Sąd uznał, że zasady współżycia społecznego wymagają przyznania prawa do lokalu socjalnego eksmitowanej M. P. (1). Pozwana jest przewlekle chora na obturacyjną chorobę płuc, ponadto cierpi na nadciśnienie tętnicze, a także stwierdzono u niej migotanie przedsionków. Jest osobą otyłą, ma problemy ze stawami kostnymi, co uniemożliwia jej wykonywanie wielu czynności. Pozwana cały czas znajduje się pod stałą opieką między innymi lekarza pulmonologa oraz kardiologa. Sąd miał na uwadze, iż pozwana w spornym lokalu mieszka od 1968 r. aż do chwili obecnej, jest w zaawansowanym wieku, utrzymującą się z niewielkich dochodów i nie ma prawa do innego lokalu mieszkalnego. Mając na uwadze ceny najmu lokali na rynku (...), pozwana w ocenie Sądu nie będzie w stanie sobie zapewnić warunków mieszkaniowych na wolnym rynku.

O wstrzymaniu wykonania wobec pozwanej opróżnienia przedmiotowego lokalu do czasu złożenia mu przez (...) 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.

O kosztach procesu natomiast orzeczono w punkcie 3 wyroku, na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z zasadą słuszności. W ocenie Sądu zła sytuacja zdrowotna i majątkowa pozwanej w świetle zasad współżycia społecznego uzasadniała całkowite zwolnienie od ponoszenia kosztów sądowych w niniejszej sprawie. Należy zwrócić uwagę na to, że pozwana M. P. (1) jest osobą przewlekle chorą, cierpi na wiele schorzeń. Ponadto jej sytuacja materialna jest trudna, pozwana utrzymuje się z niewielkiej emerytury. W ocenie Sądu, wszystkie wskazane wyżej okoliczności świadczą o tym, że zachodzą szczególne przesłanki pozwalające na odstąpienie od obciążania pozwanej kosztami procesu w niniejszej sprawie w oparciu o art. 102 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, orzeczono jak w sentencji wyroku.