

UZASADNIENIE

Powód miasto stołeczne W. – Zakład (...) wniósł o nakazanie pozwanym M. O., E. W. oraz małoletniej G. W. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową E. W. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...). J. S. 7 w W. oraz wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy powodowi. Pełnomocnik powódki wniósł także o orzeczenie braku uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i obciążenie ich kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Pełnomocnik powoda w uzasadnieniu podniósł, że w związku z wynajęciem, podnajęciem albo oddaniem do bezpłatnego używania spornego lokalu wypowiedziano pozwanemu M. O. umowę najmu przedmiotowego lokalu, wobec czego pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego (pozew k. 1-2).

W odpowiedzi na pozew pozwana E. W. w imieniu własnym i małoletniej pozwanej G. W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zobowiązanie Prezydenta m. st. W. Zakład (...) do zawarcia z nią umowy najmu na warunkach przysługujących pozwanemu M. O.. Ewentualnie w przypadku nie uznania przez Sąd zarzutów, pozwana wniosła o orzeczenie uprawnienia do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu wskazała, iż w dniu 23 kwietnia 2013 roku zawarła umowę najmu lokalu będącego przedmiotem niniejszego postępowania i od tej daty zajmuje go razem ze swoją małoletnią córką. Ponadto podniosła, iż była całkowicie nieświadoma, że najemca lokalu nie ma zgodny na podnajem spornego lokalu (odpowiedź na pozew k. 26-28).

Na posiedzeniu w dniu 15 lipca 2015 roku pełnomocnik powoda poparł powództwo. Pozwany M. O. oświadczył, że zgadza się z pozwem oraz że zdał mieszkanie. Pozwana E. W. oświadczyła, iż nie zgadza się z uzasadnieniem pozwu oraz wniosła o możliwość pozostania w lokalu, ewentualnie o przyznanie jej lokalu socjalnego.

Na rozprawie w dniu 7 października 2015 roku pozwany M. O. nie stawił się, prawidłowo zawiadomiony o terminie. Pełnomocnik powoda stawił się oraz poparł powództwo. Pozwana E. W. w imieniu własnym i małoletniej pozwanej G. W. wnosila jak dotychczas.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na gruncie niniejszej sprawy bezspornym było, iż lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...). J. S. 7 w W. stanowi własność miasta stołecznego W..

Najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 18 lutego 1999 roku był J. O.. Uprawnionym do zamieszkiwania w nim był jego syn M. O.. Zgodnie z § 5 pkt 1. ppkt b/ umowy najemca lokalu zobowiązuje się do nie oddawania w podwynajem lub do bezpłatnego używania lokalu w całości lub jego części bez pisemnej zgody Wynajmującego.

(dowód: umowa k. 12-13v)

Zgodnie z oświadczeniem o ilości osób zamieszkałych z dnia 24 kwietnia 2013 roku w w/w lokalu mieszkalnym zamieszkiwał pozwany M. O.. Natomiast w dniu 27 stycznia 2014 roku pozwana E. W. oświadczyła, iż od maja 2013 roku wraz z małoletnią córką G. W. zamieszkują w przedmiotowym mieszkaniu.

(dowód: oświadczenia o ilości zamieszkałych osób z dnia 24.04.2013 r. i z dnia 27.01.2014 r. k. 10-11, zeznania pozwanej E. W. k. 42v-43)

Pismem datowanym na dzień 10 lutego 2014 roku powód wypowiedział pozwanemu M. O. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...). J. sztuki 7 w W., w związku z wynajęciem, podnajęciem albo oddaniem do bezpłatnego używania tego lokalu. Umowa najmu została wypowiedziana z dniem 28 lutego 2014 roku z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

(dowód: wypowiedzenie k. 8)

Pismem z dnia 08 kwietnia 2014 roku powód wezwał pozwanych M. O., E. W. oraz małoletnią G. W. reprezentowaną przez przedstawicielkę ustawową E. W. do opróżnienia i wydania lokalu najpóźniej w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania wezwania, pod rygorem skierowania do Sądu pozwu o eksmisję. W piśmie tym poinformowano pozwaną, iż zajmuje lokal nr (...) przy ul. (...). J. S. 7 w W. bez tytułu prawnego. Pozwana mimo kierowanych do niej przez powoda wezwań nie opróżniła dobrowolnie zajmowanego lokalu mieszkalnego.

(dowód: wezwanie z potwierdzeniem odbioru k. 5, 7 i verte)

Pozwany M. O. mieszka na stałe w Kanadzie. Podczas Od wyjazdu pozwanego za granicę mieszkaniem nr (...) przy ul. (...). J. S. 7 w W. opiekował się jego brat mieszkający w Polsce, który oddał przedmiotowe mieszkanie w podnajem E. W. oraz małoletniej G. W.. Poza sporem pozostawało, iż brat pozwanego A. O. dysponował pełnomocnictwem udzielonym przez M. O., zaś jako wynajmujący w umowie podnajmu wymieniony został M. O.

(dowód: zeznania pozwanego e-protokół z 15.7.2015., notatka służbowa z 27.1.2014. w aktach lokalowych)

Pozwana E. W. prowadzi działalność gospodarczą w W., z której uzyskuje dochód w wysokości około 25000 zł brutto rocznie. Jest osobą rozwiedzioną. Wychowuje samotnie małoletnią córkę G. W., na którą Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny zasądził alimenty w wysokości 500 zł miesięcznie. Zgodnie z zaświadczeniem Komornika S. przy Sądzie Rejonowym w Sokołowie Podlaskim postępowanie egzekucyjne w sprawie o egzekucję należności alimentacyjnych jest całkowicie bezskuteczne. Matka pozwanej E. W. mieszka w S. oraz nadużywa alkoholu.

(dowód: umowy współpracy, faktury VAT, potwierdzenia przelewów do ZUS, rozliczenie roczne PIT z urzędowym poświadczeniem odbioru k. 51-108, wyrok z 19.09.2008 r. k. 50 i verte, zaświadczenie komornika k. 49, zeznania pozwanej E. W. e-protokół z 15.7.2015.).

Przedstawiony wyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przywołanych dowodów, w tym dokumentów zawartych w aktach lokalowych, których forma i treść nie były kwestionowane przez strony. Co do zasady stan faktyczny w sprawie nie był sporny. Ustalając jego przebieg Sąd oparł się na przedstawionych mu dokumentach, a nadto na treści zeznań pozwanych M. O. oraz E. W.. Powyższe źródła wiedzy o faktach stanowią całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Nie zachodzą przy tym jakiegokolwiek przesłanki mogące wywołać wątpliwości Sądu odnośnie rzetelności powołanych źródeł wiedzy o faktach. Podstaw do negowania ich treści nie dostarczyły same strony. Sąd oparł się na przesłuchaniu pozwanej E. W. na okoliczność sytuacji mieszkaniowej, majątkowej oraz rodzinnej. Zeznania te korespondują z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach niniejszej sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne co do żądania eksmisji pozwanych. W ocenie sądu pozwanym E. W. i G. W. przysługiwało natomiast uprawnienie do lokalu socjalnego.

Podstawę uprawnień powoda stanowi art. 222 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.

Przesłanką udzielenia ochrony przewidzianej w powyższym przepisie prawnym jest zatem kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek pozytywnych i jednej negatywnej, tj. 1) właściciel został wyzuty z posiadania, 2) roszczenie swoje skierował przeciwko posiadaczowi jego rzeczy, 3) posiadaczowi nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie, nie budziło wątpliwości, że powód był właścicielem przedmiotowego lokalu. Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, iż najemcą lokalu był M. O., natomiast reprezentujący go jako pełnomocnik brat A.

O. zawarł z E. W. umowę na podstawie której oddał w podnajem sporny lokal. Poza sporem pozostawało również, iż umowa najemcy z m. st. W. przewidywała zakaz oddawania lokalu w podnajem bez zgody wynajmującego.

Z ustalonego stanu faktycznego wynikało, że pozwany M. O. prawo do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu wywodził od prawa najmu jego ojca J. O.. Umowa najmu z dnia 18 lutego 1999 roku wygasła na skutek wypowiedzenia przez stronę powodową (k. 8). Wypowiedzenie to było skuteczne z uwagi na treść art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów – zostało przesłane listem poleconym na ostatni podany adres M. O.. Tym samym, zdaniem Sądu, wygasło uprawnienie pozwanego M. O. do zamieszkiwania w nim. W tej sytuacji również pozwane nie dysponowały uprawnieniem do zajmowania lokalu skutecznym wobec powoda.

W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę ustalony w sprawie stan faktyczny, pozwanym nie przysługiwało skuteczne wobec powoda prawo do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym. Okoliczność ta nie była przez żadną ze stron kwestionowana.

Rozważając czy nie zachodzą okoliczności, o jakich mowa w dyspozycji art. 5 k.c., Sąd doszedł do przekonania, że nie można mówić w niniejszej sprawie, o tym by powód dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego. Nie zachodzą bowiem żadne wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czyniłyby eksmisję pozwanych z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i mogły uzasadniać naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony własności.

Dlatego też Sąd w pkt I. wyroku, na podstawie art. 222 § 1 k.c. nakazał pozwanym M. O., E. W. oraz G. W., aby opróżnili i wydali powodowi miastu stołecznemu W. lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...). J. S. 7 w W..

W wyroku z dnia 21 kwietnia 1999 roku w sprawie I ACa 1460/98 Sąd Apelacyjny w Warszawie wskazał, iż zawarcie umowy oraz wydanie rzeczy w podnajem wbrew umownemu zakazowi nie powoduje bezwzględnej nieważności takiej czynności. Rodzi ona natomiast po stronie wynajmującego prawo do rozwiązania stosunku najmu bez zachowania okresów wypowiedzenia. Dlatego też Sąd uznał, iż pozwane E. W. i G. W. spełniają definicję lokatora zawartą w art. 2 ustawy z o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, ponieważ korzystały z lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, w tym przypadku umowy „podnajmu”. W orzecznictwie Sądów Okręgowych można powołać się w sprawie niniejszej na orzeczenia wskazujące, że podnajemcy mimo, iż zawarli stosunek wbrew zastrzeżeniu umownemu co do konieczności uzyskania zgody wynajmującego na podnajem spełniają definicję lokatora (np. wyrok SO w Gdańsku w sprawie III Ca 274/12, LEX nr 1714950). W orzecznictwie podnosi się bowiem, iż definicja lokatora w ustawie o ochronie praw lokatorów powinna być rozumiana maksymalnie szeroko, ponieważ została określona jako osoba używająca lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego innego niż prawo własności. W związku z tym, że pozwane spełniały przesłanki definicji bycia lokatorem Sąd musiał w stosunku do nich orzekać o prawie do lokalu socjalnego.

Jednocześnie Sąd rozważył okoliczności warunkujące możliwość orzeczenia o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego. W treści przepisu art. 14 ust. 4 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wymienione zostały osoby, wobec których sąd, orzekając eksmisję, nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z nim Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego 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 ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Przenosząc powyższe przesłanki na grunt niniejszej sprawy, Sąd uznał, że pozwanemu M. O. bezspornie nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Z zeznań pozwanego wynika, iż zamieszkuje poza granicami

Polski – w Kanadzie. Posiada inne miejsce zamieszkania oraz jest w stanie zaspokoić swoje potrzeby lokalowe w innym mieszkaniu (art. 14 ust. 3 w/w ustawy). Dlatego też orzeczono jak w pkt II. sentencji wyroku.

W pkt III. wyroku orzeczono o przyznaniu pozwanym E. W. oraz G. W. prawa do lokalu socjalnego, albowiem w ocenie Sądu materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie przemawia za uznaniem, że pozwane spełniają ku temu wymagane przesłanki. G. W. jest osobą małoletnią, w związku z tym Sąd co niej oraz osoby sprawującej nad nią opiekę nie może orzec, gdyż są one lokatorami, eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego chyba, że osoby te mają możliwość zaspokojenia potrzeb lokalowych we własnym zakresie. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie dało podstaw do przyjęcia, że pozwane mają taką możliwość. Pozwana E. W. uzyskuje dochody deklarowane w wysokości ok. 3500 – 4000 zł brutto miesięcznie. Pozwana prowadzi działalność gospodarczą w ramach której musi uiszczać składki oraz ponosić koszty prowadzenia tejże działalności. Jak wynika ze złożonego przez nią zeznania podatkowego roczny dochód brutto osiągnięty przez nią, podlegający opodatkowaniu przekłada się na około 2100 zł miesięcznie (przed opodatkowaniem). Taka kwota nie jest dostateczna aby pozwana była w stanie wynająć chociażby kawalerkę na wolnym rynku, a za pozostałe środki utrzymać siebie oraz małoletnią córkę w wieku szkolnym. Należy przyjąć, iż wynajęcie kawalerki na wolnym rynku jest kosztem ok. 1000 zł miesięcznie, gdzie dochodzą jeszcze opłaty za media. Przy poziomie takich kosztów należy uznać, że pozwanym nie pozostaną dostateczne środki na utrzymanie. Pamiętać należy również, iż G. W. wymaga dodatkowych środków związanych z jej utrzymaniem, gdyż jest osobą małoletnią w wieku szkolnym co wiąże się z dodatkowymi wydatkami. Ważne jest również to, że z uwagi na małoletniość pozwanej G. W., wynajęty lokal musi odpowiadać pewnemu minimum warunków jeżeli chodzi o względy sanitarne, czy oświetlenie, ponieważ w sposób oczywisty odbije się to na zdrowiu oraz rozwoju dziecka. Okoliczność ta praktycznie eliminuje możliwość zamieszkania w lokalach o niższym czynszu niż wskazywany na wstępie. Z tych względów Sąd uznał, że tym pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Z uwagi na fakt orzeczenia w punkcie III. sentencji wyroku o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwane, Sąd z mocy art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266) był zobligowany do tego, aby nakazać wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Orzeczono o tym w punkcie IV. sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł w pkt V. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia spraw. Zgodnie z art. 105 § 2 k.p.c. na współuczestników sporu odpowiadających solidarnie co do istoty sprawy sąd włoży solidarny obowiązek zwrotu kosztów. Pozwani przegrali sprawę w całości, dlatego też obowiązani są zwrócić solidarnie powodowi te koszty w takim samym stosunku (zasada odpowiedzialności za wynik procesu).

Koszty poniesione przez stronę powodową, a podlegające zasądzeniu na jej rzecz od pozwanych solidarnie, albowiem żądanie takie pełnomocnik procesowy powoda zgłosił w trybie art. 109 k.p.c. to opłata sądowa w wysokości 200 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika 120 zł ustalone w oparciu o § 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013, 490 j.t.).

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji.