

Sygn. akt VII C 1157/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie VII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Katarzyna Cieśniarska

Protokolant: Dominika Nowak

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2022 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. B.

przeciwko W. R., M. R.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym W. R., M. R., aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny położony w budynku przy ulicy (...) w W. oraz wydali go w stanie wolnym od osób i rzeczy do nich należących powódce K. B.,

II. nie przyznaje pozwanym W. R., M. R. uprawnienia do lokalu socjalnego.

III. zasądza solidarnie od pozwanych W. R., M. R. na rzecz powódki K. B. kwotę 440,00 (czterysta czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 240,00 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt VII C 1157/20

Uzasadnienie wyroku z dnia 2 marca 2022 roku

Pozwem z dnia 3 listopada 2020 roku (data stempla pocztowego) powódka K. B., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanym W. R. i M. R., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. i aby wydali go w stanie wolnym od osób i rzeczy powódce oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że lokal położony w W. przy ul. (...) powódka nabyła na własność w dniu 25 czerwca 2014 roku. Pozwana W. R. była uprawniona do zajmowania lokalu na mocy decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego wydanej przez Urząd Dzielnicowy W. P. dnia 9 lutego 1983 roku. W dacie złożenia pozwu w lokalu zamieszkuje pozwana W. R. wraz z synem M. R.. W dniu 19 września 2017 roku, powódka skierowała do pozwanych wypowiedzenie umowy najmu, które zostało doręczone pozwanej w dniu 20 września 2017 roku, co potwierdziła własnoręcznym podpisem. W uzasadnieniu wypowiedzenia powódka wskazała, iż w przedmiotowym lokalu zamierza zamieszkać jej pełnoletni syn. Termin wypowiedzenia umowy wynosił 3 lata i upłynął z dniem 30 września 2020 roku. Z uwagi na dalsze zajmowanie lokalu przez pozwanych po upływie okresu wypowiedzenia, powódka wezwała stronę pozwaną pismem z dnia 5 października 2020 roku do opuszczenia i opróżnienia lokalu, wyznaczając termin do dnia 18 października 2020 roku. Pomimo wezwania do opróżnienia i wydania lokalu, pozwani nie przekazali go powódce, stąd też złożenie powództwa okazało się konieczne i jest uzasadnione..

(pozew k. 1-3)

W odpowiedzi na pozew, pozwana W. R. oraz pozwany M. R. pismem z dnia 19 lutego 2021 roku (data stempla pocztowego) wnieśli o ustalenie, że przysługuje im prawo do lokalu socjalnego z zasobów Gminy W.. Pozwana wskazała, iż jest emerytką oraz zmaga się z wieloma problemami zdrowotnymi. Nadto podała, że pobiera emeryturę w wysokości 1.595,32 zł i jest w ciężkiej sytuacji finansowej. W 2004 roku nabyła spadek po zmarłej matce tj. nieruchomości położoną we wsi G. w gminie (...) w udziale wynoszącym 1/5. Przedmiotowy udział w spadku w 2018 roku przeniosła na rzecz swojego syna M. R.. Pozwany M. R. wskazał, iż prowadzi z matką W. R. wspólne gospodarstwo domowe i pomaga jej w codziennych czynnościach. Podał, że uzyskuje dochód z tytułu umowy o pracę i pobiera wynagrodzenie w wysokości płacy minimalnej. Nadto wyjaśnił, iż nieruchomość w której posiadał udział w wysokości 1/5, została sprzedana w 2020 roku i z tego tytułu uzyskał kwotę 40.000 zł.

(dowód: odpowiedź na pozew pozwanej - k. 26, odpowiedź na pozew pozwanego – k. 42)

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...) stanowi własność powódki K. B..

(okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wydruk z księgi wieczystej – k. 11-16)

W oparciu o decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 9 listopada 1983 roku pozwana W. R. była uprawniona do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu wraz z dziećmi, w tym synem M. R.. (okoliczności bezsporne, a nadto dowód: decyzja z dnia 9 listopada 1983 r. – k. 9-10)

Pismem z dnia 19 września 2017 roku, powódka z powołaniem się na treść art. 11 ust. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wypowiedziała pozwanej umowę najmu zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego z zachowaniem 3-letniego terminu. W uzasadnieniu wskazała, iż w przedmiotowym lokalu zamierza zamieszkać jej pełnoletni syn G. B.. Pismo w przedmiocie wypowiedzenia umowy pozwana W. R. otrzymała w dniu 20 września 2017 roku, co poświadczyła własnoręcznym podpisem.

(okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 19 września 2017 r. – k. 7-8)

Po upływie okresu wypowiedzenia pozwani W. R. i M. R. nie opuścili lokalu. Pismem z dnia 5 października 2020 roku, pozwana skierowała do pozwanych pismo stanowiące wezwanie do opróżnienia lokalu, wyznaczając termin do dnia 18 października 2020 roku.

(okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wezwanie do opróżnienia lokalu z dnia 5 października 2020 r. – k. 6)

Pozwany M. R. ma 41 lat, z zawodu jest hydraulikiem. Pracuje zarobkowo i uzyskuje wynagrodzenie w kwocie 2.200 zł. Jest osobą zdrową, nie ma nikogo na utrzymaniu. Zamieszkuje wraz z matką W. R. w lokalu objętym pozwem. Posiada oszczędności w wysokości 40.000 zł pochodzące ze sprzedaży udziału w nieruchomości przekazanego mu przez matkę, który nabyła ona w drodze spadkobrania po swojej matce. (dowód: zeznania pozwanego k. 80-81)

Pozwana W. R. ma 66 lat, z zawodu jest krawcową. Pobiera świadczenie emerytalne w wysokości ok. 1800 zł. Choruje na nadciśnienie, cukrzycę, zwyrodnienie stawów. Przeszła zapalenie nerwów krzyżowych kręgosłupa. Mieszka wraz z synem M. R.. Nabyła w spadku po swojej matce udział w wysokości 1/5 we współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości G., który przeniosła na rzecz swojego syna M. R.. Nieruchomość została ostatecznie sprzedana przez spadkobierców, a pozwana otrzymała kwotę 10.000 zł z tytułu spadkobrania po bracie (zeznania pozwanej k. 80, pismo z dnia 16 sierpnia 2018 roku k. 34, decyzja o waloryzacji emerytury k. 35)

Powyższy stan faktyczny pozostawał bezsporny pomiędzy stronami, a nadto wynikał z powołanych wyżej dowodów, tj. dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Prawdziwość tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony (art. 230 k.p.c.) oraz nie budziła zastrzeżeń Sądu, co do swej wiarygodności oraz autentyczności. Sąd uznał również, że fakty podane w pozwie i przyznane w toku postępowania nie budzą wątpliwości, co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy i uznał je za udowodnione. Zdaniem Sądu na wiarę zasługują również zeznania stron, które są spójne i logiczne, a nadto pokrywają się z pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z 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. Strona powodowa wykazała, że przysługuje jej prawo własności lokalu położonego przy ul. (...) w W., a także że wypowiedziała skutecznie pozwanej umowę najmu zajmowanego lokalu z zachowaniem 3 letniego okresu wypowiedzenia na podstawie art. 11 ustęp 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2002 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2022.172 t.j.). Stosownie do treści ustępu 5 i 7 przywołanego przepisu nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4 (...) przepisy ust. 4-6 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela. Strona pozwana na żadnym etapie postępowania nie kwestionowała ani uprawnień właścicielskich powódki, ani prawdziwości przyczyny wypowiedzenia wskazanej w doręczonym jej piśmie z dnia 19 września 2017 roku. Zamiar zamieszkania w lokalu przez dorosłego syna powódki G. B. wynika też z wiarygodnych i niekwestionowanych zeznań K. B. złożonych na rozprawie dnia 2 marca 2022 roku. W tych warunkach należało uznać, iż pozwani z upływem 3-letniego okresu wypowiedzenia utracili tytuł prawny do zajmowania lokalu, a żądanie jego wydania zgłoszone przez powódkę zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Po wypowiedzeniu najmu i zakończeniu umowy najmu pozwani nie wydali lokalu, mimo takiego obowiązku. Z tych względów Sąd w pkt. I wyroku na podstawie art. 222 § 1 k.c. i art. 675 § 1 k.c. nakazał pozwanym W. R., M. R., aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny położony w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydali go powódce.

Wobec nakazania eksmisji pozwanym z lokalu rozstrzygnięcia wymagało, czy przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Stosownie do treści art. 14 ustawy 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. 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 (ust. 3)

Zgodnie z ust. 4 powyższego artykułu 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 (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,
- 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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Zdaniem Sądu sytuacja pozwanych nie uzasadnia przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego. Pozwany M. R. jest osobą stosunkowo młodą, zdrową, zarabkującą w oparciu o umowę o pracę, nie ma nikogo na utrzymaniu. Nadto jak zeznał posiada oszczędności w kwocie 40.000 pochodzące ze sprzedaży udziału w nieruchomości przekazanego mu przez matkę. Brak więc podstaw do przyznania mu lokalu socjalnego. Pozwana W. R. pobiera świadczenie emerytalne w wysokości, która nie uprawnia jej do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej. Nie wykazała też, że należy do osób obłożnie chorych. Jedyne zaświadczenie lekarskie, które przedłożyła pozwana wskazuje, że cierpi ona na zmiany zwyrodnieniowe stawów. Dodatkowo, jak zeznała pozwana, otrzymała ona w wyniku spadkobrania po bracie kwotę 10.000zł. Należy więc stwierdzić, iż pozwani prowadzący wspólne gospodarstwo domowe, łącznie posiadają oszczędności w kwocie 50.000 zł, a nadto stałe dochody z dwóch źródeł tj. wynagrodzenie pozwanego oraz świadczenie emerytalne pozwanej. Posiadane zasoby pieniężne, stałe dochody oraz bardzo długi okres wypowiedzenia uzasadniają, zdaniem Sądu, przyjęcie że pozwani są w stanie samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, w tym poprzez wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Mając to na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Skoro pozwani przegrali winni zwrócić powódce koszty celowego dochodzenia praw przed sądem. Na koszty poniesione przez stronę powodową złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 240 zł ustalone w oparciu o § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokacie czyli łącznie 440 zł.

ZARZĄDZENIE

1. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pozwanej W. R. z pouczeniem o apelacji.

Dnia 10 marca 2022 roku