

Sygn. akt I C 1834/13

## WYROK

**W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 marca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Anna Ogińska - Łągiewka

Protokolant Paulina Walczuk

po rozpoznaniu w dniu 24.03.2014 roku w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa Miasta (...)

przeciwko I. B.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanej I. B. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i wydanie tego lokalu powodowi Miastu (...);
2. ustala, iż pozwanej I. B. nie przysługuje prawo do przyznania lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanej I. B. na rzecz powoda Miasta (...) kwotę 320,00 (trzysta dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**Sygn. akt I C 1834/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 02.07.2013 r. powód m.(...)wniósł o nakazanie pozwanej I. B. opróżnienia z rzeczy i wydania powodowi lokalu mieszkalnego nr (...), położonym w W. przy ul. (...), orzeczenie że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a także o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana zajmuje lokal po śmierci szwagra S. Z. - dotychczasowego najemcy lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 15.04.1961 r. W dniu 26.09.2012 r. Zarząd D. Ś. uchwałą Nr 5910/12 odmówił zakwalifikowania pozwanej do zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...), ze względu na niespełnianie wymaganych warunków. Powód pismami z dnia 2.10.2013 r., 20.11.2012 r., oraz z dnia 24.01.2013 wezwał pozwaną do opuszczenia lokalu w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Pomimo powyższego pozwana nadal zajmuje wskazany wyżej lokal (pozew – k.1-10).

Na rozprawie w dniu 25.11.2013 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podtrzymując swoje stanowisko na rozprawie w dniu 24.03.2014 r. (k. 32, k. 41).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 15.04.1961 r. pomiędzy powodem, a S. Z. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W. o łącznej powierzchni użytkowej 64, 20 m<sup>2</sup>. Przedmiotowa umowa zawarta została na czas nieokreślony. W dniu 20.11.2005 r. zmarł najemca lokalu S. Z. (umowa najmu – k. 3-6, odpis skrócony aktu zgonu – k. 7).

Pozwana zamieszkiwała ww. lokal wraz z swoją matką, siostrą oraz mężem siostry S. Z. przez ok. 40 lat. Wspomniany stan trwał także po śmierci ww. osób (kolejno : matki, siostry i szwagra). Powód nie potwierdził uprawnień pozwanej do najmowania lokalu. W dniu 26.09.2012 r. Zarząd D.Ś.m.(...) uchwałą nr 5910/12 odmówił zakwalifikowania pozwanej do wynajęcia lokalu na czas nieokreślony. W uzasadnieniu wskazał, że zgodnie z przepisem § 4 pkt 1 ww. uchwały lokale z mieszkaniowego zasobu wynajmowane są osobom, które są bezdomne lub pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 6 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej lub w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego. Pozwana nie spełnia przepisu § 4 pkt 1 uchwały, bowiem zamieszkuje lokal bez zgody właściciela oraz przekroczone zostało kryterium metrażowe.

Powód pismami z dnia 2.10.2013 r., 20.11.2012 r., oraz z dnia 24.01.2013 wezwał pozwaną do opuszczenia lokalu w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Pomimo powyższego pozwany nadal zajmuje wskazany wyżej lokal (k.8-10).

Obecnie pozwana zamieszkuje sama w przedmiotowym lokalu, utrzymuje się z emerytury w wysokości ok. 2000 zł. miesięcznie. Ma dzieci, dwie córki mieszkają w W..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy i wskazane wyżej dokumenty, a także w oparciu o zeznania pozwanej. Sąd dał wiarę tym 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 spójne, logiczne, spontaniczne oraz korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo jako zasadne, zasługiwało na uwzględnienie w całości.

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.

W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, że pozwana zajmowała lokal nr (...), położony w W. przy ul. (...) bez zgody jego właściciela. Stroną umowy najmu ww. lokalu był S. Z., który zmarł w dniu 29.11.2005 r. Powód nie potwierdził uprawnień pozwanej do najmowania lokalu. Wobec powyższego zważyć należało, że pozwana nie posiada tytułu prawnego do zajmowania lokalu, wobec czego winna była go opuścić i zwrócić powodowi, czego nie uczyniła.

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

Wątpliwości nie budziło, że pozwana nie jest lokatorem 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. Nie posiada bowiem ona bowiem, żadnego tytułu prawnego do korzystania z lokalu.

Stosownie do przepisów art. 14 powołanej ustawy, 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 (art. 14 ust. 1 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 (art. 14 ust. 3 ustawy).

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 pozwana nie należy do żadnej z wyżej wymienionych grup.

Sąd zważył, że obecnie obowiązująca uchwała nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta (...)z dnia 09 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...), wprowadziła kryterium pozostawania w niedostatku (§ 12). W rozumieniu uchwały, niedostatkiem jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym (§ 1 pkt 27). Ustawa z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych(t.j. z 2009 r. Dz.U. Nr 153, poz. 1227 ze zm.) ustaliła wartość najniższej emerytury na poziomie 799,18 zł miesięcznie (art. 85 ust. 2).

Pozwany jest osobą dorosłą, posiada stały dochód w postaci emerytury w wysokości ok. 2.000, 00 zł netto. Ponadto pozwana jest współwłaścicielem z byłym mężem 5 działek gruntowych o powierzchni 3, 83 ha oraz 5 budynków (w tym 1 budynku mieszkalnego) położonych w D. U.. W ocenie Sądu ww. okoliczności wskazują, iż pozwana jest zdolna do zaspokojenie jej podstawowych potrzeb i na znalezienie miejsca do zamieszkania.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie 2 wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd oparł na brzmieniu art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty procesu poniesione przez powoda składają się oprócz opłaty stałej od pozwu w kwocie 200, 00 zł, także koszty zastępstwa procesowego w wysokości 120, 00 zł (§ 10 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 z urzędu). W ocenie Sądu nie zaszły przy tym żadne przesłanki uzasadniające odstąpienie od obciążania pozwanego kosztami procesu na zasadzie art. 102 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie 3 wyroku.

Zarządzenie; odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanej.