

Sygn. akt I C 2051/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2014 roku

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO w SR Iwona Kizerwetter-Kramarz

Protokolant: Justyna Tkaczuk

po rozpoznaniu w dniu 06 czerwca 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa miasta s. W.

przeciwko K. S., M. S. (1), S. S. i M. S. (2)

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym K. S., M. S. (1), S. S. i M. S. (2) opróżnienie z rzeczy i opuszczenie lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku przy Al. (...) w W. oraz wydanie go powodowi miastu (...) W.;
2. orzeka, że pozwanym K. S., M. S. (1), S. S., M. S. (2) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1 wyroku do czasu złożenia pozwanym K. S., M. S. (1), S. S., M. S. (2) przez właściwą gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. zasądza od pozwanych M. S. (1), S. S. na rzecz powoda miasta (...) W. solidarnie kwotę 320,- zł (słownie: trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 120,- zł (słownie: sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
5. odstępuje od obciążania kosztami postępowania K. S. i M. S. (2).

Sygn. akt I C 2051/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 05 sierpnia 2013 roku miasto (...) W. – reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego H. S. (pełnomocnictwo – k. 3) wniosło o nakazanie pozwanym K. S., M. S. (1), S. S. oraz M. S. (2) opróżniania lokalu nr (...) w budynku przy al. „(...) w W. i wydanie go powodowi oraz zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych prawem, a także o przeprowadzenie rozprawy pod nieobecność powoda, zaś w razie niestawiennictwa pozwanych na rozprawę lub niebrania w niej udziału – o wydanie wyroku zaocznego oraz o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że K. S., M. S. (1), S. S. oraz M. S. (2) zajmują ww. lokal bez tytułu prawnego albowiem umowa najmu została skutecznie wypowiedziana ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2013 r. Nadto podniesione zostało, iż mimo wezwania pozwanych do opróżnienia lokalu, nie uczynili oni tego do dnia wniesienia pozwu, a co za tym idzie powód musiał wytoczyć powództwo. (**pozew z załącznikami – k. 1 – 22v**)

Na rozprawie w dniu 28 lutego 2014 roku pozwana K. S. wniosła o oddalenie powództwa. (**protokół rozprawy – k. 24**)

**Sąd Rejonowy ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:**

Umową najmu z dnia 10 sierpnia 1978 r. M. S. (1) został najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ul. (...) (dzisiejsza al. (...)) (...) w W.o powierzchni użytkowej 35,20 m<sup>2</sup>. (**umowa – k. 21**)

Aneksem do powyższej umowy zawartym w dniu 19 sierpnia 2009 r. stwierdzono, że K. S. jest współnajemcą ww. lokalu. (**aneks – k. 20**)

Nadto w spornym lokalu zamieszkują S. S. i M. S. (2), synowie K. i M. S. (1). (**oświadczenie – k. 13**)

Z uwagi na nieuiszczanie czynszu i innych opłat za używanie lokalu przez najemcę, miasto (...) W., pismem z dnia 08 lutego 2013 roku wezwało M. S. (1) oraz K. S. do zapłaty zaległości za lokal w kwocie 1.654,35 złotych w terminie miesięcznym od daty otrzymania pisma pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Oba pisma zostały odebrane przez adresatów w dniu 11 lutego 2013 r. (**wezwanie wraz z recepisem – k. 16 – 19**)

Pismem z dnia 29 marca 2013 roku powód wypowiedział umowę najmu lokalu mieszkalnego w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. Pismo zostało odebrane w dniu 4 kwietnia 2013 r. (**wypowiedzenie wraz z recepisem – k. 14 – 15**)

Obecnie w lokalu numer (...) w budynku przy al. (...) (...) zamieszkują K. S., M. S. (1), S. S. oraz M. S. (2). (**bezsporne**)

K. S. obecnie nie pracuje. Od dnia 26.01.2010 r. jest zarejestrowana w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna, nie posiada prawa do zasiłku. (**zaświadczenie z UP – k. 50**) Ma kłopoty z kręgosłupem i trudności z poruszaniem. Podjęła również starania o zasiłek. (**zeznania K. S. – k. 42**)

M. S. (1) jest ekonomistą, pracuje w Banku (...), zarabia 2.600 zł. M. S. (2) ma 26 lat, nie pracuje, ale nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. Z powodu zachorowania na białaczkę, przerwał studia. Jest przygotowywany do przeszczepu szpiku kostnego. S. S. ma 28 lat, posiada wykształcenie podstawowe, obecnie pracuje. (**zeznania K. S. – k. 42**)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, a także zeznania pozwanej K. S..

Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd oparł się także czyniąc ustalenia faktyczne na zeznania powódki. Sąd uznał, że należy im przyznać walor wiarygodności. W ocenie Sądu powódka zeznawała szczerze i spontanicznie, zaś obserwacja jej podczas zeznań nie dała Sądowi podstaw do uznania, że próbuje ona zyskać lepszą pozycję procesową przez wykazanie swojej sytuacji w sposób odmienny od rzeczywistości. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że nie zachodzą podstawy do zdyskredytowania tych zeznań i poczynił na nich ustalenia faktyczne.

Ostatecznie wskazać należy, że stan faktyczny nie był między stronami sporny.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Bezsporne w niniejszej sprawie jest, że M. S. (1) i K. S. wiązała z powodem umowa najmu lokalu mieszkalnego. Niesporne było również, iż pozwanym została wypowiedzenia umowa najmu i że zalegali oni z płatnością czynszu.

Zgodnie z brzmieniem art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Obowiązek ten obciąża również pozostałe osoby zamieszkujące z najemcą (art. 675 § 2 k.c.).

W ocenie Sądu stosunek najmu, jaki łączył powoda z M. S. (1) i K. S. uległ rozwiązaniu, wskutek skutecznego wypowiedzenia pozwanej umowy najmu.

Jednocześnie wskazać należy, że w sprawie niniejszej nie budzi wątpliwości, że pozwani są lokatorami 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 – dalej uopl (tekst jednolity Dz.U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), w dniu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu im umowy przysługiwał im bowiem tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego (K. S. i M. S. (1) byli najemcami lokalu, który udostępnili do bezpłatnego używania swoim synom M. S. (2) i S. S.).

W związku z powyższym przy ocenie skuteczności i ważności oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu złożonego pozwanym mieć należy na uwadze uregulowania znajdujące się w powołanej wyżej ustawie. Z uwagi na fakt, iż oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu złożone zostało w dniu 4 kwietnia 2013 roku (data doręczenia pisma z dnia 29 marca 2013 r.), jego skuteczność i ważność należy oceniać w świetle przepisów powołanej ustawy, obowiązujących w tym dniu.

Powód jako przyczynę wypowiedzenia umowy najmu wskazał zaleganie pozwanej z zapłatą czynszu za okres przekraczający 3 miesiące.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 1 uopl, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W myśl art. 11 ust. 2 punkt 2 uopl właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż powód skutecznie wypowiedział pozwanym umowę najmu. Wypowiedzenie zaś spełniało wymagania określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, dokonane zostało na piśmie, zawierało wskazanie przyczyny wypowiedzenia.

Wobec powyższego uznać należy, że pozwani wobec ustania stosunku najmu winni byli zwrócić przedmiotowy lokal powodowi, czego nie uczynili.

Mając powyższe na uwadze Sąd w oparciu o art. 675 k.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

W związku z faktem, że pozwani objęci są regulacją uopl, 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. 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.

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 (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.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności zeznań pozwanej K. S. wynika, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Wskazać należy, że K. S. jako osoba posiadająca status bezrobotnej spełnia kryterium z art. 14 ust. 4 pkt 5.

Nadto pozwani spełniają przesłankę z art. 14 ust. 4 pkt 6 ww. ustawy.

Zgodnie bowiem z § 12 uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego W.z dnia 9 lipca 2009 roku (tekst ujednolicony dostępny na w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...) W.(tekst ujednolicony dostępny na stronie [http://bip.\(...\).pl/NR/rdonlyres/0oof5a7d/yenknnkqicolnbpkwhaveyvecrnnpkew/tekstujednoliconyuchwa%C5%\(...\)%C5%\(...\).pdf](http://bip.(...).pl/NR/rdonlyres/0oof5a7d/yenknnkqicolnbpkwhaveyvecrnnpkew/tekstujednoliconyuchwa%C5%(...)%C5%(...).pdf)), umowa najmu lokalu socjalnego, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i znajduje się w niedostatku, a ponadto spełnia warunki wskazane w § 4 pkt 1 ustawy.

Zgodnie z ww. jednostką redakcyjną lokale z mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane osobom które są bezdomne albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 6 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

Niedostatek - należy rozumieć jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekraczający 130% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązujący w dniu złożenia wniosku (§ 1 pkt 27 powołanej uchwały).

Obecnie kwota najniższej emerytury wynosi 844,45 złotych brutto (748,45 złotych netto). Jak wynika z zeznań pozwanej K. S. głównym źródłem utrzymania całej rodziny jest dochód jej męża w wysokości 2 600 złotych. Pozwana oraz M. S. (2) nie pracują, S. S. dopiero niedawno podjął pracę. Kwotę tą należy więc podzielić na 4, co daje 650 złotych na każdego z członków rodziny. Nie ulega zatem wątpliwości, iż pozwani pozostają w niedostatku w rozumieniu powołanej uchwały Rady m.st. W..

Ponadto zajmują oni lokal o powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>, zatem na osobę przypada w nim 5,8125 m<sup>2</sup>. W tym stanie rzeczy pozwani spełniają także warunki zakreślone przez § 4 pkt 1 uchwały.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu oraz ich szczególna sytuacja materialna i rodzinna także w ocenie Sądu uzasadniają przyznanie prawa do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (punkt 2 wyroku).

O wstrzymaniu wykonania wobec pozwanych opróżnienia przedmiotowego lokalu do czasu złożenia im przez miasto (...) 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.

Należy zaznaczyć, iż podstawową zasadą dotyczącą kosztów procesu jest zasada odpowiedzialności za wynik postępowania. Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Z kolei zgodnie z dyspozycją art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Powód zgłosił żądanie w pozwie zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W skład kosztów należnych stronie powodowej wchodzi: wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 120,- zł. (§ 9 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu - Dz. U. Nr 163, poz.1349 z późn. zmianami) oraz opłata sądowa od pozwu w wysokości 200,- zł. (art. 27 pkt. 11 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach w sprawach cywilnych – Dz. U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zmianami). Jednocześnie Sąd uznał, że koszty te powinni ponieść M. S. (1) i S. S., albowiem uzyskują oni dochód. Zatem mając na uwadze ww. przepisy Sąd orzekł jak w punkcie 4 sentencji.

Ponadto w stosunku do pozwanych K. S. i M. S. (2) Sąd doszedł do przekonania, że zachodzą podstawy do odstąpienia od obciążenia ich kosztami procesu.

W judykaturze przyjmuje się, iż przepis ww. art. 102 k.p.c. nie może być rozszerzająco wykładany i wyklucza uogólnienie, a może być stosowany w zależności od konkretnego przypadku. Ustawodawca bowiem przyznaje sądowi pewną swobodę w zasądzeniu kosztów procesu, gdy stosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik sporu sprzeciwiają się względy słuszności, co właśnie wyraża się stwierdzeniem, że w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów lub nie obciążać jej w ogóle kosztami. Jednocześnie należy przyjąć, że przepis ten może być stosowany w zależności od konkretnego stanu faktycznego.

Odstąpienie od obciążania strony przegrywającej sprawę kosztami procesu poniesionymi przez jej przeciwnika procesowego jest możliwe jedynie w wypadkach szczególnie uzasadnionych, tj. wówczas, gdy z uwagi na okoliczności faktyczne konkretnej sprawy zastosowanie ogólnych zasad odpowiedzialności za wynik procesu byłoby sprzeczne z zasadą słuszności. Podstawą do takiej oceny może być zachowanie się strony w procesie w połączeniu z jej sytuacją pozaprosową, np. sytuacją materialną i rodzinną.

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, iż względy słuszności przemawiały za odstąpieniem od obciążania pozwanych kosztami procesu. Pozwani nie uzyskują żadnych dochodów, a ponadto są osobami chorymi. Pozwana K. S. cierpi bowiem na poważne problemy dotyczące kręgosłupa podczas gdy M. S. (2) jest chory na białaczkę i aktualnie przygotowany jest do przeszczepu szpiku. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że nałożenie na ww. osoby kosztów zastępstwa procesowego wpłynęłoby negatywnie na ich finanse jak i na stabilność psychiczną przez dodatkowe nałożenie zmartwień związanych z koniecznością uzyskania stosownej kwoty pieniędzy. Dlatego też Sąd orzekł jak w punkcie 5 wyroku.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

(...).