

Sygn. akt I C 3245/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Różalska - Danilczuk

Protokolant: Sylwia Niżnik

po rozpoznaniu dnia 15 kwietnia 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...)

przeciwko U. R. i M. P. (1)

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym U. R. i M. P. (1) aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny nr (...), położony w W. przy ul. (...), i wydali go powodowi Miastu (...)
2. orzeka o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego
3. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego
4. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu

Sygn. akt I C 3245/13

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 20 grudnia 2013 r. miasto (...) wniosło o nakazanie pozwanym U. R. i M. P. (1), aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. oraz zasądzenie od pozwanej U. R. na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu.

Powód wskazywał, że wskazany lokal mieszkalny znajduje się w zasobach miasta (...). Pozwaną U. R., łączyła z powodem umowa najmu lokalu socjalnego. Pozwany M. P. (1) uprawniony był do zamieszkiwania wraz z nią. Zgodnie z twierdzeniem pozwanego umowa najmu lokalu socjalnego wygasła a pozwani nie opuścili dobrowolnie zajmowanego lokalu.

Pozwana U. R. działająca w imieniu własnym i w imieniu małoletniego M. P. (1) wносиła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 września 2008 r. powód jako wynajmujący zawarł z U. R. i M. P. (2) jako najemcami umowę najmu lokalu socjalnego. Na podstawie umowy do zamieszkiwania w lokalu uprawniony był również małoletni M. P. (1). Umowa

zawarta została na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2010 r. (dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) – k. 15 – 16).

Po zakończeniu umowy najmu przedmiotowy lokal zajmuje nadal U. R. i małoletni M. P. (1). (bezsporne).

U. R. nie pracuje i jest zarejestrowana w urzędzie pracy jako bezrobotna. Utrzymuje się z prac dorywczych osiągając dochód 500 zł miesięcznie. Małoletni M. P. (1) ma 14 lat i uczy się. M. P. (2) nie mieszka w przedmiotowym lokalu choć jest tam zameldowany (dowód: zeznania pozwanej – k. 24).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności, które nie były sporne pomiędzy stronami oraz znajdowały potwierdzenie w dokumentach znajdujących się w aktach sprawy. Sąd ustalając sytuację osobistą i materialną pozwanych oparł się również na zeznaniach pozwanej U. R., które, w ocenie Sądu były szczere i wiarygodne.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 222 § 1 kc 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. Pozwani nie kwestionowali faktu, że upłynął termin najmu wskazany w umowie oraz dalszego zamieszkiwania w lokalu. Pozwani nie twierdzili też, że posiadają jakikolwiek tytuł do przedmiotowego lokalu.

Dlatego też roszczenie powoda należało w całości uznać za zasadne. Wskazać należy, iż rozpoznając niniejszą sprawę Sąd z urzędu rozważał także, czy nie zachodzą okoliczności, o jakich mowa w dyspozycji art. 5 kc. Sąd doszedł do przekonania, że w rozpatrywanym przypadku nie można mówić o tym, by powód dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego. Nie zachodzą bowiem żadne na tyle wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czyniłyby eksmisję pozwanego z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i mogły uzasadniać naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony własności.

Orzekając eksmisję, Sąd – w myśl art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) – bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego i orzeka w tym zakresie o uprawnieniu osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd nie może przy tym - w myśl art. 14 ust. 4 ww. ustawy - 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.2) 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.

Pozwany M. P. (1) jest osobą małoletnią, zatem zgodnie z powyższym jemu i jego matce U. R. – sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałą przysługuje ustawowe prawo do lokalu socjalnego. Należy zaznaczyć, że pozwani nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W punkcie 3 wyroku Sąd nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, zgodnie z art. 14 ust. 6 powołanej ustawy.

W punkcie 4 wyroku Sąd na podstawie art. 102 kpc odstąpił od obciążania pozwanych kosztami sądowymi uznając, że zachodzi przypadek szczególnie uzasadniony przewidziany w tym przepisie. Sytuacja finansowa i osobista pozwanej ledwo pozwala na zaspokojenie podstawowych potrzeb swoich i syna. Obciążenie jej kosztami procesu, zgodnie z art. 98 kpc było by zatem niecelowe i niezasadne. Ponadto na uwagę zasługiwała postawa pozwanej w toku procesu, w szczególności niekwestionowanie zasadności powództwa i nie dążenie do jego niepotrzebnego przewlekania.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.