

Sygn. akt I C 3427/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Joanna Radzyńska - Głowacka

Protokolant Joanna Pąg

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko P. G.

o eksmisję

I. nakazuje P. G. opróżnić i opuścić lokal nr (...), położony w W. przy ulicy (...) wraz z osobami prawa jego reprezentującymi i wszystkimi rzeczami i wydać go na rzecz powoda;

II. ustala, że P. G. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od P. G. na rzecz m.st. W. kwotę 380 zł (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **IC 3427/14**

UZASADNIENIE

Powód m.st. W. wniósł o nakazanie pozwanemu P. G., aby opróżnił ze swoich rzeczy i wydał mu lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. oraz wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podniósł, że lokal jest jego własnością, a najemczynią lokalu była H. P., która zmarła w dniu 18 sierpnia 2005 roku. Obecnie lokal jest jednak zajmowany przez pozwanego, który nie posiada do niego tytułu prawnego i - pomimo wezwania - nie opuścił lokalu (pozew, k.2-12).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Wskazał, iż po stronie powodowej brak jest legitymacji czynnej, bowiem po śmierci najemcy lokalu, chcąc potwierdzić swój status prawny, pozwany otrzymał informację od pracowników powoda, że zostały zgłoszone roszczenia byłych właścicieli, wobec czego nie powód nie jest władny rozporządzać lokalami przy ul. (...). Pozwany dowiedział się za pośrednictwem internetu, iż poprzedni właściciele złożyli wnioski o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania, a sprawa odzyskania budynku jest w toku. Ponadto pozwany podniósł, że nie ma podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie art. 2 ustawy, gdyż powód nie jest ani właścicielem lokalu, ani nie wiąże go z pozwanym jakikolwiek stosunek prawny(odpowiedź na pozew, k.22-22v).

W toku postępowania strony podtrzymały reprezentowane przez siebie stanowiska(protokół z rozprawy, k.23-24).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M.st. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., a H. P. była najemczynią tego lokalu. Pozwany P. G. mieszka w przedmiotowym lokalu od 1985 roku tj. od momentu kiedy H. P. stała się osobą samotną. Wpierw pomagał swojej ciotce i tylko u niej „pomieszkiwał” (był również zameldowany na pobyt stały w tym lokalu od 1988 r.), zaś po jej śmierci, tj. od 18 sierpnia 2005 roku, zamieszkał w spornym lokalu na stałe. Pozwany ma jedno dziecko, które zamieszkuje w kawalerce znajdującej się w S. i która stanowi własność pozwanego. Pozwany z wykształcenia jest mechanikiem-kierowcą, a obecnie prowadzi wraz ze swoją matką działalność gospodarczą (sklep z gazetami), z której miesięcznie otrzymuje dochód w granicach 1300-1400 zł.

Dowód: stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu, k.7-8; odpis skrócony aktu zgonu, k.9; oświadczenie dotyczące osób zamieszkujących w przedmiotowym lokalu, k.6, przesłuchanie pozwanego P. G., k.23-24.

Pismem z dnia 24 września 2014 roku pozwany został wezwany przez powoda do wydania przedmiotowego lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma. Pozwany do chwili obecnej nie przekazał lokalu do dyspozycji powoda.

Dowód: pismo z dnia 18 września 2014 roku, k.10; pismo z dnia 24 września 2014 roku, k.11; ZPO, k.12, przesłuchanie pozwanego P. G., k.23.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, a także w oparciu o zeznania pozwanego. 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 obdarzył wiarę zeznania pozwanego P. G. przesłuchiwanego w charakterze strony, albowiem są jasne, logiczne oraz nie były kwestionowane przez pełnomocnika powoda. Sąd oparł się również na okolicznościach przyznanych przez strony, które zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają przeprowadzenia dowodów.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Przed merytorycznym rozstrzygnięciem zasadności zgłoszonego powództwa należało w pierwszej kolejności rozstrzygnąć kwestię posiadania przez m.st. W. legitymacji czynnej do wystąpienia z niniejszym powództwem, albowiem ma to dla sprawy istotne i pierwszorzędne znaczenie, warunkujące jej dalszą analizę.

Legitymacja materialna, a więc posiadanie prawa podmiotowego lub interesu prawnego do wytoczenia powództwa stanowi przesłankę materialną powództwa, a jej brak stoi na przeszkodzie udzieleniu ochrony prawnej. Brak legitymacji materialnej (czynnej lub biernej) skutkuje co do zasady oddaleniem powództwa.

W sytuacji, gdy legitymacja materialna i procesowa zespala się, oddalenie powództwa następuje w istocie z braku legitymacji materialnej, którego rezultatem jest także brak legitymacji procesowej, będący wtórną przyczyną oddalenia powództwa.

W odróżnieniu od zdolności sądowej i zdolności procesowej Kodeks postępowania cywilnego nie zawiera definicji legalnej legitymacji procesowej. W nauce prawa postępowania cywilnego, jak i w praktyce sądowej przyjmuje się jednak na ogół, że legitymacja procesowa jest właściwością podmiotu, w stosunku do którego sąd może rozstrzygnąć o istnieniu albo nieistnieniu indywidualno – konkretnej normy prawnej przytoczonej w powództwie.

Podmiotami posiadającymi legitymację procesową są np. podmioty posiadające interes prawny w ustaleniu istnienia albo nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, którego nie są podmiotem. Legitymacja procesowa jest więc zawsze powiązana z normami prawa materialnego. Sąd dokonuje oceny istnienia legitymacji procesowej strony w chwili orzekania co do istoty sprawy a stwierdziwszy brak legitymacji procesowej (zarówno czynnej, jak i biernej), zamyka rozprawę i wydaje wyrok oddalający powództwo.

W ocenie Sądu w realiach przedmiotowej sprawy uznać należało, iż powód posiada legitymację czynnej do wystąpienia z powództwem przeciwko pozwanemu. Wprawdzie pozwany podniósł, iż istnieją wątpliwości co do tego, czy powód jest właścicielem spornego lokalu (a nie np. inny podmiot lub spadkobiercy właściciela, który utracił władanie nieruchomością wskutek wykonania dekretu Bieruta), lecz podnoszonej okoliczności powód nie tylko nie udowodnił, ale też nawet jej nie uprawdopodobnił. Trudno bowiem za takie uprawdopodobnienie uznać twierdzenia, że pozwany o tym „dowiedział się od pracowników Urzędu Miasta”, bądź „przeczytał w internecie”. Sąd nie dysponuje żadnymi dowodami co do tego, że faktycznie toczy się przedmiotowa sprawa o zwrot przewłaszczonej nieruchomości i że ewentualnie obejmuje ona budynek przy ul. (...)w W.. Gdyby bowiem powód wykazał te okoliczności Sąd mógłby rozważyć, czy wynik tych spraw miałby wpływ na rozstrzygnięcie w niniejszym postępowaniu. Skoro jednak powód nie podjął tego ciężaru dowodu, to Sąd obowiązany był przyjąć taki stan faktyczny, jaki został zaproponowany przez strony procesu. Przede wszystkim nie ma podstaw do uznania, iż powód w chwili orzekania nie był właścicielem lokalu, który pozwany zajmuje, dlatego też niewątpliwie po stronie m.st. W. istnieje legitymacja czynna do wytoczenia powództwa.

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.).

Mając na uwadze zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd stwierdził, iż pozwanemu w niniejszym postępowaniu nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Jak wskazano - nie jest on najemcą, gdyż nie wstąpił w stosunek najmu po zmarłej ciotce. Ponadto skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą nie sposób wywodzić również z faktu zameldowania w spornym lokalu od roku 1988. Zameldowanie jest instytucją prawno-administracyjną i nie wiąże się z nim jakikolwiek tytuł prawny. Z woli ustawodawcy zameldowanie w lokalu służy wyłącznie celom ewidencyjnym i organy administracji prowadzące postępowanie w tym przedmiocie nie badają uprawnień do lokalu osób ubiegających się o zameldowanie w nim (por. wyrok Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 12 stycznia 2012 r., II S.A./Gd 487/11, LEX nr 1107705). Stąd sam fakt zameldowania w danym lokalu nie świadczy o tym, że osoba zameldowana posiada do niego jakikolwiek tytuł prawny.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela do uprawnienie do władania rzeczą.

Mając a uwadze powyższe wobec braku umowy najmu czy innej podstawy prawnej uprawniającej P. G. do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, stwierdzić trzeba, że pozwany zamieszkuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Sąd nie znalazł zatem żadnych podstaw, by odmówić słuszności żądaniu powoda, a w konsekwencji nakazał pozwanemu opuszczenie i opróżnienie zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego (punkt I sentencji wyroku).

Nie ulega wątpliwości, iż do pozwanego ma zastosowanie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – (Dz.U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). W związku z tym 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.

Należy przy tym podnieść, że także w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 r. III CZP 11/13).

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.

Jak wynikało ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwanego nie można zaliczyć do żadnej w wymienionych wyżej kategorii. Dodać przy tym trzeba, że choć pozwany, jak wynika z jego zeznań, jest właścicielem kawalerki w S. a ponadto prowadzi działalność gospodarczą i pobiera z tego tytułu dochody(około 1300-1400 zł miesięcznie).

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności zeznań pozwanego wynika, że nie należy on także do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 pkt 6 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z § 13 uchwały Nr XLIII/1010/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...)W.umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i znajduje się w niedostatku. Niedostatek - należy rozumieć jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku o najem lokalu, nieprzekraczający 150% 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 12 powołanej uchwały). Obecnie kwota najniższej emerytury wynosi 844,45 złotych (ust. 1 pkt. 1 Komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent). Jak wynika z zeznań pozwanego osiąga on miesięczny dochód w kwocie około 1300-1400 złotych netto z prowadzenia działalności gospodarczej. Nie ulega zatem wątpliwości, iż pozwany nie pozostaje w niedostatku w rozumieniu powołanej uchwały Rady Miasta (...)W.. Ponadto jest właścicielem nieruchomości położonej w S.i ma możliwości zapewnienia sobie warunków bytowych.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na gruncie niniejszej sprawy ustalił, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje pozwanemu gdyż nie spełnia żadnej z przesłanek z art. 14 ust. 4 pkt. 1-5 wymienionej wyżej ustawy (punkt II wyroku).

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 98 § 1 k.p.c., który ustanawia ogólną zasadę, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony – koszty procesu. Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł, jak w pkt III sentencji wyroku.

Zarządzenie: (...)