

Sygn. akt I C 560/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: aplikant adwokacki Marta Rosińska

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2015 r. w Warszawie

sprawy z powództwa miasta stołecznego W.

przeciwko M. K. (1), M. K. (2), A. K., O. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym M. K. (1), M. K. (2), A. K. oraz O.K. opróżnienie z rzeczy i opuszczenie lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydanie go powodowi (...) s. W.;
2. orzeka, że pozwanym M. K. (2), A. K. oraz O. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1 wyroku w stosunku do pozwanych M. K. (2), A. K. oraz O.K. do czasu złożenia tym pozwanym przez powoda miasta s. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. orzeka, że pozwanej M. K. (1) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
5. odstępuje od obciążania wszystkich pozwanych kosztami postępowania.

Sygn. akt: I C 560/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 lutego 2015 r. powód, (...) W. Zakład (...) w Dzielnicy Ś. wniósł o eksmisję M. K. (1), M. K. (2), A. K. i O.K. z lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się przy ul. (...) w W. wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz wydanie go powodowi, o zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów postępowania na rzecz powoda wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, o przeprowadzenie rozprawy także w nieobecności powoda, a w razie nieobecności na rozprawie lub niebrania w niej udziału przez pozwanych, o wydanie wyroku zaocznego, a ponadto o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. W uzasadnieniu pozwu, powód m. W. Zakład (...) w Dzielnicy Ś. podał, że w/w pozwani zajmują lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego – socjalnego, która została zawarta na czas określony, tj. od 2 sierpnia 2012 r. do 31 grudnia 2013 r. Po wygaśnięciu umowy, pozwani mieli opuścić lokal – przedmiot w/w umowy, czego nie uczynili, nie złożyli wniosku o ponowne wynajęcie przedmiotowego lokalu na dalszy okres. Powód stwierdził także w pozwie, że lokatorzy zalegali z opłatami za w/w mieszkanie, których nie uregulowali (**pozew i załączniki - k. 5-19**).

Na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2015 r. M. K. (1) jako pełnomocnik brata M. K. (2) zgodziła się na eksmisję, jednakże wniosła o jej wstrzymanie do czasu, gdy brat otrzyma miejsce w domu pomocy społecznej. W imieniu swoim zaś M.

K. (1) wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że częściej przebywa u brata niż u swojego konkubenta. Pozwana A. K. działająca w imieniu własnym jak i małoletniego syna O. podała, że zgadza się na eksmisję, ale wnosi o przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego. **(protokół z rozprawy – k. 42)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Strony, (...)W.Zakład (...)w Dzielnicy Ś. oraz M. K. (1) i M. K. (2) zawarli w dniu 2 sierpnia 2012 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego – socjalnego nr (...), znajdującego się przy ul. (...)w W., o powierzchni użytkowej 29,35 m², w tym powierzchni 2 pokoiów 20,64 m². Na mocy § 2 niniejszej umowy, uprawnionymi do zamieszkiwania lokalu byli również A. K. i O. K.. Ponadto, najemcy zobowiązali się do corocznego potwierdzania na piśmie liczby osób zamieszkujących w/w lokal mieszkalny, a także do każdorazowego informowania powoda o zmianie w liczbie osób zamieszkujących lokal socjalny. Według postanowień umowy najmu, pozwani byli zobowiązani uiszczać czynsz miesięczny oraz opłaty związane z użytkowaniem lokalu. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2013 r. (**umowa najmu - k. 17 i 18**).

Pismem z dnia 26 maja 2014 r. powód wezwał pozwanych do dobrowolnego opróżnienia i opuszczenia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego – socjalnego nr (...) znajdującego się przy ul. (...)w W. w terminie 7 dni od otrzymania w/w pisma. Ponadto, powód zażądał uiszczenia zaległych kwot w tym terminie, które na datę pisma wynosiły 2.116,41 zł + opłat do dnia przekazania lokalu socjalnego (**pismo – k. 8**).

Pismem z dnia 8 września 2014 r. powód wezwał pozwanych do spłaty zadłużenia z tytułu bezprawnego użytkowania lokalu mieszkalnego, które to zadłużenie wynosiło 3.460,69 zł, w tym odsetki, na dzień 31 sierpnia 2014 r. Powód poinformował, że w/w kwotę należy zapłacić w terminie 7 dni od daty otrzymania w/w pisma (**wezwanie – k. 18**).

Pozwani nie wnioskowali o ponowny najem spornego lokalu mieszkalnego, ponieważ aby możliwe było złożenie takiego wniosku, to nie może występować zadłużenie w opłatach za zajmowanie takiego lokalu, które to w przypadku pozwanych występowało.

Pozwana M. K. (1) przyjeżdża do spornego lokalu, żeby pomagać niepełnosprawnemu bratu. Ma klucze do lokalu, w nim znajdują się jej rzeczy. Od około roku pracuje jako sprzątaczką. Na co dzień mieszka u konkubenta w lokalu komunalnym tego konkubenta w W. o powierzchni 18 m², gdzie zamieszkuje także dorosły syn konkubenta. Pozwana nie jest uprawniona do renty, nie ma orzeczonego stopnia niepełnosprawności, nie jest obłożnie chora.

Brat, M. K. (2) jest chory, ma zaburzenia psychiatryczne i neurologiczne, posiada orzeczenie o niepełnosprawności. Otrzyma zasiłek do końca kwietnia w wysokości 80,00 zł, a także dostaje rentę socjalną z OPS w wysokości 530,00 zł. Pozwany M. K. (2) nie posiada innego lokalu mieszkalnego, niż sporny lokal mieszkalny – socjalny. (**zeznania pozwanej M. K. (1) – k. 40**).

A. K. była zatrudniona w firmie (...) Sp. z o.o. w W., na podstawie umowy o pracę na czas określony, na stanowisku pomoc kuchacza – ekspedientka. W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 marca 2015 r. pozwana zarobiła kwotę 4.830,16 zł netto. Nie mieszka obecnie w spornym lokalu, mieszka u siostry. Będzie musiała wyprowadzić się z jej mieszkania. Jest w 6 miesiącu ciąży, ma już jedno dziecko, nie utrzymuje kontaktów z ojcem pierwszego dziecka, nie płaci on alimentów. Ojciec dziecka, z którym pozwana jest aktualnie w ciąży zobowiązał się do finansowej pomocy. Nie jest obłożnie chora, nie posiada orzeczenia o niepełnosprawności, nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać w przypadku orzeczenia eksmisji. A. K. opuściła lokal mieszkalny przy ul. (...)w W., gdyż panują tam trudne warunki mieszkaniowe, a nadto dochodziło do konfliktów z M. K. (2). (**pismo – k. 38, zeznania pozwanej A. K. – k. 41**).

Na mocy postanowienia z dnia 25 listopada 2014 r. Sądu Rejonowego dla warszawy – Śródmieścia w W. w sprawie III RNs 788/14 – postanowiono, że istnieją przesłanki z ustawy z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego, uzasadniające przyjęcie M. K. (2), urodzonego (...) do domu pomocy społecznej bez zgody. (**postanowienie - k. 98 akt III RNs 788/14**)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, tj. umowę najmu lokalu mieszkalnego, wezwanie do zapłaty, przedsądowe wezwanie do zapłaty oraz w oparciu o zeznania pozwanych. Dokumentacja została sporządzona przez uprawnione organy. Sąd ocenił zeznania pozwanych jako wiarygodne, nie budziły wątpliwości, były spójne i logiczne.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było uzasadnione.

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

W dniu 2 sierpnia 2012 r. podpisano umowę najmu lokalu mieszkalnego, której stronami byli (...). W. Zakład (...) oraz M. K. (1) oraz M. K. (2). Uprawnionymi do zamieszkiwania w w/w lokalu byli również A. K. i O. K..

Sąd nakazał opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego przez pozwanych. Pozwani, M. K. (1) i M. K. (2) byli stronami umowy najmu lokalu mieszkalnego – socjalnego, dlatego też byli lokatorami spornego lokalu. Ponadto, uprawnionymi do zamieszkania w/w mieszkaniu byli A. K. i jej obecnie dwuletni syn O. K.. Uprawnienie to wynikało z § 2 umowy najmu. W związku z powyższym również byli lokatorami w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: uopl). Umowa najmu lokalu nr (...) znajdującego się przy ul. (...) w W. wygasła z dniem 31 grudnia 2013 r. Pozwani dotychczas nie wnioskowali o przedłużenie najmu, w konsekwencji nie może być mowy o istnieniu tytułu prawnego do lokalu. W związku z tym faktem, lokatorzy spornego lokalu zajmują go bezprawnie. Pozwani nie opuścili i nie wydali powodowi przedmiotu najmu, w związku z powyższym, powód mógł żądać opuszczenia i opróżnienia lokalu, oraz wydania mu go.

W tym stanie rzeczy Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Mając na uwadze, że wszyscy pozwani byli lokatorami w świetle 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 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.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego, a w szczególności zeznań pozwanych wynika, że A. K. i O. K. należą do kategorii osób, o których mowa w art. 14 ust. 4 pkt. 2 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym

zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. A. K. zeznała, że opuściła lokal mieszkalny przy ul. (...)w W., gdyż panują tam trudne warunki mieszkaniowe, a nadto dochodziło do konfliktów z M. K. (2), czemu Sąd dał wiarę. Twierdzenie to jest wiarygodne zważywszy m. in. na powierzchnię mieszkalną lokalu – 20,64 m². Fakt, że tymczasowo – w zaistniałych warunkach przymusowego opuszczenia spornego lokalu – A. K. zamieszkała u siostry nie zmienia faktu, że pozwana nie ma innego lokalu niż dotychczas używany, gdzie mogłaby zamieszkać w razie ewentualnego orzeczenia eksmisji. Zamieszkanie bowiem dotyczy zamiaru stałego przebywania i skoncentrowania tam swojego centrum życiowego, co nie ma miejsca w przypadku czasowego użyczenia lokalu, które to użyczenie może być w każdym czasie wypowiedziane.

Pozwany M. K. (2) pozostaje w niedostatku, bowiem otrzymuje rentę socjalną w wysokości 530,00 zł netto z OPS, a od kwietnia miał otrzymywać również zasiłek w kwocie 80,00 zł miesięcznie. Pozwany ma orzeczenie o trwałej niepełnosprawności i wymaga opieki osób trzecich. Tak więc ten pozwany należy do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 pkt. 2, 3 i 6 powołanej Ustawy.

Nie zmienia uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego fakt, że na mocy postanowienia z dnia 25 listopada 2014 r. Sądu Rejonowego dla warszawy – Śródmieścia w W. w sprawie III RNs 788/14 – postanowiono, że istnieją przesłanki z ustawy z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego, uzasadniające przyjęcie M. K. (2), urodzonego (...) do domu pomocy społecznej bez zgody. Obecnie pozwany nie otrzymał faktycznie takiego skierowania do konkretnej placówki i nie wiadomo, kiedy otrzyma. Nadto nie wiadomo, na jakich warunkach zostanie przyznana konkretna placówka, na jaki okres, więc trudno uznać, że będzie ona – w rozumieniu art. 14 ust. 4 powołanej ustawy – innym lokalem niż dotychczas używany, gdzie M. K. (2) może zamieszkać.

Z tych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

Na podstawie art. 14 ust. 6 uopl, w związku z pkt 3 wyroku, Sąd był zobowiązany do wstrzymania wykonania eksmisji wobec pozwanych M. K. (2), A. K. i O. K. do czasu złożenia im przez powoda miasto s. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Analizując uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego co do M. K. (1), należy wskazać, iż w świetle art. 14 ust. 1 pkt. 6 powołanej Ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Zgodnie z § 1 pkt. 27 Uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady miasta s. W. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta s. W. - jako niedostatek rozumie się miesięczny dochód, o którym mowa w pkt. 24 na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub datę wystąpienia przez zarząd dzielnicy/burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym (...)

W świetle § 12 tej Uchwały – umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i spełnia warunki określone w § 4 pkt. 1 z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 oraz znajduje się w niedostatku.

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanej M. K. (1) do lokalu socjalnego. Pozwana co prawda, pracuje i otrzymuje z tego tytułu wynagrodzenie, które jest niskie, co mogłoby sugerować, że pozostaje w niedostatku. (por. ww. przepisy) Jednakże, pozwana obecnie jedynie tymczasowo przebywa w spornym lokalu. Na stałe zamieszkuje w innym lokalu wraz z jej konkubentem, w związku z czym posiada inny lokal, w którym może zamieszkać w przypadku orzeczenia eksmisji. (por. pkt. 4 wyroku)

Sąd orzekł na podstawie art. 102 Kodeksu postępowania cywilnego, aby nie obciążać pozwanych jakimikolwiek kosztami postępowania. Pozwani znajdują się w trudnej sytuacji mieszkaniowej, pozwana M. K. (1) osiąga niski dochód, pozwany M. K. (2) pobiera świadczenia z OPS. Pozwana A. K. również znajduje się w trudnej sytuacji

mieszkaniowej, ma już jedno dziecko - pozwanego O.K., a i także spodziewa się drugiego dziecka. Co prawda, osiąga dochód w kwocie ok 1.600,00 zł, jednakże ma już na utrzymaniu jedno dziecko, a niedługo będzie miała na utrzymaniu także i drugie dziecko. W zaistniałej sytuacji, Sąd uznał za uzasadnione nie obciążać pozwanych kosztami procesu, ponieważ, gdyby obciążył pozwanych takimi kosztami, to mogłoby to spowodować pogorszenie i tak już trudnej sytuacji życiowej pozwanych. Jest to więc przypadek szczególnie uzasadniony, określony w w/w przepisie kpc.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.

Dnia 18 maja 2015 r.