

Sygn. akt I C 1608/12

(...)

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 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 24 marca 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko A. S., M. S. (1), M. S. (2), P. S. (1), M. S. (3), P. S. (2), M. S. (4), K. S.

o eksmisję

I. rozwiązuje stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w W.przy ul. (...)zawarty pomiędzy A. S.i M. S. (1), a Miastem S.W.na podstawie decyzji z dnia 27.08.1992 r.

Sygn. akt **IC 1608/12**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 września 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie nakazał pozwanym, aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny nr (...) b położony w W. przy ul. (...) i wydali go powodowi. Ponadto Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pismem z dnia 17 września 2013 r. powód wniósł o uzupełnienie ww. wyroku co do rozstrzygnięcia dotyczącego rozwiązywania umowy najmu lokalu nr (...) b przy ul. (...) w W..

Dowód: pismo powoda-k.95.

Wyrokiem uzupełniającym z dnia 24 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie orzekł o rozwiązaniu stosunku najmu lokalu nr (...) b położonego w W. przy ul. (...) zawarty pomiędzy A. S. i M. S. (1), a Miastem S. W. na podstawie decyzji z dnia 27 września 1992 r.

Sąd ustaliła następujący san faktyczny:

Pozwani M. S. (1) i A. S. byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., składającego się z 4 pokoi i kuchni o łącznej powierzchni 126,47 m2. W lokalu zamieszkiwały także dzieci pozwanych-M. S. (3), M. S. (4) i P. S. (2).

Dowód: decyzja nr (...)z dnia 27 sierpnia 1992 r.-k.18-19.

M. S. (1)i A. S.byli współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej w W.przy ul. (...), obejmującej działki ewidencyjne nr (...)z obrębu (...)o łącznej powierzchni 5154 m2. Działka ewidencyjna (...)o powierzchni 2153 m2

obejmowała lasy i tereny mieszkaniowe, ponadto znajdował się na niej budynek mieszkalny do rozbiórki. Działka ewidencyjna (...) o powierzchni 3001 m² obejmowała lasy i inne tereny zabudowane, ponadto znajdował się na niej budynek warsztatowy i budynek gospodarczy.

M. S. (1) i A. S. darowali M. S. (4) działkę ewidencyjną nr (...) oraz darowali P. S. (2) działkę ewidencyjną nr (...). Wartość działki ewidencyjnej nr (...) strony określiły na kwotę 645.900 zł (sześćset czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset złotych), a wartość działki ewidencyjnej nr (...) na kwotę 900.300 zł (dziewięćset tysięcy trzysta złotych)

Dowód: akt notarialny z dnia 22 lutego 2011 r. Repertorium A nr(...)/(...)-k.26-30).

Pismem z dnia 7 grudnia 2011 r. powód wskazał, iż mając na uwadze fakt darowania przez M. S. (1) i A. S. synowi oraz córce działek ewidencyjnych o łącznej wartości 1.546.200 zł (jeden milion pięćset czterdzieści sześć tysięcy dwieście złotych), zasadne jest twierdzenie, iż M. S. (1) i A. S. są w stanie zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe bez pomocy powoda. Tym samym zasadne jest rozwiązanie łączącej strony umowy najmu i przekazanie zajmowanego przez strony lokalu komunalnego do zasobu mieszkaniowego powoda.

Dowód: pismo (...)K.7143.70.2011. (...) z dnia 7 grudnia 2011 r.-k.9-10.

Pozwani w piśmie z dnia 5 stycznia 2012 r. nie wyrazili zgody na rozwiązanie najmu, wskazując, że nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a działki przy ul. (...) w W. są w znacznej części działkami leśnymi, co uniemożliwia ewentualną budowę lokalu mieszkalnego na tym obszarze.

Dowód: pismo pozwanych-k.5-6.

A. S. jest inżynierem budowlanym, osiąga miesięczny dochód w wysokości 2.350 zł (dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych) netto. M. S. (1) jest inżynierem mechanikiem, prowadzi działalność gospodarczą w warsztacie posadowionym na działce ewidencyjnej (...). P. S. (1) jest studentem studiów dziennych. M. S. (3) jest studentką studiów zaocznych. P. S. (2) prowadzi działalność gospodarczą w lokalu przy ul. (...) przy ul. (...) w W. zamieszkuje wraz z żoną K. S.. M. S. (4) pracuje jak inżynier strategii telekomunikacyjnej. M. S. (2) jest na utrzymaniu rodziców. Pozwani nie posiadają tytułu do innego lokalu mieszkalnego.

Dowód: zeznania A. S. –k.77, zeznania pozwanego M. S. (1) –k.78; zeznania pozwanego P. S. (1)–k.78.

Powyższy Stan faktyczny został ustalony przez Sąd na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz na podstawie zeznań pozwanych.

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w aktach sprawy, gdyż ich prawdziwość nie nasuwa żadnych wątpliwości. Złożone dokumenty nie były przy tym kwestionowane przez żadną ze stron, a zatem Sąd uznał je za bezsporne w sprawie.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanych A. S., M. S. (1) i P. S. (1) w zakresie stanu rodzinnego i źródeł utrzymania pozwanych oraz tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

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.

Warunkiem koniecznym, pozwalającym na wydanie orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego jest ustalenie, że dana osoba nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w nim.

Art.11 ust.10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz.733 z późn. zmianami) stanowi, że z ważnych przyczyn, innych niż określone w ustępie 2 właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez Sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków terminu rozwiązania tego stosunku.

Pojęcie "ważnych przyczyn", o których mowa w art. 11 ust. 10 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest pojęciem bliżej niesprecyzowanym, co powoduje, że przepis pozostawił do uznania sądu orzekanie w każdym poszczególnym przypadku, przy uwzględnieniu - z jednej strony - zasady ochrony własności i - z drugiej strony - zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych.

Zdaniem Sądu całokształt okoliczności sprawy pozwala na przyjęcie, iż strona pozwana była w stanie zabezpieczyć swoje potrzeby mieszkaniowe bez konieczności korzystania z zasobu mieszkaniowego powoda, z założenia przeznaczonego dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wskazać należy, iż w czasie trwania stosunku najmu strona pozwana tj. M. S. (1) oraz A. S. dysponowała jednocześnie znacznym majątkiem w postaci nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W. o wartości 1.546.200 zł. (jeden milion pięćset czterdzieści sześć tysięcy dwieście złotych), który następnie w 2011 roku został darowany pozwanym P. S. (2) oraz M. S. (4). Tutejszy Sąd podziela pogląd w wyroku Sądu Najwyższego - powołanym przez powoda - z dnia 27 stycznia 2000 r., sygn. akt (...), iż dla stwierdzenia ważnej przyczyny rozwiązania przez sąd umowy najmu lokalu mieszkalnego w rozumieniu dawnego art. 33 w.w. ustawy – obecnie art. 11 ust 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, jest ustalenie, że lokal jest wynajmującemu potrzebny dla wykonywania zadań publicznych, w sytuacji, gdy najemca może swoje potrzeby zaspokoić w inny sposób. Pozwani dokonując darowizny tej nieruchomości na rzecz syna oraz córki uszczuplili swój majątek, który pozwalałby im w sposób samodzielny zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Nie było przeszkód w ocenie Sądy, by pozwani sami sprzedali nieruchomości, wówczas dysponowałiby kwotą, pozwalającą im na zakup mieszkania. Decyzja o podarowaniu udziału synowi oraz córce w zaistniałej sytuacji potraktować należy zdaniem sądu jako działanie zmierzające do zabezpieczania praw do zajmowanego lokalu komunalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

Mając na uwadze powyższe Sąd stwierdził, że w przedmiotowej sprawie miały miejsca ważne przyczyny, uzasadniające wniesienie przez powoda pozwu o rozwiązanie umowy najmu (sentencja wyroku uzupełniającego z dnia 24 kwietnia 2014 r.) oraz na podstawie art. 222 § 1 k.c. nakazanie pozwanym opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. (punkt I sentencji wyroku z dnia 10 września 2013 r.).

Zarządzenie: odpis wyroku uzupełniającego wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.