

Sygn. akt I C 407/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Joanna Radzyńska - Głowacka

Protokolant Marta Kobylińska

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...)

przeciwko B. K.

o eksmisję

- I. nakazuje B. K. 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 B. K. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
- III. zasądza od B. K. na rzecz m.(...) kwotę 380 zł (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 407/13

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 19 lutego 2013 r. powód miasto (...) wniosło o nakazanie pozwanemu B. K. aby zwolnił i zwrócił właścicielowi mieście (...) lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W., wolny od osób i rzeczy oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Najemcą lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., znajdującego się w zasobach mieszkaniowych miasta (...) od 1 października 2002 r. była K. J. (dowód: umowa najmu – k. 25 – 26v). Najemczyni nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu przynajmniej od 2005 roku (dowód: notatki urzędowe – k. 162, 163, 178, 180, 221 akt lokalowych, kserokopia pisma Komendy Rejonowej Policji w W. – k. 12). Od 2005 r. w mieszkaniu zamieszkuje pozwany B. K. (bezsporne).

B. K. zameldowany jest w mieszkaniu w O., przy ul. (...) należącym do jego matki. Jest zarejestrowany jako bezrobotny (dowód: zeznania pozwanego – k. 88, zaświadczenie z Urzędu Pracy)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz aktach lokalowych, których prawdziwość i autentyczność nie była przez strony kwestionowana ani nie budziła wątpliwości

Sądu. Sąd wziął też pod uwagę zeznania pozwanego, który mówił szczerze, a jego zeznania nie sprawiły charakteru wyuczonych.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Pozwany nie wykazał by posiadał tytuł prawny do lokalu. Wskazywał jedynie, że mieszka w tym lokalu, płaci czynsz a miasto (...) mimo jego trudnej sytuacji osobistej nie chce zawrzeć z nim umowy najmu lokalu. 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. Bezspornym było, że pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Pozwany nie wykazał by posiadał jakiegokolwiek uprawnienie do lokalu, zatem roszczenie powoda w stosunku do B. Kuznać należało za zasadne. Dlatego też Sąd orzekł o eksmisji pozwanego z lokalu nr (...)położonego przy ul. (...)w W..

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 przedstawił co prawda zaświadczenie o zarejestrowaniu jako osoba bezrobotna, jednak ma możliwość zamieszkania w miejscu swojego zameldowania - w O. wraz z matką. Pozwany nie wykazał, by zamieszkanie w O. było dla niego niemożliwe.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w punkcie I i II wyroku, na podstawie art. 222 § 1 kc oraz art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W punkcie III wyroku Sąd na podstawie art. 98 kpc orzekł o obowiązku zwrotu na rzecz powoda kosztów procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając, że pozwany przegrał sprawę w całości.