

Sygn. akt I C 1216/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Joanna Radzyńska - Głowacka

Protokolant Alicja Kicka

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...)

przeciwko B. B.

o eksmisję

1. nakazuje B. B. opróżnić i opuścić lokal mieszkalny nr (...), położony w W. przy ulicy (...) wraz z osobami prawa jej reprezentującymi i wszystkimi rzeczami i wydać go na rzecz powoda;
2. ustala, że B. B. przysługuje uprawnienie do otrzymania jednego lokalu socjalnego;
3. wykonanie orzeczonej eksmisji wstrzymuje do czasu złożenia B. B. przez Miasto (...) oferty najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

Sygn. akt I C 1216/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 maja 2013 r. powód miasto (...)wniósł o nakazanie pozwanej B. B. opróżnienie komunalnego lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku przy ul. (...)w W. i wydanie go stronie powodowej bez osób i rzeczy oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazał, że pozwana nie uiszczała należności z tytułu czynszu w związku z czym umowa najmu została wypowiedziana, zaś pozwana mimo wezwania nie wydała dobrowolnie lokalu.

W odpowiedzi na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Nie kwestionowała przy tym istnienia zadłużenia z tytułu najmu przedmiotowego lokalu wskazując jedynie, że uwzględnienie powództwa byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

B. B. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku przy ul. (...)w W.. Z powodu zaległości w płatnościach wynajmujący – miasto (...)wypowiedziało jej umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2013 r. (bezsporne, potwierdzone wypowiedzeniem umowy – k. 237 akt lokalowych)

B. B. w dalszym ciągu zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. W lokalu zarejestrowana jest również siedziba Stowarzyszenia (...) (bezsporne, potwierdzone wydrukiem z Krajowego Rejestru Sądowego – k. 37 – 39).

Wnioskiem z dnia 2 sierpnia 2012 r. B. B. wystąpiła o zamianę lokalu na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej (bezsporne, potwierdzone wnioskiem – k. 210 – 203 akt lokalowych). Wniosek został rozpatrzony odmownie (bezsporne).

Pozwana nie posiada żadnego źródła dochodu, posiada przyznane prawo do emerytury (dowód: zeznania pozwanej – k. 267)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności, które nie były sporne między stronami oraz dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których prawdziwość i wiarygodność nie była przez strony kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu. Sąd ustalając sytuację majątkową i osobistą pozwanej oparł się również na jej zeznaniach, które były szczerze i spontaniczne i nie wzbudziły zastrzeżeń Sądu co do ich wiarygodności.

### **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. Pozwana nie kwestionowała faktu, że podstawą wypowiedzenia umowy najmu były zaległości czynszowe. Jak sama wskazała nie opłaca czynszu „bo jest bandycki i złodziejski”. Twierdziła również, że to miasto (...)winne jest jej 100 tysięcy złotych. Wobec faktu, że pozwana mimo zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu nie opłacała czynszu uznać należało, że wypowiedzenie jej umowy z tego powodu było skuteczne i zasadne. Pozwana zatem jako osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego obowiązana była do dobrowolnego zwrotu zajmowanego lokalu, czego nie uczyniła. Żądanie eksmisji było zatem w całości uzasadnione.

Pozwana podnosiła, że żądanie eksmisji jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i narusza zasady sprawiedliwości społecznej. Pozwana wielokrotnie podkreślała niekwestionowane zasługi swoich rodziców dla Polski, oraz wskazywała na swoją rolę jako działaczki opozycji niepodległościowej, represjonowanej przez aparat PRL a także osoby dbającej o pamięć żołnierzy i osób walczących w obronie ojczyzny. Podnosiła, że mieszkanie które zajmuje stanowi siedzibę i archiwum licznych stowarzyszeń i jest miejscem, w którym przechowywane są sztandary i pamiątki powstańcze.

Zgodnie z art. 5 kc nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

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 pozwanej z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i mogły uzasadniać naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony własności. Nie kwestionując zasług rodziców pozwanej oraz jej działalności społecznej nie można uznać, by żądanie eksmisji naruszało zasady współżycia społecznego. Sam fakt, że w lokalu zarejestrowana jest siedziba stowarzyszeń, oraz znajdując się w nim rzeczy mające wartość historyczną nie stanowi wystarczającej ku temu przesłanki. Rzeczy ruchome mogą zostać z pewnością przeniesione i umieszczone, odpowiednim miejscu. Z pewnością, również siedziby stowarzyszeń mogą być zarejestrowane w innym, właściwym lokalu.

Sąd uwzględnił przy tym również fakt, o czym mowa będzie poniżej, że pozwanej, o czym mowa będzie poniżej, przysługiwać będzie prawo do lokalu socjalnego.

Dlatego też roszczenie powoda w zakresie eksmisji należało w całości uznać za zasadne czego odzwierciedleniem jest punkt 1 wyroku.

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.

W ocenie Sądu sytuacja osobista i majątkowa pozwanej, oraz dotychczasowy sposób korzystania przez nią lokalu z pewnością stanowią przesłankę do przyznania jej lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 6 uopl orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punktach 2 i 3 wyroku.

Sąd postanowił nie obciążać pozwanej kosztami procesu, w związku z faktem, że powód na rozprawie 16 grudnia 2014 r. cofnął wniosek o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu. Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wobec braku żądania powoda zwrotu kosztów procesu, mimo wygrania sprawy, brak było zatem podstaw do zasądzenia kosztów procesu od pozwanej.

Z: odpis wyroku z uzasadnieniem i pouczeniem doręczyć pozwanej;

Dołączyć akta I C 2016/13.