

Sygn. akt I C 2164/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2014 roku

**Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Różalska - Danilczuk

Protokolant: Justyna Doroszkiewicz

po rozpoznaniu dnia 10 kwietnia 2014 roku w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. W.

przeciwko B. K. Z., A. Z.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym B. K. Z., A. Z. aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny nr (...), położony w W. przy ul. (...) i wydali go powodowi M. S. W.
2. orzeka o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego
3. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego
4. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

Sygn. akt I C 2164/13

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 5 sierpnia 2013 r. powód m. s. W.- reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika - wystąpił o nakazanie eksmisji z zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i nakazanie pozwanym B. K. Z. oraz małoletniemu A. Z., aby opróżnili lokal nr (...), w budynku przy ul. (...) w W. i zwrócili go wolnym od osób i ruchomości oraz o zasądzenie solidarnie kosztów postępowania według norm przepisanych i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych ( pozw- k. 2-4).

Na terminie rozprawy wyznaczonym na dzień 9 stycznia 2014 r. pozwana B. K. Z. w imieniu własnym oraz jako przedstawiciel małoletniego A. Z. wniosła o oddalenie powództwa ( protokół z rozprawy z dnia 9 stycznia 2014 r. – k 33 ).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

Miasto S.W. jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), w skład którego wchodzi lokal mieszkalny nr (...). Na mocy umowy najmu przedmiotowy lokal został oddany w najem Z. M.. W lokalu nr (...) mieszkała również pozwana B. K. Z. od 13 października 1998 r.

W dniu 28 kwietnia 2009 r. zmarła najemczyni lokalu nr (...) Z. M..

Pozwana B. K. Z. wystąpiła do powoda z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu nr (...) zajmowanego bez tytułu prawnego po śmierci najemcy. Powód w odpowiedzi wskazał, że pozwani nie spełniają przesłanek do zawarcia z nimi umowy najmu, albowiem nie należą do kręgu osób uprawnionych ( dowód: pismo z dnia 20 sierpnia 2012 r. – k 13).

Pismami z dnia 20 sierpnia 2012 r. oraz 29 października 2012 r. Zakład (...) w D.Ś.m. st. W. wezwał pozwaną B. K. Z. do dobrowolnego opuszczenia i przekazania w stanie wolnym pod względem prawnym i fizycznym zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...). ( dowód: pisma z dnia 20 sierpnia 2012 r. oraz 29 października 2012 r. – k. 12- 13 ).

W lokalu nr (...) obecnie zamieszkują pozwani B. K. Z. oraz małoletni A. Z. ( dowód: oświadczenie z dnia 26 listopada 2012 r. – k. 11 ).

Pozwana B. K. Z. jest zatrudniona na umowę o pracę na czas określony, przebywa na urlopie wychowawczym. Otrzymuje zasiłek rodzinny na dziecko w wysokości 77,00 zł miesięcznie oraz dodatek do zasiłku rodzinnego z tytułu opieki nad dzieckiem w okresie korzystania z urlopu wychowawczego w wysokości 400,00 zł miesięcznie. Ponadto otrzymuje od męża 400 zł miesięcznie. ( dowód: decyzja – k. 30, zeznania pozwanej – k 33).

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd w oparciu o zeznania pozwanych oraz dokumenty znajdujące się w aktach sprawy.

Zeznaniom pozwanych Sąd dał w pełni wiarę albowiem są one logiczne i spójne. Sąd dał także wiarę dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwała żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz nie ujawniły się wobec nich wątpliwości co do ich prawdziwości lub autentyczności.

### **Sąd zważył, co następuje:**

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

Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest status właściciela i fakt, że nie włada on ( sam lub przez inną osobę ) swoją rzeczą oraz fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona. Uprawnionym więc do wytoczenia powództwa jest właściciel rzeczy, a powództwo może być skierowane przeciwko każdemu, kto faktycznie rzeczą włada, mimo że nie jest do tego uprawniony. Warunkiem zatem koniecznym, pozwalającym na wydanie orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego jest ustalenie, że dana osoba nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w nim.

W niniejszej sprawie niezbędne było ustalenie, czy pozwanym przysługuje tytuł prawny do lokalu nr (...).

Stosowanie do art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, ustawę tą stosuje się również do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie.

Pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy, który stanowi, że lokator to najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tytuł prawny pozostałych domowników najemcy, w tym zaś wypadku pozwanych, wypływał z prawa i woli najemcy i był skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy i pozostaje i gaśnie wraz z nim ( podobnie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 marca 1959 r. I CO 1/59 oraz z dnia 27 czerwca 2001r. III CZP 28/01 ).

Ponieważ najemczyni lokalu zmarła, to pozwanym nie przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem i zamieszkiwania w nim. Z chwilą bowiem śmierci najemczyni, rozwiązaniu

uległ także stosunek użyczenia, na podstawie którego pozwani zajmowali przedmiotowy lokal. Pozwani zatem, wywodzący swój tytuł prawny do zajmowania lokalu nr (...) od najemczynie, nie posiadają obecnie tytułu prawnego do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, który mogliby skutecznie przeciwstawić żądaniu powoda.

Należy zatem podnieść, że brak tytułu prawnego do lokalu oznacza, że zajmujące go osoby przebywają w nim bezprawnie. Właścicielowi przysługuje w takim wypadku roszczenie windykacyjne przeciwko osobie, która włada jego rzeczą. Właściciel bowiem ma prawo do swobodnego dysponowania swoją własnością i pozwani - zamieszkujący tam bez tytułu prawnego - nie mogą mu tego w jakikolwiek sposób uniemożliwić. W związku z powyższym, Sąd nie znalazł żadnych podstaw aby odmówić słuszności żądaniu powoda orzeczenia eksmisji pozwanych i z mocy art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Nie ulega wątpliwości, iż ponieważ pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy, to stosownie do przepisów art. 14 ww. ustawy, Sąd był obowiązany do orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu 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 zaś badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w art. 14 ust. 1 ww. ustawy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 ww. pkt. 1-6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, 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, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwani należą do kategorii osób wymienionych w ww. art. 14. Pozwany A. Z. jest bowiem małoletni ( art. 14 ust. 4 pkt 2 ), zaś pozwana B. K. Z. sprawuje nad nim opiekę wspólnie z nim zamieszkując. Jednocześnie należy przywołać, iż powód nie wykazał, aby pozwani mieli możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany, a stosownie do zeznań pozwanej, takiej możliwości nie posiadają.

Stosowanie do dyspozycji art. 14 ust. 6 ww. ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W związku z powyższym, Sąd wstrzymał wykonania wobec pozwanych opróżnienia przedmiotowego lokalu do czasu zawarcia z nimi umowy najmu lokalu socjalnego.

Należy zaznaczyć, iż podstawową zasadą dotyczącą kosztów procesu jest zasada odpowiedzialności za wynik postępowania. Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty procesowe poniesione przez powoda składają się oprócz opłaty stałej od pozwu w kwocie 200,00 zł. także koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 9 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. W związku z tym, Sąd postanowił zasądzić solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 320,00 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.