

Sygn. akt I C 1890/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Justyna Tkaczuk

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko H. S.

o eksmisję

oddala powództwo

Sygn. akt I C 1890/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 lipca 2014 roku powód miasto (...)W.wniósł przeciwko pozwanemu H. S.o nakazanie mu opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w budynku przy ul. (...)w W.wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi i wydanie go powodowi, orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wyjaśnił, iż pozwany zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny, w którym to pozostał po śmierci swojego brata R. S., któremu przysługiwał tytuł prawny do lokalu / k. 2-2v./.

Pismem z dnia 7 lipca 2014 roku powód sprostował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o nakazanie pozwanemu H. S. opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi i wydanie go powodowi / k. 13/.

Na rozprawie w dniu 22 października 2014 roku pełnomocnik powoda podniósł, iż pozwany od wielu lat nie reguluje płatności czynszowych i dlatego nieuzasadnionym jest powoływanie się na zasady współżycia społecznego / k. 26/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 grudnia 1970 roku Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej (...) Wydział Spraw Lokalowych wydał decyzję o przydziale lokalu mieszkalnego nr (...) w domu nr 5/7 przy ul. (...) w W. na rzecz małżonków S. i M. S.. W decyzji tej zostało stwierdzone, iż do zajmowania lokalu uprawnieni byli synowie R. S. i H. S. / k. 7 – decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego/.

W dniu 1 września 1973 roku pomiędzy miastem (...) W.a S. S.doszło do stwierdzenia przedmiotu i warunków najmu oraz do zawarcia umowy o najem lokalu mieszkalnego położonego w W.przy ul. (...)/45 / k. 5-6 – umowa najmu/.

W piśmie z dnia 22 kwietnia 2002 roku Urząd D. Ś. Gminy W.-Centrum zaadresowanym do R. S. zaświadczył, iż nie kwestionuje jego uprawnień do wstąpienia w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. na podstawie art. 8

ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w miejsce zmarłego najemcy M. S. z dniem 13 marca 2000 roku / k. 9 – zaświadczenie; k. 39 akt lokalu – odpis skrócony aktu zgonu M. S. /.

Zgodnie z aneksem z dnia 3 czerwca 2002 roku, do umowy najmu z dnia 1 września 1973 roku, z dniem 13 marca 2000 roku R. S. wstąpił na podstawie art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 120, poz. 787 z późn. zm.) w stosunek najmu lokalu nr (...)w domu nr (...) przy ul. (...)w W.w miejsce zmarłego najemcy M. S./ k. 8 – aneks do umowy/.

M. S. (matka pozwanego) zmarła w dniu 13 marca 2000 r. /poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu zgonu – k. 39 akt lokalowych/

W dniu 12 lipca 2008 roku R. S. (brak pozwanego) zmarł / k. 10 – odpis skrócony aktu zgonu/.

H. S. zamieszkiwał w lokalu nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w W. od 1948 roku bez przerwy. Prowadził ze swoją matką wspólne gospodarstwo domowe do dnia jej śmierci. M. S. opiekowali się nawzajem R. S. i H. S., który formalnie nie uregulował wstąpienia w stosunek najmu po swojej matce, ponieważ tym zajmował się jego brat R.. H. S. nie ma ustalonego prawa do emerytury, ponieważ zawsze pracował bez formalnej umowy i nie ma wypracowanych lat pracy.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 29 czerwca 2010 roku wydanym w sprawie o eksmisję, sygn. akt I C 796/09 Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie oddalił powództwo miasta stołecznego W. o eksmisję H. S., uzasadniając to tym, że zachodzą na tyle wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czyniły eksmisję pozwanego z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego / k. 60 i n. akt tut. Sądu I C 796/09 – wyrok wraz uzasadnieniem./.

Pismem z dnia 7 marca 2014 roku miasto stołeczne W. wezwało H. S. do zapłaty kwoty 33.500,42 zł. w związku ze spłatą należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego / k. 11 – przesądowe wezwanie do zapłaty/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, w tym akta lokalu, co do autentyczności których Sąd nie miał żadnych wątpliwości i które to nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Nadto Sąd oparł się na zeznaniach pozwanego H. S. / k. 30-31; k. 39/ oraz świadka A. S. /k. 40-41/. Zeznania te odnośnie takich okoliczności jak zamieszkiwanie H. S. w przedmiotowym lokalu, prowadzenie przez niego wspólnie gospodarstwa domowego wraz z matką M. S. były ze sobą spójne, zbieżne i jednolite. Nadto okoliczności te nie były kwestionowane przez powoda.

Zebrane dowody stanowiły wystarczającą podstawę do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W myśl przepisu 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.

Przewidziane w art. 222 § 1 kc roszczenie windykacyjne przysługuje zatem właścicielowi z takim zastrzeżeniem, że osobie, która faktycznie rzeczą włada przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie, np. wynikające z łączącego go z właścicielem stosunku najmu, do władania rzeczą. Dopóki stosunek taki trwa, dopóty wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela. Pozwany H. S., po śmierci najemcy M. S., dysponował de facto i nadal dysponuje tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., ponieważ po śmierci matki wstąpił w stosunek najmu tego lokalu mieszkalnego na podstawie przepisu art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych - z dniem 13 marca 2000 roku (Dz.U.1998.120.787 j.t.).

Zgodnie z tym przepisem, który utracił moc z dniem 10 lipca 2001 roku, w razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

Jak wyjaśnił to Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 września 2009 roku wydanym w sprawie VI ACa 244/09, opubl. Lex nr 1120241powództwo windykacyjne będzie bezzasadne zawsze wtedy, gdy powód nie będzie w stanie wylegitymować się tytułem własności do spornej rzeczy, ale także wtedy, gdy mimo udowodnienia tej okoliczności, pozwany wykaże swój tytuł do władania rzeczą.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego, Sąd nie miał wątpliwości, iż H. S. zamieszkiwał od 1948 roku w przedmiotowym lokalu i pozostawał w nim bez przerw aż do śmierci matki M. S., którą się opiekował i z którą pozostawał we wspólnym gospodarstwie domowym aż do jej śmierci. Podnieść należy, iż brat powoda R. S. uregulował swoją sytuację jako najemcy do przedmiotowego lokalu, podpisując aneks z dnia 3 czerwca 2002 roku, w którym zostało wyraźnie stwierdzone, iż wstąpił on w miejsce zmarłego najemcy M. S.. W ocenie Sądu orzekającego nie zachodziły i nie zachodzą żadne przeszkody do stwierdzenia tego samego uprawnienia po stronie powoda. Zarówno R. S. jak i H. S. wywodzili każdy oddzielnie swój tytuł prawny do lokalu z art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Mając powyższe na względzie, wobec istnienia skutecznego uprawnienia do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym po stronie powoda H. S., Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

. (...)