

Sygn. akt I C 955/15

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Anna Ogińska - Łągiewka

Protokolant: Joanna Pąk

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2015 roku w Warszawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko A. G., R. G.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym A. G., R. G. opróżnienie i opuszczenie lokalu nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) w W. i wydanie go powodowi Miastu S. W.;
2. ustala, iż przysługuje pozwanym A. G., R. G. prawo do otrzymania jednego lokalu socjalnego;
3. wstrzymuje wykonanie orzeczenia eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Miasto S. W. oferty najmu lokalu socjalnego;
4. zasądza solidarnie od pozwanych A. G., R. G. na rzecz powoda Miasta S. W. kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 955/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 marca 2015 roku powód miastow.W., zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł przeciwko A. G.i R. G.o nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku przy Al. (...)w W.wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz wydanie go powodowi, a także o orzeczenie o braku uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wskazała, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego z uwagi na fakt, iż umowa najmu lokalu łącząca strony została zawarta na czas oznaczony, tj. do dnia 31 grudnia 2014 roku i nie została przedłużona. Pomimo wezwania pozwani nie opuścili lokalu. (pozew z załącznikami-k.3-16)

Na rozprawie w dniu 13 maja 2015 roku pozwani uznali powództwo i wnieśli o przyznanie lokalu socjalnego. Pozwany R. G. wskazał również, iż podejmował próby ugodowego załatwienia sporu. (protokół-k.24)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy Al. (...) w W. jest miasto stołeczne W..

W dniu 7 grudnia 2012 roku pomiędzy Zakładem (...) w D. Ś. m.st. W. w W. a A. G. i R. G. została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy Al. (...) w W., o powierzchni użytkowej 38,82 m², na czas oznaczony, tj. do dnia 31 grudnia 2014 roku. Zgodnie z § 2 umowy najmu do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcami uprawnione były 4 osoby – córka, zięć oraz dwoje wnuków. (umowa-k.15-16v)

W związku ze zbliżającym się terminem końcowym obowiązywania powyższej umowy najmu, pismem z dnia 11 grudnia 2014 roku powód zobowiązał pozwanych do złożenia wniosku o wydanie skierowania do zawarcia kolejnej umowy najmu albo do opróżnienia i przekazania kluczy od przedmiotowego lokalu. Powyższe pismo zostało nadane na adres zamieszkania pozwanych w dniu 12 grudnia 2014 roku. (pismo i zpo-k.14)

Wobec niezastosowania się do powyższego pisma, powód skierował do pozwanych pismo z dnia 4 lutego 2015 roku wzywające do zwrotu lokalu w ciągu 30 dni od daty otrzymania pisma. Powyższe pismo zostało nadane na adres zamieszkania pozwanych w dniu 9 grudnia 2015 roku i jako niepodjęte w terminie zostało zwrócone do nadawcy w dniu 26 lutego 2015 roku. (pismo i zpo-k.12-13)

Powód z dniem 2 stycznia 2015 roku wystosował do pozwanych zawiadomienie płatnicze, w którym poinformował o zmianie opłat za przedmiotowy lokal – zastąpieniu czynszu przez odszkodowanie. (zawiadomienie-k.8) Wysokość opłat uwzględniała 6 osób zamieszkujących lokal zgodnie z powołanym wyżej § 2 umowy najmu. Pozwana A. G. w dniu 11 marca 2015 roku złożyła oświadczenie zmieniające ilość zamieszkujących lokal osób na 2 – siebie i pozwanego R. G.. (oświadczenie-k.9-10) W związku z powyższym, powód dokonał pomniejszenia opłat za lokal i skierował do pozwanych kolejne zawiadomienie płatnicze w dniu 20 marca 2015 roku. (zawiadomienie-k.7)

Wyżej wskazane okoliczności są bezsporne w niniejszej sprawie wobec uznania powództwa przez pozwanych.

R. G. ma 55 lat, natomiast A. G. ma lat 47. Pozwani są małżeństwem, prowadzą dwuosobowe gospodarstwo domowe i nie mają na utrzymaniu innych osób. Nie posiadają żadnych nieruchomości ani nie przysługuje im tytuł prawny do żadnego lokalu. Nie mają rodziny, u której mogliby zamieszkać – rodzice pozwanej nie żyją, córka pozwanych mieszka u teściów, natomiast z rodzicami pozwanego mieszka drugi syn i w związku z tym, pozwani nie mają możliwości zamieszkania z nimi. Pozwany przeszedł udar w wyniku czego utracił poprzednią pracę i do niedawna pozostawał bezrobotny. Obecnie pracuje na umowę zlecenie. Miesięczne zarobki pozwanych wynoszą łącznie około 2.280-2.480 zł netto, nie posiadają oni żadnego majątku. Pozwany posiada natomiast dług opiewający na kwotę około 18.000 zł z tytułu poręczenia umowy pożyczki. Pracodawca na prośbę pozwanego przekazuje komornikowi co miesiąc kwotę 200 zł z pensji pozwanego. (zeznania pozwanego, zeznania pozwanej-k.24).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, których prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwała żadnych wątpliwości i nie była w toku postępowania kwestionowana przez żadną ze stron.

Nadto, Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego i pozwanej w zakresie istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego. Zeznania były logiczne i wzajemnie spójne oraz znajdowały potwierdzenie w całości zebranego materiału dowodowego w niniejszej sprawie, zwłaszcza, że zawarta w dniu 7 grudnia 2012 roku umowa najmu pomiędzy powodem a pozwanymi dotyczyła lokalu socjalnego.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W toku niniejszego postępowania powód dochodził nakazania pozwanym opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy Al. (...) w W. oraz wydania mu przedmiotowego lokalu wskazując, że umowa najmu lokalu wygasła z dniem 31 grudnia 2014 roku.

Pozwani uznali powództwo i wnieśli o przyznanie lokalu socjalnego.

W myśl art. 23 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 z późn. zm., dalej: u.o.p.l.) umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony (ust. 1). Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres (ust. 3).

Na gruncie niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, iż z dniem 31 grudnia 2014 roku umowa najmu zawarta pomiędzy powodem a pozwanymi wygasła. Powód w kolejnych pismach kierowanych do pozwanych informował ich o upływie czasu, na jaki umowa najmu została zawarta. Wobec braku wniosku o wydanie skierowania do zawarcia następnej umowy najmu ze strony pozwanych, umowa nie została przedłużona. Bezsporny w niniejszej sprawie pozostaje fakt, iż pozwani nie opróżnili przedmiotowego lokalu do dnia wyrokowania, toteż od dnia 1 stycznia 2015 roku pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Zgodnie z brzmieniem art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Ponadto, w świetle treści 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.

Przewidziane w powołanej regulacji roszczenie windykacyjne przysługuje zatem powodowi jako właścicielowi przedmiotowego lokalu od dnia 1 stycznia 2015 roku, tj. od dnia w którym pozwani zajmują lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy Al. (...) w W. bez tytułu prawnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd w oparciu o art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 222 k.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Stosownie do treści art. 14 u.o.p.l., w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (ust. 1). Jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny (ust. 2). Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust. 3). Ponadto, w myśl ust. 4 powołanego przepisu Sąd nie może 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 roku o pomocy społecznej 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.

Zgodnie z § 12 uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta S.W. z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta s. W. umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu oraz spełnia warunki określone w § 4 pkt. 1 i znajduje się w niedostatku.

Stosownie do § 4 wyżej wymienionej uchwały lokale z mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane osobom:

1) które są bezdomne albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie za zgodą właściciela w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a nadto

2) w których gospodarstwie domowym średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza minimum dochodowego.

Niedostatek należy rozumieć jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzającym datę złożenia wniosku o najem lokalu, lub datę wystąpienia przez zarząd dzielnicy/ burmistrza z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nie przekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci), obowiązujący w dniu złożenia wniosku lub w dniu wystąpienia przez zarząd dzielnicy/ burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach (§ 1 pkt 27 powołanej uchwały). Obecnie kwota najniższej emerytury wynosi 844,45 złotych (ust. 1 pkt. 1 Komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 18 lutego 2014 roku w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent).

Z zeznań pozwanych A. G. i R. G. wynika, iż ich obecny łączny dochód wynosi miesięcznie około 2.280-2.480 zł netto, a zatem 1.140-1.240 zł na jednego członka gospodarstwa domowego. Jednakże, do niedawna pozwany był osobą bezrobotną, a uzyskiwany dochód pomniejszany jest co miesiąc o kwotę 200 zł tytułem spłaty długu pozwanego wynikającego z poręczenia umowy pożyczki. W ocenie Sądu, miesięczne zarobki pozwanych oraz brak majątku nie pozwalają na wynajęcie lokalu mieszkalnego w mieście s. W. bez uszczerbku dla swojego utrzymania. W wyniku orzeczonej eksmisji najpewniej staliby się osobami bezdomnymi. Nie posiadają bowiem żadnych nieruchomości ani nie przysługuje im tytuł prawny do żadnego lokalu. Nie posiadają również rodziny, u której mogliby zamieszkać. Ponadto, lokal socjalny przysługiwał im do dnia 31 grudnia 2014 roku, a za ponownym przyznaniem pozwanym lokalu socjalnego przemawiają zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Pozwany, choć nie jest obłożnie chory, ma problemy ze zdrowiem i w wyniku udaru stracił poprzednią pracę. Obecnie zatrudniony jest na umowę zlecenie w ochronie, co nie stanowi stabilnego zatrudnienia.

W świetle powyższego Sąd uznał, iż sytuacja życiowa i finansowa pozwanych, a także ich postawa – uznanie powództwa na pierwszym posiedzeniu sądu wyznaczonym na rozprawę – uzasadniają przyznanie im prawa do lokalu socjalnego i orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

O wstrzymaniu wykonania wobec pozwanych opróżnienia lokalu do czasu złożenia im przez powoda miasta s. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego orzeczono na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l., zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 98 § 1 k.p.c., który ustanawia ogólną zasadę, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony – koszty procesu. W niniejszej sprawie Sąd uwzględnił powództwo wytoczone przez miasto s. W., dlatego też to pozwani jako strona procesu, która przegrała sprawę obowiązani są zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu. Warunkiem zasądzenia od strony przegrywającej na rzecz przeciwnika kosztów procesu jest zgłoszenie żądania, który w niniejszej sprawie został spełniony, albowiem pełnomocnik powoda w pozwie wniósł o zasądzenie kosztów procesu. Na wysokość tych kosztów składa się opłata od pozwu w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w wysokości 120 zł (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu).

W związku z powyższym, Sąd orzekł jak w punkcie 4 wyroku.

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.