

*Sygn. akt I C 861/13*

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLIEJ POLSKIEJ*

Dnia 21 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący : SSO w SR Iwona Kizerwetter-Kramarz

Protokolant: Joanna Bobińska

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2014 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko W. B.

o zapłatę

**orzeka:**

- 1. Nakazuje pozwanej W. B. opróżnić i opuścić lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. wraz z osobami i rzeczami jej prawa reprezentującymi i wydanie go powodowi.**
- 2. Ustala, że pozwanej W. B. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.**
- 3. Wstrzymuje opróżnienie lokalu do czasu złożenia przez gminę W. B. oferty najmu lokalu socjalnego.**
- 4. Odstępuje od obciążania pozwanej kosztami postępowania w sprawie.**

Sygn. akt I C 861/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 03 kwietnia 2013 roku powód miasto s.W., zastępowany przez radcę prawnego (pełnomocnictwo – k. 12) wniósł przeciwko W. B. o nakazanie opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w W. wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz wydania go powodowi, a także o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana zajmują wskazany wyżej lokal bez tytułu prawnego, bowiem umowa najmu została wypowiedziana z powodu zaległości czynszowych. **(pozew z załącznikami - k. 1-13)**

Pozwana W. B. na terminie rozprawy w dniu 17 września 2013 roku wskazała, że chciałaby przywrócenia lokalu, że jest chora, ciężko jej chodzić po schodach, ma zaburzenia równowagi i chory kręgosłup. Osiąga miesięczny dochód w wysokości 550,00 zł z tytułu renty. Nie wniosła o oddalenie powództwa. **(protokół z rozprawy – k. 21)**

Strony nie zmieniły stanowiska do zakończenia postępowania.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) znajduje się w zasobach miasta s. W.. (okoliczność bezsporna)

Najemczynią przedmiotowego lokalu była W. B.. Najemczynie zalegała z opłatami czynszowymi, więc miasto wezwało ją do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pomimo tego najemczynie nie uregulowała należności. W związku z powyższym miasto (...) W. wypowiedziało W. B. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego i wezwało ją do opuszczenia i opróżnienia lokalu. Pismem z dnia 06 grudnia 2012 roku W. B. została poinformowana o niewyrażeniu zgody na zawarcie ponownej umowy najmu przedmiotowego lokalu. Do dnia wydania wyroku W. B. nie opuściła lokalu, nadal w nim zamieszkując. (okoliczność bezsporna, potwierdzona aneksem do umowy najmu – k. 3, pisma – k. 4-9, kartoteka konta – k. 10-11)

W. B. jest 74-letnią emerytką. Osiąga dochód w postaci świadczenia emerytalnego w wysokości 639,33 zł brutto miesięcznie (562,79 zł netto). Poza tym znajduje się w trudnej sytuacji materialnej. (...) pomaga jej córka i sąsiedzi. Nie wystarcza jej na leki. Ma osteoporozę, zaburzenia równowagi, zwyrodnienia, nie jest w stanie samodzielnie egzystować, konieczna jest pomoc osób trzecich. (okoliczność bezsporna, potwierdzona zeznaniami pozwanej W. B. – k. 23-24)

Powyższy stan faktyczny, który był w sprawie bezsporny, Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty oraz zeznania pozwanej W. B.. Sąd dał wiarę załączonym do akt dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była w toku postępowania kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd dał wiarę również zeznaniom pozwanej, były one bowiem spontaniczne, spójne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Poza tym strona powodowa nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń wobec treści zeznań. W związku z tym Sąd nie znalazł podstaw by odmówić im wiary.

#### ***Sąd zważył co następuje:***

Zgodnie z brzmieniem art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Obowiązek ten obciąża również pozostałe osoby zamieszkujące z najemcą (art. 675 § 2 k.c.).

W ocenie Sądu stosunek najmu, jaki łączył powoda z W. B. uległ rozwiązaniu, wskutek skutecznego wypowiedzenia pozwanej umowy najmu.

Nie ulega wątpliwości, iż pozwana jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – dalej uopl (tekst jednolity Dz.U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Przysługiwał jej bowiem tytuł prawny do spornego lokalu mieszkalnego. Dlatego przy ocenie wypowiedzenia należy stosować przepisy tej ustawy.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 1 u.o.p.l. jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W myśl art. 11 ust. 2 punkt 2 u.o.p.l. właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż powód skutecznie wypowiedział pozwanej W. B. umowę najmu. Wypowiedzenie zaś spełniało wymagania określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, dokonane zostało na piśmie, zawierało wskazanie przyczyny wypowiedzenia, poprzedzone było uprzedzeniem na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. W. B. otrzymała zarówno wezwanie do zapłaty zaległości jak i wypowiedzenie umowy najmu.

Wobec powyższego uznać należy, iż pozwana wobec ustania stosunku najmu winna była zwrócić przedmiotowy lokal powodowi, czego nie uczyniła.

Mając powyższe na uwadze Sąd w oparciu o art. 675 k.c. orzekł jak w punkcie I wyroku.

Stosownie do przepisów 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. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. 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.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 powołanej ustawy 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 r. 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.

Podnieść należy, iż w stosunku do pozwanej należało orzec o tym, że przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego, spełnia bowiem przesłankę, o której mowa w art. 14 ust. 4 pkt 6 u.o.p.l. Zgodnie z § 12 uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego W. z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego W. umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu oraz znajduje się w niedostatku. Niedostatek - należy rozumieć jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, lub datę wystąpienia przez zarząd dzielnicy/burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nieprzekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (§ 1 pkt 27 powołanej uchwały). Na dzień zamknięcia rozprawy kwota najniższej emerytury wynosiła 831,15 złotych (ust. 1 pkt a Komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia z dnia 14 lutego 2013 roku w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent). Dochód pozwanej na osobę nie przekracza 130% najniższej emerytury, nie ulega zatem wątpliwości, iż pozostaje ona w niedostatku w rozumieniu powołanej uchwały Rady Miasta Stołecznego W..

Niezależnie od powyższego podnieść należy, że również dotychczasowy sposób korzystania przez pozwaną z lokalu oraz jej szczególna sytuacja materialna i zdrowotna uzasadniają przyznanie prawa do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 1 u.o.p.l.). Jest bowiem osobą schorowaną, zamieszkuje samotnie.

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i orzekł o tym w punkcie 2 wyroku.

O wstrzymaniu wykonania wobec pozwanych opróżnienia przedmiotowego lokalu do czasu złożenia im przez miasto(...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego Sąd orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 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.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie 3 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje w żaden sposób pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych. Wskazanie w tym przepisie na dopuszczalność odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik procesu jedynie w wypadkach wyjątkowych ("szczególnie uzasadnionych") wyłącza możliwość stosowania wykładni rozszerzającej. Ocena, czy taki wypadek rzeczywiście zachodzi, pozostawiona została uznaniu Sądu. Musi ona mieć na względzie całokształt okoliczności sprawy. Chodzi tu nie tylko o okoliczności związane z przebiegiem procesu, ale również pozostające poza jego obszarem (np. stan majątkowy stron, ich sytuacja życiowa). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z punktu widzenia zasad współżycia społecznego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że biorąc pod uwagę wszelkie okoliczności niniejszej sprawy, sytuację życiową oraz stan rodzinny pozwanej, przede wszystkim fakt, że W. B. jest emerytką w wieku odpowiednio 74 lat, nie pracuje, ma znaczne zadłużenia, które ciężko je regulować, ponadto jest osobą mającą problemy ze zdrowiem, której w codziennym życiu muszą pomagać sąsiedzi i córka zasadnym było zastosowanie regulacji z art. 102 k.p.c. i nie obciążanie pozwanych kosztami procesu.

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

## ZARZĄDZENIE

(...)