

Sygn. akt I C 2440/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Anna Pętkowska

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa miasta stołecznego W.

przeciwko D. D. i I. D.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym D. D. i I. D.

opróżnienie z rzeczy i opuszczenie lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w W. oraz wydanie go powodowi miastu stołecznemu W.;

2. orzeka, że pozwanym D. D. i I. D.

przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

3. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1 wyroku do czasu złożenia pozwanym D. D. i I. D. przez powoda miasto stołeczne W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

4. zasądza solidarnie od pozwanych D. D. i I. D. na rzecz powoda miasta stołecznego W. kwotę 320,- zł (słownie: trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 120,- zł (słownie: sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 2440/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 września 2013 roku powód Miasto S. W., zastępowany przez radcę prawnego L. C. (pełnomocnictwo – k. 6) wniósł przeciwko D. D. i I. D. o nakazanie opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w W. wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz wydanie go powodowi, a także o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu.

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

Pozwani D. D. i I. D. na terminie rozprawy w dniu 21 lutego 2014 roku wnieśli o oddalenie powództwa oraz o przyznanie im lokalu socjalnego. **(protokół z rozprawy – k. 38-40)**

Strony nie zmieniły stanowisk do zakończenia postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w W. znajduje się w zasobach Miasta S. W.. (okoliczność bezsporna)

Najemczynią przedmiotowego lokalu była D. D.. Wraz z nią w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał jej syn – I. D.. Najemczynie wraz z synem zalegali z opłatami czynszowymi, więc miasto w dniu 8 listopada 2012 roku (data otrzymania przez pozwanych) wezwało ich do zapłaty z tytułu uregulowania należności pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pomimo tego najemczynie wraz z synem nie uregulowali należności. W związku z powyższym Miasto S. W. pismem z dnia 25 lutego 2013 roku, odebranych przez pozwaną w dniu 04 marca 2013 roku, wypowiedziało D. D. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego i wezwało ją do opuszczenia i opróżnienia lokalu. Ostatni dzień terminu wypowiedzenia przypadał na dzień 30 kwietnia 2013 roku. Do dnia wydania wyroku D. D. i I. D. nie opuścili lokalu, nadal w nim zamieszkując. (okoliczność bezsporna, potwierdzona umową najmu - k. 8-9v; pisma – k. 10-12, k. 81 akt lokalowych oświadczenia – k. 13 i k. 95-99 akt lokalowych, kartoteka konta – k. 100-101 akt lokalowych)

D. D. jest 75-letnią emerytką. Osiąga dochód w postaci świadczenia emerytalnego w wysokości 750,00 zł netto miesięcznie. Poza tym znajduje się w trudnej sytuacji materialnej. Jest osobą schorowaną, ma chore nerki, jaskrę i zaćmę w oczach, cierpi na nadciśnienie tętnicze krwi. Nie ma jednak orzeczenia o niepełnosprawności. Nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać. (zeznania pozwanej D. D. – k. 39; decyzja – k. 27-29, pisma – k. 30-32)

I. D. jest 48-letnim synem D. D.. W 2010 roku uległ wypadkowi, w związku z czym orzeczono wobec niego o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym z datą do dnia 31 października 2018 roku. Jego jedynym dochodem jest świadczenie przyznawane z tytułu zasiłku socjalnego w kwocie 529,00 zł netto miesięcznie. Nie ma innego lokalu w którym mógłby zamieszkać. (zeznania pozwanego – k. 39-40; decyzja – k. 33-34, orzeczenie – k. 35-36, zaświadczenie – k. 37)

Powyższy stan faktyczny, który był w sprawie bezsporny, Sąd ustalił w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach niniejszej sprawy oraz w aktach lokalowych, a także zeznania pozwanej D. D. i pozwanego I. D.. Sąd dał wiarę wskazanym 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 pozwanych, 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:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

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 D. D. uległ rozwiązaniu, wskutek skutecznego wypowiedzenia pozwanej umowy najmu.

Nie ulega wątpliwości, iż zarówno pozwana D. D., jak i pozwany I. D. są lokatorami 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 u.o.p.l. (tekst jednolity Dz.U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Pozwanej przysługiwał bowiem tytuł prawny do spornego lokalu mieszkalnego – była najemcą. Zaś pozwany I. D. swoje uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu wywodził z prawa pozwanej. Dlatego w niniejszej sprawie, w szczególności 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 D. D. 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. D. D. i I. D. otrzymali wezwanie do zapłaty zaległości, a pozwana również otrzymała wypowiedzenie umowy najmu.

Wobec powyższego uznać należy, iż pozwani wobec ustania stosunku najmu winni byli zwrócić przedmiotowy lokal powodowi po upływie okresu wypowiedzenia umowy najmu, tj. z dniem 1 maja 2013 roku, czego nie uczynili.

Mając powyższe na uwadze Sąd w oparciu o art. 675 k.c. orzekł jak w punkcie 1 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 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.

W odniesieniu do pozwanego I. D. Sąd zważył, że zaszła jedna z przesłanek wskazanych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., mianowicie jest on osobą niepełnosprawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (k. 35-36). Ponadto nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany.

Podnieść należy, iż w stosunku do pozwanej D. D. należało orzec o tym, że przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego, albowiem jest osobą opiekującą się i mieszkającą z niepełnosprawnym synem. A nadto spełnia 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 brutto (717,49 zł netto) (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). Łączny miesięczny dochód pozwanych netto wynosi 1.279,00 zł (750 zł +529 zł), co na osobę daje kwotę 639,50 zł. Nie ulega zatem wątpliwości, że ich dochód na osobę nie przekracza 100% najniższej emerytury, dlatego też stwierdzić należy, iż pozostają oni w niedostatku w rozumieniu powołanej uchwały Rady Miasta Stołecznego W..

Niezależnie od powyższego podnieść należy, że również dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych przez kilkadziesiąt lat z przedmiotowego lokalu oraz ich szczególna sytuacja materialna i zdrowotna uzasadniają przyznanie prawa do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 1 u.o.p.l.). Pozwany jest niepełnosprawny, a pozwana jest osobą schorowaną.

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że pozwanym 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 S. 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 postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., mając na uwadze, że powód wygrał w całości, dlatego też zasądzono na jego rzecz koszty procesu. Na wysokość tych kosztów składa się opłata od pozwu w kwocie 200,00 zł (art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych 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, Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).

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

Zarządzenie:

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.