

Sygn. akt I C 2701/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Anna Szwed

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa miasta s.W.

przeciwko K. R.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu K. R. opróżnienie z rzeczy i opuszczenie lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. oraz wydanie go powodowi miastu stołecznemu W.;
2. orzeka, że pozwanemu K. R. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji w stosunku do pozwanego K. R. z lokalu opisanego w punkcie 1 wyroku do czasu złożenia pozwanemu K. R. przez powoda miasta s.W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. zasądza od pozwanego K. R. na rzecz powoda miasta s. 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 2701/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 października 2013 roku powód Miasto S. W., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika (pełnomocnictwo k. 4), wniósł o nakazanie pozwanemu K. R. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. oraz wydanie go powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy, orzeczenie o braku uprawnień pozwanego do lokalu socjalnego i wreszcie o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwany zajmuje wskazany wyżej lokal bez tytułu prawnego, nadto nie zastosował się do wezwania powoda o przekazanie zajmowanego lokalu pomimo, iż wcześniej powód dokonał pisemnego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego (pozew wraz z załącznikami k. 2-19).

Na rozprawie w dniu 12 listopada 2014 roku pozwany K. R. wniósł o oddalenie powództwa, przy czym oświadczył, że nie ma się gdzie wyprowadzić. Nadto, pozwany wniósł o przyznanie lokalu socjalnego w przypadku orzeczenia eksmisji, na niższym poziomie, ale z windą. (protokół rozprawy k. 71-72).

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Aneksiem do umowy najmu z dnia 1 marca 1964 roku, zawartym w dniu 16 września 2003 roku pomiędzy Zarządem (...) w W., a K. R., strony zgodnie oświadczyły, że z dniem 5 marca 2003 roku K. R. wstąpił w stosunek najmu lokalu nr

(...) przy ul. (...), składającego się z 1 pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki z WC, o powierzchni użytkowej wynoszącej 36,20 m<sup>2</sup> i mieszkalnej wynoszącej 21,12 m<sup>2</sup>, wyposażonego w instalację elektryczną, wodnokanalizacyjną, gazową, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę (aneks do umowy najmu k. 18; pismo k. 19).

Począwszy od końca 2010 roku K. R. przestał uiszczać regularnie na rzecz powoda należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, pomimo kierowanych do niego zawiadomień płatniczych, zalegając ostatecznie na dzień 20 września 2013 roku z opłatami w łącznej kwocie 5.215,91 zł (kartoteka konta lokalu za okres od 01.12.2010 r. do 10.09.2013 r. k. 7-10; zawiadomienia płatnicze k. 11-13).

Pismami z dnia 5 marca 2013 roku oraz 12 września 2013 roku Zakład (...) w D. Ś. m. st. W., Administracja (...) nr 1, wzywał K. R. do spłaty należności z tytułu najmu lokalu, jednakże wezwania te okazały się nieskuteczne (wezwanie do zapłaty z dnia 5 marca 2013 r. k. 16; wezwanie do zapłaty z dnia 12 września 2013 r. k. 14).

Pismem z dnia 21 maja 2013 roku ZGN w D. Ś. m.st. W. dokonał wobec K. R. wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w W., wskazując jako przyczynę zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przekraczającą trzy pełne okresy płatności. Jednocześnie wezwano K. R. do przekazania lokalu do dyspozycji Zakładu (...) i poinformowano, że cofnięcie wypowiedzenia uzależnione jest od dokonania spłaty całości zadłużenia wraz z odsetkami w terminie do końca następnego miesiąca kalendarzowego, wnoszenia bieżących opłat oraz złożenia wniosku (wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego k. 15).

Pomimo wystosowanych wezwań oraz wypowiedzenia umowy, K. R. nie przekazał lokalu mieszkalnego, ani też nie uiścił zaległych opłat i w dalszym ciągu nie regulował ich na bieżąco, powodując na dzień 3 listopada 2014 roku zadłużenie z opłatami w kwocie 12.317,70 zł (kartoteka konta z okres od 01.05.2013 r. do 03.11.2014 r. k. 67-70; zeznania pozwanego k. 47-48, 71).

K. R. zwracał się w pismach z dnia 25 lipca 2012 roku i z dnia 4 kwietnia 2013 roku do ZGN w D. Ś. m.st. W. o umorzenie bądź rozłożenie naliczonych zaległości na raty, przy czym wskazywał w pismach na swoją trudną sytuację osobistą, majątkową i finansową. W odpowiedzi, pismem z dnia 18 września 2012 roku odmówiono najemcy zarówno umorzenia, jak i rozłożenia na raty jego zadłużenia (pisma k. 55-57).

K. R. w okresach od dnia 15 marca 2006 roku do dnia 11 maja 2007 roku, a następnie od dnia 13 grudnia 2011 roku do 4 marca 2014 roku był zarejestrowany w Urzędzie Pracy m.st. W. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku z tytułu pozostawania bez pracy. W okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 kwietnia 2014 roku pobrał z Centrum Pomocy (...) świadczenia w postaci jednorazowych zasiłków celowych na zaspokojenie innych potrzeb kolejno w kwocie 622,52 zł (energia), 505,62 zł (gaz), 30,00 zł, 800,00 zł (żywność) i 1350,00 zł (bony towarowe). K. R. utrzymuje się aktualnie z emerytury w kwocie około 900,00 zł (zaświadczenie Centrum Pomocy (...) k. 53; zaświadczenie Urzędu Pracy k. 54; zeznania pozwanego k. 47-48, 71).

K. R. posiada najniższą grupę inwalidzką, o lekkim stopniu niepełnosprawności, ma uraz kolana, zerwane ścięgno w prawej nodze i około 5 cm luzu w jednym kolanie, a dodatkowo zmiany zwyrodnieniowe kręgosłupa na odcinku C. Nadto doznał udaru mózgu i w efekcie lewej części ciała, porusza się o dwóch kulach. U K. R. stwierdzono także niewydolność nerek (karta informacyjna izby przyjęć k. 59; karta informacyjna leczenia szpitalnego k. 60; zaświadczenie lekarskie o stanie zdrowia k. 61; orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 62; zeznania pozwanego k. 47-48, 71).

K. R. nie posiada lokalu innego niż dotychczas używany, w którym mógłby zamieszkać w przypadku orzeczenia eksmisji (zeznania pozwanego k. 47-48, 71).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o znajdującą się w aktach sprawy dokumentację oraz o zeznania pozwanego K. R..

Przedmiotowa dokumentacja posłużyła Sądowi zarówno do ustalenia faktycznych zaległości pozwanego z tytułu nieuiszczonych opłat za najmowany lokal mieszkalny, jak i pozwoliła na stwierdzenie sytuacji zdrowotnej, majątkowej oraz osobistej pozwanego. Dokumentacja ta nie była jednocześnie kwestionowana przez strony, została sporządzona przez uprawnione do tego organy. Ponadto, w ocenie Sądu była wiarygodna i kompleksowa w kontekście okoliczności mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

Podobnie należało ocenić zeznania K. R.. Pozwany nie kwestionował zarówno swojego obowiązku do regulowania należności z tytułu najmowania od powoda lokalu mieszkalnego, jak i faktu nieuiszczania przez siebie wymaganych opłat oraz powstałej z tego tytułu wysokości zadłużenia i braku spłaty należności do dnia dzisiejszego. Co równie istotne, pozwany nie negował treści łączącej go z powodem umowy najmu, rodzajów opłat, które przewidywała, ich wysokości wynikającej zwłaszcza z zawiadomień płatniczych i wreszcie faktu oraz prawidłowości samego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego dokonanego względem pozwanego przez powoda. Pozwany wskazywał jedynie na przyczyny, z powodu których nie był i w dalszym ciągu nie jest w stanie regularnie uiszczać wymaganych opłat, a w szczególności na swoje niskie dochody oraz stan zdrowia.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należało, że w niniejszej sprawie ogół okoliczności, mających z punktu widzenia art. 227 k.p.c. istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, był niesporny. Zastosowanie znalazł przy tym również art. 230 k.p.c., zgodnie z którym „Gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wynik całej sprawy, może fakty te uznać za przyznane”. Wskazać bowiem trzeba, iż pomimo że pozwany nie zakwestionował samego faktu powstania zaległości względem powoda i faktu nieuiszczania na jego rzecz regularnych opłat od dłuższego już czasu, to nie wypowiedział się bezpośrednio i merytorycznie co do samej wysokości narosłego zadłużenia i okresu czasu, przez który owe zadłużenie narastało. Brak kwestionowania z jego strony tychże okoliczności pozwolił jednak Sądowi, w oparciu o ogół okoliczności sprawy, w tym zwłaszcza wiarygodnej dokumentacji ujawnionej przez powoda, uznać wysokość zadłużenia oraz okres czasu, w którym powstało, za okoliczności przyznane przez pozwanego. Podkreślić przy tym trzeba, że w przedmiotowym postępowaniu o eksmisję, sama wysokość zadłużenia pozwanego miała znaczenie drugorzędne, ustępowała bowiem na znaczeniu samemu faktowi nieregulowania przez niego należności przez określony upływ czasu.

### ***Sąd Rejonowy zważył, co następuje:***

Powództwo okazało się zasadne.

Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. 2014, poz. 150) „Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, 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 (...)”. Wskazać przy tym należy, że skuteczne wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez jego właściciela skutkuje co do zasady powstaniem obowiązku po stronie najemcy do opuszczenia lokalu. Z drugiej zaś strony kreuje roszczenie po stronie właściciela lokalu o eksmisję osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego.

W niniejszej sprawie niespornym było, iż strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., z tytułu której pozwany był obowiązany do regularnego opłacania czynszu oraz innych opłat z tytułu jego użytkowania. Niespornym również był fakt, iż pozwany przestał opłacać jakiegokolwiek należności na rzecz powoda. Zważyć przy tym należy, że przywołany wyżej przepis wymaga dla skuteczności wypowiedzenia lokatorowi stosunku prawnego do lokalu, aby lokator był w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

W świetle zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego, w tym zwłaszcza w oparciu o kartoteki konta pozwanego, zawiadomienia płatnicze oraz kierowane do niego wezwania do zapłaty, nie ulega wątpliwości, że K. R. zaprzestał uiszczenia należności co najmniej od grudnia 2010 roku. Jak wynika z kartoteki konta pozwanego oraz z

pisma wypowiedającego pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego, na dzień wypowiedzenia, tj. 21 maja 2013 roku, uchybił on z zapłatą miesięcznego czynszu i pozostałych opłat przez ponad 3 pełne okresy płatności, czego zresztą sam pozwany nie zakwestionował.

Kolejnym wymogiem skutecznego wypowiedzenia przez właściciela lokalu umowy najmu z lokatorem jest uprzednie zawiadomienie lokatora o zamiarze jej wypowiedzenia z jednoczesnym wyznaczeniem miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych i bieżących należności. Jak wynika z akt sprawy powód skierował do pozwanego tego rodzaju zawiadomienie w marcu 2013 roku. Pismo to zawierało przy tym zarówno wezwanie do zapłaty sprecyzowanej w nim zaległości wraz z terminem na jej uregulowanie, jak i informację o skutkach niedokonania zapłaty. Pozwany odebrał przedmiotowe zawiadomienie osobiście w dniu 8 marca 2013 roku, jednak mimo upływu miesięcznego terminu, pozwany do dnia dzisiejszego nie uiścił żadnych z wymaganych należności, co skutkuje na dzień 3 listopada 2014 roku jego zaległością w kwocie 12.317,70 zł. Co więcej, K. R. w dalszym ciągu nie reguluje bieżących opłat.

Mając na uwadze powyższe okoliczności stwierdzić należało, że powód dokonał względem pozwanego skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. W konsekwencji, już od momentu upływu okresu wypowiedzenia, tj. z dniem 1 lipca 2013 roku – pozwany zajmuje lokal nr (...) przy ul. (...) w W. bez tytułu prawnego. Z tego względu roszczenie powoda o eksmisję należało uznać za uzasadnione, efektem czego jest nakazanie pozwanemu przez Sąd, w punkcie pierwszym wyroku, opróżnienia z rzeczy i opuszczenia zajmowanego lokalu oraz wydania go powodowi. (por. pkt. 1 wyroku)

W punkcie drugim wyroku Sąd orzekł, że pozwanemu K. R. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu tego punktu rozstrzygnięcia wskazać trzeba, że zgodnie z art. 14 ust. 1 wskazanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd obowiązkowo orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia, wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży przy tym na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, a zatem w niniejszej sprawie – na powodzie.

Na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 2 wskazanej wyżej ustawy, zgodnie z którym „Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec 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”. Obecnie, w oparciu o przywołany wyżej przepis, zastosowanie znajduje aktualnie obowiązująca ustawa z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 182 ze zm.).

W toku postępowania pozwany K. R. wykazał, iż w dniu 9 sierpnia 2012 roku wydane zostało względem niego orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, zaliczające pozwanego do stopnia niepełnosprawności lekkiego. Orzeczenie to zostało wydane do dnia 31 sierpnia 2014 r. Jednocześnie pozwany wskazał, że w dniu wyrokowania w niniejszej sprawie czynił starania o przyznanie mu wyższego stopnia inwalidztwa. Sąd miał przy tym na względzie zgromadzoną w aktach sprawy dokumentację lekarską pozwanego, która w ocenie Sądu wskazywała na szereg schorzeń i problemów zdrowotnych, które z dużą dozą prawdopodobieństwa uzasadniają będą wydawanie przez właściwy organ kolejnych orzeczeń o niepełnosprawności K. R., kwalifikujących go, choćby z uwagi na postępowy charakter schorzeń oraz wiek pozwanego, do wyższej grupy niepełnosprawności.

W świetle art. 14 ust. 1 pkt. 6 powołanej Ustawy „Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.”

Zgodnie z § 1 pkt. 27 Uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady miasta (...)W.w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...) W.- jako niedostatek rozumie się miesięczny dochód, o którym mowa w pkt. 24 na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lub datę wystąpienia przez zarząd dzielnicy/burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym (...)

W świetle § 12 tej Uchwały – umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i spełnia warunki określone w § 4 pkt. 1 z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 oraz znajduje się w niedostatku.

K. R. wskazał, iż ma netto emeryturę w kwocie 900,- zł. Najniższa emerytura podawana wg serwisu (...) począwszy od 1 marca 2014 r. wynosi 844,45 zł.

Przyjąwszy najniższą emeryturę netto to pozwany K. R. ma emeryturę poniżej 130% najniższej emerytury. Tak więc podstawą przyznania pozwanemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego był art. 14 ust. 1 pkt. 6 powołanej Ustawy. (por. pkt. 2 wyroku)

Z tego też względu, mając na względzie treść przywołanego przepisu, Sąd obowiązany był orzec o tym, iż K. R. przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie, działając w oparciu o art. 14 ust. 6 wspomnianej ustawy, w punkcie trzecim wyroku Sąd nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji w stosunku do pozwanego do czasu złożenia mu przez powoda Miasto S. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. (por. pkt. 3 wyroku)

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., w myśl którego „Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu)”. W niniejszej sprawie przegrany był pozwany, gdyż orzeczono co do zasady zgodnie z żądaniem powoda. Na koszty postępowania złożyła się opłata od pozwu, uiszczona przez powoda w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego, które zgodnie z § 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 (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490), wynosiły 120 zł. (por. pkt. 4 wyroku)

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

(...).

Dnia 04.12.2014 r.