

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ –

ZAOCZNY

wobec pozwanego M. M.

Dnia 29 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy P. w W. I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Julita Wyrębiak - Romero

Protokolant: Ewelina Nikodemka

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. N., C. N.

przy udziale interwenienta ubocznego miasta stołecznego W.

przeciwko S. M., M. M. i K. P.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym S. M., M. M. i K. P., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) w W. oraz wydali go powodom tj. Z. N. i C. N. w stanie wolnym od osób i rzeczy prawa ich reprezentujących;

II. ustala, że pozwanemu S. M. przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie wyroku w pkt. I wobec pozwanego S. M. do czasu przedstawienia temu pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. orzeka, że pozwanym M. M. i K. P. nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych M. M. i K. P. solidarnie na rzecz powodów Z. N. i C. N. kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

VI. nie obciąża pozwanego S. M. kosztami procesu;

VII. wyrokowi w pkt. I w stosunku do M. M. nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

W dniu 21 października 2015 roku powodowie Z. N. i C. N., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym, wnieśli pozew przeciwko S. M., o opuszczenie i opróżnienie lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) w W. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu (pозew k. 1).

Pismem z dnia 30 grudnia 2015 roku do sprawy wstąpiło w charakterze interwenienta ubocznego miasto stołeczne W. (pismo, k. 30). Interwenient uboczny wniósł o orzeczenie braku uprawnień pozwanego S. M. do lokalu socjalnego.

Pozwany S. M. na rozprawie w dniu 10 lutego 2016 roku wniósł o oddalenie powództwa (protokół, k. 47). Na rozprawie w tym dniu Sąd postanowił dopozwać M. M. i K. P. w charakterze pozwanych.

Na rozprawie w dniu 15 czerwca 2016 roku pozwana K. P. wniosła o oddalenie powództwa (protokół, k. 64).

Pozwany M. M. nie stawił się na żadnej z wyznaczonych rozpraw i nie zajął stanowiska w sprawie.

Do momentu zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal numer (...) w budynku przy ul. (...) w W. pozostaje w użytkowaniu wieczystym Z. N. i C. N. (bezsporne).

W dniu 14 lipca 1995 roku S. M. i I. M. zawarli umowę najmu przedmiotowego lokalu z powodami – współwłaścicielami lokalu. Umowa była zmieniana aneksami z dnia 19 września 1995 roku, 18 września 1996 roku, 27 sierpnia 1997 roku, 09 lutego 1998 roku, w lipcu 1998 roku, 20 maja 1999 roku i 29 lipca 1999 roku. Ostatnim z aneksów ustalono kwotę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych na 122,16 zł (bezsporne).

W związku z nieuiszczaniem opłat związanych z użytkowaniem lokalu pismem z dnia 18 października 2013 roku, wynajmujący wezwał najemców do zapłaty w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania wezwania kwoty 2.235,14 złotych. W wezwaniu wskazano, iż w przypadku nieuregulowania należności, umowa zostanie wypowiedziana (bezsporne).

Pomimo upływu wskazanego w wezwaniu terminu, nie dokonano spłaty powstałego zadłużenia. Pismem z dnia 12 listopada 1999 roku wynajmujący wypowiedzieli stosunek najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego i wskazaniem, że najemca jest zobowiązany do opuszczenia lokalu do dnia 31 grudnia 1999 roku.

Do dnia dzisiejszego były najemca nie opróżnił lokalu. W przedmiotowym lokalu stale zamieszkują S. M., K. P. i M. M. (bezsporne).

S. M. ma 64 lata, nie pracuje, posiada orzeczenie o niepełnosprawności. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu. Nie jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako bezrobotny (zeznania pozwanego, k. 62)

K. P. ma 29 lat, pracuje, osiąga dochód w wysokości 1000 złotych netto miesięcznie. Nie jest w ciąży, nie korzysta z pomocy Ośrodka (...), nie otrzymuje emerytury ani renty. Nie jest zarejestrowana jako bezrobotna, nie posiada orzeczenia o niepełnosprawności, nie jest w ciąży (zeznania pozwanej, k. 62).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest zasadne i należało je uwzględnić.

Zgodnie z 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.

Powodowie C. N. i Z. N. ponad wszelką wątpliwość są użytkownikami wieczystymi lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w W.. Okoliczność ta nie była kwestionowana, a ponadto w sposób jednoznaczny wynika chociażby z przedłożonej

umowy najmu lokalu i odpisu z ksiąg wieczystych, którym to dokumentom Sąd w całości dał wiarę, albowiem nie budzą one żadnych zastrzeżeń. Powodowie mają zatem prawo żądać, by osoba, która nie jest właścicielem opuściła należący do niego lokal. Żądanie to mogłoby zostać nie uwzględnione jedynie w przypadku gdyby pozwani wykazali, że przysługuje im skuteczne uprawnienie do władania rzeczą, a w toku przedmiotowego procesu tych okoliczności pozwani nie wykazali.

Skutecznym uprawnieniem posiadacza przeciwko właścicielowi do władania rzeczą jest przykładowo umowa najmu. Jednak umowa ta została skutecznie wypowiedziana z dniem 12 listopada 1999 roku. Ponadto, pozwani nie regulują należności czynszowych za przedmiotowy lokal. Okolicznościom tym nie zaprzeczył w toku postępowania najemca S. M. oraz pozwana K. P.. Nie podważyli oni także skuteczności wypowiedzenia, wprost przyznając, że nie płacą czynszu i nie posiadają tytułu prawnego do lokalu.

Stosownie do art. 675 §1 kc, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Pozwani nie opuścili mieszkania i nie wydali lokalu powodom, mimo braku tytułu prawnego do niego oraz wezwaniom powodów do jego opuszczenia i z tego względu powództwo należało uwzględnić.

Wobec uznania przez Sąd, iż pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 roku nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami), ze względu na łączącą ich do chwili wypowiedzenia umowy najmu z głównym najemcą stosunkiem zależnym, zbadał przesłanki przysługiwania pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów gminy (art. 14 ust. 1).

Zgodnie z art. 14 ust. 4 tej ustawy lokal socjalny przysługuje: kobietom w ciąży, małoletnim, niepełnosprawnym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414 z późniejszymi zmianami) lub ubezwłasnowolnionym oraz sprawującym nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałą, obłożnie chorym, emerytom i rencistom spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osobom posiadającym status bezrobotnego, osobom spełniającym przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Sąd orzekł, że pozwanemu S. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, jest on bowiem osobą posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności. Okoliczności te zostały ustalone na podstawie niezakwestionowanych przez stronę powodową zeznań pozwanego S. M., które korespondują z orzeczeniem o niepełnosprawności.

W odniesieniu do kategorii osób wyszczególnionych w art. 14 ust. 4 wyżej cytowanej ustawy obowiązek ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego jest obligatoryjny, o ile oczywiście osoby te nie dysponują innym lokalem. Pozwany S. M. takim lokalem nie dysponuje. Obowiązek dostarczenia takiego lokalu spoczywa na gminie miejsca położenia lokalu, tj. na Mieście S. W..

Sąd jednocześnie odmówił przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego pozwanym K. P. i M. M., którzy nie spełniają żadnej z przesłanek wymienionych w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Pozwana K. P. nie jest już osobą małoletnią, nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna czy też niepełnosprawna i nie jest w ciąży. Pozwany M. M. natomiast nie stawiał się na żadnej z rozpraw, nie przedstawił swojego stanowiska i nie złożył zeznań w charakterze strony. Stąd też Sąd nie mając informacji czy osoba ta spełnia przesłanki do przyznania mu lokalu socjalnego, prawa tego mu odmówił.

Wobec ustalenia przez Sąd, że pozwanemu S. M. przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego Sąd, stosownie do art. 14 ust. 6 w. cyt., ustawy wstrzymał wykonanie orzeczonej eksmisji wobec tych osób do czasu przedstawienia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 oraz art. 102 kpc. Pozwani przegrali proces, stąd winni ponieść jego koszty. Na koszty postępowania składa się opłata od pozwu w wysokości 200 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego poniesione przez powoda w wysokości 120 złotych (na podstawie § 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 pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz. U. z 2013 r., poz. 490 j.t.). W stosunku do pozwanego S. M., którego sytuacja, w szczególności ze względu na jego niepełnosprawność, jest szczególnie trudna, Sąd odstąpił od obciążania go kosztami postępowania. Zgodnie bowiem z art. 102 kpc, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Zgodnie z art. 333 § 1 pkt 3) kpc, Sąd z urzędu nada wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli wyrok uwzględniający powództwo jest zaoczny. W stosunku do pozwanego M. M. wyrok jest zaoczny, zatem Sąd był zobowiązany do nadania w stosunku do tego pozwanego rygor natychmiastowej wykonalności.

Mając powyższe na uwadze na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.