

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 07 listopada 2014 roku (data prezentaty tut. Sądu) m.st. W. Zakład (...) w dzielnicy M. m.st W. wniosło o orzeczenie eksmisji pozwanych J. A., A. A. (1) oraz małoletniego I. A. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W.. Powód wniósł również o orzeczenie o braku uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, gdyż pismem z dnia 13 listopada 2013 roku powód wypowiedział pozwanym umowę najmu w/w lokalu z uwagi na zadłużenie. Do chwili obecnej lokal nie został przez pozwanych wydany.

(pozew k. 1-2)

Na rozprawie w dniu 05 lutego 2015 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego A. A. (2).

Pozwani J. A. i A. A. wskazali, iż nie zgadzają się na eksmisję, powoływali się na zły stan zdrowia. Pozwany A. A. (2) wskazał, iż w przedmiotowym lokalu zamieszkał 3 miesiące temu.

(protokół z rozprawy k. 24-25)

W piśmie procesowym z dnia 13 lutego 2015 r. (data nadania) powód cofnął powództwo w stosunku do pozwanego A. A. (1) oraz małoletniego I. A., zrzekając się roszczenia.

Postanowieniem z dnia 20 lutego 2015 r. tut. Sąd umorzył postępowanie w sprawie odnośnie pozwanych A. A. (1) i małoletniego I. A..

(pismo powoda k. 34, postanowienie k. 37)

Na rozprawie w dniu 29 sierpnia 2016 r. pozwany wnosił o oddalenie powództwa. Podnosił, powód bezprawnie naliczał w czynszu zawyżone zaliczki za wodę. Z tego powodu pozwani przez okres 4 lat zaniechali uiszczenia czynszu.

(protokół z rozprawy k. 93-94)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 05 maja 2003 roku pomiędzy D. M. m.st. W. Zarządem (...) z siedzibą w W. a J. A. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W. na czas nieokreślony.

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 3-5)

W lokalu zamieszkiwała J. A., A. A. (1) i M. B., która zmarła w 2007 roku. Od 2007 roku opłaty za lokal naliczane były za 2 osoby zamieszkujące. W dniu 23 kwietnia 2010 roku J. A. poinformowała o zamieszkiwaniu lokalu przez 3 osoby – dodatkowo przez I. A. i odtąd opłaty były naliczane za 3 osoby zamieszkujące w lokalu.

(dowód : informacje o zamieszkiwaniu w aktach lokalowych)

Powód kierował do pozwanej informację o wysokości opłat czynszowych i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Opłaty za zużycie wody pobierane były zaliczkowo przy przyjęciu zużycia 7 m³ wody na jedną osobę zamieszkałą w lokalu. Po przeprowadzeniu rozliczenia faktycznych kosztów i zaliczkowych obciążeń powstałe nadpłaty z tego tytułu powód zaliczał na poczet bieżących opłat bądź zaległości czynszowych. Każdorazowo informując o zmianie

opłat związanych z korzystaniem z lokalu powód wskazywał, że osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej mogą ubiegać się o dopłatę do czynszu w formie dodatku mieszkaniowego.

(dowód : aneksy do umowy najmu, rozliczenia świadczeń w aktach lokalowych)

Od 2009 roku na koncie lokalu zaczęły pojawiać się zaległości czynszowe a zadłużenie od 2010 roku systematycznie narastało. Z uwagi na znaczne zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, Zakład (...) m.st. W. pismem z dnia 26 września 2013 r. wezwał J. A. i A. A. (1) do uiszczenia zaległości w kwocie 7.817,66 zł wyznaczając przy tym dodatkowy trzydziestodniowy termin na spłatę. Jednocześnie pozwani zostali pouczeni, iż bezskuteczny upływ w/w terminu będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu i skierowaniem do Sądu pozwu o eksmisję i zwrot należnych kwot. Wezwania zostały odebrane przez J. A. w dniu 30 września 2013 r.

(dowód: informacje o zadłużeniu w aktach lokalowych, wezwania wraz z zpo k. 6-6v, 7-7v)

Zważywszy, iż pozwani nie spłacili w wyznaczonym terminie całości zadłużenia, Zakład (...) pismem z dnia 13 listopada 2013 roku wypowiedział w/w umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem jej rozwiązania na dzień 31 marca 2013 r. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej J. A. w dniu 15 listopada 2013 roku.

(dowód: wypowiedzenie wraz z zpo k. 8-8v)

Pismem z dnia 31 lipca 2013 roku Zakład (...) wezwał pozwaną J. A. do opróżnienia zajmowanego lokalu oraz zdania go protokołem zdawczo odbiorczym w terminie 14 dni.

(dowód : wezwanie k. 15-16)

W lokalu zamieszkuje J. A. wraz ze swoim mężem A. A. (2), który do przedmiotowego lokalu wprowadził się dopiero około grudnia 2014 r. A. A. (1) w 2012 r. przeprowadził się do Kanady wraz ze swoim synem I. A.. Pozwana nie zgłosiła tego faktu do administracji.

Do chwili obecnej pozwani nie wydali powodowi lokalu.

(okoliczności bezsporne)

Pozwana J. A. ma 67 lat, jest emerytką pobierającą świadczenie w wysokości ok. 1.500,00 zł, Pozwana utrzymuje swojego męża, który nie uzyskuje żadnych dochodów. Obecnie pozwana przechodziła operację przeszczepu stawu biodrowego .

A. A. (2) ma 63 lata, ma wszczepiony rozrusznik serca, cierpi na cukrzycę, ma guza nerki. Obecnie poszukuje pracy .

(bezsporne, oświadczenie o stanie rodzinnym (...) k. 26-27v, karta informacyjna k. 28-30, wynik badania k. 31, oświadczenie k. 32)

Zadłużenie w opłatach czynszowych na dzień 30 kwietnia 2015 roku wynosiło około 20.000 złotych .

(dowód : kartoteka konta k. 64, wniosek o restrukturyzację k. 63v)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone przez strony dokumenty załączone do akt sprawy, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, jak również Sąd nie powziął wątpliwości co do ich wiarygodności. Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanych z uwagi na ich nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie w dniu 14 grudnia 2015 roku i ustalił ich sytuację majątkową i zdrowotną w oparciu o złożone dokumenty a także oświadczenia pozwanego składane na rozprawach.

Sąd oddalił wniosek pozwanego A. A. (2) o odroczenie rozprawy w dniu 29 sierpnia 2016 roku z uwagi na to, iż zmierzał on w istocie do dalszego przedłużenia postępowania. Pozwany wielokrotnie składał wnioski o odroczenie

rozprawy z różnych względów, w tym związanych z zamiarem wystąpienia do powoda z wnioskiem o restrukturyzację zadłużenia i ponowne nawiązanie umowy najmu, jednak w rzeczywistości pozwani nie podjęli wystarczających starań o dokonanie restrukturyzacji, albowiem nie uiszczali bieżących opłat czynszowych a z tego powodu ich wnioski nie zostały pozytywnie rozpatrzone. Pozwani wnosili również o odroczenie rozprawy składając wnioski o ustanowienie pełnomocnika z urzędu, jednak nie uzupełnili braków formalnych tego wniosku. Z tych względów kolejny wniosek o odroczenie rozprawy - tym razem z powodu zamiaru złożenia bliżej nieokreślonych dokumentów - czy powoływanie się na postępowanie toczące się w prokuraturze bądź czynności dokonywane u powoda przez (...) Sąd ocenił wyłącznie jako zamiar przedłużenia postępowania. Podkreślenia wymaga, iż podstawą wniosku o odroczenie ostatniej rozprawy nie był fakt przebywania pozwanej w szpitalu i chęć jej uczestnictwa osobistego na rozprawie przed Sądem.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z treścią art. 222 §1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że tej osobie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Tak więc w sprawie o eksmisję przedmiotem badania Sądu jest to, czy pozwani posiadali tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a więc skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania lokalem, oraz czy w razie orzeczenia eksmisji pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Żaś zgodnie z treścią art. 11 ust.1 i ust 2. pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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. Jednak 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.

Należy wskazać, iż w niniejszej sprawie właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. jest Miasto S. W., które na podstawie umowy najmu z dnia 05 maja 2003 r. wynajmowało pozwaną J. A. przedmiotowy lokal, zaś wraz z pozwaną w dacie wydania wyroku w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał jej mąż A. A. (2), który wprowadził się doń w czasie trwania procesu o eksmisję.

Bezspornym jest iż pozwani pozostawali w zwłoce z zapłatą czynszu za wynajmowany lokal mieszkalny za ponad trzy pełne okresy płatności. Ich zaległość z tytułu umowy najmu lokalu na datę wypowiedzenia umowy wynosiła 7.103,61 zł. Bezspornym jest również fakt, iż powód spełniając wymogi określone w art. 11 w/w ustawy dokonał skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu ponieważ pozwani pomimo wyznaczonego im terminu nie uregulowali zaległości za czynsz. Podkreślenia wymaga, że nawet gdyby powód pobierał zbyt wysokie zaliczki na poczet zużycia wody – jak to podnosił pozwany na ostatniej rozprawie - to po odczytaniu liczników zaliczki te były rozliczane a nadpłaty zwracane bądź zaliczane na poczet zaległych /bieżących opłat czynszowych. Ponadto, zaległości pozwanych nie wynikały z nieuiszczenia przez nich zaliczek na wodę ale nieuiszczenia pozostałych opłat związanych z korzystaniem z lokalu już od 2009 – 2010 roku, co w konsekwencji doprowadziło do systematycznego wzrostu zaległości. Na datę wypowiedzenia umowy najmu była to zaległość powyżej 5.000 złotych. Jak przyznał pozwany, przez okres 4 lat opłaty czynszowe nie były uiszczane w ogóle a na koniec kwietnia 2015 roku zaległość wynosiła już prawie 20.000 złotych. Przedstawiając argumentację mającą uzasadnić oddalenie powództwa, w szczególności w zakresie nieprawidłowości naliczeń za zużycie wody pozwany zdaje się zapominać, że podstawowym obowiązkiem najemcy jest regularne opłacanie czynszu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu, bezpodstawnie przerzucając na powoda odpowiedzialność za nieuiszczenie tych opłat przez najemcę. Dodatkowo zauważyć należy, że każdorazowo, w informacji o zmianie wysokości opłat związanych z lokalem powód informował pozwaną J. A. jako najemcę o

możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego w związku z ewentualną trudną sytuacją materialną, jednak pozwana żadnych działań w celu uzyskania tego dodatku nie poczyniła.

W takiej sytuacji, w ocenie Sądu, uznać należy, iż pozwana J. A. na skutek pisemnego wypowiedzenia jej umowy najmu, utraciła tytuł prawny do opisanego w pozwie lokalu. Pozwany, pomimo faktu, iż jest małżonkiem pozwanej, nigdy nie posiadał tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu albowiem w okresie, gdy umowa najmu obowiązywała nigdy z nią w nim nie zamieszkiwał. Powyższe uzasadnia orzeczenie wobec pozwanych eksmisji na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 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.

Zgodnie z ust. 4 art. 14 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, 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, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Przy czym w oparciu o art. 14 ust. 3 powołanej wyżej ustawy Sąd – przy orzekaniu w przedmiocie lokalu socjalnego – winien wziąć każdorazowo pod uwagę również dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną danej osoby.

Natomiast to, czy zachodzi konieczność zastosowania w/w przepisu zależy wyłącznie od statusu pozwanego. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku w sprawie III CZP 66/01 (OSNC 2002/9/109) wyraził pogląd, iż: „Przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, zaś z ochrony przewidzianej w art. 14 ww. ustawy **nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu**, w tym osoby, które objęły go samowolnie”. Tym samym konieczność stosowania tych zapisów zdeterminowana jest ustaleniem czy pozwanemu przysługiwał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy. Art. 2 ust 1 pkt. 1 cytowanej ustawy stanowi, że „Ilekcroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności”. Ustawodawca zawarł więc bardzo szeroką i pojemną definicję, której doprecyzowanie pozostawił praktyce i doktrynie. Istotnym przy właściwej interpretacji tego przepisu jest zwrócenie uwagi na fakt, że zapis ustawowy dotyczy tylko i wyłącznie osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny do używania lokalu. Tym samym lokatorem jest zarówno najemca, podnajemca, jak i członek spółdzielni używający lokalu na podstawie przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba mająca służebność mieszkania, używająca lokalu mieszkalnego na podstawie użytkowania lub nieodpłatnego użyczenia itp. Lokatorem jest także osoba, której przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem (tak też M. N. w Monitorze Prawniczym 2001/19/961 Ochrona praw lokatorów”). Istotnym jest również, by lokal był użytkowany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

W sprawie bezsporne jest, iż pozwana J. A. w świetle powyższej interpretacji posiadała status lokatora. Jak już bowiem wskazano pozwana korzystała z lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 05 maja 2003 r. Takiego statusu nie posiadał natomiast pozwany A. A. (2). Zważyć bowiem należy, iż pozwany wprowadził się do spornego lokalu w grudniu 2014 r., a zatem w chwili kiedy pozwanej J. A. nie przysługiwało prawo do władania lokalem. Wypowiedzenie umowy najmu odniosło bowiem skutek na dzień 31 grudnia 2013 r. Zważyć zatem należy, że A. A. (2) nie może wywodzić swojego prawa do używania lokalu z prawa pozwanej J. A., nawet mimo pozostawania pozwanych w związku małżeńskim.

Mając zatem na uwadze fakt, iż pozwana J. A. miała status lokatora konieczne stało się rozważenie, czy po jej stronie istniały przesłanki do uzyskania prawa do lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu, uznać należy, iż spełnia ona warunki do uzyskania lokalu socjalnego określone w uchwale wskazanej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie bowiem z § 12 Uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego W. z dnia 9 lipca 2009 roku., umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust.1 w/w ustawy może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i spełnia warunki określone w § 4 pkt. 1, z zastrzeżeniem §5 ust.2 oraz znajduje się w niedostatku. Na definicję "niedostatku" wskazuje § 1 pkt. 27 uchwały, który stanowi, iż **pod pojęciem niedostatku należy rozumieć sytuację, gdy średni miesięczny dochód o którym mowa w pkt. 24 uchwały, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzającym złożenie wniosku o najem lokalu, nie przekracza 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, lub 130 % w gospodarstwie jednoosobowym w dniu złożenia wniosku o najem lokalu.** Zgodnie natomiast z komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent (wydanego na podstawie art. 94 ust. 3 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych), od dnia 1 marca 2016 r. **kwota najniższej emerytury wynosi 882,56 zł miesięcznie.** Łączny, średni dochód rodziny pozwanych, w okresie ostatnich 6 miesięcy wynosi około 1.500,00 złotych (emerytura pozwanej). Biorąc pod uwagę fakt, iż pozwani prowadzą 2 osobowe gospodarstwo domowe uznać należy, iż na osobę przypada 750,00 złotych miesięcznie, zatem mniej niż w powyższej uchwale, Sąd uznał, iż J. A. spełnia przesłanki do uzyskania lokalu socjalnego. O takim uprawnieniu Sąd nie mógł orzec w stosunku do A. A. (2), który nie posiada statusu lokatora.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd przyznał pozwanej J. A. uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego i w oparciu o art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez miasto stołeczne W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt 3. sentencji wyroku).

Rozstrzygnięcie w punkcie 4. sentencji wyroku, w przedmiocie kosztów procesu Sąd oparł na zapisach art. 102 k.p.c. Faktem jest, iż powództwo zostało uwzględnione w całości, co oznacza, że pozwani powinni zasadniczo ponieść wszelkie związane z tym koszty, które powstały po stronie ich przeciwnika procesowego, a które były kosztami koniecznymi i celowymi. Jednakże zdaniem Sądu trudna sytuacja życiowa i majątkowa pozwanych uzasadniała uznanie, że po ich stronie zachodzą okoliczności pozwalające na odstępianie od ogólnych reguł rządzących rozstrzygnięciem o kosztach procesu. Sąd miał w szczególności na uwadze to, że pozwani są w podeszłym wieku (67 i 63 lata), leczą się, a jedynym źródłem utrzymania rodziny jest emerytura w wysokości 1.500,00 zł. Zasądzenie od nich na rzecz strony powodowej kosztów postępowania byłoby dla zbyt uciążliwe.

Warto podkreślić także, iż kwestia zastosowania art. 102 k.p.c. pozostawiona jest orzekającemu sądowi z odwołaniem się do jego kompetencji, bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości. Ocena w tym zakresie ma charakter dyskrecjonalny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności i może być podważona przez sąd wyższej instancji w zasadzie jedynie wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 roku, I CZ 66/12, LEX nr 1232749; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2012 roku, IV CZ 69/12, LEX nr 1232622). Wszystkie powyższe okoliczności – uwzględniając niezwykle trudną sytuację finansową pozwanych, przemawiały za odstępianiem od obciążania ich kosztami.

Mając na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.