

Sygn. akt I C 1080/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - SSR Paweł Karlikowski

**Protokolant – Sylwia Klimeczak**

po rozpoznaniu w dniu 26 sierpnia 2016 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **M. W.**

przeciwko **A. D., T. K., J. K., D. K., R. K. i P. K.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym A. D., T. K., J. K., R. K. i P. K. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ulicy (...), oraz wydanie go powodowi M. W.;

II. oddała powództwo w stosunku do pozwanego D. K.;

III. ustala, że pozwanym A. D., T. K., J. K., R. K. i P. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie opróżnienia przez pozwanych A. D., T. K., J. K., R. K. i P. K. lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ulicy (...), do czasu złożenia im przez powoda M.W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. nie obciąża pozwanych A. D., T. K., J. K., R. K. i P. K. kosztami procesu.

Sygn. akt I C 1080/16

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 26 sierpnia 2016 r.**

Pozwem z dnia 8 lipca 2016 r. powód M. W. wniósł o nakazanie A. D., T. K., J. K., D. K., R. K. i P. K. opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Uzasadniając swoje żądanie, powołał się na fakt, że pozwanym nie przysługuje tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Podał, że w wykonaniu wyroku z dnia 24 września 2007 r. zawarł z A. D. umowę najmu tego lokalu jako lokalu socjalnego. Powyższa umowa wygasła z dniem 23 stycznia 2011 r. i nie została przedłużona z uwagi na zaległości w płatnościach czynszu i innych opłat za zajmowanie lokalu (pozew - k. 1 - 2).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa (protokół rozprawy z dnia 26 sierpnia 2016 r. - k. 42v.).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie z dnia 24 września 2007 r., sygn. akt I C 527/07, nakazano A. D., S. D., J. K., R. K. i D. D. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) oraz wydanie go Miastu Stołecznemu Warszawa w stanie wolnym od osób i rzeczy. W pkt II tego wyroku orzeczono, że wszystkim pozwany przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, zaś w pkt III wstrzymano wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia im przez m. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (dowód: kopia wyroku – k. 3).

W dniu 14 lutego 2008 r. powód zawarł z pozwaną A. D. umowę najmu na czas oznaczony lokalu socjalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W.. Paragraf 12 ust. 1 tej umowy stanowił, że zawiera się ją na czas oznaczony do dnia 23 stycznia 2011 r. (dowód: umowa – k. 4 – 7).

Powyższa umowa wygasła z upływem terminu na jaki została zawarta, a powód odmówił zawarcia z A. D. kolejnej umowy, powołując się na istniejące zaległości z tytułu czynszu i innych opłat (dowód: pisma – k. 9 – 10).

Obecnie w lokalu przy ul. (...) w W. zamieszkują: A. D., T. K., J. K., R. K. i P. K.. Pozwany D. K. tam nie zamieszkuje, jak również nie ma kluczy to wspomnianego lokalu i nie trzyma w nim swoich rzeczy (dowód: karta lokalu mieszkalnego – k. 11 - 12; twierdzenia pozwanych niezaprzeczone przez powoda – k. 42)

Pismami z dnia 2 maja 2016 r. pełnoletni pozwani zostali wezwani do opróżnienia i wydania wynajmującemu zajmowanego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy najpóźniej w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma (dowód: wezwania do opróżnienia lokalu – k. 13 - 16).

Wysokość zadłużenia pozwanych z tytułu opłat za używanie lokalu według stanu na dzień 31 maja 2016 r. wynosi 32379,66 zł, zaś miesięczna wysokość tych opłat to 421,44 zł (dowód: zawiadomienie o wysokości opłat – k. 17; wyciąg z konta lokalu – k. 18).

A. D. uzyskuje wynagrodzenie z tytułu umowy zlecenia w kwocie (...) zł miesięcznie. Otrzymuje ponadto świadczenie rodzinne w wysokości (...) zł miesięcznie oraz świadczenie z programu „Rodzina 500+” w kwocie (...) zł miesięcznie. Pozostali pozwani nie uzyskują żadnych dochodów, a T. K. i J. K. są zarejestrowani jako bezrobotni. A. D. i T. K. sprawują wspólnie opiekę nad swoimi małoletnimi dziećmi R. K.

i P. K.. Pozwani nie mają żadnego majątku i nie mogą też zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany (dowód: oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania – k. 32 – 40; zaświadczenie – k. 41; twierdzenia pozwanych niezaprzeczone przez powoda – k. 42).

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dokumentów oraz twierdzeń pozwanych o faktach, co do których strona powodowa nie wypowiedziała się (art. 230 kpc). W ocenie Sądu złożone dokumenty nie budziły wątpliwości co do ich prawdziwości i autentyczności, jak również nie były kwestionowane przez strony niniejszego postępowania.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę prawną roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie stanowi art. 222

§ 1 kc. Zgodnie z tym przepisem 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. W sprawie, której przedmiotem jest ochrona prawa własności, legitymowanym czynnie jest właściciel, który występując z roszczeniem windykacyjnym, musi udowodnić, że przysługuje mu prawo własności. Legitymowaną biernie jest natomiast osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Zgodnie z ogólną regułą rozkładu

ciężaru dowodu (art. 6 kc) okoliczność, że określony podmiot (pозwany) włada rzeczą, musi być wykazana przez windykującego właściciela

(por. K. Pietrzykowski [red.], Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1 - 449<sup>(10)</sup>, Tom I, Wydawnictwo C. H. Beck 2011; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, LEX nr 9086).

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawała okoliczność, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), na której znajduje się lokal mieszkalny nr (...), zaś pozwani – z wyjątkiem D. K. - faktycznie władają tym lokalem. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika ponadto, że pozwani nie mają tytułu prawnego do zajmowania wymienionego wyżej lokalu, gdyż mająca go za przedmiot umowa najmu wygasła z dniem (...) r.

W konsekwencji pozwanym nie przysługuje takie uprawnienie do władania lokalem mieszkalnym nr (...) położonym w W. przy ul. (...), które byłoby skuteczne względem powoda.

Powyższe uzasadniało orzeczenie jak w pkt I wyroku.

Powództwo zostało natomiast oddalone w stosunku do pozwanego D. K.. Pozwany ten bowiem nie włada już przedmiotowym lokalem, co przesądza o niezaistnieniu przesłanki określonej w art. 222 § 1 kc (pkt II wyroku).

Wypełniając obowiązek przewidziany w art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd z urzędu zbadał czy zachodzą przesłanki do otrzymania przez pozwanych lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nich z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Miał też na względzie, że zgodnie z ust. 4 powołanego wyżej przepisu nie jest możliwe orzeczenie o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiet w ciąży, osób małoletnich, niepełnosprawnych lub ubezwłasnowolnionych oraz sprawujących nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkających, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osób posiadających status bezrobotnego, jak również osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Zdaniem Sądu A. D. i T. K. są osobami, którym obligatoryjnie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Sprawują bowiem opiekę nad wspólnymi małoletnimi dziećmi, które również należą do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Pozostali pozwani, w stosunku do których uwzględniono powództwo, również powinni otrzymać lokal socjalny, a to z uwagi na swoją ciężką sytuację materialną. Trzeba przy tym nadmienić, że pozwani A. D., T. K., J. K., R. K. i P. K. nie mają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

Opierając się na powyżej opisanych przesłankach, Sąd orzekł zatem o przyznaniu A. D., T. K., J. K., R. K. i P. K. uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (pkt III wyroku). Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego skutkowało to wstrzymaniem wykonania opróżnienia przez nich lokalu do czasu złożenia im przez M. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt IV wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc, uznając że w niniejszej sprawie z uwagi na sytuację majątkową i życiową pozwanych, w stosunku do których uwzględniono powództwo, zasady słuszności wymagają nieobciążania ich tymi kosztami (pkt V wyroku).

Uzasadnione orzeczenie nie zawiera odrębnego rozstrzygnięcia o kosztach procesu w części, w jakiej powód przegrał proces. Wygrywający go pozwany D. K. nie poniósł bowiem żadnych kosztów, których zwrotu mógłby się domagać

od powoda na podstawie art. 98 § 1 i 2 kpc.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

# ZARZĄDZENIE

1. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnoletnim pozwanym;
2. (...)