

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 lipca 2019 r. (data stempla pocztowego) powodowie – K. G. (1) oraz K. G. (2) wniesli o nakazanie pozwanym J. S. (1), J. S. (2), D. S., A. S. i M. S. (1) opróżnienia i opuszczenia lokalu o powierzchni 80 m² położonego w W., przy ul. (...) oznaczonego nr 7 i wydanie tego lokalu powodom. Wnieśli także o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, obejmujących również opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu żądania powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

W budynku tym znajduje się lokal mieszkalny nr (...) o pow. 80 m², który zajmują pozwani. Wskazano, że pozwana J. S. (1) zamieszkała w w/w lokalu w latach 90-tych na podstawie umowy użyczenia, zawartej z poprzednimi współwłaścicielami nieruchomości, którzy byli jej krewnymi. Podkreślono, że powodowie po nabyciu przedmiotowej nieruchomości, pismem z dnia 09 grudnia 2015 r., ustalili pozwanym wysokość opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) na kwotę 486 zł miesięcznie. Następnie pismem z dnia 19 grudnia 2016 r. powodowie wypowiedzieli pozwanym dotychczasową wysokość opłaty i ustalili nową – w wysokości 1.244,80 zł miesięcznie. Pozwana nie zaakceptowała wskazanej podwyżki i wytoczyła przeciwko powodom w tut. Sądzie powództwo o ustalenie, że podwyżka czynszu była niezasadna. Powództwo to wyrokiem z dnia 02 sierpnia 2017 r. Sąd oddalił. Następnie powodowie pismem z dnia 21 listopada 2018 r. wezwali pozwaną J. S. (1) do uregulowania zaległości w wysokości 18.448,80 zł oraz wyznaczyli jej miesięczny termin na spłatę zadłużenia, czego pozwana nie uczyniła. W związku z tym powodowie pismem z dnia 8 kwietnia 2019 r. wezwali pozwanych do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 maja 2019 r. Pozwani do dnia wniesienia powództwa nie zastosowali się do wezwania, a zaległości w spłacie systematycznie rosły. Powodowie wskazali także, że nie wstąpili oni w stosunek prawny użyczenia zawarty między pozwaną J. S. (1), a jej krewnymi w latach 90-tych (k.1-2v.).

Dnia 26 czerwca 2020 r. (data stempla pocztowego) pozwana J. S. (1) w imieniu swoim oraz znajdujących się pod jej opieką małoletnich tj. wnuczki Z. S. i P. K. (1), wniosła odpowiedź na pozew. Jednocześnie pozwana wniosła o nieobciążanie jej kosztami, ze względu na trudną sytuację oraz konieczność ponoszenia znaczących wydatków, związanych m.in. z utrzymaniem małoletnich. W uzasadnieniu stanowiska wskazała, że o ile wcześniej nie łączył strony stosunek najmu, to na chwilę obecną taki stosunek istnieje. Strona powodowa pobiera bowiem opłatę nazywaną czynszem w okresach miesięcznych, zgodnie z kodeksem cywilnym. Ponadto istotne jest to, że powód podjął depozyt sądowy zdeponowany w tut. Sądzie, opłacony przez pozwaną tytułem kontynuacji umowy zawartej z poprzedniczką prawną powoda, będącej babką pozwanej, w związku z czym twierdzenia podniesione w pozwie o bezumownym charakterze korzystania z nieruchomości są bezpodstawne.

Pozwana podkreśliła także, że w jej ocenie podwyższenie czynszu najmu nastąpiło niezgodnie z wymogami ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, w związku z czym było nieskuteczne. Podniosła także, że powodowie wniesli pozew przeciwko D. S., którego pozwana nie zna i który z całą pewnością nie zamieszkuje przedmiotowego lokalu. Pozwana wskazała ponadto, że w przypadku uwzględnienia powództwa, w sprawie zachodzą przesłanki do orzeczenia przez Sąd prawa pozwanych do uzyskania lokalu socjalnego (k.48-48v.).

Następnie pismem z dnia 7 lipca 2020 r. (data prezentaty) interwencję uboczną w sprawie po stronie powodowej zgłosił (...) W.. Interwenient wskazał, że w przypadku uwzględnienia powództwa przez Sąd, wnosi o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Wniósł, także o zasądzenie od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu wg norm przepisanych (k. 54-54v.).

Powodowie pismem z dnia 18 listopada 2020 r. (data stempla pocztowego) wnieśli o wezwanie do udziału w sprawie: W. S. reprezentowanego przez przedstawicielkę ustawową A. S., M. S. (2), P. K. (1) reprezentowanego przez przedstawiciela ustawowego J. S. (1) oraz Z. S. reprezentowaną przez J. S. (1). Ponadto cofnęli pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia wobec: M. S. (1), J. S. (2) oraz D. S. (k. 75-75v.).

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2020 r. Sąd umorzył postępowanie w sprawie wobec pozwanych: M. S. (1), J. S. (2), D. S. oraz wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych: W. S. reprezentowanego przez przedstawicielkę ustawową A. S., M. S. (2), P. K. (1) reprezentowanego przez przedstawiciela ustawowego J. S. (1) oraz Z. S. reprezentowaną przez J. S. (1) (k.77).

Do zamknięcia rozprawy stanowisko strony powodowej i interwenienta ubocznego nie uległy zmianie. Ponadto na rozprawie w dniu 24 marca 2021 r., pozwana J. S. (1) w imieniu własnym i małoletnich dzieci pozostawiła powództwo do uznania Sądu, zaś w przypadku orzeczenia eksmisji wniosła o przyznanie prawa do lokalu socjalnego, podobnie, jak M. S. (2) oraz A. S. działająca, także jako przedstawiciel ustawy małoletniego syna.

Nadto pełnomocnik powodów z uwagi na sytuację materialną pozwanych, wniósł o przyznanie pozwanym lokali socjalnych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. G. (1) i K. G. (2) są właścicielami, na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. W budynku tym znajduje się lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni 80 m², który zajmują J. S. (1) wraz z małoletnim synem P. K. (1) oraz małoletnią wnuczką Z. S., dla której została ustanowiona jako rodzina zastępcza (matką Z. S. jest córka J. M. S.), ponadto jej pełnoletnia córka A. S. wraz z małoletnim synem W. S. oraz jej pełnoletnia córka M. S. (2). W spornym lokalu nie zamieszkuje D. S., który nie jest nawet pozwanej J. S. (1) znany, ani też J. S. (2) – syn J. S. (1), który nie posiada kluczy do tego lokalu. Jednocześnie ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu. Ponadto w spornym lokalu nie zamieszkuje również pozwana M. S. (1) – córka J. S. (1) (odpis treści księgi wieczystej, k. 24-37, zeznania pozwanej J. S. (1), k. 71, zeznania pozwanego J. S. (2), k. 71, zeznania pozwanej A. S., k.72).

Pozwana J. S. (1) zamieszkuje w lokalu nr (...) należącym obecnie do K. G. (1) i K. G. (2) od 1993 r. Zawarła ona ustną umowę użyczenia z ówczesnymi właścicielami lokalu, z których jedną z nich była jej babcia H. M.. Wówczas J. S. (1) wraz z mężem nie miała gdzie zamieszkać zatem babcia postanowiła udostępnić jej to mieszkanie do zamieszkiwania. Za udostępnienie lokalu, pozwana nie uiszczala na rzecz H. M. żadnych środków finansowych. Następnie w wyniku zmian właścicielskich, nieruchomość została zakupiona przez powodów. K. i K. małżonkowie G. nie zawarli z żadnym z pozwanych umowy najmu, ani użyczenia nawet w formie ustnej (zeznania powoda K. G. (1) – k. 90, zeznania pozwanej J. S. (1) – k. 91-92).

Po zakupie przedmiotowej nieruchomości pismem z dnia 09 grudnia 2015 r. powodowie ustalili pozwanym wysokość opłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu na kwotę 486 zł miesięcznie (pismo z dnia 09.12.2015 r., k. 4).

Następnie pismem z dnia 19 października 2016 r. powodowie wypowiedzieli pozwanym z terminem trzymiesięcznym, na koniec miesiąca kalendarzowego, dotychczas obowiązującą stawkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), informując, że nowa stawka czynszowa będzie obowiązywała po upływie terminu wypowiedzenia, a zatem od dnia 1 lutego 2017 r. w kwocie 15,56 zł za m².

W konsekwencji, czynsz za najem spornego lokalu mieszkalnego wynosił 1.244,80 zł miesięcznie (tj. 15,65 zł x 80 m²) i należało go wpłacać do 10-ego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc z góry na wskazany rachunek bankowy.

Nadto dodano, że pozostałe opłaty niezależne od właściciela nie ulegają zmianie (wypowiedzenie stawki czynszu z dnia 19.10.2016 r., k. 5, zeznania powoda K. G. (1), k.90, zeznania pozwanej J. S. (1) – k. 91-92).

Pomimo podwyżki kwoty najmu do wartości 1.244,80 zł, strona pozwana w dalszym ciągu uiszczala na rzecz właścicieli spornego lokalu czynsz w uprzednio obowiązującej stawce w kwocie 486 zł, co doprowadziło do znacznego zadłużenia (zeznania powoda K. G. (1), k.90, zeznania pozwanej J. S. (1)- k. 91-92).

Pozwana J. S. (1) nie zgodziła się z rzezoną zmianą i wniosła powództwo o ustalenie, że podwyżka czynszu dokonana przez właścicieli spornego lokalu K. G. (1) i K. G. (2) pismem z dnia 19 października 2016 r., była niezasadna. W uzasadnieniu stanowiska podkreśliła, że wskazana kwota jest wygórowana, a budynek znajduje się w złym stanie technicznym, nadto właściciele nie czynią na niego żadnych nakładów. Sprawę zarejestrowano pod sygnaturą akt II C 2971/16. Ostatecznie wyrokiem z dnia 02 sierpnia 2017 r. Sąd oddalił powództwo J. S. (1) w całości oraz obciążył strony poniesionymi przez nie kosztami procesu. Pozwana J. S. (1) zaskarżyła powołany wyrok apelacją, którą ostatecznie cofnęła, co spowodowało, że postanowieniem z dnia 14 listopada 2018 r. Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie w sprawie o sygn. akt IV Ca 115/18, umorzył postępowanie apelacyjne (pozew o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu, k. 1-2 dołączonych akt II C 2971/16, wyrok z dnia 2 sierpnia 2017 r., k.54 dołączonych akt II C 2971/16, apelacja J. S. (1) z dnia 07.09.2017 r., k.69-70, postanowienie z dnia 14.11.2018 r., k.113, zeznania pozwanej J. S. (1) – k. 91-92).

J. S. (1) wystąpiła do (...) W. (...) D. W. Wydziału Zasobów Lokalowych dla D. W. o zawarcie umowy najmu lokalu.

Urząd (...) W. w odpowiedzi na ten wniosek pismem z dnia 10 sierpnia 2018 r. poinformował J. S. (1), że uchwałą Nr 2357/2018 z dnia 7 sierpnia 2018 r. Zarząd D. W. (...) W. wyraził zgodę na zakwalifikowanie i umieszczenie pozwanej z córką M. S. (2), synem P. K. (1), córką M. S. (1) i dwiema wnuczkami: Z. S. i J. S. (3) na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu (pismo (...) W. z dnia 10.08.2018 r., k.50, zeznania pozwanej J. S. (1) – k. 91-92).

Kolejno pismem z dnia 21 listopada 2018 r. powodowie wystosowali do pozwanej J. S. (4) ponowne wezwanie do zapłaty kwoty 18.448,80 zł z tytułu zaległego czynszu za korzystanie ze spornego lokalu mieszkalnego za okres od dnia 01 lutego 2017 r. do dnia 31 października 2018 r. i budynku gospodarczego za okres od dnia 01 sierpnia 2017 r. do 31 października 2018 r., wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia następnego po upływie terminu płatności, który był ustalony do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc z góry. Jednocześnie wyznaczono pozwanej dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zadłużenia, wskazanego powyższej wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie na wskazany rachunek bankowy (wezwanie do zapłaty z dnia 21.11.2018 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k.6- 6v.).

Wobec braku uregulowania powstałego zadłużenia, pismem z dnia 08 kwietnia 2019 r. powodowie wezwali pozwanych tj. J. S. (1), J. S. (2), D. S., A. S. i M. S. (1) do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego przez nich spornego lokalu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 maja 2019 r. Dodano, że pozwani zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego, co potwierdził Sąd w wyroku z dnia 05 lipca 2017 r., który zapadł w sprawie o sygn. akt I C 589/17 (zeznania pozwanej J. S. (1) – k. 71, zeznania powoda K. G. (1) – k. 90; pozew – k. 1-2; wypowiedzenie stawki czynszu – k. 5; wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 7).

Pozwana J. S. (1) na swój wniosek w trybie zabezpieczenia postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2019 r. wydanym przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi- Północ w W. V Wydział Rodzinny i Nieletnich w sprawie o sygn. akt V Nsm 2129/18 została ustanowiona, jako rodzina zastępcza dla małoletniej Z. S. (postanowienie z dnia 06.08.2019 r., k.49, k.42 dołączonych akt o sygn. akt V Nsm 2129/18, wniosek o ustanowienie rodziny zastępczej wraz z wnioskiem o udzielnie zabezpieczenia, k.1-3 dołączonych akt V Nsm 2129/18). Jednakże, władza rodzicielska nad małoletnią Z. S. nie została odebrana matce małoletniej, M. S. (1).

Pozwana J. S. (1) zarabia 350 zł miesięcznie w firmie (...), gdzie zatrudniona jest na umowę zlecenia i zajmuje się utrzymaniem czystości oraz pomaga przy pakowaniu. Jednakże nie pracuje w pełnym wymiarze czasowym ze względu na stan pandemii, który utrudnia także znalezienie dodatkowego zatrudnienia. Nie ma żadnego majątku, ani tytułu

prawnego do innego lokalu. Złożyła do urzędu gminy wnioski o otrzymanie mieszkania komunalnego, chcąc zapewnić dzieciom godne warunki do życia. Ponadto stara się o ustanowienie rodziny zastępczej dla swojej wnuczki Z. S.. Jej konkubent, J. K., ojciec małoletniego syna P. K. (1), nie mieszka w przedmiotowym lokalu, jedynie przesyła jej co miesiąc 500 zł alimentów na syna.

Ponadto pozwana otrzymuje, także kwotę 670 zł z (...) w związku z opieką nad małoletnią Z. S. oraz świadczenie 500+ na wnuczkę i syna. Łączne dochody pozwanej wynoszą około 2400 zł miesięcznie. Pozwana nie ma możliwości zamieszkania wraz ze swoim konkubentem, a ojcem jej syna, który z kolei zamieszkuje wraz ze swoim, chorym na kręgosłup ojcem, w miejscowości U. pod W.. Warunki lokalowe konkubenta pozwanej J. K. i jego ojca szczególnie bardzo niewielka powierzchnia mieszkania, nie pozwalają na to, podobnie jak sytuacja mieszkaniowa jej córek (zeznania pozwanej J. S. (1)- k. 91-92, zeznania uzupełniające pozwanej J. S. (1), k.110).

Pozwana A. S. jest matką małoletniego W. S., który ma blisko 3 lata. Nie ma ona możliwości zamieszkania w innym lokalu. Ojciec pozwanego W. A. S. również znajduje się w ciężkiej sytuacji mieszkaniowej i materialnej. Zamieszkuje on wraz ze swoimi rodzicami i niepełnosprawnym bratem cierpiącym na pogłębiony autyzm w niewielkim, dwupokojowym mieszkaniu. Choroba brata oraz metraż domu, nie pozwala na zamieszkanie tam pozwanej A. S. wraz z małoletnim. Ojciec dziecka dobrowolnie uiszcza 500 zł miesięcznie na utrzymanie syna. Pozwana pozostawała bez zatrudnienia i dopiero w styczniu 2021 r. podjęła pracę w firmie (...) na podstawie umowy zlecenia, która przedłużana jest co miesiąc, z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1800 zł miesięcznie. Z uwagi na formę umowy (umowa zlecenia), kontynuowanie zatrudnienia pozwanej nie jest w pełni pewne w dłuższej perspektywie czasowej. Ponadto pozwana otrzymuje świadczenie 500+ na syna. Z uwagi na niskie środki nie jest w stanie samodzielnie wynająć lokalu na wolnym rynku wynajmu mieszkań (zeznania pozwanej A. S. – k. 92, zeznania uzupełniające pozwanej A. S., 110)

Pozwana M. S. (2) jest zatrudniona w firmie (...), gdzie otrzymuje wynagrodzenie netto w wysokości 2.020 zł miesięcznie. Nie ma ona innych dochodów, nikogo na utrzymaniu oraz nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Z tej kwoty wspomaga budżet domowy przekazując matce po 500 zł miesięcznie. Ponadto stara się poczynić oszczędności na poczet rozpoczęcia studiów. Przy obecnych zarobkach nie stać jej na wynajęcie lokalu na wolnym rynku, gdzie ceny najmu wynoszą około 1.500 zł (zeznania pozwanej M. S. (2) – k. 92, zeznania uzupełniające pozwanej M. S. (2), k.110).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie: wyżej przytoczonych w opisie stanu faktycznego dokumentów zgromadzonych w przedmiotowej sprawie, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Jednocześnie Sąd dopuścił dowody z dokumentów dołączonych akt o sygn. II C 2971/16, w szczególności zeznań J. S. (1) (wówczas występującej jako powódka – k.51-52 dołączonych akt II C 2971/16), wyroku z dnia 2 sierpnia 2017 r. wraz z uzasadnieniem (k.54 i k. 63-65 dołączonych akt II C 2971/16). Nadto dopuszczono dowody z dokumentów znajdujące się w załączonej sprawie o sygn. akt V Nsm 2129/18 dotyczące umieszczenia małoletniej Z. S. w rodzinie zastępczej.

W ustaleniu stanu faktycznego Sąd posiłkował się, także w dużej mierze dowodami z przesłuchania stron w tym strony powodowej i pozwanych. Zeznania powoda K. G. (1) znalazły potwierdzenie w dokumentach załączonych do niniejszej sprawy, w związku z czym Sąd uznał je za wiarygodne. Powód w złożonych zeznaniach (k.90) nie negował sytuacji rodzinnej i osobistej pozwanych, oraz zasadności przyznania lokalu mieszkalnego, czy też umowy użyczenia, w oparciu o którą pozwani zamieszkiwali do tej pory w spornym lokalu.

Zeznania pozwanej J. S. (1) (k.71) oraz pozwanego J. S. (2) (k.71) i pozwanej A. S. (k.71-72) potwierdziły krąg osób zamieszkujących w spornym lokalu. Ponadto zeznania pozwanej J. S. (1) (k.91-92) potwierdziły, że zajmowała ona sporny lokal na podstawie ustnej umowy użyczenia zawartej z babcią H. M.. Ponadto J. S. (1) nie negowała faktu, że z obecnymi właścicielami nieruchomości nie łączy ją żadna umowa najmu, ani użyczenia, a zajmuje ona wraz z pozostałymi pozwanymi sporny lokal bez tytułu prawnego.

Ponadto zeznania pozwanych tj. J. S. (1), A. S. oraz M. S. (2), w tym zeznania uzupełniające, miały istotne znaczenie dla Sądu w przedmiocie ustalenia sytuacji majątkowej, rodzinnej oraz mieszkaniowej pozwanych i w związku z tym orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego. Zeznania pozwanych zostały uznane przez Sąd za wiarygodne w całości. Nie dostrzeżono w nich sprzeczności, były spójne i logiczne oraz korespondowały z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanych, nie znajdując podstaw do ich kwestionowania i na ich podstawie ustalił ich sytuację osobistą oraz majątkową, a także okoliczności wypowiedzenia umowy najmu. Nadto, jak już zaznaczono, powód sytuacji w jakiej znajdują się pozwane, nie podważał.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo, jako zasadne zostało uwzględnione w całości.

Strona powodowa oparła swoje roszczenie na art. 222 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, że 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. Strona powodowa niewątpliwie wykazała, że przysługuje jej prawo własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Ponadto zważyć należy, że w toku niniejszego postępowania strona pozwana, nie kwestionowała prawa własności przysługującego powodowi do rzeczoności lokalu.

Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona. Ustalenia zatem co do władania przedmiotową nieruchomością przez pozwaną mają znaczenie pierwszorzędne, na powódzie zaś spoczywa ciężar dowodu w tym przedmiocie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r. II CRN 99/92).

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, należy stwierdzić, że w ocenie Sądu, pozwani nie posiadają tytułu prawnego do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...). Jak wykazało postępowanie dowodowe w lokalu obecnie zamieszkuje J. S. (1) wraz z małoletnim synem P. K. (1) oraz małoletnią wnuczką Z. S., dla której została ustanowiona jako rodzina zastępcza, jej pełnoletnia córka A. S. wraz z małoletnim synem W. S. oraz jej pełnoletnia córka M. S. (2). W spornym lokalu nie zamieszkuje D. S., ani też J. S. (2) – syn J. S. (1), ani pozwana M. S. (1) – córka J. S. (1). Wobec tych ostatnich postępowanie zostało umorzone postanowieniem z dnia 21 listopada 2020 r.

M. S. (1), matka pozwanej małoletniej Z. S., nie została pozbawiona władzy rodzicielskiej nad córką, ale zamieszkuje w innym miejscu.

Kolejno odnosząc się do tytułu prawnego pozwanych wskazać trzeba, że jak wskazała sama pozwana J. S. (1) „Pan G. od początku mówił, że nie mamy tytułu prawnego, nie zawieraliśmy z nim żadnej umowy, nawet ustnej.” (k. 91-92).

Pozwana z mężem, a następnie wraz z dziećmi i wnukami zamieszkiwała w spornym lokalu na podstawie ustnej umowy użyczenia zawartej z babcią H. M., która była współwłaścicielem nieruchomości. Po tym, jak babcia pozwanej J. S. (1) zbyła przysługujące jej prawo współwłasności do przedmiotowej nieruchomości, a kolejno nabycie tego prawa nastąpiło przez powodów – żadna z pozwanych nie zawarła z powodami umowy najmu, czy użyczenia rzeczoności lokalu. Okoliczności tych nie kwestionowała ani strona powodowa, ani też pozwana. Ponadto należy mieć na uwadze, że strona pozwana zajmując sporny lokal, co sama przyznała, nie uiszczała na rzecz powodów czynszu w pełnej wysokości po tym, jak został on podwyższony do kwoty 1.244,80 zł miesięcznie z kwoty 486 zł.

Właściciel nieruchomości ma prawo do dokonania podwyżki czynszu wcześniej ustalonego, oczywiście o ile mieści się ona w granicach prawem dopuszczalnych. Wbrew twierdzeniom pozwanej, podwyższenie stawki czynszu było skuteczne, co potwierdziło postępowanie prowadzone w sprawie pod sygn. akt II C 2971/16, w której zapadł w dniu 2 sierpnia 2017 r. wyrok oddalający powództwo. Nadto należy mieć na uwadze, że pozwana J. S. (1) ostatecznie cofnęła wniesioną od przedmiotowego wyroku apelację.

Pozwana zajmowała sporną nieruchomość na podstawie umowy użyczenia. Podkreślić należy, że stosunek najmu nie został wykreowany poprzez jednostronne oświadczenia powodów o podwyższeniu „czynszu”, wezwania do zapłaty z tytułu zaległego czynszu oraz wypowiedzenia umowy najmu, które zostały oparte na założeniu istnienia między stronami takiego stosunku. Ponadto oświadczenia te są sprzeczne z oświadczeniem z dnia 09 grudnia 2015 r., w którym powód K. G. (1) wskazał pozwanej J. S. (5) wysokość świadczenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Fakt nieistnienia między stronami rzeczzonego stosunku został wskazany także w wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie, sygn. akt II C 2971/16. Niemniej nawet przyjmując nawet, że do nawiązania stosunku najmu między stronami per facta concludentia jednak doszło, to należy wskazać, że pismem z dnia 08 kwietnia 2019 r., powodowie skutecznie wypowiedzieli umowę najmu, w związku z czym na datę wniesienia pozwu pozwani zajmowali lokal bez tytułu prawnego, przy czym stanowi on własność powodów.

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn.zm.) w brzmieniu na datę wypowiedzenia umowy – 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.

Mając na względzie powyższe, pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, zatem strona powodowa może żądać wydania lokalu w trybie wynikającym z art. 222 § 1 k.c. W świetle powyższego Sąd uznał powództwo za uzasadnione i w konsekwencji nakazał eksmisję pozwanych z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. w budynku przy ul. (...), o czym orzeczono w pkt 1 sentencji.

Kolejną kwestią wymagającą rozważenia, było przyznanie prawa do lokalu socjalnego.

Stosownie do regulacji art. 14 ust. 1 i ust. 4 pkt 2) i 5) 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.

Przyjmuje się, że obowiązek ustalenia istnienia lub braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego odnosi się nie tylko do lokatorów w znaczeniu ścisłym, to jest osób, którym w danym momencie służy tytuł prawny do zajmowania lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l.), lecz także do tych, które były w przeszłości lokatorami, lecz tytuł swój, czy to pierwotny, czy pochodny, utraciły.

Lokatorem w myśl tej ustawy jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Ta szeroka definicja, odnosząca się także - w zakresie orzekania o eksmisji i prawie do lokalu socjalnego – do dotychczasowych lokatorów, obejmuje również osoby, które korzystały z prawa do lokalu na podstawie np. umowy najmu czy użyczenia, co ma miejsce w odniesieniu do pozwanych.

W orzecznictwie Sąd Najwyższy (por. m.in. uch. SN III CZP 28/01, III CZP 60/02, III CZP 36/03) różnicuje zakres podmiotowy pojęcia „lokator” w zależności od tego, czy ma to związek z ochroną osób zagrożonych eksmisją, czy też miałby dotyczyć także kształtowania innych praw i obowiązków, które określa ustawa. Wskazał także, że rozróżnienie to jest konieczne, tym bardziej, że art. 14 ustawy w ogóle nie posługuje się pojęciem lokatora, a jedynie osoby, której dotyczy nakaz eksmisji. W doktrynie został zaakceptowany pogląd, iż przepis ten nakazuje Sądowi rozstrzyganie o uprawnieniu do lokalu socjalnego w stosunku do wszystkich osób, które zajmują lokal, niezależnie od ich statusu i tytułu prawnego (vide: Ochrona praw lokatorów. Roman Dziczek. Warszawa 2005, s. 30-35). Jednoznacznie wypowiedział się w tym zakresie Sąd Najwyższy, wskazując, iż, „osobie korzystającej z mieszkania na podstawie umowy użyczenia, może przysługiwać w przypadku eksmisji prawo do lokalu socjalnego” (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2005 r. II CK 655/04, M. Prawn. 2005/10/479). Chodzi w szczególności o domowników oraz o osoby, którym użyczono lokalu, a więc osoby, które nie objęły lokalu w posiadanie samowolnie, lecz do zamieszkania doszło

za wiedzą i zgodą wynajmującego. Jako lokatora traktuje się również osobę, której w przeszłości przysługiwał tytuł prawny do lokalu (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01).

Wobec uznania przez Sąd, że pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, gdyż korzystali z lokalu na podstawie umowy użyczenia, zachodziła konieczność rozstrzygnięcia kwestii przyznania pozwanym prawa do najmu socjalnego lokalu z zasobów gminy.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 ww. ustawy - Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkającej, obłożnie chorego, emeryta lub rencisty spełniającego 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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, należy wskazać, że w ocenie Sądu zachodziły przesłanki przyznania małoletnim pozwanym oraz ich przedstawicielom ustawowym prawa do lokalu socjalnego, w tym pozwanej M. S. (2).

Małoletni W. S., P. K. (1) oraz Z. S. niewątpliwie spełniają w/w kryteria. Co prawda ojcowie W. S. oraz P. K. (2) łożą na utrzymanie małoletnich, to jednak są to kwoty nie znaczne (rzędu 500 zł miesięcznie), ponadto, jak wynika z zeznań pozwanych J. S. (1) i A. S. nie mogą oni zapewnić potrzeb mieszkaniowych małoletnich, ani ich przedstawicieli ustawowych. Co zaś tyczy się małoletniej Z. S. należy mieć na względzie, że pozostaje ona pod opieką babci J. S. (1), która stara się o ustanowienie rodziny zastępczej dla małoletniej, która z uwagi na brak zainteresowania ze strony swojej matki nie może wraz z nią zamieszkiwać. Ponadto J. S. (1) opiekuje się jeszcze swoim małoletnim synem. Jej dochody nie są wysokie, wynoszą bowiem około 2400 zł miesięcznie, w związku z czym nie może ona zaspokoić potrzeb mieszkaniowych swoich oraz swojej rodziny we własnym zakresie. Ponadto nie ma ona możliwości zamieszkania wraz z małoletnimi w innym lokalu niż dotychczas, w szczególności ze swoim konkubentem, który na stałe zamieszkuje z chorym ojcem na bardzo małym metrażu. Niewątpliwie pozwana oraz małoletni pozostający pod jej opieką spełniają przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, zwłaszcza, że pozwana pozostaje także rodziną zastępczą dla małoletniej wnuczki. J. S. (1) niewątpliwie dąży do zapewnienia dzieciom bytu i stabilności.

W odniesieniu do pozwanej A. S. należy wskazać, że pod jej opieką pozostaje małoletni syn W. S.. Ponadto przez dłuższy czas pozostawała ona osobą bezrobotną i dopiero od niedawna uzyskała zatrudnienie na podstawie umowy cywilnoprawnej tj. zlecenia, umowa ta jest przedłużana, co miesiąc, co budzi obawy o dalsze zatrudnienie, a tym samym zaspokojenie potrzeb finansowych i mieszkaniowych małoletniego. Zatem sytuacja finansowa A. S. jest niepewna, a dochody nie pozwalają na wynajęcie lokalu na wolnym rynku. Dlatego też ona również nie może zaspokoić potrzeb mieszkaniowych swoich oraz swojej rodziny we własnym zakresie.

Nadto nie można tracić z pola widzenia, co już powołano, że nie ma ona możliwości zamieszkania wraz z ojcem dziecka, który sam znajduje się w trudnej sytuacji rodzinnej i mieszkaniowej.

Przechodząc do ostatniej z pozwanych, tj. M. S. (2) należy podnieść, że co prawda nie ma nikogo na utrzymaniu, lecz jej dochody są niskie, co uzasadnia przyznanie lokalu socjalnego. Pozwana trzymuje pensję w wysokości najniższej krajowej (około 2000 zł miesięcznie), w związku z czym nie stać jej na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku, gdzie kwoty najmu oscylują wokół 1500 zł. Należy również wskazać, że odkłada ona środki na studia, co stanowi dla niej dodatkowe obciążenie finansowe. W związku z tym jej również nie stać na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Mając te wszystkie okoliczności na względzie, Sąd orzekł, jak w pkt 2 sentencji orzeczenia.

W pkt 3 sentencji Sąd, orzekając o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez (...) W. pozwanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmiany kodeksu cywilnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt 4 wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. Stosownie do powołanego przepisu strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Sąd zasądził koszty solidarnie od pozwanych J. S. (1), A. S. i M. S. (2) na rzecz powodów. W skład kosztów sądowych poniesionych przez stronę powodową wchodzi opłata sądowa od pozwu (200 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda (240 zł) oraz 34 złote tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictw. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika procesowego powoda w osobie radcy prawnego Sąd ustalił na podstawie § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

Jednocześnie w pkt 5 wyroku, Sąd odstąpił od zasady odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. i na podstawie art. 102 k.p.c. postanowił nie obciążać małoletnich pozwanych obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu, mając na uwadze, że małoletni pozwani w niczym nie zawinili zaistniałej sytuacji, ale ponoszą konsekwencje działań i zaniechań swoich przedstawicieli ustawowych.

Z tych względów Sąd orzekł, jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować uzasadnienie;
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi interwenienta ubocznego (...) W. – r.pr. E. C. bez pouczenia;
3. proszę zwrócić się do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ, V Wydz. Rodzinnego i Nieletnich o przedłużenie terminu do zwrotu akt V Nsm 2129/18 (k.118), do czasu prawomocnego zakończenia niniejszej sprawy.