

**Sygn. akt I C 1053/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSR Małgorzata Hajduczenia</b>
Protokolant:	Magdalena Kalata

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2016 roku w Bielsku Podlaskim

sprawy z powództwa (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko I. C. (1)

o wydanie i opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek sprzeciwu pozwanej od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w B. P. z dnia 14 października 2015 roku, sygn. akt I C(...)/15

wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w B. P. z dnia 14 października 2015 roku, sygn. akt I C (...) uchyla w punkcie II i w tym zakresie ustala, że pozwanej I. C. (1) przysługuje uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie wykonania zaskarżonego orzeczenia w punkcie I do czasu złożenia pozwanej I. C. (1) przez Gminę C. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz w całości w zakresie punktu IV; w pozostałym zakresie wyrok zaoczny utrzymuje w mocy.

**Sygn. akt I C 1053/15**

## UZASADNIENIE

Powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wnosił o nakazanie, aby pozwana I. C. (1) opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) w C. przy ul. (...) oraz wnosił o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając żądanie pozwu wskazywał, że lokal objęty pozwem jako stanowiący jego własność wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych powoda i pierwotnie był przedmiotem umowy najmu z dnia 17 stycznia 1979 roku zawartej na podstawie decyzji o przydziale mieszkania z dnia 30 grudnia 1978 roku pomiędzy przedsiębiorstwem państwowym (...), Dyrekcja Rejonowa K. P. w B., którego następcą prawnym na mocy art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 8 września 2000 roku o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) jest powód a M. C.- mężem pozwanej. Podał, że zgodnie z postanowieniami umowy, pozwana była uprawniona do zamieszkiwania w lokalu wraz z mężem i od 17 marca 1979 roku jest zameldowana w przedmiotowym lokalu. W dniu 2 listopada 2007 roku M. C. zmarł, a w lokalu pozostała pozwana. Powód argumentował także, że w związku ze zwłoką w zapłacie czynszu i innych opłat tytułem najmu lokalu za pełne trzy okresy płatności, powód wezwał pozwaną do zapłaty zaległych należności pismem z dnia 24 kwietnia 2012 roku w terminie miesiąca od daty doręczenia wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy. Powyższe wezwanie okazało się bezskuteczne, więc powód wypowiedział pozwaną umowę ze skutkiem na dzień 28 lutego 2013

roku i wezwał pozwaną do opóźnienia lokalu najpóźniej w dniu rozwiązania umowy. Do chwili obecnej pozwana nie opuściła lokalu i nadal zajmuje lokal bez tytułu prawnego i nie reguluje istniejącego zadłużenia z tytułu należnego powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Wyrokiem zaocznym z dnia 14 października 2015 roku Sąd Rejonowy w B. P. orzekł zgodnie z żądaniem pozwu i rozstrzygnął o kosztach procesu. W pkt II w/w wyroku Sąd orzekł także, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, zaś w pkt IV nadał wyrokowi co do pkt I rygor natychmiastowej wykonalności(k. 54 ).

Pozwana I. C. (1) złożyła sprzeciw od w/w wyroku zaocznego ( k. 61), w którym kwestionowała orzeczenie w całości powołując się na trudną sytuację finansową. Podała, że otrzymuje rentę w wysokości 750 złotych, ma zajęcie komornicze w wysokości 320 złotych i spłaca dodatkowo zadłużenie w kwocie 80 złotych miesięcznie i nie ma dodatkowych dochodów. Argumentowała także, że nie posiada gospodarstwa rolnego, a kryzysowa sytuacja powstała po śmierci męża, który zmarł 8 lat temu, a ona aktualnie nie ma znikąd pomocy. Pozwana podnosiła ponadto, że jej mieszkanie jest duże, ale zadbane. Na własny koszt wraz z mężem pozwana wykonywała remonty lokalu, w mieszkaniu mieszka od 30 lat i dba o mieszkanie. Pozwana I. C. (2) podnosiła, że nie ma gdzie się podziać i zobowiązała się ratalnie spłacić zadłużenie.

Powódka w odpowiedzi na sprzeciw podtrzymała żądanie pozwu w całości wskazując, że powodowa spółka nie wyraziła zgody na rozłożenie na raty zadłużenia pozwanej lub na odstąpienie od żądanej eksmisji. ( k. 71)

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

Pozwana I. C. (1) zajmuje przedmiotowy lokal (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w C..

Pierwotnie w/w lokal był przedmiotem umowy najmu z dnia 17 stycznia 1979 roku zawartej na podstawie decyzji o przydziale mieszkania z dnia 30 grudnia 1978 roku pomiędzy przedsiębiorstwem państwowym (...), Dyrekcja Rejonowa K. P. w B., którego następcą prawnym na mocy art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 8 września 2000 roku o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) jest powód a M. C.- mężem pozwanej. Umowa została zawarta na czas trwania stosunku pracy.( k. 10-10v).

W myśl §3 ust. 1 w/w umowy pozwana była uprawniona do zamieszkiwania w lokalu wraz z mężem i od 17 marca 1979 roku jest zameldowana w przedmiotowym lokalu. ( k. 10-10v i 11).

M. C. zmarł w dniu 2 listopada 2007 roku ( k. 12), zaś pozwana po śmierci męża dalej pozostała w lokalu objętym pozwem i w 8 grudnia 2008 roku złożyła oświadczenie najemcy. ( k. 13).

Z uwagi na zaległości w opłatach czynszowych, umowa najmu, po uprzednio przeprowadzonych czynnościach przewidzianych w art. 11ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) została rozwiązana za wypowiedzeniem ze skutkiem na dzień 28 lutego 2013 roku. Mimo skutecznego rozwiązania umowy i braku po stronie pozwanej prawa do zajmowania lokalu pozwana I. C. (1) w dalszym ciągu go zajmuje.

W myśl art. 347 kpc po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza. Przepis art. 332 § 2 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z treścią 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.

Przepis powyższy statuuje ochronę jednego z fundamentalnych praw- prawa własności. Prawo to nie może być ograniczone wbrew woli właściciela, a ustanowienie ograniczeń może nastąpić jedynie w drodze przepisu ustawy. Oznacza to, że żadna z osób trzecich, której nie przysługuje skuteczne wobec właściciela prawo nie może ograniczać

zakresu prawa przysługującego właścicielowi, zarówno w sferze prawa, jak i w sferze faktycznej (władając cudzą rzeczą bez zgody właściciela).

Właściciel nie może jednak żądać wydania rzeczy, jeżeli władającemu przysługuje skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine k.c.). Jednym więc ze sposobów obrony pozwanego w procesie windykacyjnym jest podniesienie takiego zarzutu hamującego. Nie wyłącza on roszczenia windykacyjnego na stałe, a wstrzymuje jego realizację na czas przysługiwania pozwanemu, skutecznego wobec właściciela, uprawnienia do władania rzeczą, wynikającego z prawa rzeczowego, np. użytkownika (art. 252 k.c.), ze stosunku zobowiązaniowego, np. umowy dzierżawy (art. 693 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania (art. 461 k.c.). Pozwany w procesie windykacyjnym może również bronić się zarzutem własności, twierdząc że jemu przysługuje prawo własności spornej rzeczy. Jest on zresztą w sytuacji o tyle wygodnej, że przemawia za nim domniemanie własności. Domniemywa się bowiem, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.) oraz że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym (art. 341 k.c.).

Zgodnie z treścią art. 691 § 1 kc w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. (§ 2).

Prawo własności przedmiotowego lokalu przysługujące stronie powodowej (k.9) nie było kwestionowane w trakcie niniejszego procesu. Nie negowano również, że pozwana po śmierci męża M. C. wstąpiła w stosunek najmu lokalu objętego pozwem, który został skutecznie wypowiedziany. Zatem, wobec utraty przez pozwaną tytułu do zajmowania lokalu należało uznać, że pozwana winna go wydać powodowi, w którego zasobach mieszkaniowych znajdował się w/w lokal. Dlatego też Sąd utrzymał w tym zakresie w mocy wyrok zaoczny z dnia 14 października 2015 roku nakazujący powodce, aby opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) w C. przy ul. (...). Pozwana nie wykazała istnienia jakichkolwiek służącej jej i skutecznym względem właściciela praw do zajmowania lokalu.

Wobec treści przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), które mają zastosowanie do takich sytuacji prawnych jak niniejsza ( art. 2 ) Sąd był zobligowany do badania z urzędu, czy pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W szczególności ustalenie istnienia przesłanek z art. 14 ustawy było przedmiotem niniejszego procesu. Zgodnie z tym przepisem – w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego ( którego obowiązek zapewnienia ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu), bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których eksmisja dotyczy. Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. W myśl art. 14 ust. 4 ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego przez sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, bezrobotnych, osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Przepis ten stanowi, że wyrok eksmisyjny ( poza rozstrzygnięciem o obowiązku opuszczenia lokalu) musi zawierać odrębne rozstrzygnięcie o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub jego braku.

Z informacji nadesłanej z ZUS O/ P. wynika, że pozwana jest rencistką, a wysokość otrzymywanego świadczenia, po dokonaniu potrąceń, w tym komorniczych wynosi 753,78 złotych (k. 42). Oznacza to, że I. C. (1) nie spełnia

kryteriów do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej ( kryterium dochodowe osoby samotnie gospodarującej to aktualnie 643 złotych) i z takich świadczeń nie korzysta. ( k. 40). Pozwana dacie orzekania nie jest ciężarna, nie jest małoletnia, niepełnosprawna w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolniona oraz nie sprawują nad taką osobą opieki i wspólnie z nią zamieszkuje, nie jest też obłożnie chora. Trudno też przyjąć, by pozwana spełniała przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały określone przez radę gminy, albowiem treść notatki urzędowej z dnia 2 lutego 2016 roku wskazuje, że na terenie gminy C. nie obowiązuje uchwała, która określałaby kryteria do uzyskania lokalu socjalnego. Powyższe wskazuje, że pozwana nie spełnia żadnej z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu jej prawa do lokalu socjalnego. Sąd stanął jednak na stanowisku, że za przyznaniem pozwanej lokalu socjalnego przemawiały jednak względy finansowe i rodzinne pozwanej. Podnieść bowiem należy, że art. 14 ust. 3 wymaga, aby również fakultatywne przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego Sąd badał z urzędu. Z okoliczności sprawy wynika natomiast, że pozwana I. C. (1) ma 61 lat, utrzymuje się z renty, której wysokość po potrąceniach komorniczych wynosi 753,78 złotych. Jest wdową i ma jedną córkę, z którą nie zamieszkuje od 2001 roku. W ocenie Sądu sytuacja materialna, zdrowotna i rodzinna pozwanej nie pozwala na przyjęcie, że po wyeksmitowaniu jej z lokalu będzie mogła korzystając z pomocy rodziny wynająć mieszkanie na wolnym rynku. Także wiek i stan zdrowia I. C. (2) nie pozwala przypuszczać, że będzie mogła znaleźć dodatkowe zatrudnienie celem polepszenia swojej sytuacji materialnej. Pozwana w/w lokalu zamieszkiwała z mężem od ponad 30 lat, mieszkanie jest bez wygód, ale zadbane, zaś problemy związane z płatnościami czynszu powstały dopiero po śmierci M. C. trudno zatem przyjąć, że przyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego pozostaje w sprzeczności z zasadą słuszności i poczuciem sprawiedliwości.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd pozytywnie ustalił, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego, co skutkowało koniecznością uchylenia pkt II i IV wyroku zaocznego z dnia 14 października 2015 roku. Orzekając o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego stosownie do art. 14 ust. 6 ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę C. oferty zawarcia lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu ( art. 98 kpc) obciążając nimi pozwaną. O kosztach zastępstwa procesowego Sąd orzekł na podstawie §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. (Dz.U.2013.490 j.t.)

W pozostałym zakresie wyrok zaoczny został więc utrzymany w mocy.

***SSR Małgorzata Hajduczenia***