

**Sygn. akt: VII C 129/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2013 r.

**Sąd Rejonowy w Legnicy VII Wydział Cywilny**

**w składzie następującym:**

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSR Aneta Murawska</b>
Protokolant:	sekr. sądowy Mariola Artymowicz

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2013 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy L.- (...)w L.**

przeciwko **J. O., D. S. i Z. S.**

o wydanie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym: J. O., D. S. i Z. S., aby wraz z rzeczami prawa ich reprezentującymi opuścili, opróżnili i wydali stronę powodowej Gminie L.- (...)w L.lokal mieszkalny nr (...), położony w L.przy ul. (...);

II. orzeka, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt. I wyroku w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**Sygn. akt VII C 129/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 stycznia 2013 roku a skierowanym przeciwko J. O., D. O. oraz Z. S. powód Gmina L.(...)w L.wniósł o nakazanie pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w L.przy ul. (...). W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że wezwał pozwanych do wydania lokalu, albowiem pozwani korzystają z przedmiotu najmu bezumownie( wobec wypowiedzenia umowy najmu z dniem 31 marca 2011 roku) i zalegają z zapłatą należności.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa albowiem nie mają gdzie się wyprowadzić.

Na rozprawie w dniu 19 marca 2013 roku Sąd prawidłowo określił pozwanego D. S. w miejsce nieprawidłowego określenia D. O..

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strona powodowa- Gmina L.działająca przez (...)w L.jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w L.przy ul. (...).

Na mocy umowy najmu z dnia 12 stycznia 1998 roku pomiędzy J. O.jako najemcą, a Gminą L.- (...)w L.jako wynajmującym w/w weszła w posiadanie w/w lokalu. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Oświadczeniem z dnia 11 stycznia 2011 roku( wobec opóźnień w zapłacie czynszu za co najmniej 3 pełne okresy płatności) powód wypowiedział łączącą go z pozwaną umowę najmu w/w lokalu. Nadto w niniejszym piśmie powód wezwał pozwaną do opróżnienia lokalu z upływem okresu wypowiedzenia.

Dowód:

- akta lokalowe,
- przesłuchanie powoda w osobie S. M.- k. 41
- przesłuchanie pozwanej J. O.,

Pozwana J. O. pracuje w sklepie (...) w L., aktualnie jest w ciąży( przewidywany termin porodu- 29 kwietnia 2013 roku), przeciwko niej są prowadzone postępowania egzekucyjne, nie korzysta ze świadczeń socjalnych.

Pozwany Z. S. nie pracuje, nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w L., nie korzysta ze świadczeń socjalnych.

Pozwany D. S. jest synem w/w pozwanych, urodził się w 1996 roku, jest uczniem I klasy szkoły zawodowej, nie pracuje, nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w L., nie korzysta ze świadczeń socjalnych.

Pozwani wspólnie zajmują sporny lokal, prowadzą wspólne gospodarstwo domowe.

Dowód:

- pismo z Powiatowego Urzędu Pracy- k. 29
- 15,
- przesłuchanie powoda w osobie S. M.- k. 41
  - przesłuchanie pozwanej J. O.- k. 41

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne.

Zgodnie z treścią przepisu art. 222 § 1 k.c., 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. Jak wynika z literalnego brzmienia ww. przepisu, statuowane w tym przepisie tzw. roszczenie wydobywcze nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi unicestwia 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. użytkowania (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.). Zaznaczyć należy, że o ile użytkowanie jako prawo rzeczowe jest zawsze skuteczne wobec każdego, w tym

też właściciela, o tyle wymienione wyżej prawa obligacyjne są skuteczne tylko wtedy, gdy to właściciel rzecz wynajął, wdzierzał lub wstąpił w stosunek obligacyjny (w szczególności na podstawie art. 678 k.c.). Innymi sposobami obrony pozwanego mogą być: zaprzeczenie prawa własności powoda; twierdzenie, że rzecz nie znajduje się we władaniu pozwanego; podniesienie w przypadku roszczenia dotyczącego rzeczy ruchomej zarzutu przedawnienia, wskazanie, że właściciel żądając wydania rzeczy nadużywa w okolicznościach sprawy przysługującego mu prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

W realiach przedmiotowej sprawy bezspornym pozostawało zarówno prawno własności powoda spornego lokalu jak i brak skutecznego względem powoda prawa pozwanych do władania sporną rzeczą.

W tych okolicznościach żądanie pozwu jako mające swoją podstawę w treści w/w regulacji należało uwzględnić.

Rozstrzygnięcie z pkt II wyroku znajduje uzasadnienie w treści poniższej regulacji.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) 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. Stosownie do brzmienia art. 14 ust. 3 cytowanej ustawy, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby, których nakaz dotyczy oraz uwzględnia szczególną sytuację materialną i rodzinną tych osób. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) obłożnie chorych, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W realiach przedmiotowej sprawy za przyznaniem pozwanym prawa do lokalu socjalnego przemawia fakt, iż pozwani są byłymi lokatorami przedmiotowego lokalu w myśl ustawy j.w., a zatem w stosunku do nich ma zastosowanie art. 14 ust. 3 i 4 w/w regulacji. Pozwana J. O. aktualnie jest w ciąży, pozwany D. S. jest małoletni, na utrzymaniu pozwani. Okoliczności te determinują orzeczenie w przedmiocie przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Stosownie do brzmienia art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Strona powodowa poniosła koszty procesu w łącznej wysokości 320 zł., na którą to wysokość składają się koszty sądowe w wysokości 200 zł tytułem opłaty od pozwu (art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz.U. z 2005r. Nr 167 poz. 1398 z późn.zm.) oraz 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego ( § 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. z 2002r. Nr 163, poz. 1349 z późn.zm.).

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.