

**Sygn. akt: VII C 1179/13**

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 sierpnia 2013 r.

Sąd Rejonowy VII Wydział Cywilny w Legnicy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aneta Murawska
Protokolant:	sekr. sądowy Mariola Artymowicz

po rozpoznaniu w dniu 16 sierpnia 2013 r.

na rozprawie

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

**przeciwko N. Ż. i D. Ż.**

**o wydanie lokalu mieszkalnego**

I. nakazuje pozwanym: N. Ż. i D. Ż., aby wraz z rzeczami prawa ich reprezentującymi opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie (...)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.

V. wyrokowi w pkt. I nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

**Sygn. akt VII C 1179/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 czerwca 2013 roku a skierowanym przeciwko D. Ż. oraz N. Ż. powód Gmina (...)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 pozwani zajmują w/w lokal bez tytułu prawnego; wobec bowiem zaległości czynszowych powód wypowiedział pozwanym umowę najmu zawartą w dniu 07 maja 1993 roku.

Pozwani nie ustosunkowali się do żądania pozwu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

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

Na mocy umowy najmu z dnia 07 maja 1993 roku najemcą tego lokalu jest D. Ż..

W związku z zaległościami czynszowymi powód pismem z dnia 01 marca 2011 roku wypowiedział w/w najemcy zawartą w dniu 07 maja 1993 roku umowę najmu w/w lokalu mieszkalnego z okresem wypowiedzenia, który upływał w dniu 30 kwietnia 2011 roku.

Pismem z dnia 19 maja 2011 roku powód wezwał w/w do wydania lokalu oraz do zapłaty stosownego odszkodowania.

W dniu 02 czerwca 2011 roku pozwana zawarła z powodem porozumienie co do ratalnej spłaty zadłużenia powstałego w związku z zajmowaniem w/w lokalu. Pozwana nie realizuje postanowień w/w umowy.

Pozwana D. Ż. nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w L., nie korzysta ze świadczeń wypłacanych przez MOPS w L..

Pozwany N. Ż. korzysta ze świadczeń wypłacanych przez MOPS w L..

**Dowód:**

- akta lokalowe
- porozumienie w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia z dnia 02 czerwca 2011 roku- k. 7-8,
- wezwanie do zapłaty i opróżnienia lokalu z dnia 19 maja 2011 roku- k. 9,
- wypowiedzenie umowy najmu- k. 10,
- umowa najmu z dnia 07 maja 1993 roku-k.11,
- informacja z Powiatowego Urzędu Pracy w L.- k. 22,
- informacja z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w L.- k. 24

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

**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 unieściecia 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, wydzierżawił 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 prawo 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 pozwany N. Ż. korzysta ze świadczeń wypłacanych przez MOPS w L. i wraz z pozwaną D. Ż. prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. W tej sytuacji korzystanie z pomocy socjalnej pozwanego N. Ż. rozciąga się także na sytuację materialną drugiego z pozwanych, który pozostaje we wspólnym gospodarstwie domowym z w/w pozwanym.

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.).

O rygorze natychmiastowej wykonalności orzeczono na podstawie art. 333§1 pkt 3 k.p.c.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.