

Sygn. akt I C 533/16

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – SSR Tomasz Makaruk

Protokolant - Danuta Sawicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 października 2016 r. w Zambrowie

sprawy z powództwa G. R. i A. R. (1)

przeciwko L. B.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powodowej (...)

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu L. B., aby wraz z rzeczami prawa jego reprezentującymi opróżnił i oddał w posiadanie powódkom G. R. i A. R. (1) lokal mieszkalny znajdujący się w budynku znajdującym się na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w M., dla której w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta (...);

II. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu opisanego w pkt. I (pierwszym) wyroku w stosunku do pozwanego L. B. do czasu złożenia przez (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. odstępuje od obciążania pozwanego L. B. kosztami procesu.

Sygn. akt I C 533/16

## UZASADNIENIE

G. R. i A. R. (1) wniosły

o zobowiązanie L. B. do opuszczenia i opróżnienia z rzeczy budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Zambrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) i wydania budynku do rąk G. R. i A. R. (1). Ponadto powódki wniosły o przyznanie pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego i zapewnienie go przez G.(...). Strona powodowa wniosła nadto o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódki wskazały, że są właścicielkami przedmiotowego budynku mieszkalnego, a L. B. przebywa w nim bez tytułu prawnego. Poprzednim właścicielem budynku był syn L. R. B., który udostępniał ojcu lokal, jednak wskutek zadłużenia utracił prawo własności. L. B. nie ponosi żadnych opłat związanych z utrzymaniem budynku mieszkalnego, a jego zachowanie jest uciążliwe dla właścicieli nieruchomości. L. B. używa wobec powódek obelżywych słów, nadużywa alkoholu, wszczynają awantury, zakłóca ciszę nocną.

W odpowiedzi na pozew L. B. uznał powództwo co do zasady, jednakże nie zgodził się ze stawianymi mu zarzutami. Wniósł o przyznanie lokalu socjalnego oraz nieobciążanie go kosztami postępowania.

Interwenant uboczny po stronie powodowej (...), w swoim ostatecznym stanowisku, powództwo w zakresie eksmisji, które początkowo popierała, pozostawiła do uznania Sądu, zaś w kwestii uprawnień do lokalu socjalnego wniosła o nieprzyznawanie pozwanemu lokalu socjalnego. Wskazała, że pozwany ma gdzie mieszkać, bowiem w tej samej miejscowości mieszka jego córka, która ma dom jednorodzinny. Ponadto podniosła, że pozwany uzyskuje dochód i w związku z tym może wynajmować inny lokal mieszkalny.

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

Działka gruntu oznaczona numerem geodezyjnym (...) położona w M. na podstawie umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 3 czerwca 1980 r. została przekazana przez H. B. na rzecz jej syna L. B., który wraz z małżonką C. B. wybudował na niej dom.

Umową darowizny z dnia 28 października 2010 r. małżonkowie B. przenieśli własność tejże zabudowanej działki na rzecz swojego syna R. B.. Jednocześnie w umowie tej R. B. ustanowił na rzecz L. S. i C. M. małżonków B. osobistą dożywotnią służebność mieszkania.

Na podstawie wniosku R. B. z dnia 31 maja 2011 r., do którego dołączono oświadczenia L. S. i C. M. małżonków B. o zrzeczeniu się nieodpłatnie przysługującego im ograniczonego prawa rzeczowego – osobistej dożywotniej służebności mieszkania, Sąd Rejonowy w Zambrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 13 czerwca 2011 r. wykreślił wpis o służebności osobistej. Pomimo wykreślenia tego wpisu małżonkowie B. nadal zamieszkiwali na tej nieruchomości za zgodą właściciela, a zarazem ich syna.

Trzy dni później tj. 16 czerwca 2011 r. do Wydziału Ksiąg Wieczystych tut. Sądu wpłynął wniosek Komornika o wpisanie wzmianki o toczącej się egzekucji w odniesieniu do działki (...). W trakcie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zambrowie – M. M. w sprawie Km 915/10 i Km 91/12 przeciwko dłużnikowi R. B. została przeprowadzona licytacja nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, gospodarczym i garażem, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) położonej w M. stanowiącej własności R. B.. Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2013 r. wydanym w sprawie sygn. akt I Co 418/12 Sąd Rejonowy w Zambrowie przysądził prawo własności powyższej nieruchomości na rzecz nabywców: G. R. i A. R. (1) (w udziałach po 1/2 części każdy) i jednocześnie zobowiązał dłużnika R. B. do wydania na rzecz nabywców G. R. i A. R. (1) przedmiotowej nieruchomości. Powyższe orzeczenie uprawomocniło się w dniu 28 lutego 2013 r.

Po nabyciu prawa własności tejże nieruchomości przez A. R. (1) i G. R. L. B. w dalszym ciągu użytkował jedno pomieszczenie w domu.

Pismem z dnia 28 czerwca 2016 r. G. R. i A. R. (1) wezwały L. B. do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego budynku mieszkalnego w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania z uwagi na użytkowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego.

L. B. ma obecnie 65 lat. Posiada prawo do renty rodzinnej w wysokości niespełna tysiąc złotych netto – w styczniu 2016 r. na jego konto wpłynęła kwota 989,92 zł, zaś od kwietnia całość z wpływającej renty w wysokości 698,75 zł jest przekazywana przez bank na konto Komornika sądowego z O. w związku z egzekucją komorniczą w sprawie Km 446/15 dotyczącą spłaty kredytu zaciągniętego przez L. B. w E.. L. B. utrzymuje się z prac dorywczych, pomocy kolegów i przyjaciół. Nie ma żadnych oszczędności, nie jest zarejestrowany w urzędzie pracy jako bezrobotny. Nie korzysta z pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej w R.. Do 2006 r. miał orzeczoną lekką stopień niepełnosprawności, wtedy też przebywał na zwolnieniu lekarskim. Otrzymywał wówczas zasiłek rehabilitacyjny przyznany dwa razy na okres po 6 miesięcy. Na początku roku 2016 przebywał w szpitalu w Z. przez 6 tygodni. Cierpi na przewlekłą zaporową chorobę płuc, rozedmę płuc, zespół sercowo-płucny, chorobę niedokrwienną serca, ma problemy z kręgosłupem i ze słuchem. L. B. ma dwoje dzieci: córkę A. T. oraz syna R. B.. Córka A. T. ma 41 lat, jest pracownikiem socjalnym. Mieszka w

domu jednorodzinny o powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> położonym w M. wraz z mężem i dwoma synami. Dom został postawiony na kredyt. Mąż A. T. jest silnie skonfliktowany ze swoim teściem. Syn R. B. ma 39 lat, mieszka w G. wraz z żoną oraz czwórką dzieci u swojej teściowej. Mieszkanie ma trzy pokoje, kuchnię, łazienkę i przedpokój.

L. B. zajmuje jeden pokój i korzysta ze wspólnej łazienki budynku mieszkalnego stanowiącego własność G. R. i A. R. (1), nie ponosząc z tego tytułu żadnych opłat. Jednorazowo przekazał właścicielkom kwotę 100 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: częściowo zeznania stron: powódki G. R. (k.58v w zw. z k. 44), powódki A. R. (1) (k.58v w zw. z k.44-44v), pozwanego L. B. (k.58v w zw. z k. 43v, 58), zeznania świadka A. T. (k. 56v-57), postanowienie (k. 7), wezwanie (k.8), wydruk z księgi wieczystej (k. 11-16), karty informacyjne leczenia (k. 21-25), wyciąg z rachunku bankowego (k. 26-28), zaświadczenie (k. 36), informacje (k. 52 i 55).

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż pozwany uznał powództwo o eksmisję, domagając się tylko przyznania jemu prawa do lokalu socjalnego. Zgodnie z treścią art. 213 § 2 kpc sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. W ocenie Sądu sytuacja taka w niniejszej sprawie nie zachodzi. Uznanie powództwa jest aktem dyspozycyjności materialnej pozwanego, który za zasadne uznaje zarówno roszczenie powoda, jak i przyznaje uzasadniające je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne, a w konsekwencji godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego żądanie pozwu ( por. wyrok SN z dnia 14 września 1983r. III CRN 188/83, OSNC 1984, nr 4, poz 60).

Jednakże gdyby nawet pozwany nie uznał powództwa, to mając na uwadze całokształt materiału dowodowego i tak podlegałoby ono uwzględnieniu.

Zgodnie z 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.

Pomiędzy powódkami, które są aktualnie właścicielkami przedmiotowej nieruchomości a pozwanym nie została zawarta żadna umowa, z której mógłby on wywodzić swoje prawa do nieruchomości. Pozwany zamieszkiwał na tej nieruchomości od 2011 r. jako domownik poprzedniego właściciela (po wykreśleniu wpisu służebności mieszkania), a zatem z chwilą kiedy właściciel utracił prawa do tej nieruchomości, również pozwany utracił tytuł prawny do zamieszkiwania na niej. Nie mniej jednak, ponieważ jest on lokatorem (tak np wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 4 grudnia 2013 r. w sprawie III Ca 724/13; LEX nr 1716524) w rozumieniu art. 2 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, mają do niego zastosowanie przepisy tejże Ustawy.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 wyżej wskazanej ustawy, 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. Przepis art. 14 ust. 4 tejże ustawy wymienia przypadki, w których przyznanie lokalu socjalnego jest obligatoryjne. Z kolei jednak zgodnie z ustępem 7 art. 14, przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Artykuł 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2004 r., nr 281, poz. 2783) stanowi, że art. 14 ust. 4 stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r.. Ponieważ jednak pozwany, co jest bezsporne aż do 2010 r. był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, w sprawie nie ma zastosowania art. 14 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów (...) – umowa została zawarta po 1 stycznia 2005 r. i lokal nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego.

W tym stanie faktycznym należało zatem rozważyć, czy zachodzą przesłanki do przyznania lokalu socjalnego wskazane w art. 14 ust. 3 Ustawy - sąd orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Przyznanie takiego lokalu może być wówczas uzasadnione ze względu na sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne danej osoby (por. wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 11 października 2012 r. III Ca 51/12, Lex nr 1714457).

Zauważyć wszak należy, iż również dokonując oceny sytuacji pozwanego w oparciu o art. 14 ust. 3 Ustawy, sąd nie może przyznać prawa do lokalu socjalnego, jeśli pozwany może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Jak wskazuje się w doktrynie „Możliwość zamieszkania w innym lokalu nie oznacza, że osoba eksmitowana musi dysponować samodzielnym tytułem - własnościowym lub o charakterze lokatorskim - do lokalu mieszkalnego albo jego ekspektatywą, która będzie spełniona najpóźniej w realnej dacie eksmisji; takiego wymagania art. 14 ust. 4 in fine nie statuuje. Wystarczy dysponowanie tytułem pochodnym lub możliwością jego uzyskania, który w świetle poczynionych przed sądem meriti ustaleń pozwoli zamieszkać osobie eksmitowanej” (tak Roman Dżiczek; Komentarz do art.14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego; LEX Omega dla Sądów). W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, iż L. B. ma możliwość zamieszkania w innym lokalu. Jako takie lokum interwenient uboczny po stronie powodowej – (...) – wskazywała dom jaki ma w tej samej miejscowości córka pozwanego A. T.. Przesłuchana w charakterze świadka A. T. zeznała, iż dom o powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>(2)</sup>, będący we wspólności ustawowej małżeńskiej zajmuje wraz z mężem oraz dwoma synami. Stwierdziła także, iż bardzo kocha ojca, ale mimo tego nie ma możliwości, aby zamieszkał on w tym domu, albowiem nie wyraża na to zgody jej mąż, który jest silnie skonfliktowany z pozwanym. Zeznania tego świadka w ocenie Sądu zasługują w pełni na wiarę i ich wiarygodność nie została w żaden sposób podważona przez fachowych pełnomocników występujących zarówno w imieniu powódek jak i (...). Nie zostało także wykazane, aby istniała możliwość zamieszkania pozwanego z jego synem, synową i czwórką małoletnich dzieci. W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu, nie można uznać, aby pozwany miał faktyczną, a nie tylko czysto teoretyczną możliwość, zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany.

Przechodząc do oceny sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanego oraz sposobu korzystania przez pozwanego z przedmiotowego lokalu, w pierwszej kolejności wskazać należy, iż to właśnie pozwany wybudował budynki na przedmiotowej nieruchomości i przez znaczny okres czasu, jako właściciel dbał o nie i konserwował je. Również aktualnie nie zostały przedstawione żadne dowody, które wskazywałyby na dewastowanie, czy też inne działania pozwanego mogące mieć negatywny wpływ na zajmowany przez niego lokal. Nie znalazły potwierdzenia w wiarygodnych dowodach twierdzenia pozwu, jakoby pozwany stale używał wobec powódek, zamieszkujących tą samą nieruchomość, słów obelżywych, aby nadużywał alkoholu, wszczynął awantury czy zakłócał ciszę nocną. Świadczą o tym przede wszystkim zeznania samych powódek. I tak G. R. zeznała, iż nieodpowiedniość zachowania pozwanego polega na tym, że nie dokłada się on do kosztów utrzymania nieruchomości (k.58v). Jednocześnie wskazała, iż pozwany samym swoim zamieszkiwaniem utrudnia im korzystanie z domu – nie mają swobody, zawsze muszą kogoś zostawiać w domu. Z kolei druga z powódek A. R. (1) zeznała, iż pozwany tylko jednorazowo powiedział do niej, że jest „k...”. Same powódki przyznały także, iż pozwany nie zakłócał ciszy nocnej, a ponadto, że nie wzywały policji do pozwanego, co potwierdza informacja z KPP w Z. (k.55), z której wynika, że żadna z nielicznych interwencji policji nie była na skutek zgłoszenia pochodzącego od powódek. Zeznania G. R. i A. R. (1) zdają się wskazywać raczej na to, że przebywanie we wspólnym domu osoby całkiem im obcej ogranicza je w sposobie korzystania ze swojej własności i obciąża dodatkowymi kosztami – pokój zajmowany przez pozwanego przydałby się właścicielkom nawet dla odwiedzającej je rodziny, a brak obcej osoby zapewniałby im poczucie bezpieczeństwa. W świetle powyższych zeznań powódek Sąd uznał za niewiarygodne zeznania świadka M. B., chłopaka A. R. (2), który jest silnie skonfliktowany z pozwanym. To właśnie L. B. złożył zawiadomienie na policję, w którym oskarżył świadka o włamanie do budynku gospodarczego. Z tego powodu jego zeznania tracą walor obiektywności, za czym dodatkowo przemawia okoliczność,

że G. R., która w świetle zeznań świadka miała być często wyzywana, składając zeznania na ostatniej rozprawie, nie wspominała nic o takim zachowaniu pozwanego opisując na czym ma polegać nieodpowiedniość jego zachowania.

Za przyznaniem lokalu socjalnego pozwanemu przemawia także jego bardzo trudna sytuacja materialna i zdrowotna. W świetle przedstawionych przez pozwanego dowodów (wydruk kartoteki rachunków klienta) nie ulega wątpliwości, iż od pół roku całość jego renty rodzinnej jest zabierana przez Komornika, a utrzymuje się on tylko z prac dorywczych oraz pomocy kolegów i przyjaciół. Nie podjęcie przez pozwanego działań kwestionujących takie nieprawidłowe działania komornika świadczy dodatkowo o nieporadności L. B.. Pomimo próby uzyskania przez Sąd od pozwanego danych Komornika, który prowadzi egzekucję, pozwany nie był w stanie ich przedstawić. Brak stałego źródła utrzymania rzuca także inne światło na podnoszoną przez powódki okoliczność, iż pozwany nie dokłada się do utrzymania lokalu. Zwrócić należy uwagę na stan zdrowia pozwanego – ma on 65 lat, cierpi na przewlekłą zaporową chorobę płuc, rozedmę płuc, zespół sercowo-płuczny, chorobę niedokrwienną serca, ma problemy z kręgosłupem i ze słuchem. Jego stan zdrowia jest na tyle poważny, iż czasami występuje konieczność jego hospitalizacji - na początku bieżącego roku pozwany przez 6 tygodni przebywał w szpitalu w Z..

Te wszystkie okoliczności, zwłaszcza w powiązaniu z zasadą współżycia społecznego, polegającą na pomocy osobom starszym i chorym, w ocenie tut. Sądu przemawiają za przyznaniem pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania jest art. 102 kpc, który stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Oczywistym jest, że pozwany, który nie posiada żadnych oszczędności, a cały jego dochód jest zabierany przez Komornika, nie jest w stanie opłacić kosztów postępowania.