

Sygn. akt I C 75/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2014 roku

**Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny**

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Anatol Ławrynowicz

Protokolant: Monika Kosobko - Derehajło

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2014 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej H. Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w H.

przeciwko K. G.

o wydanie lokalu

I Nakazuje pozwanej K. G. ażeby opróżniła z rzeczy własnych lokal nr (...) położony w budynku wielomieszkaniowym przy ulicy (...) w H. i wydała tenże lokal Gminie Miejskiej H. Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w H..

II Zasądza od pozwanej na rzecz powoda 200 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu i 390 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

I C 75/13

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska H. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w H. wniosła o nakazanie pozwanej K. G., aby opróżniła i wydała powódce zajmowany przez nią lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku wielomieszkaniowym nr (...) przy ul. (...) w H. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Powódka podnosiła, iż pozwana nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, z uwagi na fakt, iż po śmierci ojca R. S. – głównego najemcy lokalu, nie wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu.

Pozwana K. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pierwotnie podnosiła, iż wstąpiła w stosunek najmu lokalu, a zatem posiada skuteczne prawa do władania rzeczą. Ostatecznie wskazała, iż powództwo jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego- w zakresie zasady pomocy rodzinom wielodzietnym. Pozwana nadal opłaca czynsz i ponosi inne opłaty.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Bezsporne jest, iż lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w H. stanowi własność Gminy Miejskiej H. i należy do jej zasobu mieszkaniowego.

Na podstawie umowy najmu z dnia 1 lutego 2001 roku przedmiotowy lokal mieszkalny został oddany w najem R. S., który do roku 2007 mieszkał w nim wspólnie z żoną J. S., później zaś samodzielnie aż do chwili śmierci 26 czerwca 2012 roku. Po śmierci R. S. z lokalu korzystała i nadal korzysta K. G. – córka zmarłego, okresowo zamieszkując w lokalu

z uwagi na dogodność dojazdów do prowadzonego punktu sprzedaży pamiątek położonego w B.. Pozwana ponosi opłaty eksploatacyjne, posiada klucze do lokalu. W lokalu znajdują się rzeczy K. G.. Rodzina pozwanej- mąż z dziećmi zamieszkują w B. w lokalu mieszkalnym nabytym przez oboje małżonków, gdzie koncentruje się centrum życiowe rodziny.

K. G. zwracała się do Burmistrza Miasta H. z prośbą o nadanie tytułu prawnego (wstąpienia w stosunek najmu) lokalu mieszkaniowego będącego przedmiotem niniejszego postępowania. Uzyskała negatywną odpowiedź ze wskazaniem, iż nie wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na niespełnienie kryterium stałego zamieszkiwania z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci, a stosunek najmu lokalu wygasł.

Gmina Miejska H. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w H. wzywała kilkakrotnie K. G. do opróżnienia i przekazania przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z kluczami. Wezwania pozostały bezskuteczne.

K. G. wniosła powództwo przeciwko Gminie Miejskiej H. – Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w H. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu.

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim na mocy wyroku częściowego z dnia 1 sierpnia 2013 roku w sprawie o sygn. akt (...) oddalił powództwo K. G. przeciwko Gminie Miejskiej H. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w H., uznając iż w okresie wskazywanym przez powódkę przedmiotowy lokal nie stanowił centrum jej interesów życiowych, powódka nie zamieszkiwała stale z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci. Apelacja od przedmiotowego wyroku została przez Sąd Okręgowy w B. oddalona na mocy wyroku z dnia 6 grudnia 2013 roku w sprawie (...). Powyższe orzeczenie Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim z dnia 1 sierpnia 2013 roku jest zatem prawomocne.

Powyższe ustalenia mają potwierdzenie w dokumentach: umowie najmu z dnia 1 lutego 2001 roku, wezwaniach do wydania lokalu, korespondencji między stronami na tle wniosku pozwanej o wstąpienie w stosunek najmu (k. 5-15, 116-131), decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 5 stycznia 1976 (k. 26), umowie najmu z 9 stycznia 1976 roku (k.27), akcie zgonu R. S. (k.29), akcie urodzenia K. G. (k.48), jak również w zeznaniach świadków Z. S. (k.91v), A. S. (k.92v-93), T. P. M. N. (k.93), B. S. (k.92), M. S. (1) (k.104), M. S. (2) (k.182), M. S. (3) (k.181), S. G. (k.183) oraz w wyjaśnieniach K. G. (k. 186-187).

Zgodnie z art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz zastała 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).

Z analizy w/w przepisy wynika też, że przesłanką roszczenia windykacyjnego w pierwszym rzędzie jest przymiot właściciela. Legitymowany do wystąpienia z roszczeniem wydobywczym jest więc aktualny właściciel. Pozwany w procesie windykacyjnym może natomiast w pierwszym rzędzie bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, w tym zarzutem własności twierdząc że jemu przysługuje prawo własności spornej rzeczy.

Dla ustalenia tych istotnych w procesie okoliczności należy dokonać niezbędnych czynności dowodowych, z zachowaniem powszechnej zasady ciężaru dowodu. Zatem powoda obciąża ciężar udowodnienia przysługującego mu prawa własności, zaś pozwanej określić skutecznych zarzutów hamujących.

W niniejszej sprawie prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w H. przysługujące Gminie Miejskiej H. nie było przedmiotem sporu i nie było kwestionowane w trakcie procesu.

Bezsporny jest również fakt, iż z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w H. korzysta obecnie K. G., która posiada klucze do lokalu i opłaca czynsz i uiszcza opłaty eksploatacyjne. Powyższe zostało potwierdzone zarówno w zeznaniach wymienionych wcześniej świadków, jak również zostało przyznane przez samą pozwaną (k.255v).

W ocenie Sądu pozwana nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego. Pozwana nie zdołała bowiem wykazać, iż spełniła przesłanki warunkujące ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu po zmarłym ojcu R. S.. Jej powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu zostało bowiem na mocy wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim z dnia 1 sierpnia 2013 roku prawomocnie oddalone. Pozwana nie wskazywała natomiast innej podstawy prawnej, na mocy której przysługiwało jej prawo do skutecznego władania cudzą rzeczą.

Podnoszona przez pozwaną okoliczność, iż wytoczone powództwo godzi w zasady współżycia społecznego a mianowicie w zasadę pomocy rodzinie wielodzietnej, nie zasługuje na uwzględnienie.

Art. 5 kodeksu cywilnego stanowi, iż nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Unormowanie art. 5 k.c. "przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej" (tak trafnie w uzasadnieniu wyr. SN z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09). W związku z tym art. 5 k.c. może być stosowany tylko jako szczególny wyjątek. Stosowanie tego przepisu nie może zatem iść jeszcze dalej i prowadzić do zanegowania samego faktu istnienia prawa podmiotowego, ponieważ instytucja nadużycia prawa dotyczy praw istniejących, których byt jest od niej całkowicie niezależny. Tym bardziej przepis art. 5 k.c. nie może nigdy "stanowić samodzielnej podstawy dochodzonego roszczenia" (tak wyr. SN z dnia 2 grudnia 2009 r., I UK 174/09, Lex nr 585709). Zasady współżycia społecznego to nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie polskim i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości (czyli stanów rzeczy) lub dóbr niematerialnych. Powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona, oraz wskazania pełnej treści powoływanej zasady (por. wyr. SN z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 75, z aprobowaną glosą M. Niedośpiała, PiP 2000, z. 3, s. 101; orz. SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/06, Lex nr 257664; orz. SA w Krakowie z dnia 6 czerwca 2006 r., II AKa 86/06, KZS 2006, z. 7-8, poz. 108). W praktyce stosowania prawa następuje zatem sprecyzowanie treści zasad współżycia społecznego.

W ocenie Sądu, pozwana nie wyartykułowała w sposób dostateczny zasad współżycia społecznego, których naruszenie zarzuca powódce. Ogólne powołanie się pozwanej na naruszenie przez powódkę „zasady pomocy rodzinie wielodzietnej” nie zadośćuczyniło powyższemu obowiązkowi. Pozwana nie wskazała bowiem na czym miałyby polegać naruszenie powyższej zasady. Niezależnie od powyższego należy zauważyć, iż zgodnie z ustaleniami Sądu w toku procesu centrum życiowe powódki znajduje się w B., gdzie zamieszkują jej dzieci i mąż. Pozwana wraz z mężem posiadają lokal mieszkalny w B.. Pozwana od 2007 roku prowadzi działalność gospodarczą zarejestrowaną w Urzędzie Miejskim w B., posiada kilka punktów sprzedaży pamiątek. Uzyskuje dochody z prowadzonej działalności. Rodzina pozwanej nie korzysta z pomocy społecznej, wręcz przeciwnie ma zapewniony byt na odpowiednim poziomie. W ocenie Sądu, nawet gdyby przyjąć iż rodzina pozwanej potrzebowałaby pomocy, ewentualny obowiązek pomocy rodzinie wielodzietnej spoczywałby na Gminie B., gdzie koncentruje się centrum życiowe rodziny powódki a nie Gminie H..

Wobec powyższego zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego nie mógł być uwzględniony.

Wobec braku tytułu pozwanej do zajmowania lokalu należało uznać, że winna go wydać właścicielowi Gminie Miejskiej H. – Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w H.. Dlatego też Sąd uwzględnił powództwo i nakazał pozwanej aby opróżniła z rzeczy własnych oraz wydała powodowi lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w H.. Pozwana nie wykazała istnienia jakichkolwiek służących jej skutecznych względem właściciela praw do zajmowania lokalu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 kpc) obciążając obowiązkiem ich poniesienia pozwaną K. G.. Sąd orzekł również o kosztach postępowania apelacyjnego. Na koszty procesu złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł., kwota 120 zł. stanowiąca koszty zastępstwa procesowego z powództwa głównego Gminy Miejskiej H. przeciwko K. G. o wydanie lokalu zgodnie z § 9 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r. nr 163 poz. 1349 ze zm.), kwota 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego należnych pozwanej wzajemnej- Gminie Miejskiej H. w sprawie z powództwa K. G. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu zgodnie z § 6 pkt. 2 w/w/ rozporządzenia oraz kwota 90 z tytułu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu prowadzonym przed Sądem Okręgowym w Białymstoku zgodnie z § 12 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt. 2 w/w rozporządzenia. Sąd zasądził zatem od pozwanej K. G. na rzecz powódki Gminy Miejskiej H. kwotę 200 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 390 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.