

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2023 roku

**Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny**

**w składzie następującym :**

**Przewodniczący:** Sędzia Agnieszka Kuryłas

**Protokolant:** sekretarz sądowy Kamila Żebryk

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2023 roku w Szczecinie

na rozprawie

**sprawy z powództwa:** Gminy M. S. – (...) w S.

**przeciwko:** L. W. i K. M.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym L. W. i K. M. , aby opróżniły lokal mieszkalny numer (...) , położony w S. przy ulicy (...) , składający się z pokoju , kuchni i łazienki , o łącznej powierzchni użytkowej 35,58 m<sup>(2)</sup> i wydały go w stanie wolnym powódce Gminie M. S. – (...) w S. ,
2. ustala , iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego ,
3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 700,40 zł ( siedmuset złotych czterdziestu groszy ) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty ,
4. przyznaje kuratorowi P. T. kwotę 96 zł ( dziewięćdziesięciu sześciu złotych) tytułem wynagrodzenia za reprezentowanie w niniejszym postępowaniu nieznanym z miejsca pobytu pozwanych.

Sędzia Agnieszka Kuryłas

## UZASADNIENIE

W dniu 31 maja 2021 roku Gmina M. S. – (...) w S. wniosła o nakazanie pozwanym L. W. oraz K. M., aby opróżniły i wydały powódce lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w S. , w stanie wolnym od osób i rzeczy. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazano, iż powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych. Powódkę i L. M. (obecnie W.) łączyła umowa najmu spornego lokalu, zaś K. M. była uprawniona do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. W związku z nieregularnie uiszczanym czynszem najmu i powstałymi zaległościami , po uprzednim wezwaniu do zapłaty, przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana pismem z dnia 29 września 2017 roku.

Pozwane pracują za granicą , jednakże w lokalu trzymają swoje rzeczy i przebywają w nim , gdy przyjeżdżają do Polski .

Ustanowiony kurator dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych L. W. oraz K. M. ,w odpowiedzi na pozew z dnia 19 sierpnia 2022 roku , wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o przyznanie kuratorowi wynagrodzenia za pełnioną funkcję. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał , że powódka nie wykazała, aby pozwane zajmowały sporny lokal, aby tam zamieszkiwały oraz aby znajdowały się tam ich rzeczy. Pozwane nie mają więc możliwości wydania mieszkania powódce, gdyż nie są w jego posiadaniu. Tym samym pozwane nie są biernie legitymowane do występowania w niniejszej sprawie. Z ostrożności procesowej kurator pozwanych wniósł (w razie spełnienia przesłanek ustawowych) o przyznanie pozwanym lokalu socjalnego.

W replice z dnia 29 listopada 2022 roku powódka podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. W odpowiedzi na zarzuty podniesione przez kuratora wskazała, że pozwane nadal faktycznie władają spornym lokalem, bowiem nadal opłacają czynsz, składają pisma w sprawie powyższego lokalu oraz odbierają korespondencję w sprawie.

W odpowiedzi kurator pozwanych również podtrzymał swoje stanowisko w sprawie, z ostrożności procesowej wniósł zaś o nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania w razie ewentualnej przegranej .

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

Lokal mieszkalny numer (...), położony w S. przy ulicy (...) w S. stanowi mienie komunalne .

### **Bezsporne .**

W dniu 1 stycznia 1978 roku w S. powódka zawarła z L. M. (obecnie W.) umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), o pow. 35,58 m<sup>2</sup>, położonego w budynku przy ul. (...) w S..

Na podstawie ww. umowy wynajmująca Gmina M. S. zobowiązała się oddać najemcy do używania na czas nieoznaczony ww. lokal z przeznaczeniem do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zaś najemca zobowiązał się płacić wynajmującej czynsz w wysokości 220 złotych miesięcznie z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca.

Zgodnie z zawartą umową wynajmująca mogła wypowiedzieć najem m.in. w przypadku, gdy najemca zalegał z opłatą czynszu lub innych opłat za co najmniej dwa miesiące.

Córka najemczyni K. M. , urodzona w dniu (...), była uprawniona do zamieszkiwania w spornym lokalu.

Lokal został wydany pozwanym.

### **Bezsporne , a nadto dowód:**

- umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 stycznia 1978 roku – k. 13 – 14 v.

Pozwane nie płaciły czynszu za najem oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu , przez co doprowadziły do powstania zaległości .

Pismem z dnia 20 marca 2017 roku powódka wezwała pozwaną L. W. do zapłaty zaległości z tytułu czynszu w kwocie 2 471,10 zł wraz z odsetkami oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania pisma pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Powyższej zaległości pozwana nie spłaciła .

Na dzień 29 września 2017 roku zaległość z tytułu czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu wynosiła kwotę 6.564,81 złotych.

W związku z powyższym, pismem z dnia 29 września 2017 roku powódka złożyła pozwanej L. W. oświadczenie o wypowiedzeniu ww. umowy najmu i jednocześnie wezwała pozwaną do opróżnienia i wydania jej spornego lokalu z upływem okresu wypowiedzenia , który przypadał na ostatni dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym pozwana otrzymała wypowiedzenie . Powyższe wypowiedzenie pozwana L. W. otrzymała w dniu 10 października 2017 r .

**Bezsporne , a nadto dowód:**

- zestawienie wpłat rachunku pozwanych – k. 6 i 9 - 10;
- zawiadomienie o zmianie opłat za lokal – k. 7 ;
- potwierdzenie salda – k. 8 ;
- wypowiedzenie umowy z dnia 29 września 2017 roku wraz potwierdzeniem otrzymania go przez pozwaną – k. 11;
- wezwanie do zapłaty z dnia 20 marca 2017 roku wraz z zpo – k. 12 – 12 v.

Przeciwko pozwany toczyło się przed tutejszym Sądem postępowanie o zapłatę ww. zaległości.

W dniu 15 lutego 2019 roku Sąd Rejonowy (...) w S. wydał w sprawie (...) prawomocny nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym , w którym zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 8 920,40 zł wraz z odsetkami za opóźnienie i kosztami postępowania.

**Bezsporne , a nadto dowód:**

- odpis nakazu zapłaty z dnia 15 lutego 2019 roku , sygn.. akt (...) – k. 5.

Pismem z dnia 27 października 2022 roku pozwana L. W. zwróciła się do powódki o rozłożenie na raty jej zobowiązania z tytułu najmu lokalu przy ul. (...) . W piśmie tym , jako adres zamieszkania wskazała: ul. (...) w S..

Pozwane nie były i nie są zarejestrowane w PUP, nie korzystają również ze świadczeń z (...)u.

Pozwane nie mieszkają na co dzień w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...), jednak do chwili obecnej nie wydały go powódce.

**Bezsporne , a nadto dowód:**

- dokumentacja z PUP – k. 33 oraz k. 77;
- dokumentacja z (...) k. 35;
- zawiadomienie z dnia 1 lipca 2020 roku – k. 125;
- podanie z dnia 27 października 2022 roku – k. 126;
- zeznania świadka I. R. – k. 137 – 138.

**Sąd zważył, co następuje.**

Wywiedzione przez powódkę powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości .

Określone przez stronę powodową w punkcie 1 petitum pozwu żądanie i przytoczone na jego uzasadnienie okoliczności faktyczne wskazują, że żądanie pozwu znajdowało swoje oparcie w uregulowaniach zawartych w art. 222 § 1 k.c.

Przewidziane w przywołanym przepisie roszczenie windykacyjne jest roszczeniem właściciela o wydanie rzeczy, która znajduje się we władaniu innej osoby. Przepis ten stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługują skuteczne względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Uprawnienia takie mogą mieć swoje źródło w umowie najmu lub innym stosunku prawnym uprawniającym do zajmowania lokalu. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest stwierdzenie istnienia przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez pozwanego,

a także braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanego skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Na gruncie powołanego wyżej art. 222 § 1 k.c., dla uznania skuteczności roszczenia wydobywczego powódki koniecznym było ustalenie w pierwszej kolejności, że przysługuje jej prawo własności lokalu, po drugie stwierdzenie, że lokal ten pozostaje w faktycznym władaniu pozwanych i po trzecie wreszcie, że pozwanym nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, iż powódka Gmina M. S. jest właścicielką lokalu położonego w S. przy ul. (...), którego najemcą w przeszłości była pozwana L. W. (uprzednio M.). Okoliczności powyższe znajdują nadto potwierdzenie w złożonej do akt umowie najmu wspomnianego lokalu. W tej sytuacji stwierdzić należało, że powódce przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem windykacyjnym.

W toku niniejszego procesu powódka twierdziła, iż pozwani zajmują jej lokal bez tytułu prawnego, zaś wobec faktu iż pozwane na co dzień nie przebywają w spornym lokalu, a wracają do niego wyłącznie po powrocie z pracy za granicą oraz wobec faktu, iż w lokalu znajdują się rzeczy pozwanych, powódka dodatkowo wniosła o orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Ustanowiony w sprawie kurator dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych w swej odpowiedzi na pozew oraz dalszych pismach procesowych podnosił natomiast, że powódka nie wykazała, aby pozwane zajmowały sporny lokal, aby tam zamieszkiwały oraz aby znajdowały się tam ich rzeczy. Pozwane nie miały, zdaniem kuratora, możliwości wydania mieszkania powódce, gdyż nie były w jego posiadaniu. Tym samym pozwane, w ocenie kuratora, nie są biernie legitymowane do występowania w niniejszej sprawie.

Na podstawie całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie Sąd uznał jednak, iż powódka wykazała zasadność swojego roszczenia. Złożyła umowę najmu zawartą z pozwaną L. W. (uprzednio M.), czym wykazała, iż strony łączył stosunek prawny o tym charakterze, a także uprawnienie K. M. ( córki najemczynie ) do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Z uwagi na powstałe zadłużenie umowa najmu została pozwanym wypowiedziana. Sąd uznał, iż zaszły podstawy do wypowiedzenia umowy, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a zatem iż doszło do zwłoki w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu. O zadłużeniu pozwanych świadczą chociażby wydruki z salda konta oraz orzeczenie wydane w sprawie o sygn. akt (...). Nadto, powódka spełniła wszystkie wymogi formalne do skutecznego wypowiedzenia umowy, w tym wypowiedzenie było poprzedzone wezwaniem do zapłaty i zostało sporządzone na piśmie, a także w jego treści została podana przyczyna wypowiedzenia. Ponadto, kurator pozwanych nie kwestionowała skuteczności dokonanego wypowiedzenia. Po upływie okresu wypowiedzenia pozwane zajmują zatem sporny lokal bez tytułu prawnego i do dzisiaj nie wydały go powódce, mimo iż na chwilę obecną w rzeczywistości nie mieszkają już w tym lokalu, a na pewno przedmiotowy lokal nie stanowi ich centrum życiowego. Ze zgromadzonej bowiem w sprawie dokumentacji oraz zeznań zawnioskowanego świadka I. R. wynika, że pozwane co najwyżej pomieszkują w spornym lokalu (pозwana rzadko tam przebywa) i w lokalu trzymają swoje rzeczy.

W świetle powyższego, Sąd doszedł do przekonania, iż pozwane pomimo dokonanego wypowiedzenia umowy najmu w dalszym ciągu władają spornym lokalem mieszkalnym, bowiem trzymają w nim swoje rzeczy i czasowo w nim przebywają. Nie mają jednak na chwilę obecną żadnego skutecznego uprawnienia do władania lokalem. Tym samym, wywiedzione przez powódkę roszczenie o wydanie lokalu było w pełni uzasadnione, stąd też Sąd orzekł, jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

Sąd był zobligowany w wyroku nakazującym pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego, stosownie do art. 14 ust. 1 zd. pierwsze ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, orzec w przedmiocie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 ww. ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia

1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 573 i 1981) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej, 3) obłożnie chorego, 4) emeryta lub rencisty spełniającego 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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie, pozwane nie spełniły przesłanek ustawowych do przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego.

Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, iż pozwane L. W. oraz K. M. nie wykazały, żeby spełniały przesłanki z przywołanego wyżej art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) do orzeczenia uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Jak wynika z dołączonych do akt zaświadczeń z Powiatowego Urzędu Pracy w S. oraz Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. ww. pozwane nie posiadają statusu osób bezrobotnych, a nadto nie są zarejestrowane w PUP oraz nie korzystają z pomocy (...) w S.. Nadto ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwane odwiedzają sporny lokal jedynie okazjonalnie, a tym samym na co dzień zamieszkują w innym miejscu. Tym samym uznać należy, że pozwane mają również zapewnione potrzeby mieszkaniowe.

Wreszcie reprezentujący w niniejszej sprawie pozwane kurator nie wykazał, aby sytuacja materialna pozwanych była na tyle niekorzystna, aby spełniały kryteria określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Wskazać nadto należy, że zgodnie bowiem z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Podkreślić należy, że przedstawienie przez stronę dowodu w celu wykazania określonych twierdzeń o faktach, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki, jest nie tyle jej prawem, czy obowiązkiem procesowym, co ciężarem procesowym, wynikającym i zagwarantowanym przepisami prawa, przede wszystkim w jej własnym interesie. Zaznaczyć należy również, że istota ciężaru dowodu spoczywającego na stronie powołującej się na określony fakt, sprowadza się wobec tego do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskalaby swoim aktywnym działaniem.

W tym zakresie wskazać należy, iż to na stronie pozwanej spoczywał zatem ciężar wykazania, że ich sytuacja materialna jest na tyle niekorzystna, że przysługiwałoby im przyznanie lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 4 pkt. 6 powołanej ustawy, a Sąd prowadząc ustalenia z urzędu na podstawie dokumentów o które się zwrócił do PUP i (...) nie miał podstaw do ustalenia prawa do lokalu socjalnego.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności sąd doszedł do przekonania, iż pozwanym L. W. oraz K. M. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Stąd orzeczono jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie 3 sentencji wyroku oparto o przepis art. 98 § 1, 1<sup>1</sup> i 3 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania zasądzono od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 700,40 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą złożyły się: wpis od pozwu - 200 zł, wynagrodzenia pełnomocnika zawodowego reprezentującego stronę powodową - 240 zł, zaliczka na kuratora dla pozwanych nieznanymi z miejsca pobytu - 96 zł oraz koszty związane z doręczeniem pozwanym korespondencji za pośrednictwem komornika - 164,40 zł. Wynagrodzenie pełnomocnika powódki zostało ustalone w oparciu o § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Sąd nie znalazł przy tym podstaw do odstąpienia od obciążenia pozwanych kosztami procesu poniesionymi przez stronę przeciwną na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z treścią którego w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Ocena, czy taki szczególnie uzasadniony wypadek rzeczywiście zachodzi, pozostawiona została uznaniu Sądu, który musi mieć na względzie całokształt okoliczności sprawy. Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez Sąd przy ocenie przesłanek zastosowanie tego przepisu należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, do których zalicza się sytuacje wynikające z charakteru żądania, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności żądania itp., jak również leżące poza procesem – w szczególności sytuacja majątkowa i rodzinna strony (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 23 sierpnia 2012r., sygn. akt II CZ 93/12 , Lex nr 1219500). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.

Sąd stwierdził, iż w niniejszej sprawie nie zachodzą podstawy do zastosowania ww. przepisu. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało bowiem, że pozwane nie byłyby w stanie uiścić kosztów procesu, z uwagi na swoją trudną sytuację materialną i zdrowotną. Ze zgromadzonej w sprawie dokumentacji wynika bowiem, że pozwane nigdy nie były i obecnie również nie są zarejestrowane w PUP w S., a nadto nigdy nie korzystały z pomocy opieki społecznej. Również kurator pozwanych nie uzasadnił, z jakich powodów w jego ocenie Sąd miałby odstąpić od obciążania pozwanych kosztami postępowania. Wreszcie zasądzone koszty są relatywnie niskie i nie będą stanowiły znaczącego obciążenia finansowego dla pozwanych.

Ponieważ pozwane były reprezentowane w niniejszej sprawie przez kuratora dla nieznanych z miejsca pobytu stron w osobie pracownika tut. Sądu, należało przyznać kuratorowi wynagrodzenie za pełnienie tej funkcji. Wysokość wynagrodzenia w kwocie 96 złotych uzasadnia przepis § 1 ust. 1 i Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 roku w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz. U. z 2018 r., poz. 536) zgodnie z którymi wysokość wynagrodzenia kuratora ustanowionego dla strony w sprawie cywilnej, zwanego dalej "kuratorem", ustala się w kwocie nieprzekraczającej 40% stawek minimalnych za czynności adwokackie określonych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2368 i 2400), a w przypadku gdykuratorem jest radca prawny - w kwocie nieprzekraczającej 40% stawek minimalnych za czynności radców prawnych określonych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 22<sup>5</sup>ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1870 i 2400 oraz z 2018 r. poz. 138), w obu przypadkach nie mniej niż 60 zł. (...). Wysokość stawek minimalnych w sprawach nieokreślonych w przepisach, o których mowa w ust. 1, ustala się, przyjmując za podstawę stawkę w sprawach o najbardziej zbliżonym rodzaju, w związku z § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych zgodnie z którym stawki minimalne wynoszą za prowadzenie spraw o opróżnienie lokalu mieszkalnego 240 zł, uznając że rodzaj sprawy, stopień jej zawilóści i nakład pracy kuratora uzasadnia przyznanie mu 40% stawki wynikającej z powyższego rozporządzenia, a więc kwoty 96 zł.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku z dnia 12.01.2023 r.

Sędzia Agnieszka Kuryłas

Szczecin, dnia 1 lutego 2023 roku