

Sygn. akt I C 128/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 stycznia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Jakub Błęsiński
Protokolant:	sekretarz sądowy Paula Milewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 stycznia 2023 r. w P.

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko W. M.

o wydanie lokalu mieszkalnego

o r z e k a :

I. Nakazuje pozwanemu W. M. aby opróżnił i wydał powódce Gminie P. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku oznaczonym numerem (...) w P. przy ulicy (...).

II. Nie przyznaje pozwanemu W. M. prawa do lokalu socjalnego.

III. Przyznaje M. N. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem wynagrodzenia za pełnienia funkcji kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego W. M., które nakazuje wypłacić z zaliczki zapisanej pod pozycją 570010104039.

IV. Zasądza od pozwanego W. M. na rzecz powódki Gminy P. kwotę 320 (trzysta dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 128/22

## UZASADNIENIE

Gmina P. wytoczyła powództwo przeciwko W. M. o wydanie lokalu mieszkalnego wnosząc o nakazanie pozwanemu, aby opróżnił i wydał powódce lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku oznaczonym nr (...) przy ulicy (...) w P.. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielem opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, dla którego w Sądzie Rejonowym w Piszcu prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Powódkę łączyła z ojcem pozwanego – E. M. – umowna najmu ww. lokalu. Po śmierci głównego najemcy, w stosunek najmu wstąpił jego syn – pozwany W. M.. Umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2022 roku z powodu niezamieszkiwania najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu, pozwany nie wydał powódce ww. lokalu. Przeprowadzone postępowanie administracyjne w sprawie o wymeldowanie wykazało, że

pozwany nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, a wszelkie podjęte próby ustalenia jego miejsca pobytu okazały się bezskuteczne.

Zarządzeniem z 23 czerwca 2022 roku, na wniosek powódki, Przewodniczący ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego W. M. kuratora w osobie M. N., będącej pracownikiem Sądu Rejonowego w Piszcu. Kurator w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości. Jednocześnie, czyniąc zadość obowiązkowi poszukiwania nieznanego z miejsca pobytu, wniósł o zwrócenie się do Urzędu Skarbowego w P., Oddziału ZUS w O. i Oddziału NFZ w O. o podanie, czy dysponują aktualnym adresem zamieszkania pozwanego. Adres ten wskazany został przez Urząd Skarbowy w P..

Pozwany W. M. na rozprawie w dniu 4 stycznia 2023 roku przyznał, że nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Podał, że w 2018 roku wyjechał z P. i nie poinformował wynajmującego o zmianie adresu zamieszkania.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Gmina P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku oznaczonym nr (...) przy ulicy (...) w P..

Na podstawie umowy najmu zawartej 15 lutego 2006 roku, Gmina P. wynajmowała opisany wyżej lokal mieszkalny E. M..

Po śmierci E. M., w stosunek najmu ww. lokalu wstąpił jego syn W. M., co stwierdzone zostało sporządzonym do umowy najmu aneksem.

W 2018 roku W. M. wyjechał z P.. Nie poinformował wynajmującego o zmianie miejsca zamieszkania. W przedmiotowym lokalu pozostawił swoje rzeczy, które znajdują się tam do dnia dzisiejszego.

W dniu 9 października 2020 roku z urzędu wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie wymeldowania W. M. z pobytu stałego z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku oznaczonym nr (...) przy ulicy (...) w P.. W wyniku ustalenia, iż W. M. od dwóch lat nie zamieszkuje w ww. lokalu, postępowanie zostało zakończone decyzją z dnia 10 lutego 2021 roku o wymeldowaniu.

Pismem z dnia 28 lipca 2021 roku Gmina P. wypowiedziała W. M. umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2022 roku, zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zostało wysłane pod ostatni znany adres, tj. ul. (...) w P..

(okoliczności bezsporne, dowód: wydruk z księgi wieczystej k. 23-29; umowa najmu k. 12-17v; aneks do umowy najmu k. 10; notatka służbowa k. 9; decyzja o wymeldowaniu k. 7-7v; oświadczenie o wypowiedzeniu umowy wraz z dowodem nadania k. 6-6v)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

W niniejszej sprawie bezspornie ustalono, że właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P., jest powódka Gmina P., zaś pozwany W. M. od 1 lutego 2022 roku zajmuje ten lokal (posiada w nim swoje rzeczy) bez tytułu prawnego. Pozwany nie zamieszkuje w lokalu od 2018 roku, co uprawniało powódkę do wypowiedzenia umowy najmu w oparciu o przepis art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 172).

W konsekwencji przedmiotowe powództwo należało uznać za całkowicie uzasadnione, czego konsekwencją jest orzeczenie przez Sąd, jak w punkcie I. wyroku.

Wskazać również należy, że Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego, że o sprawie dowiedział się dzień przed rozprawą. Odpis pozwu został mu doręczony w dniu 16 grudnia 2022 roku, co sam przyznał na rozprawie.

Pozwany podał też, że w lokalu znajdują się jego rzeczy, których nie jest w stanie zabrać w krótkim czasie.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II. wyroku Sąd oparł na przepisach art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, który stanowi, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Bezspornym jest, iż pozwanemu przysługiwało, w oparciu o umowę najmu, skuteczne względem strony powodowej prawo do władania przedmiotowym lokalem. Pozwany był lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2015 r., poz. 150 j.t.), w konsekwencji czego w niniejszej sprawie zastosowanie mają odpowiednie przepisy cytowanej ustawy (dalej u.o.p.l.) dotyczące lokalu socjalnego.

Zasadą jest, że Sąd w pierwszej kolejności bada, czy w świetle okoliczności dotyczących szczególnej sytuacji eksmitowanego, w tym dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu, z którego następuje eksmisja, oraz szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej eksmitowanego, przysługuje mu lokal socjalny (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów). Dopiero po uznaniu, że takowe okoliczności nie zachodzą, Sąd zobligowany jest ustalić, czy w danej sprawie, z mocy ustawy, jest w ogóle możliwe orzeczenie eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego z uwagi na wyłączenia zawarte w przepisie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, 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.

Mając na uwadze oświadczenie pozwanego złożone na rozprawie w dniu 4 stycznia 2023 roku, nie budzi wątpliwości Sądu, iż żadne ze wskazanych wyżej wyłączeń nie dotyczy pozwanego. Brak jest również podstaw do uznania, że po stronie pozwanego zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego.

W tym stanie rzeczy, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie II. wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o § 7 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty

niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W tym przypadku jest to kwota 200 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 120 złotych tytułem zwrotu zaliczki uiszczonej przez powódkę na poczet wynagrodzenia kuratora.

Na podstawie § 1 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 09.03.2018r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. z 2018r. poz. 536) w zw. z art. 9 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014r., poz. 1025 j.t. ze zm.) w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.), Sąd przyznał kuratorowi M. N., mając na względzie rodzaj sprawy, stopień jej zawichości i nakład pracy kuratora, wynagrodzenie w kwocie 120 złotych, które nakazał wypłacić z wpłaconej przez powódkę zaliczki.