

Sygn. akt III C 1037/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2022 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Justyna Pikulik
Protokolant:	stażysta Krzysztof Kłak

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2022 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko M. B. (1)

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo

Sygn. akt: III C 1037/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 lipca 2020 roku powódka Gmina M. S.- Zarząd (...) w S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o opróżnienie i wydanie przez pozwanego M. B. (1) lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) X 25/17 w stanie wolnym od rzeczy i osób. Nadto, powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów doręczenia korespondencji za pośrednictwem komornika i kosztów z tym związanych oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że umowa najmu z pozwanym została zawarta w dniu 19 sierpnia 2014 roku na czas oznaczony do 20 sierpnia 2016 roku, a po upływie tegoż terminu strony nie zawierały dalszych umów, wobec czego pozwany od 21 sierpnia 2016 roku zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Wezwanie do wydania lokalu okazało się bezskuteczne.

Postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2021 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c. w zw. z art. 139¹ § 2 k.p.c.

Pismem z dnia 7 czerwca 2021 roku powódka Gmina M. S. zwróciła się do tut. Sądu z wnioskiem o ustanowienie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego.

Postanowieniem z dnia 10 września 2021 roku podjęto zawieszony postępowanie, zaś zarządzeniem z dnia 10 grudnia 2021 roku ustanowiono dla pozwanego kuratora.

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 maja 2022 roku pozwany, reprezentowany przez kuratora procesowego wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu w przypadku ich wystąpienia oraz o przyznanie kuratorowi wynagrodzenia według norm przepisanych w wysokości 100% stawki minimalnej.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew kurator podał, że roszczenie powódki już nie istnieje, bowiem jak wynika ze znajdującego się w aktach sprawy protokołu doręczenia komorniczego pozwany nie mieszka już w lokalu położonym w S. przy ul. (...) X 25/17, a trudno domagać się od kogoś wydania lokalu, gdy osoba ta lokal ten już dawno opuściła. Z ostrożności kuratora zarzucił, że żądanie pozwu jest sprzeczne z art. 5 kc i może doprowadzić do bezdomności pozwanego, a bezdomność nie jest zjawiskiem, które może występować w demokratycznym państwie prawa. Powódka dysponuje potężnym zasobem mieszkaniowym, a pozwany nie ma innego lokalu, do którego mógłby się przenieść.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 sierpnia 2014 roku powódka Gmina M. S. zawarła z pozwanym M. B. (1) umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...) X 25/17. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 20 sierpnia 2016 roku z możliwością przedłużenia na następny okres. Zgodnie z § 12 ust. 2 umowy najmu, najemca ubiegający się o przedłużenie umowy obowiązany jest na dwa miesiące przed jej wygaśnięciem przedłożyć wynajmującemu pisemny wniosek oraz wykazać zasadność dalszego zajmowania lokalu socjalnego.

Umowa najmu przedmiotowego lokalu socjalnego wygasła z dniem 20 sierpnia 2016 roku.

Niesporne, a nadto:

- umowa najmu lokalu socjalnego wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym – k. 8-11

- kartoteka konta za okres 10.08.2016 – 17.07.2020 r. – k. 4-7 v.

W celu pozasądowego rozwiązania sporu, powódka Gmina M. S.- Zarząd (...) w S. w dniu 21 lipca 2020 roku wezwała pozwanego M. B. (1) do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu. Wezwanie nie zostało pozwanemu skutecznie doręczone z uwagi na nieobecność adresata w mieszkaniu.

Z uwagi na zlecenie komornikowi korespondencji zawierającej odpis pozwu wraz z załącznikami w trybie art.139¹ § 1 k.p.c. komornik ustalił, że pozwany M. B. (2) wyprowadził się i nie mieszka pod wskazanym adresem.

Pozwany M. B. (2) w chwili obecnej nie zamieszkuje w lokalu położonym w S. przy ul. (...) X 25/17.

Dowód:

- wezwanie z dnia 21.07.2020 r. – k. 12,

- skan pocztowej książki nadawczej z potwierdzeniem nadania wezwania – k. 13 v.,

- postanowienie z dnia 16.03.2021 r. – k. 36,

- protokół komornika z dnia 10.02.2021 r. – k. 37-38,

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się bezzasadne i jako takie należało je oddalić.

W przedmiotowej sprawie powódka Gmina M. S.-- Zarząd (...) w S. wystąpiła przeciwko pozwanemu M. B. (1), domagając się opróżnienia przez niego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) X 25/17 i wydania go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Określone przez stronę powodową żądanie pozwu znajduje oparcie w uregulowaniach art. 222 § 1 kc. Przewidziane w powołanym 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 powódki 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 kc, 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 pozwanego i po trzecie wreszcie, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą.

Legitymacja czynna powódki do występowania z powództwem o opróżnienie i wydanie wyżej wskazanego lokalu nie budziła wątpliwości, albowiem niespornym w sprawie jest, że Gmina M. S.- Zarząd (...) w S. zawarła z pozwanym w dniu 19 sierpnia 2014 roku umowę lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S..

Nie ziszcila się jednak przesłanka faktyczna- władania lokalem przez pozwanego. Zgodnie z art. 23 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, a po upływie oznaczonego w niej czasu można ją przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającej zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu, stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 wyżej przywołanej ustawy. Podkreślić przy tym należy, że umowa najmu socjalnego – wbrew ogólnym przepisom wynikającym z kodeksu cywilnego - nie podlega automatycznemu przedłużeniu. Takie stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w S. w wyroku z 31 stycznia 2019 roku , (...) SA/Sz 720/18, w uzasadnieniu którego wskazał, iż zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 (art. 23 ust. 3). Z powyższych norm, regulujących w sposób szczególny instytucję najmu lokali socjalnych, wynika, że lokale z mieszkaniowego zasobu gminy nie mogą być, z założenia, wynajmowane na czas nieoznaczony. To sprawia, że nie następuje przewidziane w art. 674 kc automatyczne przedłużenie najmu na czas nieoznaczony z tego tylko powodu, że najemca nadal używał lokal po upływie terminu oznaczonego w umowie i było to tolerowane przez dotychczasowego wynajmującego (gminę).

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że umowa najmu lokalu socjalnego została zawarta na czas oznaczony do 20 sierpnia 2016 roku, a zatem od 21 sierpnia 2016 roku nie wiązała już żadnej ze stron. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż umowa o najem lokalu socjalnego jako zawarta na czas oznaczony, której nie przedłużono, wygasa z upływem tegoż okresu. Strony nie przedłużyły przedmiotowej umowy na następny okres, wobec czego umowa najmu lokalu socjalnego uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta.

Wbrew jednak twierdzeniom powódki – w dniu skierowania do pozwanego wezwania, ten nie znajdował się już w posiadaniu lokalu socjalnego. Pozwany, co wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego - nie mieszka w lokalu położonym w S. przy ul. (...) X 25/17 od dłuższego czasu (vide: postanowienie Komornika Sądowego – k. 36), zatem żądanie jego eksmisji z tego lokalu było – na dzień wydania wyroku a to 14 czerwca 2022 roku - nieuzasadnione. Żądanie opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu dotyczy sfery faktycznego władania lokalem; jedynie osoba, która faktycznie mieszka w lokalu lub w inny sposób przejawia wolę posiadania lokalu (np. przetrzymuje tam swoje

rzeczy) jest legitymowana biernie w sprawie o eksmisję, bowiem tylko wobec takiej osoby możliwe jest orzeczenie uwzględniające powództwo. Powyższe nie zostało jednak zgodnie z ciężarem dowodu (art. 5 kc) przez powódkę wykazane, co uzasadnia wniosek Sądu, że prawo własności powódki nie było przez pozwanego w żaden sposób naruszone.

Powódka nie przedstawiła żadnego dowodu na to, że pozwany włada lokalem, posiada do niego klucze, ma w nim swoje rzeczy, przedmioty osobiste itd. Nie można domagać się wydania lokalu od osoby, która faktycznie nim nie włada. Zawarta przez strony umowa najmu socjalnego nie przewiduje, że wydanie lokalu ma przybrać sformalizowaną formę, której pozwany nie dochował, zaś okoliczności faktyczne sprawy wskazują, że pozwany porzucił lokal i powódka może go w każdej chwili przejąć.

W odniesieniu do wniosku pozwanego w przedmiocie przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego, Sąd wskazuje, że zgodnie z art. art. 14 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, tzn. wydaje rozstrzygnięcie w przedmiocie lokalu socjalnego względem osoby, co do której nakazuje opróżnienie lokalu. Wobec oddalenia żądania powódki względem pozwanego, brak było jednak podstaw do orzeczenia w tym zakresie.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów z wymienionych wyżej dokumentów, których autentyczność nie była w toku procesu kwestionowana przez strony, a nie budziła również wątpliwości Sądu.