

Sygn. akt I C 140/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Świnoujście, dnia 21 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Mariusz Grobelny

Protokolant: Ewelina Sowińska

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2016 r. w Świnoujściu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. Ś. - Zakładu (...) w Ś.**

przeciwko **A. S.**

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 497 zł (czterystu dziewięćdziesięciu siedmiu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 140/16

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. Ś. - Zakład (...) w Ś. wystąpiła przeciwko pozwanej A. S. z powództwem o nakazanie pozwanej wydania powódce lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) wraz pomieszczeniem przynależnym (piwnicą) w stanie wolnym od osób. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 23 września 1963r. z pozwaną została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...). W uwagi na znaczne zaległości w opłatach związanych z najmem (czynsz i opłaty eksploatacyjne) przy spełnieniu wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego powódka wypowiedziała stosunek najmu lokalu ze skutkiem na 31 lipca 2015r. z jednoczesnym wezwaniem, w określonym terminie, do jego zwrotu. Wystosowane wezwanie do dobrowolnego zdania lokalu okazało się bezskuteczne. Aktualne zadłużenie pozwanej wynosi, bez odsetek i kosztów sądowych, 33.746,05 zł..

Pozwana A. S. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że powódka nie wykazała czynnej legitymacji procesowej do wystąpienia z powództwem. Nie zostało bowiem wykazane przez powódkę prawo własności spornego lokalu. Pozwana zakwestionowała również istnienie przyczyn wypowiedzenia umowy najmu. Pozwana kwestionowała również prawidłowość postępowania powoda w zakresie złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu pozwanej umowy najmu. Na wypadek uwzględnienia powództwa pozwana wskazała, że służy jej uprawnienie do lokalu socjalnego.

Pozwana jest w podeszłym wieku i utrzymuje się jedynie z emerytury w wysokości 1.300 zł miesięcznie. Jest też schorowana, cierpi na osteoporozę i demencję starczą.

Sąd ustalić następujący stan faktyczny:

W dniu 23 września 1963r. pozwana A. S. zawarła z powódką Zarządem (...) w Ś. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...).

(dowód: umowa najmu - k. 4-5)

Pismem z dnia 26 marca 2015r. powódka wyznaczyła pozwanej dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległości z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) w kwocie 12.819,93 zł.

(dowód: pismo powódki z dnia 26.03.2015r. - k. 6,

potwierdzenie doręczenia - k. 8)

Pismem z dnia 12 czerwca 2015r. powódka wypowiedziała pozwanej stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) dniem 01 lipca 2015r. ze skutkiem na dzień 31 lipca 2015r.

(dowód: pismo powódki z dnia 12.06.2015r. - k. 9,

potwierdzenie doręczenia - k. 10-11)

Pismem z dnia 30 września 2015r. powódka wypowiedziała wezwała pozwanych do dobrowolnego wydania lokalu wolnego od osób i rzeczy

(dowód: pismo powódki z dnia 30.09.2015r. - k. 12

potwierdzenie doręczenia - k. 13)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

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.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała, że posiada czynną legitymację procesową w niniejszej sprawie. Okoliczność ta została zaś wprost zakwestionowana przez pozwaną. Pomimo podniesienia takiego zarzutu przez pozwaną powódka nie złożyła materiału dowodowego, potwierdzającego jej uprawnienie do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie. Do pozwu została dołączona umowa najmu zawarta z Zarządem (...) w Ś.. Powódka nie wykazała, aby przysługiwało jej prawo własności spornego lokalu lub inny tytuł prawny do tego lokalu. Podkreślić należy, że w chwili zawarcia umowy z dnia 23 września 1963r. w Polsce nie istniały gminy jako jednostki samorządu terytorialnego. Tym samym, bez dodatkowych dowodów, nie można uznać, że powódka jest stroną stosunku najmu, nawiązanego na podstawie umowy najmu z dnia 23 września 1963r. Z żadnego dowodu przedłożonego w sprawie nie wynika, aby powódka po zawarciu umowy najmu nabyła własność tego lokalu. W konsekwencji z uwagi na niewykazanie czynnej legitymacji procesowej powództwo podlegało oddaleniu. Niezależnie od tego zauważyć należy, że pozwana zakwestionowała istnienie przesłanki wypowiedzenia umowy najmu. Z treści pisma powódki z dnia 1 czerwca 2016r. wynika, że przyczyną wypowiedzenia były zaległości z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Powódka w żaden sposób nie wykazała jednak, że pozwana posiadała zadłużenie wobec powódki. W związku z kwestionowaniem przez pozwaną prawidłowości postępowania w przedmiocie wypowiedzenia umowy wskazać należy, że powódka rzeczywiście nie wykazała, aby to wypowiedzenie zostało dokonane z zachowaniem ustawowych wymogów tj. w trybie określonym ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 152 z późn. zm.). Zgodnie z art.11 ust. 2 pkt 2 tej ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Pod pismem adresowanym do pozwanej z dnia 26 marca 2015r. podpisała się D. K., która powołała się na udzielone jej pełnomocnictwo. Powódka w niniejszej sprawie nie wykazała jednak, aby ta osoba była faktycznie uprawniona do składania oświadczeń w imieniu powódki.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku

Ustalenia w niniejszej sprawie Sąd poczynił na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 109 § 2 kpc. Powództwo zostało oddalone, więc to powódkę należy uznać za stronę przegrywającą proces. Dlatego powinna ona zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu. Tymi kosztami było wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanej w kwocie 480 zł i opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanej zostało określone zaś w wysokości stawki minimalnej na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokacie (Dz.U. poz. 1800).

***SSR Mariusz Grobelny***