

Sygn. akt VIII C 773/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Justyna Stelmach

Protokolant: stażysta Magdalena Badyłak

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B. (B.)

przeciwko G. P.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt VIII C 773/21

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 sierpnia 2021 roku powód A. B., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o nakazanie pozwanemu G. P. opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W uzasadnieniu powód podniósł, że jest on właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.. Powód nie zawierał z pozwanym żadnej umowy najmu ani jakiegokolwiek innej dającej pozwanemu tytuł prawny do lokalu. Zdaniem powoda pozwany nie dysponuje żadnym tytułem prawnym do lokalu.

(pozew k. 5-6.)

W odpowiedzi na pozew pozwany, wniósł o jego oddalenie w całości. W uzasadnieniu podniósł on, że zajmuje on lokal na podstawie umowy najmu z 1 października 2016 roku nie została wypowiedziana przez powoda, co oznacza, że nadal obowiązuje. Wskazał on również, że nadal uiszcza na rzecz powoda czynsz, który samodzielnie obliczył.

(odpowiedź na pozew k.38-39)

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2021 roku ustanowiono dla pozwanego pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata, którego wyznaczyła Okręgowa Rada Adwokacka w Ł..

(postanowienie k. 62, delegacja z (...) w Ł. k. 66)

Pismem z dnia 17 lutego 2022 r. pełnomocnik z urzędu pozwanego wniósł o oddalenie powództwa, zasądzenie kosztów postępowania oraz o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, oświadczając, że nie

zostały one uiszczone w całości ani w części. W uzasadnieniu podniesiono, iż zgodnie z art. 1002 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wydzierżawionej. Zdaniem pozwanego umowa najmu łącząca pozwanego z dotychczasowym właścicielem J. R. nie została wypowiedziana. Pozwany na bieżąco opłaca czynsz i nie zajmuje przedmiotowego lokalu bezumownie.

(pismo procesowe k. 70-70v.)

Na rozprawie w dniu 11 marca 2022 roku pełnomocnik powoda podtrzymał stanowisko jak w pozwie. Zaprzeczył on również prawdziwości umowy najmu mieszkania w postaci ksera z 1 października 2016 r. Pełnomocnik pozwanego podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(protokół rozprawy k. 74-75)

Pismem pełnomocnika pozwanego z dnia 25 marca 2022 roku złożono oryginały umów najmu zawarte między pozwanym a J. R..

(pismo z załącznikami k. 79-83)

Pismem z dnia 24 marca 2022 r. pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, a także załączył odpis zupełny księgi wieczystej o nr (...). W uzasadnieniu powód wyraził stanowisko wedle którego oddanie lokalu w najem pozwanemu po zajęciu nieruchomości w 2011 roku jest bezskuteczne z uwagi na brzmienie art. 930 § 4 k.p.c.

(pismo z załącznikami k. 85-123)

Do dnia zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Do dnia 5 grudnia 2019 roku współwłaścicielem nieruchomości był J. R.. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi o sygn., II 1 Co 2477/19 przysądzono na rzecz powoda A. B. udział we współwłasności ww. nieruchomości. Pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości są właściciele wyodrębnionych samodzielnych lokali.

(odpis księgi wieczystej k. 86-123)

Pozwany w lokalu numer (...) w Ł. przy ul. (...) mieszka od lat osiemdziesiątych. Zajmował on dwa lokale numer: (...), przy czym lokal nr (...) zdał powodowi, gdyż zdał on sobie sprawę, iż po śmierci żony nie jest w stanie utrzymać dwóch pokoi. Co najmniej od 1995 roku pozwany zajmował przedmiotowy lokal na podstawie umów najmu zawieranych z J. R..

(oryginały umów najmu k. 80-83, protokół przekazania lokalu mieszkalnego k. 47, dowód z przesłuchania pozwanego – nagranie od 00:17:41 do 00:32:23 k. 74v.-75)

W 2011 roku zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne z udziału w nieruchomości wynoszącego (...) części przeciwko dłużnikowi J. R. celem wyegzekwowania należności pieniężnych na rzecz Miasta Ł. – Administracji (...) Ł. (...) w sprawie Km 1391/11 (k. 95). Do egzekucji w sprawie Km 1391/11 przyłączyła się Wspólnota Mieszkaniowa w Ł. ul. (...) w sprawie Km 929/13 (k. 95v.)

(odpis księgi wieczystej k. 86-123)

W dniu 1 października 2016 roku J. R. i G. P. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z § 6 umowy umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa ta nie została rozwiązana.

(oryginał umowy najmu z 1 października 2016 roku k. 80, dowód z przesłuchania pozwanego – nagranie od 00:17:41 do 00:32:23 k. 74v.-75)

Pozwany utrzymuje się z zasiłków z MOPS: 719 zł zasiłku stałego, 60/70 zł zasiłku celowego, 28,50 zł zasiłku okresowego. Pozwany choruje na niedokrwistość żółtą i przewlekłą obturacyjną chorobę płuc. Ma on umiarkowany stopień niepełnosprawności. Pozwany płaci powodowi około 200 zł czynszu miesięcznie. Jest to kwota którą pozwany samodzielnie wyliczył z metra kwadratowego, po zdaniu lokalu nr (...) (150 zł + koszty wody, ścieki, śmieci).

(pismo z MOPS k. 77, orzeczenie k. 53, , dowód z przesłuchania pozwanego – nagranie od 00:17:41 do 00:32:23 k. 74v.-75, dowód z przesłuchania powoda – nagranie od 00:09:26 do 00:17:41 k. 74 v.).

Powód nie zawierał z pozwanym umowy najmu lub innego typu, rozmawiał on z pozwanym, aby ten opuścił lokal. Wskazał on wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu na kwotę 500 zł + opłaty. Powód wzywał pozwanego do zapłaty zaległych należności oraz opróżnienia lokalu mieszkalnego.

(wezwania wraz z dowodami nadania pism k. 12-17, dowód z przesłuchania powoda – nagranie od 00:09:26 do 00:17:41 k. 74 v.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania stron.

Należy wskazać, iż Sąd nie znalazł przyczyn do odmowy wiarygodności umowy najmu lokalu z 1 października 2016 r. Do akt ostatecznie złożono oryginał umowy, zaś pełnomocnik powoda nie wskazał przyczyn, dla których kwestionował on tę umowę, poza faktem, iż początkowo była to kserokopia. Przede wszystkim nie zakwestionowano prawdziwości złożonych tamże podpisów. Powód nie podjął również żadnej inicjatywy dowodowej mającej na celu podważenie wskazanej umowy jako prawdziwej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

Rozważania w sprawie rozpocząć należy od przypomnienia, że w myśl treści przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że powód, jako strona inicjująca proces, jest obowiązany do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu o które sformułował swe roszczenie. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zadaniem sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/ 6-7/76). Podkreślić jednak należy, że dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionego uniemożliwienia wykazania jej praw.

Podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest

art. 675 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z normą prawną zawartą w tym przepisie, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 222 § 1 k.c. 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.

Pozwany włada rzeczą cudzą, będącą własnością A. B.. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanego do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże pozwanemu przysługuje tytuł prawny do lokalu. Właśnie taką okoliczność Sąd ustalił w przedmiotowej sprawie wobec G. P..

W niniejszej sprawie powód podnosił, iż nie łączy go z pozwanym żaden stosunek prawny, na podstawie którego pozwany mógłby zamieszkiwać w lokalu objętym pozwem. W tym kontekście należało przeanalizować skuteczność umowy najmu zawartej między J. R. a pozwanym w dniu 1 października 2016 roku.

Zgodnie z art. 1002 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów prawa normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wydierżawionej. W przypadku gdy umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości zawarta była na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata, nabywca może wypowiedzieć tę umowę, w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego, chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy lub dzierżawcy wydana. Stosownie zaś do art. 678 k.c.: w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. (§ 1). Powyższe uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana. (§ 2).

Stosownie zaś do art. 930 § 4 k.p.c. oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem lub dzierżawę jest bezskuteczne wobec nabywcy nieruchomości w egzekucji. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, iż wyżej przytoczony przepis został wprowadzony do porządku prawnego dopiero w dniu 3 maja 2012 roku ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2011.233.1381). Stosownie do art. 9 ust. 1 ww. ustawy nowelizującej: przepisy niniejszej ustawy stosuje się do postępowań wszczętych po dniu jej wejścia w życie, z zastrzeżeniem ust. 2-7.

Jak wskazuje się w doktrynie: w przypadku postępowań egzekucyjnych wszczętych po dniu 3 maja 2012 r. (data wejścia w życie noweli z dnia 16 września 2011 r.) zajęcie ma dalej idące skutki niż w poprzednim stanie prawnym. Bezskuteczne względem nabywcy są również czynności takie jak oddanie zajętej nieruchomości w użyczenie, leasing, najem czy dzierżawę, również gdy zostały dokonane przez egzekucyjnego zarządcę nieruchomości. (tak: O. Marcewicz w Komentarzu do art. 930 Kodeksu postępowania cywilnego pod red. A. Jakubeckiego, teza 5, Lex)

W niniejszej sprawie postępowanie egzekucyjne z udziału w nieruchomości zostało wszczęte w 2011 roku, dopiero później do tego postępowania przyłączali się inni wierzyciele zgodnie z wywodzoną z art. 927 k.p.c. zasadą, iż do tej samej nieruchomości może być prowadzona tylko jedna egzekucja. Tak też było w postępowaniu prowadzonym przeciwko dłużnikowi J. R.. Nie budzi więc wątpliwości fakt, iż postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte w 2011 roku tj. przed dniem 3 maja 2012 r. Zatem w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania art. 930 § 4 k.p.c. Oznacza to, że umowa z dnia 1 października 2016 roku między J. R. a G. P. została zawarta skutecznie i nadal pozostaje ona skuteczna również wobec nabywcy udziału w nieruchomości tj. względem powoda. Powód zaś z dniem przysądzenia własności wstąpił w opisywany stosunek najmu i nie udowodnił stosownie do art. 6 k.c., aby go skutecznie wypowiedział, zwłaszcza, że przez cały czas postępowania konsekwentnie podnosił, że nie łączy go z pozwanym żaden stosunek prawny, zaś pozwany bezumownie korzysta z lokalu.

Należy wskazać, iż zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2018, poz. 1234), zwanej dalej „ustawą”, który przewiduje ściśle określone wymogi prawidłowego rozwiązania umowy najmu i ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy i być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia. W niniejszej sprawie takie wypowiedzenie nie nastąpiło, powód nie udowodnił, iż skutecznie wypowiedział pozwanemu stosunek najmu, wręcz przeciwnie – twierdził on, że nie łączy go z pozwanym żaden stosunek.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej – 240 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie zgodnie z art. 98 § 1¹ k.p.c.

Zgodnie z ugruntowanymi poglądami judykatury, koszty nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu stronie wygrywającej sprawę, podlegają zasądzeniu od przeciwnika procesowego na rzecz tej strony. Koszty te nie podlegają zasądzeniu na rzecz adwokata, a przepisy dotyczące ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu znajdują zastosowanie, gdy brak jest przesłanek do obciążenia przeciwnika strony zastępowanej przez pełnomocnika z urzędu kosztami procesu, względnie, gdy prawomocnie zasądzone w trybie art. 122 k.p.c. koszty procesu nie mogą być wyegzekwowane na rzecz pełnomocnika z urzędu. Pełnomocnik z urzędu (z wyłączeniem reprezentowanej przez niego strony) może swoje uprawnienie zawarte w tym przepisie realizować, między innymi, poprzez uzyskanie klauzuli wykonalności na jego nazwisko w zakresie przyznanej kwoty (tak Sąd Najwyższy w uchwale z 1 marca 1989 r., III CZP 12/89, Lex nr 463039; podobnie w postanowieniu z 8 września 1982 r., I CZ 82/82, Lex nr 8459). W sprawie niniejszej, wobec przegrania postępowania przez powoda, a więc przeciwnika pozwanego, który był reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu, koszty postępowania strony pozwanej obejmujące wynagrodzenie ustanowionego z urzędu pełnomocnika pozwanego, należało zasądzić od powoda i na rzecz pozwanego.