

Sygn. akt I C 959/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2020 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Marek Jasiński

Protokolant: Joanna Czyżewska

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2020 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G. – G. (...)

przeciwko J. G.

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. przyznaje ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku radcy prawnemu A. T. kwotę 221,40 zł (dwieście dwadzieścia jeden złotych czterdzieści groszy) tytułem nieopłaconych kosztów pomocy pranej udzielonej pozwanemu przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Sygn. akt I C 959/18

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. pozwem z dnia 2 lipca 2018 roku domagała się nakazania pozwanemu J. G. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) mieszczącego się przy ul. (...) w G. wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi, a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że pozwany zajmuje wyżej opisany lokal bez tytułu prawnego. Ponadto podkreśliła, że podjęła próbę pozasądowego rozwiązania sporu, jednakże wezwanie pozwanego do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu pozostało bez odpowiedzi.

Pismem procesowym z dnia 19 września 2019 roku pozwany J. G. domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany przede wszystkim wskazał, że powód dokonał przedwczesnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia najmu lokalu, a także wypowiedzenia umowy.

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

8 lutego 2017 r. pomiędzy Gminą M. G. - G. Zarządem (...) (obecnie Gmina M. G. – G. (...)), a J. G. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), składającego się z jednego pokoju, kuchni oraz łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 25,10 m<sup>2</sup>.

W § 8 ust. 2 pkt 2. umowy przewidziano, że wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca jest w zwłoce z opłatą czynszu lub opłat, o których mowa w § 2 i 3, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Umowa najmu między Gminą M. G. a J. G. została zawarta na czas określony tj. na okres trzech lat.

bezsporne, nadto dowód: kopia umowy o najem lokalu mieszkalnego k. 7-8.

Pismem z 30 marca 2017 r. Gmina M. G. wysłała zawiadomienie o zamiarze wypowiedzenia najmu lokalu socjalnego i wezwała J. G. do zapłaty kwoty 847,88 zł w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania niniejszego wezwania pod rygorem wypowiedzenia najmu. Jako przyczynę wskazała zwłokę z zapłatą przez J. G. należności za co najmniej trzy pełne okresy płatności.

W dniu 23 maja 2017 r. Gmina M. G. wysłała pismo z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu, a w piśmie z 4 lipca 2017 r. wezwała pozwanego J. G. do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 7 dni.

dowód: pismo z dnia 30.3.2017r. wraz z potwierdzeniami nadania i odbioru k.9, wypowiedzenie umowy z dnia 23.05.2017r. wraz z potwierdzeniami nadania k. 10, pismo z dnia 4.07.2017r. wraz z potwierdzeniami nadania k. 11.

J. G. ma 69 lat. Obecnie przebywa na emeryturze, pobiera zasiłek pielęgnacyjny z (...) Centrum (...) oraz korzysta ze wsparcia w formie usług opiekuńczych świadczonych w miejscu zamieszkania z (...)w G..

dowód: pismo z (...) Centrum (...) z dnia 4.02.2019r. k. 21, pismo G. Urzędu Pracy w G. z dnia 4.02.2019 r.k.22, pismo z ZUS z dnia 1.02.2019R. k. 24, pismo (...) w G. z dnia 8.02.2019 r.k.26

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sąd okoliczności faktyczne, mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, ustalił na podstawie załączonych dokumentów w postaci powyżej opisanych dowodów. Wskazać należy, że ich wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu. Ponadto nie była kwestionowana przez żadną stronę.

W ocenie Sądu powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do ustalenia, czy wypowiedzenie umowy najmu zostało przez powódkę dokonane skutecznie, a co za tym idzie, czy pozwany J. G. w dacie orzekania posiadał tytuł prawny do spornego lokau.

Zgodnie z 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.

Zgodnie natomiast z art. 11 ust.1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733) – 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. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. 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.

Odnosząc powyżej wskazane przesłanki do okoliczności niniejszej sprawy, należy wskazać, iż skuteczność wypowiedzenia umowy budziła poważne wątpliwości, których powód w toku procesu nie usunął. Pismem z dnia 30

marca 2017 r. powód uprzedził o zamiarze wypowiedzenia najmu lokalu socjalnego pozwanemu z powodu zaległości za trzy pełne okresy rozliczeniowe, podczas gdy sama umowa najmu została zawarta w dniu 8 lutego 2017 r., zatem niecałe dwa miesiące wcześniej. Powód nie wyjaśnił tej rozbieżności, mimo zarządzenia Sądu z 30 września 2019 r. zobowiązującego stronę powodową do złożenia pisma przygotowawczego, w którym ustosunkuje się do tych zarzutów, doręczonego pełnomocnikowi powoda 16 października 2019 r. Powód nie złożył pisma przygotowawczego, nie stawiał się również na rozprawie 28 stycznia 2020 r.

Powódka – wbrew ciężącemu na niej w myśl art. 6 k.c. i 232 k.p.c. obowiązkowi – nie wykazała, by dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu pozwanemu J. G.. Pozwany zaprzeczył by zalegał z płatnościami za trzy pełne okresy, a powódka nie zaoferowała żadnego środka dowodowego, aby tę okoliczność wykazać.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaznaczyć też trzeba, że przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego rzeczą 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 (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Zaprzeczenie dokonane przez stronę procesową powoduje, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności stają się sporne i muszą być udowodnione. W razie ich nieudowodnienia Sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie (orzeczenie SN z 28.04.1975 r., sygn. akt III CRN 26/75).

Należy również podkreślić, że w aktach lokalowych, załączonych w niniejszej sprawie także brak jest dokumentów, które potwierdzałyby to, że w sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Powyżej wskazane akta zawierają co prawda wcześniejszą umowę najmu z pozwanym zawartą w dniu 12 czerwca 2007 r., jednak poza informacjami o wymiarze opłat eksploatacyjnych za lokal, nie ma żadnych informacji co do ewentualnego stanu zadłużenia na tym lokalu.

Tym samym, należy uznać, że powódka nie dokonała skutecznego wypowiedzenia zawartej z pozwanym umowy najmu lokalu.

Mając zatem na uwadze całokształt okoliczności sprawy, Sąd oddalił powództwo w całości o czym orzeczono w punkcie I. wyroku.

W punkcie II. wyroku Sąd na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu przyznał radcy prawnego z urzędu A. T. wynagrodzenie w kwocie 221,40 zł w tym 23% podatek VAT.

Sygn. akt I C 959/18

## ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)