

III C 78/22

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2022 r. r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, Wydział III Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Sebastian Otto

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2022 r. w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gmina M. S.

przeciwko M. M.

o eksmisję

oddala powództwo.

Sygn. akt III C 78/22

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 stycznia 2022 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) z siedzibą w S. wniosła o nakazanie pozwanej M. M., aby opróżniła i wydała jej lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu Gmina M. S. – Zarząd (...) z siedzibą w S. wskazała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) i w dniu 23 czerwca 2020 r. powódka zawarła z pozwaną umowę o nr (...) udostępnienia lokalu w celu przeprowadzeniu prac remontowych. Prace remontowe miały być wykonane do dnia 23 czerwca 2021 r. W związku z niewykonaniem prac umowa została rozwiązana ze skutkiem na dzień 24 listopada 2021 r. W związku z powyższym powódka wezwała pozwaną do opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu.

Odpis pozwu wraz z odpisami załączników oraz zobowiązaniami doręczone zostały pozwanej w dniu 13 czerwca 2022 r.

Pozwana M. M. nie złożyła odpowiedzi na pozew w przepisany terminie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 czerwca 2020 r. powódka Gmina M. S. – Zarząd (...) z siedzibą w S., oznaczona jako „udostępniający” zawarła z pozwaną M. M. oznaczoną jako „przyjmujący” umowę o nr (...) r. udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych.

Zgodnie z treścią § 1 ww. umowy, przedmiotem umowy jest udostępnienie lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w S. o łącznej powierzchni użytkowej 121,03 m² składającego się z pokoju nr I-IV, kuchni nr I-II, przedpokoju nr I-I i łazienki z wc, celem wykonania prac remontowych zapewniających prawidłową eksploatację lokalu, instalacji i urządzeń będących na wyposażeniu oraz bezpieczeństwo dla osób zamieszkujących lokal i budynek.

Podstawą zawarcia umowy jest skierowanie nr (...).5600. (...).19.20.DH z dnia 30 kwietnia 2020 r.

Zgodnie z treścią § 2 ww. umowy, udostępniający przekaze a przyjmujący przyjmie lokal nr (...) położony przy ul. (...) w S.. Przekazanie nastąpi na podstawie protokołu przekazania lokalu stanowiącego załącznik nr 3 do umowy. Przyjmujący zobowiązał się do wykonania prac określonych zgodnie z szacunkiem kosztów – zakresem robót stanowiącym załącznik nr 2, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od udostępniającego i zrzeka się wszelkich roszczeń związanych ze stanem lokalu i wykonywanymi pracami.

Zgodnie z treścią § 4 ww. umowy, termin zakończenia prac remontowych strony ustalają na dzień 23 czerwca 2021 r.

Zgodnie z treścią § 11 ust. 1 ww. umowy, w przypadku rozwiązania umowy, przyjmujący zobowiązany jest niezwłocznie opróżnić i wydać lokal udostępniającemu w stanie wolnym od osób i rzeczy. Wydanie lokalu następuje z chwilą spisania protokołu zdawczo-odbiorczego z czynności jego faktycznego przekazania.

Umowa została podpisana przez pozwaną.

Dowód:

- kopia umowy o nr (...) udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych z dnia 23 czerwca 2020 r.
– k. 7-9v.

W dniu 30 kwietnia 2020 r. Zarząd (...) w S. sporządził pismo o nr (...).5600. (...).19.1.20.DH, w którym skierował pozwaną do zawarcia umowy udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych w S. przy ul. (...). Pozwana otrzymała pismo w dniu 19 maja 2020 r.

W punkcie II ww. pisma wskazano, że po zakończonym remoncie oraz odbiorze technicznym należy zawrzeć umowę najmu z M. M..

Dowód:

- kopia pisma z dnia 30 kwietnia 2020 r. – k. 10-10v.

Został sporządzony szacunkowy koszt prac remontowych przy ul. (...). Dokument ten został podpisany przez pozwaną.

Dowód:

- kopia szacunkowego kosztów prac remontowych w lokalu przy ul. (...) – k. 11-12v.

W dniu 23 czerwca 2020 r. sporządzono protokół przekazania lokalu, który został podpisany przez pozwaną.

Dowód:

- kopia protokołu przekazania lokalu z dnia 23 czerwca 2020 r. – k. 13.

Powódka pismem z dnia 12 sierpnia 2021 r. wezwała pozwaną do natychmiastowego zakończenia prac remontowych i zgłoszenia do odbioru w formie pisemnej wraz z załącznikami odpowiednimi protokołami. Z kolei pismem z dnia 24 listopada 2021 r. powódka wezwała pozwaną do opróżnienia lokalu i niezwłocznego wydania go do dyspozycji powódki w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Pisma te nie zostały jednak doręczone pozwanej.

Dowód:

- kopia wezwania z dnia 12 sierpnia 2021 r. – k. 13v;

- kopia wezwania z dnia 24 listopada 2021 r. – k. 14;
- kopie zwrotu korespondencji nie podjętej w terminie – k. 15v-16.

Powódka sporządziła w dniu 18 stycznia 2022 r. pismo wzywające pozwaną do opróżnienia z osób i rzeczy oraz wydania lokalu położonego przy ul. (...) w S. w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25 stycznia 2022 r. Pismo zostało nadane w dniu 18 stycznia 2022 r.

Dowód:

- kopia pisma z dnia 18 stycznia 2022 r. – k. 20.

Korespondencja była wysyłana przez powódkę na adres K. 72/10 w S. oraz ul. (...) w S.. Od 2006 r. pozwana była zameldowana przy ul. (...) i tam zamieszkuje do dnia dzisiejszego.

Dowód:

- wydruk PESEL – k. 6;
- kopie zwrotu korespondencji nie podjętej w terminie – k. 15v-16;
- kopia pocztowej książki nadawczej – k. 21;
- pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. – k. 42;
- kopia protokołu Komornika Sądowego z dnia 13 czerwca 2022 r. – k. 57.

Sąd powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie dowodów o charakterze dokumentarnym przedłożonym przez powoda. Dowody te są spójne i logiczne, jednakże nie dają obrazu całej sytuacji dotyczącej spornego lokalu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Z uwagi na fakt, że przesłanką rozstrzygnięcia sprawy z powództwa Gminy M. S. przeciwko M. M. o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) były ustalenia poczynione na podstawie przedstawionej przez stronę powodową dokumentacji.

Powództwo Gminy M. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) okazało się nieuzasadnione.

Zgodnie z treścią przepisu art. 232 k.p.c. wskazuje się, że strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Zgodnie z kolei z treścią art. 339 § 1 i 2 k.p.c., sąd może wydać wyrok zaoczny na posiedzeniu niejawnym, gdy pozwany w wyznaczonym terminie nie złożył odpowiedzi na pozew. W przypadku, o którym mowa w § 1, przyjmuje się za prawdziwe twierdzenia powoda o faktach zawarte w pozwie lub pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed posiedzeniem, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa. Natomiast zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Z kolei wprowadzone przez art. 339 § 2 k.p.c. swoiste domniemanie zgodności twierdzeń powoda z rzeczywistym stanem rzeczy nie zwalnia powoda od przytoczenia faktów, które są niezbędne do dokonania subsumpcji materialnoprawnej, stanowiącej faktyczną i materialnoprawną podstawę wyroku.

Podstawa faktyczna wyroku jest zatem, co do zasady, konstruowana w oparciu o okoliczności faktyczne podane przez powoda. Domniemanie prawdziwości twierdzeń powoda o faktach zastępuje jedynie postępowanie dowodowe i to tylko wówczas, gdy twierdzenia powoda nie budzą uzasadnionych wątpliwości. Nie ulega też wątpliwości, że wobec treści art. 339 § 2 k.p.c. i objęcia domniemaniami prawdziwości jedynie sfery ustaleń faktycznych, obowiązkiem sądu rozpoznającego sprawę w warunkach zaoczności jest rozważenie, czy w świetle przepisów prawa materialnego

twierdzenie strony powodowej uzasadniają uwzględnienie żądania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 2 czerwca 2020 r. o sygn. akt I AGa 69/20, Lex nr 3044494).

Wydając wyrok zaoczny sąd nie dokonuje weryfikacji prawdziwości twierdzeń o faktach przytoczonych przez powoda, chyba, że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa. W takim wypadku postępowanie dowodowe powinno być przeprowadzone, choć w istocie będzie się ono ograniczało jedynie do dowodów zawnioskowanych przez powoda i ewentualnie dopuszczonych przez sąd z urzędu (por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 1 lutego 2018 r. o sygn. akt I ACa 7788/17, L. nr (...)).

Twierdzenia powoda budzą uzasadnione wątpliwości wtedy, gdy są one wzajemnie sprzeczne lub niezgodne albo się wzajemnie wykluczają (por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 8 grudnia 2017 r. o sygn. akt I ACa 1177/16, Lex nr 2476153).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd podjął uzasadnione wątpliwości co do twierdzeń powódki w zakresie dalszego zajmowania przez pozwaną lokalu położonego przy ul. (...)/9. Wskazać należy, że umowa została zawarta między stronami w dniu 23 czerwca 2020 r. na podstawie pisma Zarządu (...) z dnia 30 kwietnia 2020 r. kierującego pozwaną do zawarcia umowy udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych położonego w S. przy ul. (...), zaś po zakończonym remoncie i odbiorze technicznym lokalu zawarcie umowy najmu z pozwaną. Celem umowy z dnia 23 czerwca 2020 r. było zatem wyremontowanie lokalu należącego do powódki, by następnie lokal ten został najęty powódce, o czym powód nie wspomniał w treści pozwu, a co wynika z treści umowy nr (...) r. udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych z dnia 23 czerwca 2020 r. Nadto w przedłożonej przez powódkę kopii szacunkowego kosztu prac remontowych lokalu przy ul. (...) wynika, iż został sporządzony w dniu 7 marca 2019 r. i podpisany przez pozwaną. Jednakże obok podpisu tego nie widnieje data jego sporządzenia. Mając z kolei na uwadze treść przepisu § 2 umowy udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych wskazującego, że przekazanie lokalu następuje na podstawie protokołu przekazania lokalu, a tymczasem protokół ten został sporządzony ponad rok przed zawarciem umowy dało przyczynę co do podjęcia uzasadnionych wątpliwości co do prawdziwości twierdzeń powódki. Nadto celem umowy miało być wykonanie prac remontowych lokalu położonego w S. przy ul. (...), które miały być wykonane do dnia 23 czerwca 2021 r. Tymczasem wedle twierdzeń powódki umowa miała zostać rozwiązana ze skutkiem dopiero na dzień 24 listopada 2021 r. Powódka wskazała nadto, iż wezwała stronę pozwaną pismem z dnia 18 stycznia 2022 r. do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu. Jednakże wezwanie to podobnie jak wezwania z dnia 12 sierpnia 2021 r. oraz 24 listopada 2021 r. zostały wysłane pozwanej na adres K. 72/10 w S., pod którym adresem pozwana już wcześniej nie odebrała pisma.

Nadto wedle protokołu Komornika Sądowego z dnia 13 czerwca 2022 r. wprost wynikało, iż pozwana zamieszkuje pod adresem ul. (...) w S., a nie przy ul. (...) w S. czy ul. (...) w S..

Mając powyższe na uwadze powyższe nieścisłości Sąd uznał, że twierdzenia strony powodowej budzą uzasadnione wątpliwości co do swojej prawdziwości, a w szczególności w zakresie twierdzeń dalszego zajmowania przez pozwaną lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S.. W związku z czym Sąd wydał wyrok na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego opartego na dokumentacji przedstawionej jedynie przez stronę powodową.

Podstawę prawną żądania stanowi, przepis art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego jest przyznanie właścicielowi żądania wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą, a zatem legitymacja czynna w sprawie przysługuje właścicielowi rzeczy. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest zatem stwierdzenie istnienia przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez osobę, przeciwko której skierowane jest żądanie pozwu oraz braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanej skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, iż poza wątpliwością pozostaje fakt, iż powódka jest właścicielką lokalu położonego w S. przy ul. (...) oraz to, że lokal ten został przekazany pozwanej w dniu 23 czerwca 2020 r. celem wykonania remontu ww. lokalu do dnia 23 czerwca 2021 r. Wynika to bowiem z treści przedłożonej przez stronę powodową kopii umowy o nr (...) udostępniania lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych z dnia 23 czerwca 2020 r., pisma Zarządu (...) z dnia 30 kwietnia 2020 r. oraz protokołu przekazania lokalu z dnia 23 czerwca 2020 r. Nadto dokumenty te zostały podpisane przez pozwaną. Jednakże przedstawiona przez stronę powodową dokumentacja nie wykazuje tego, iż lokal ten jest faktycznie przez pozwaną dalej zajmowany.

Z przedstawionego materiału dowodowego nie wynika bowiem by pozwana zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) w S.. Nadto z przedstawionego przez powoda materiału dowodowego wynika, iż korespondencja na wysłany przez powódkę adres przy ul. (...) w S. nie została odebrana, zaś na podstawie protokołu Komornika Sądowego z dnia 13 czerwca 2022 r. wprost wynika, iż pozwana mieszka przy ul. (...) w S., a nie przy ul. (...) w S..

Przyjąć należało zatem, że o ile strona powodowa podołała obowiązkowi dowodowemu w zakresie wykazania istnienia po swojej stronie uprawnień właścicielskich do lokalu położonego w S. przy ul. (...), o tyle nie podołała ona obowiązkowi udowodnienia, iż pozwana w dalszym ciągu włada przedmiotowym lokalem. Sam fakt wydania lokalu pozwanej w dniu 23 czerwca 2022 r. nie oznacza, bowiem iż pozwana w dalszym ciągu lokal zajmuje. Tym bardziej, iż zamieszkuje ona w lokalu przy ul. (...) w S..

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji wyroku zaocznego.