

Sygn. akt I C 1567/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Data 1 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Protokolant: stażystka Aleksandra Skorynko

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa Gminy O.- Zakładu (...) w O.

przeciwko S. J. (1), J. J. (1)

o eksmisję

I nakazuje pozwanym S. J. (1) i J. J. (1), aby opróżnili, opuścili i wydali powodce Gminie O. pomieszczenie tymczasowe położone w O. przy ul. (...);

II zasądza od pozwanych S. J. (1), J. J. (1) na rzecz powoda kwotę 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu, odstępując od obciążenia pozwanych kosztami procesu w pozostałym zakresie.

SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Sygn. akt **I C 1567/17**

UZASADNIENIE

Powód Gmina O. Zakład (...) wniósł o nakazanie pozwanym, aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...) oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego roszczenia wskazał, że w wykonaniu wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie wynajął pozwanym pomieszczenie tymczasowe przy ul. (...) na okres 6 miesięcy. Pomimo wygaśnięcia umowy najmu pozwani nadal zajmowali lokal tymczasowy. Pozwani nie opłacali czynszu ani wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Córka pozwanych wyprowadziła się z lokalu i może, w ramach ciążącego na niej obowiązku alimentacyjnego, czynić starania o zapewnienie mieszkania swoim rodzicom (pozwany).

Pozwani J. J. (2) i S. J. (2) wnieśli o oddalenie powództwa, ewentualnie o oznaczenie terminu na spełnienie świadczenia na dzień przypadający po upływie 24 miesięcy liczonych od daty uprawomocnienia się orzeczenia, na zasadzie art. 320 k.p.c. oraz przyznanie lokalu socjalnego.

W odpowiedzi na zobowiązanie do opuszczenia lokalu pozwani podali, że powód miał okres 6 lat od dnia wygaśnięcia umowy na podjęcie stosownych działań. W tym okresie jednak nie podjął żadnych aktywności, zaniedbując jednocześnie swoje obowiązki w przedmiocie zapewnienia minimalnych standardów, jakim mają odpowiadać pomieszczenia tymczasowe. Lokal zajmowany przez powodów jest niewłaściwie izolowany, jest niepodpiwniczony, a

wady konstrukcyjne powodują stale zawilgocenie o rozwój pleśni. Wskutek tego pozwani musieli inwestować w środki ochrony samodzielnie. Sami też sfinansowali zakup nowego bojlera i remont łazienki.

Pozwani przez okres wielu lat pozostawali bezrobotni. Dopiero w ostatnim czasie podjęli zatrudnienie i otrzymują wynagrodzenie minimalne. Starają się uregulować zaległości w stosunku do powoda.

Pozwani zarzucali powodowi również zbyt małe zaangażowanie w przedśądowym rozwiązywaniu sporu uznając, że jedno przedśądowe wezwanie jest niewystarczające. Pozwani uznali, że jest nieusprawiedliwionym działaniem powoda polegającym na zwlekaniu z wniesieniem powództwa do czasu, gdy pozwani znajdą zatrudnienie. Pozwani powoływali się na zasady współżycia społecznego, wskazując, że powództwo winno zostać oddalone na podstawie art. 5 k.c.

Wniosek o odroczenie terminu wykonania ewentualnego wyroku uwzględniającego powództwo pozwani uzasadniają koniecznością uzyskania dodatkowego czasu na odzyskanie stabilności finansowej.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 23 września 2010r. powód zawarł z pozwanymi oraz ich córką, A. J. umowę najmu pomieszczenia tymczasowego o powierzchni 27,26 m², położonego w O. przy ul. (...) na okres 6 miesięcy, tj. do dnia 30 marca 2011r. Wynajęcie pomieszczenia wynikało z obowiązku opuszczenia innego lokalu, z którego orzeczono eksmisję pozwanych i ich córki – bez prawa do lokalu socjalnego.

(dowód: umowa najmu – k. 17-21)

Po upływie okresu najmu umowa wygasła. W tym czasie pozwani nie byli w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Córka pozwanych, A. J. wyprowadziła się do wynajmowanego mieszkania położonego w L.. Lokal ten zamieszkuje z 5-cioletnią córką. Lokal ma powierzchnię ok. 30 m².

(bezsporne)

W roku 2017r. każdy z pozwanych zawarł umowę o pracę. Pozwana pracuje jako opiekun osób starszych i niepełnosprawnych w pełnym wymiarze czasu pracy na czas określony (do 5 kwietnia 2018r.). Uzyskuje wynagrodzenie w kwocie 1.480 zł. Pozwany jest zatrudniony na stanowisku dozorca-palacza w pełnym wymiarze czasu pracy na czas nieokreślony. Pozwany uzyskuje wynagrodzenie w kwocie 2.000 zł.

(dowód: umowy o pracę – k. 60, 61, zaświadczenie o wynagrodzeniu – k. 68)

Pomimo upływu 6 lat od dnia wygaśnięcia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego i wezwania pozwanych do jego zwrotu, pozwani nadal zajmują lokal położony w O. przy ul. (...). Nie zamierzają wydać go powodowi pomimo tego, że w ich ocenie jego stan techniczny stwarza niebezpieczeństwo dla ich życia i zdrowia. Zwracali się do powoda o przedłużenie umowy najmu, jednakże z uwagi na charakter pomieszczenia, powód odmówił zawarcia kolejnej umowy.

(bezsporne; wezwanie do opróżnienia pomieszczenia – k. 12, z.p.o. – k. 13, odmowa przedłużenia umowy najmu – k. 15)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Stan faktyczny w sprawie, w zakresie zagadnień przedmiotowo istotnych był między stronami bezsporny. Pozwani nie kwestionowali faktu, że pomimo wygaśnięcia umowy najmu w dalszym ciągu przez okres 6 lat bezumownie zajmowali pomieszczenie tymczasowe powoda.

Pozostałe fakty, mające drugorzędne znaczenie zostały ustalone na podstawie złożonych przez strony dokumentów.

Podstawę prawną żądania powoda w przedmiotowej sprawie stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Dodatkowo, podstawę żądania stanowił również przepis art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Pomieszczenie tymczasowe przy ul. (...) nie jest lokalem mieszkalnym, ale pomimo to, do najmu tego pomieszczenia mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego art. 680-692, regulujące w sposób odrębny najem lokalu. W konsekwencji, do obowiązków najemcy pomieszczenia tymczasowego, po zakończeniu stosunku najmu, ma zastosowanie, za pośrednictwem przepisu art. 680 k.c., przepis cytowanego wyżej art. 675 k.c. Także najemca pomieszczenia tymczasowego, tak samo jak najemca innego lokalu, po zakończeniu stosunku najmu ma obowiązek wydać pomieszczenie wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.

Pozwani nie kwestionowali faktu, że umowa najmu wygasła, zajmują lokal powoda bez tytułu prawnego i nie uiszczają związanych z tym należności. Zarzucali jedynie powodowi że ten postępuje niewłaściwie domagając się eksmisji pozwanych z lokalu, którego stan zagraża bezpieczeństwu i życiu pozwanych. Stan lokalu pozwani usiłowali udowodnić za pomocą fotografii i licznych kopii dokumentów stworzonych podczas okresowej kontroli budynku przy ul. (...).

Bez znaczenia jednak dla rozpoznania sprawy był stan techniczny pomieszczenia tymczasowego. Ani przepis art. 222 k.c. ani 675 k.c. nie uzależnia uprawnienia powoda do otrzymania zwrotu rzeczy od jej stanu. Przepis ten nie stanowi, że właściciel może domagać się jedynie opróżnienia lokalu znajdującego się w nienagannym stanie technicznym i estetycznym, zaś stan zagrażający życiu i zdrowiu lokatorów rodzi po ich stronie uprawnienie do zachowania prawa do korzystania z niego. W konsekwencji podnoszone przez stronę pozwaną okoliczności co do złego stanu murów budynku i ogólnego zawilgotnienia oraz zagrzybienia lokalu były nieistotne dla rozstrzygnięcia. Z tego też względu Sąd pominął składane na tę okoliczność dowody, o czym orzeczone na zasadzie art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. (Sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. Przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.)

Mając powyższe na uwadze, roszczenie powoda o opróżnienie przez pozwanych zajmowanego pomieszczenia tymczasowego należało uznać za uzasadnione. Z tych przyczyn, na podstawie art. 222 § 1 k.c. i art. 675 § 1 k.c., orzeczono jak w pkt I wyroku.

Pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art. 25 e o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) do pomieszczenia tymczasowego stosuje się tylko enumeratywnie wymienione przepisy tej ustawy. Są to art. 4, art. 10 ust. 1-3, art. 11 ust. 2 pkt 1-3, art. 13, art. 18, art. 20 ust. 2a i 2b, art. 21, art. 23 ust. 3 i 4 oraz art. 25. Wśród powyższych przepisów nie został wymieniony art. 14 ww. ustawy, który stanowi, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Z powyższego wnika, iż przy eksmisji z pomieszczenia tymczasowego nigdy sąd nie może pozytywnie orzec o prawie do lokalu socjalnego, gdyż brak jest ku temu podstawy prawnej. Wręcz sąd nie musi zawierać żadnego rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Zgodnie z art. 25d pkt 3 ustawy, pozwanym nie przysługuje również prawo do innego tymczasowego pomieszczenia, albowiem niniejszym wyrokiem zostali oni zobowiązani do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

W realiach niniejszej sprawy brak jest podstaw, by oddalić powództwo w oparciu o treść art. 5 k.c. Pozwani pracują, nie są chorzy w stopniu, który uniemożliwiałby im podjęcie zatrudnienia, nie posiadają nikogo na utrzymaniu, zaś przez 6 lat powinni byli zorganizować sobie miejsce, w którym będą mogli mieszkać, choćby był to wynajęty pokój. Pozwani nie mogą liczyć, że będą do końca życia zamieszkiwać bez tytułu prawnego w pomieszczeniu tymczasowym,

które ze swej na tury ma jedynie na celu umożliwienia zorganizowania sobie nowego lokum osobom eksmitowanym bez prawa do lokalu socjalnego.

Sąd nie znalazł podstaw do odroczenia obowiązku opróżnienia, opuszczenia i wydania pomieszczenia tymczasowego. Zgodnie z treścią art. 320 k.p.c., w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może (...) w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia.

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie nie zaszły żadne szczególnie uzasadnione okoliczności umożliwiające zastosowanie cytowanego przepisu, zaś działania powoda, który powstrzymał się z wniesieniem powództwa do czasu osiągnięcia przez pozwanych względnej stabilności finansowej (pозwani weszli w stosunek pracy, przy czym pozwany – na czas nieokreślony) uznać należało za prawidłowe. Podkreślić bowiem należy, że najem pomieszczenia tymczasowego trwał 6 miesięcy, zaś umowa wygasła z dniem 30 marca 2011r. Pozwani bezumownie korzystali z pomieszczenia powoda przez okres ponad 6 lat. W tym czasie mogli poczynić starania o polepszenie swojej sytuacji lokalowej i finansowej, która częściowo uległa poprawie. Pozwani dysponują stałymi dochodami, umożliwiającymi wejście w stosunek najmu lokalu o standardzie zbliżonym lub lepszym od pomieszczenia zajmowanego dotychczas. Ich twierdzenia w przedmiocie braku środków nie są wiarygodne. Aktualnie w naszym regionie w podobnej sytuacji finansowej znajduje się ponad 20 % osób zatrudnionych. Taki rynek pracy uzasadniał rozwinięcie się podaży na wynajem pokoi. Pozwani mogą z otrzymywanych wynagrodzeń sprostać przeciętnym wydatkom związanym z najmem pokoju, wobec czego ich sytuacja nie jest na tyle wyjątkowa, aby uzasadniała zastosowanie art. 320 k.p.c. Co więcej, wskazać należy, że postawa pozwanych nie gwarantuje, że wykorzystają oni okres 24 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia na poczynienie starań w zakresie poprawienia swojej sytuacji bytowo-lokalowej, skoro nie byli w stanie podjąć działań w tym zakresie w dotychczasowym, 6-letnim okresie od wygaśnięcia umowy najmu.

Niezależnie od powyższego, nie można pominąć również faktu, że córka pozwanych, która była stroną umowy najmu pomieszczenia tymczasowego (o powierzchni 27,26 m²), obecnie wynajmuje mieszkanie w L. (o powierzchni ok. 30 m²), gdzie mieszka z córką. Zasady współżycia społecznego, które stanowią źródło zobowiązań gminy polegających na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 ust. 1 ustawy), nie mogą konkurować z istniejącym po stronie córki pozwanych obowiązkiem alimentacyjnym, którego treścią jest również zapewnienie mieszkania wstępnym (art. 128 i 129 krio). Fakt, że A. J. przysługuje prawo do korzystania z lokalu na podstawie umowy najmu sprawia, że w kontekście jej obowiązku względem rodziców nie można mówić o „szczególnie uzasadnionym wypadku”, o którym mowa w art. 320 k.p.c. Co więcej, przepis art. 688² k.c. reguluje uprawnienia osób, wobec których ciąży na najemcy obowiązek alimentacyjny w sposób szczególny.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 102 k.p.c.: w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu konieczność wynajęcia przez pozwanych lokalu mieszkalnego lub dojazdów do pracy z miejsca zamieszkania córki będzie stanowić dla nich nowe obciążenie finansowe, które wpłynie na dalszą sytuację i sposób gospodarowania dochodami. Z tego też względu Sąd uznał, że zasadnym wydaje się obciążenie pozwanych kosztami procesu na rzecz powoda jedynie w części, tj. w zakresie kosztów wynagrodzenia pełnomocnika i na tej podstawie zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 200 zł (pkt. II wyroku).

SSR Katarzyna Błesińska-Kozłowska