

Sygn. akt I C 2776/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2014 roku

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Karol Smaga

Protokolant: apl. sędz. L. B.

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta stołecznego W.

przeciwko Z. S.

o opróżnienie pomieszczenia tymczasowego

I. nakazuje Z. S. opróżnienie wraz z rzeczami pomieszczenia tymczasowego nr 16, znajdującego się w budynku numer (...) przy ulicy (...) w W. i wydanie tego lokalu miastu stołecznemu W.,

II. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

Sygn. akt I C 2776/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 października 2013 roku (data prezentaty Sądu) powód – miasto stołeczne W. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego J. K. (vide pełnomocnictwo, k. 4), wniósł o orzeczenie eksmisji pozwanego Z. S. z pomieszczenia tymczasowego numer 16, położonego w W. przy ul. (...) wraz z rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi oraz nakazanie opróżnienia lokalu i wydanie go powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy, jak również zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego (vide pozw, k. 2).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwany zajmuje ww. pomieszczenie tymczasowe bez tytułu prawnego. W trakcie postępowania weryfikacyjnego zostało nadto ustalone, iż pozwany nie wywiązuje się z warunków umowy najmu, w tym nie uiszcza opłat.

W toku rozprawy pozwany wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, iż od 2000 roku pozostaje bezrobotny, a w 2006 roku orzeczono wobec niego umiarkowany stopień niepełnosprawności (vide protokół rozprawy z dnia 27 lutego 2014 roku, k. 18).

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Miasto stołeczne W. jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), w skład którego wchodzi tymczasowe pomieszczenie numer 16, o powierzchni użytkowej 14,40 m<sup>2</sup> (bezsporne).

Z. S. w dniu 8 kwietnia 2013 roku zawarł umowę najmu przedmiotowego pomieszczenia na okres dwóch miesięcy. W myśl postanowień przedmiotowej umowy najemca zobowiązany został do uiszczania czynszu najmu miesięcznie z

góry bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypadała dana należność (umowa najmu tymczasowego pomieszczenia nr 19/13, k. 6 – 7).

W związku z upływem terminu, na jaki została zawarta umowa najmu pomieszczenia tymczasowego, właściciel wezwał Z. S. do dobrowolnego opróżnienia i przekazania w stanie wolnym pod względem prawnym i fizycznym zajmowanego lokalu. Zaległości powstałe tytułu nieuiszczenia przez Z. S. opłat czynszowych wraz z odsetkami stanowiły na dzień 9 sierpnia 2013 roku kwotę 449,75 złotych ( pismo z dnia 28 sierpnia 2013 roku, k. 5; pismo z dnia 11 lipca 2013 roku, k. 9; zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 10).

Pomimo wezwania Z. S. nie opuścił przedmiotowego pomieszczenia (bezsporne).

Stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów.

Za wiarygodne uznano dokumenty znajdujące się w aktach sprawy. Dokumenty te zostały sporządzone przez kompetentne osoby w ramach wykonywanych przez nie czynności, a strony w toku rozprawy nie kwestionowały ich prawdziwości; również sąd dokonując ich kontroli od strony formalnej i zawartości merytorycznej nie dopatrył się uchybień ani śladów wskazujących na ich fałszowanie przez podrabianie lub przerabianie.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawało, że strona powodowa – miasto stołeczne W. jest właścicielem pomieszczenia tymczasowego numer 16 położonego w W. przy ulicy (...), a pozwanemu Z. S. w przeszłości przysługiwało uprawnienie do władania lokalem na podstawie umowy najmu z dnia 8 kwietnia 2013 roku (vide umowa najmu tymczasowego pomieszczenia nr 19/13, k. 6 – 7).

Pomieszczenie tymczasowe zostało udostępnione pozwanemu na ściśle oznaczony okres przejściowy, a mianowicie na dwa miesiące, to jest do dnia 8 czerwca 2013 roku. Nie ulega więc żadnym wątpliwości, iż pozwany po tym dniu władał przedmiotowym lokalem bez jakiegokolwiek podstawy prawnej. Co istotne, powód m. st. W. wzywał pozwanego do wydania przedmiotowego lokalu (vide pismo z dnia 11 lipca 2013 roku, k. 9; pismo z dnia 28 sierpnia 2013 roku, k. 5), do czego pozwany nie zastosował się.

Bez znaczenia dla ustalenia tytułu prawnego pozwanego do zajmowanego pomieszczenia pozostaje fakt złożenia przez niego wniosku o wynajęcie lokalu socjalnego z zasobu m.st. W., tym bardziej, iż Zarząd D. Ś. m.st. W. odmówił zakwalifikowania Z. S. do wynajęcia lokalu socjalnego i umieszczenia do na liście osób oczekujących na najem lokalu (vide treść pisma z dnia 28 sierpnia 2013 roku, k. 5).

Mając powyższe na uwadze sąd ustalił, że pozwany utracił tytuł prawny do zajmowanego pomieszczenia z uwagi na upływ czasu, na jaki została z nim zawarta umowa najmu. Z powyższego wynika, iż Z. S. zajmuje przedmiotowe pomieszczenie tymczasowe bez tytułu prawnego i nie przysługuje mu skuteczne względem powoda uprawnienie do władania przedmiotowym pomieszczeniem i zamieszkiwania w nim.

Tym samym stwierdzić należy, że strona powodowa miała prawo domagać się wydania jej spornego pomieszczenia. Właściciel pomieszczenia tymczasowego ma bowiem prawo do swobodnego dysponowania swoją własnością, np. wynajęcia go, i osoby zamieszkujące tam bez tytułu prawnego nie mogą mu tego w jakikolwiek sposób uniemożliwić. Roszczenie miasta stołecznego W. wynika nie tylko z przepisów prawa rzeczowego, ale przede wszystkim ze stosunku obligacyjnego w oparciu o treść art. 675 k.c. Zgodnie z brzemieniem tego przepisu, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz wynajmującemu, przy czym zwrócenie rzeczy oznacza jej wydanie, a skuteczne wypowiedzenie stosunku najmu kończy najem.

W związku z powyższym, sąd nie znalazł żadnych podstaw aby odmówić słuszności żądaniu powoda, a w konsekwencji nakazał pozwanemu opuszczenie i opróżnienie zajmowanego przez niego pomieszczenia tymczasowego (punkt I wyroku).

Niemożliwość orzekania o uprawnieniu pozwanego do przyznania mu kolejnego tymczasowego pomieszczenia wynika z treści art. 25d pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.; dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów), w myśl którego prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli dłużnik został zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia. Analogicznie kształtuje się kwestia badania warunków przemawiających za przyznaniem pozwanemu lokalu socjalnego. Wskazać w tym miejscu należy, iż co prawda w myśl art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego i orzeka w tym zakresie o uprawnieniu osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, jednakże następuje to wyłącznie w przypadku uprzedniego nakazania opuszczenia „lokalu”. Lokalem w rozumieniu powołanej ustawy jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych (art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów). Konfrontując powyższe brzmienie przepisu z definicją „pomieszczenia tymczasowego” (czyli pomieszczenia nadającego się do zamieszkania, posiadającego dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniającego możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniającego co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane – art. 2 ust. 1 pkt 5a) nie ulega wątpliwości, iż mowa jest o dwóch, zupełnie różnorodnych instytucjach, co tym samym wyklucza stosowanie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów w sprawach o opuszczenie i opróżnienie pomieszczeń tymczasowych. Zastosowanie tego przepisu do pomieszczenia tymczasowego zostało wyłączone również z mocy art. 25e ustawy o ochronie praw lokatorów.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w treści art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego. W ocenie sądu już sama sytuacja majątkowa pozwanego, która m.in. stanowiła przyczynę powstania zaległości w opłaceniu czynszu (pозwany od 2000 roku pozostaje osobą bezrobotną), uzasadnia odstąpienie od obciążenia go kosztami poniesionymi przez stronę przeciwną. Z tego względu sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

Mając na uwadze powyższe rozważania i na podstawie powołanych powyżej przepisów Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie orzekł, jak w części dyspozytywnej wyroku.