

**Sygn. akt I C 1834/14**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 października 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Anna Ogińska - Łągiewka

Protokolant Alicja Kicka

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa Miasta (...)

przeciwko T. Z. i D. Z.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym T. Z. i D. Z. opuszczenie i opróżnienie pomieszczenia tymczasowego numer 50B przy ul. (...) w W. i wydanie go powodowi Miastu (...).
2. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 1834/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 lipca 2014 roku (data prezentaty Sądu) powód – miasto (...) reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego J. K. (vide pełnomocnictwo, k. 4), wniósł o orzeczenie eksmisji pozwanych T. Z. i D. Z. z pomieszczenia tymczasowego numer 50B, położonego w W. przy ul. (...) wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi oraz nakazanie opróżnienia lokalu i wydanie go powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy, jak również zasądzenie solidarne kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego (vide pozew, k. 2).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwani zajmują ww. pomieszczenie tymczasowe bez tytułu prawnego.

W toku rozprawy pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, wskazując, iż obecnie nie pracują, a ich dochody to renta socjalna w kwocie 529 zł. oraz renta pozwanej w kwocie 517 zł. (vide protokół rozprawy z dnia 29 października 2014 roku, k. 24). Nadto pozwani załączyli orzeczenia o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności (vide orzeczenia – k. 22-23).

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

Miasto (...) jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), w skład którego wchodzi tymczasowe pomieszczenie numer 50B, o powierzchni użytkowej 11,70 m<sup>2</sup> (bezsporne).

D. Z. w dniu 12 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 w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypadła dana należność (umowa najmu tymczasowego pomieszczenia nr 14/13, k. 8 – 9).

Zgodnie z oświadczeniem D. Z. z dnia 17 kwietnia 2013 roku wraz z nim w pomieszczeniu tymczasowym zamieszkiwała matka T. Z. (oświadczenie k. 12).

W związku z upływem terminu, na jaki została zawarta umowa najmu pomieszczenia tymczasowego, właściciel wezwał D. Z. do dobrowolnego opróżnienia i przekazania w stanie wolnym pod względem prawnym i fizycznym zajmowanego lokalu. Zaległości powstałe tytułu nieuiszczenia przez D. Z. opłat czynszowych stanowiły na koniec stycznia 2014 roku kwotę 760,49 złotych ( pismo z dnia 4 lutego 2014 roku, k. 5; pismo z dnia 14 lutego 2014 roku, k. 7; zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 6, potwierdzenie nadania – k. 7v.).

Pomimo wezwania D. Z. wraz z jego matką T. Z. nie opuścili 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 dopatrzył 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 (...) jest właścicielem pomieszczenia tymczasowego numer 50A położonego w W.przy ulicy (...), a pozwanemu D. Z.w przeszłości przysługiwało uprawnienie do władania lokalem na podstawie umowy najmu z dnia 12 kwietnia 2013 roku (vide umowa najmu tymczasowego pomieszczenia nr 14/13, k. 8 – 9).

Pomieszczenie tymczasowe zostało udostępnione pozwanemu na ściśle oznaczony okres przejściowy, a mianowicie na dwa miesiące, to jest do dnia 12 czerwca 2013 roku. Nie ulega więc żadnym wątpliwości, iż pozwany po tym dniu władał przedmiotowym lokalem bez jakiegokolwiek podstawy prawnej. Co istotne, powód m. (...) wzywał pozwanego do wydania przedmiotowego lokalu ( vide pismo z dnia 14 lutego 2014 roku, 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.(...), tym bardziej, iż Zarząd D.Ś.m.(...) odmówił zakwalifikowania Z. S.do wynajęcia lokalu socjalnego i umieszczenia do na liście osób oczekujących na najem lokalu ( vide treść pisma z dnia 4 lutego 2014 roku, k. 5).

Mając powyższe na uwadze Sąd ustalił, że pozwany D. Z. utracił tytuł prawny do zajmowanego pomieszczenia z uwagi na upływ czasu, na jaki została z nim zawarta umowa najmu. Z kolei pozwanej T. Z. taki tytuł w ogóle nie przysługiwał. Z powyższego wynika, iż pozwani zajmują przedmiotowe pomieszczenie tymczasowe bez tytułu prawnego i nie przysługuje im 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 uniemożliwiać. Roszczenie miasta (...) 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 pozwanym opuszczenie i opróżnienie zajmowanego przez nich 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 współżycia społecznego. W ocenie sądu już sama sytuacja majątkowa pozwanych, która m.in. stanowiła przyczynę powstania zaległości w opłacaniu czynszu uzasadnia odstąpienie od obciążenia ich 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.

z./ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu D. Z..