

Sygn. akt I C 2863/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Adam Mitkiewicz

Protokolant: Katarzyna Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko P. B.

o eksmisję

1. Nakazuje pozwanemu P. B., aby opróżnił i wydał powodowi Miastu S. W. lokal – pracownię artysty nr 120 położony w W. przy ul. (...) w terminie do dnia 1 sierpnia 2015 r.
2. Zasądza od pozwanego P. B. na rzecz powoda Miasta S. W. kwotę 380 (trzysta osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powód Miasto S. W. wniósł o nakazanie pozwanemu P. B. opróżnienia pracowni artysty nr. 120 położonej przy ul. (...) w W.. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powoda podał, że najemcą pracowni artysty nr. 120 położonej przy ul. (...) w W. był J. S. (1), obecnie w jej posiadaniu jest jego uczeń P. B.. Pomimo wezwania pozwany nie opróżnił dobrowolnie zajmowanej pracowni.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa podniósł, że toczą się rozmowy z władzami m.s.W.które mają doprowadzić do wynajęcia P. B.pracowni artysty nr. (...) położonej przy ul. (...)w W.co umożliwi zachowanie pozostawionych w tym lokalu prac profesora S.i dotychczasowego charakteru pracowni. Podniósł również, że żądanie eksmisji jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Rejonowy ustalił co następuje :

W dniu 15.02.1963r. pomiędzy Miastem S.W.a J. S. (1)zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego nr. (...)położonego przy ul. (...)w W.należącego do m. (...)W.(odpis umowy k. 12- 15). W lokalu tym powstała pracownia artysty malarza J. S. (1). W dniu 30.08.2012r. J. S. (1)zmarł a pracownię artysty objął w posiadanie P. B.który do dnia dzisiejszego zajmuje ten lokal. Pomimo wezwania P. B.nie zwrócił m.(...) W.tego lokalu.

P. B. podejmował bezskuteczne próby zawarcia umowy najmu tego lokalu. Prowadzone były starania aby władze Miasta S. W. wyraziły zgodę na zawarcie przez P. B. umowy najmu co miałyby prowadzić do zachowania w tamtym

miejscu dawnego charakteru pracowni, zabezpieczenia i zachowania tam prac J. S. (1). Do chwili zamknięcia rozprawy pomiędzy stronami nie doszło do porozumienia, a z pozwanym nie zawarto umowy najmu pracowni.

Sąd zważył co następuje.

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.

Miasto S.W.domagało się orzeczenia eksmisji pozwanego P. B.pracowni artysty nr. (...) położonej przy ul. (...)w W..

Bezspornym było, że pomiędzy pozwanym a Miastem S.W.nie doszło do zawarcia umowy najmu tej pracowni, a wiążąca J. S. (2)i m.(...)W.umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem jego śmierci tj. 30.08.2012r.. (...)artysty nr. (...) położona przy ul. (...)w W.znajduje się w posiadaniu P. B..

Pozwanemu nie przysługuje zatem żaden tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a jego właściciel m.(...) W.domaga się orzeczenia eksmisji pozwanego z lokalu nie widząc potrzeby zawieszenia postępowania w celu uzgodnienia ewentualnego zawarcia z pozwanym umowy najmu.

W takim stanie faktycznym wobec żądania eksmisji Sąd ma mocy art. 222§1 k.c. orzekł eksmisję pozwanego z zajmowanego lokalu.

Pełnomocnik pozwanego podniósł, że żądanie eksmisji pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, ale nie potrafił wskazać z jakimi zasadami współzycia zachodzi sprzeczność.

Tutejszy Sąd podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1999.05.27, II CKN 337/98, OSNC 1999/12/214, że zasady współzycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomość budynkową, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku. Oraz w wyroku tego Sądu z dnia 1994.11.22 wyrok SN II CRN 127/94( nie publikowane), iż istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym.

W uzasadnieniu do tego orzeczenia Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że ochrona własności jest zasadą konstytucyjną, gdyż Rzeczpospolita Polska - demokratyczne państwo prawne - chroni własność oraz poręcza całkowitą ochronę własności osobistej. Z tej przyczyny należy odrzucić ekstremalne - jak to miało miejsce uprzednio - ujmowanie nadużycia prawa własności, a w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c. Niezależnie od tego należy pamiętać o przepisie art. 320 k.p.c., który w sprawach o wydanie nieruchomości w zasadzie wyłącza stosowanie art. 5 k.c., skoro w szczególnie uzasadnionych wypadkach - a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współzycia społecznego - pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela.

Mając na uwadze wartość artystyczną prac zmarłego profesora J. S. (1) i potrzebę umożliwienia zabezpieczenia i przeniesienia jego prac znajdujących się nadal w pracowni w inne miejsce Sąd na mocy art. 320 k.c. odroczył wydanie lokalu na okres umożliwiający znalezienie właściwego miejsca dla tych prac i ich przeniesienie. Uwzględniający jednocześnie interes właściciela lokalu domagającego się jego wydania.

Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadków i stron albowiem z uwagi na przesłanki wydania lokalu określone w art. 222§1 k.c. i stan faktyczny sprawy ich dopuszczenie nie miało by znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Jednocześnie oddalono wniosek o wyznaczenie terminu na zajęcie stanowiska w sprawie ponieważ czas

pomiędzy pierwszym a drugim terminem rozprawy był wystarczający na zajęcie stanowiska w sprawie tym bardziej, że oczywistym dla stron było przed rozprawą, że do zawarcia umowy najmu nie doszło, a prowadzone konsultacje nie prowadzą do zawarcia umowy.

O kosztach procesu sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98§1 k.p.c. W tym o kosztach zastępstwa procesowego na mocy § 9 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.nr.163 poz.1349) .

Z. (...)