

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 6 sierpnia 2014 r.

Do Sądu Rejonowego w Sanoku w dniu 10 lutego 2014 r. powód C. Ł. wniósł powództwo o nakazanie pozwanym J. D. (1)

i A. Z. (1) opuszczenia jego budynku mieszkalnego murowanego piętrowego, mieszczącego się na działce gruntowej nr (...) w B., wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) prowadzonej w S. R.w S. i usunięcia stamtąd, jak również z całej działki nr (...) przedmiotów stanowiących ich własność. Jednocześnie wniósł o ustalenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu roszczenia wskazano, że pozwani latem 2010 r. wynajęli u powoda budynek mieszkalny murowany i stodołę na czas określony, mianowicie do końca grudnia 2013 r. jednakże pomimo wygaśnięcia najmu pozwani nie opuścili mieszkania powoda. Nie podjęli nawet czynności zmierzających do usunięcia zgromadzonych tam swoich rzeczy. Natomiast na wezwanie do opróżnienia budynków i przylegającego terenu nie odpowiedzieli. Podkreślił ponadto, iż pozwani mają stale miejsce zamieszkania w W. (k. 2, 23).

W odpowiedzi na żądanie pozwu pozwani uznali powództwo. Wskazali jednocześnie, iż nie są w stanie wyprowadzić się z zajmowanego budynku

„z dnia na dzień”, ale zakreślili sobie termin opróżnienia budynku do dnia

17 października 2014 r. Wtedy to jak ocenili budowany przez nich inny dom

w B. będzie w części możliwy do zamieszkania. Wskazali nadto, iż przedłużająca się budowa domu wynika między innymi z zaangażowania się

w liczne procesy z powodem. Natomiast umowę najmu zawarli z powodem do końca 2013 r. z możliwością przedłużenia do zakończenia budowy (k. 38, 73v).

W dniu 6 sierpnia 2014 r. H. W. zgłosiła się do interwencji ubocznej po stronie powodowej. Wskazała, iż mocą umowy darowizny z dnia 29 maja 2014 r. stała się obecnie właścicielem nieruchomości objętej przedmiotową umową najmu (k. 73).

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Z początkiem sierpnia 2010 r. pozwani J. D. (1) i A. Z. (1) zawali z powodem C. Ł. ustną umowę najmu. Dlatego pozwanym został wynajęty cały budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy znajdujący się na działce gruntowej nr (...) w B., wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) prowadzonej w S. R.wS.. Powód jednocześnie miał zachować dostęp do pomieszczenia znajdującego się na parterze budynku mieszkalnego,

w którym przechowywał różne rzeczy. Przedmiotem najmu pozwanych stało się także podwórze przy budynku mieszkalnym i gospodarczym, gdzie mogli oni składować materiały, czy urządzenia większych gabarytów. Strony umówiły się, że umowa trwać będzie do końca roku 2013, z możliwością jej przedłużenia. Był to wówczas przewidywany przez pozwanych okres realizacji inwestycji budowlanej. Bowiem rozpoczynali budowę domu mieszkalnego w sąsiedztwie i przedmiotowy najem budynku mieszkalnego miał pozwolić zrealizować ową inwestycję, gdyż stale miejsce zamieszkania posiadali w W.. Strony umówiły się, iż pozwani uiszczać będą czynsz w wysokości 150 zł miesięcznie. Niezależnie od powyższego pozwani zobowiązali się przekazywać C. Ł. koszty opłaty za zużyty energię elektryczną. Pomimo próśb J. D. (1) powód odmówił sporządzenia pisemnej umowy.

Ustalono, iż powód miał zachować dostęp do pomieszczenia znajdującego się na parterze budynku mieszkalnego, w którym przechowywał różne swoje przedmioty. Początkowo stosunki pomiędzy stronami układały się poprawie. Jednak po dwóch miesiącach powód dokonał podwyższenia kwoty czynszu. Uczynił to wbrew postanowieniom ustnej umowy. Również

w następnych krótkich okresach doszło do kolejnych podwyżek czynszu. C. Ł. jakby wymuszał na pozwanych uiszczanie większego czynszu, twierdząc iż jeżeli na to się nie zgodzą, wówczas będą musieli się wyprowadzić, a rzeczy pozwanych zostaną wyrzucone z domu i budynku mieszkalnego. Także z biegiem czasu pojawiały się dalsze żądania finansowe C. Ł.. Powód żądał bowiem dodatkowej zapłaty np. za zajmowanie stodoły, parteru budynku. W listopadzie 2011r. uzgodniono ostateczną kwotę czynszu na sumę 550 zł, z zastrzeżeniem, iż dalsze podwyżki nie będą następować. Powyższe zobowiązanie zostało podpisane także przez C. Ł.. W maju 2012r. powód ponownie chciał podnieść wysokość czynszu do kwoty 950 zł. Sprzeciw ze strony pozwanych spowodował, iż stosunki pomiędzy stronami się pogorszyły. Narastający konflikt pomiędzy stronami skutkował interwencjami policji, a także procesami sądowymi.

W dniu 11 października 2012 r. powód C. Ł. złożył w Sądzie Rejonowym w Sanoku pozew skierowany przeciwko pozwanym J. D. (1) i A. Z. (1) o wydanie przedmiotowej nieruchomości objętej umową najmu. Sąd wyrokiem z dnia 19 czerwca 2013 r. w sprawie o sygn. akt I C 462/12 oddalił powództwo powoda. Następnie Sąd Okręgowy w Krośnie wyrokiem z dnia 19 listopada 2013 r. sygn. akt I Ca 321/13 oddalił apelację powoda w powyższym zakresie.

Pozwani mimo upływu terminu końca najmu, który nastąpił z dniem 31 grudnia 2013 r., nie wydali budynku mieszkalnego i pozostałej nieruchomości powodowi. Umowa najmu jednocześnie nie została przez strony przedłużona.

Pismem z dnia 8 stycznia 2014 r. pozwani zostali wezwani do opuszczenia zajmowanego budynku mieszkalnego nr (...) położonego w B. najpóźniej do dnia 20 stycznia 2014 r. Oni zaś zobligowali się jednostronnie do wydania nieruchomości w terminie do dnia 17 października 2014 r., kiedy to budowany przez nich dom będzie mógł częściowo nadawać się do zamieszkania.

A. Z. (1) jest właścicielką zabudowanej nieruchomości położonej w wsi D.. W budynku mieszkalnym usytuowanym na tej nieruchomości obecnie z tytułem prawa dożywocia zamieszkuje poprzedni właściciel. Pozwana jest tam zameldowana na stałe. Zdaniem pozwanej budynek ten nie nadaje się ze względu na stan techniczny do zamieszkania przez nią. Pozwana jest również właścicielką mieszkania w W., gdzie obecnie mieszka jej dorosła córka. Pokój w tym mieszkaniu wynajęty został koleżance córki. Natomiast J. D. (1) żyjący w konkubinacie z pozwaną, jest zameldowany w W. w mieszkaniu stanowiącego własność jego ojca. Obecnie w tym lokalu mieszka jego syn, a jeden pokój wynajmuje on koledze. A. Z. (1) prowadzi własną działalność gospodarczą. Zarówno ona jak J. D. (1) nie są zarejestrowani w powiatowym urzędzie pracy jako osoby bezrobotne. Nie są też osobami trawle niezdolnymi do pracy.

Umową darowizny z dnia 29 maja 2014 r. powód C. Ł. przekazał na własność przedmiotową nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) w B., swojej siostrze H. W..

/dowód : akta sprawy SR w Sanoku I C 462/12, a w szczególności pozew – k. 2-4, wyroku z 19.06.2013 r. – k. 178, uzasadnienia wyroku Sądu I instancji k. 184-191 i akta sprawy SR w Sanoku I C 45/13, a w szczególności pozew – k. 2-4, wyrok z 18.06.2013 r. k. – 70, uzasadnienie Sadu I instancji k. 175-177, wezwanie do opuszczenia budynku mieszkalnego z dnia 08.01.2014 r. k. 6, odpis księgi wieczystej (...) - k. 14 -23; zeznania pozwanej A. Z. (1) k. 74, zeznania pozwanego J. D. (1) k. 74/

Przedmiotowe ustalenia Sąd oparł na wskazanych wyżej bezspornych dowodach, uznając je za spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniające. Przede wszystkim Sąd dał wiarę złożonym w sprawie dokumentom, które zarówno formalnie jak i w zakresie zawartych w nich treści nie budzą wątpliwości, a nadto żadna ze stron ich nie kwestionowała. Również, co istotne, treść przedłożonych w toku postępowania dokumentów i ustalenia na ich podstawie poczynione są między stronami bezsporne i nie zostały zakwestionowane. Także zeznania pozwanych, którzy uznają powództwo nie budzą wątpliwości i korelują z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powoda o eksmisję pozwanych z budynku mieszkalnego położonego w B. na działce nr (...) i opróżnienie go z ich rzeczy jest w ocenie Sądu w pełni uzasadnione i jako takie zasługuje na uwzględnienie w całości.

Ustalono bowiem, że strony łączyła ustna umowa najmu obejmująca cały budynek mieszkalny, budynek gospodarczy oraz podwórko tych budynków. Umowa została na czas oznaczony tj. do końca 2013r, z możliwością jej przedłużenia. Jednakże umowa ta nie została przedłużona. Także nie bez znaczenia jest fakt, że strona pozwana uznała roszczenia powoda.

Konkludując powyżej okoliczności należy stwierdzić, że strony łączyła umowa najmu, w tym lokalu mieszkalnego, na czas oznaczony. Była regulowana przepisami art. 659 k.c. i następne oraz przepisami ustawy z dnia 21.06.2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U z 2005r. Nr 31 poz. 266 ze zm.).

Powyższe powoduje zatem, iż żądanie eksmisji pozwanych jest zasadne i wynika wprost z istoty ochrony własności, mianowicie z treści art. 222 § 1 k.c. który stanowi, iż 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. Takim prawnym uprawnieniem z uwagi na zakończenie terminowej umowy najmu strona pozwana nie dysponowała.

Uznając zatem za zasadne żądanie pozwu, Sąd na zasadzie przepisu art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 659 k.c. i następnie nakazał pozwanym J. D. (1) oraz A. Z. (1), aby w terminie 7 dni, licząc od daty prawomocności niniejszego orzeczenia opuścili budynek mieszkalny piętrowy, położony w B. na działce gruntowej oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczysta o numerze (...) prowadzonej w S. R.w S. wraz z osobami prawa ich reprezentującymi i usunęli stamtąd swoje rzeczy osobiste oraz wydalili budynek mieszkalny powodowi (pkt I wyroku).

Pozwani J. D. (1) oraz A. Z. (1), mieszkali w domu powoda posiadając status lokatora, określony w art. 2 ust. 1 pkt 1 cyt. wyżej ustawy. Dlatego Sąd zobligowany był rozważyć warunki opróżnienia mieszkania również w kontekście ustalenia, czy pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Skoro zatem pozwani mieszkali w lokalu powoda na podstawie umowy najmu to korzystają oni z ochrony przewidzianej w powołanej ustawie. Nie zmienia tego fakt, iż z chwilą upływu terminu umowy najmu budynku mieszkalnego utracili pozwani tytuł do zamieszkiwania w lokalu powoda. Przepisy art. 14 i 15 powołanej ustawy, dotyczące uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, mają zastosowanie także do osób, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (tak uchwała SN z 15 listopada 2001 r. III CZP 66/01, Lex nr 49470).

W przedmiotowej sprawie brak jest jednak podstaw do uznania, iż zachodzi jakikolwiek przypadek wymieniony w art. 14 ust. 4 cyt. ustawy, zgodnie z którym, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Ponadto, co należy podkreślić pozwani J. D. (1) i A. Z. (1), żyjący w konkubinacie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Oboje są zameldowani w mieszkaniach w W., które obecnie zajmują syn pozwanego i córka pozwanej. Nadto, pozwana jest właścicielką nieruchomości zabudowanej położonej w D..

Na marginesie należy wskazać, iż aktualnie oboje pozwani kończą budowę domu mieszkalnego w B.. Planowane zamieszkanie w nim datują na dzień 17 października 2014 r. Tym samym nie spełniają oni warunków do przyznania im prawa do lokalu socjalnego. Uwzględniając zatem tę okoliczność, Sąd orzekł, iż pozwanym J. D. (1) oraz A. Z. (1) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

W oparciu na treść przepisu art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 pkt 1 i § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.

w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst. jedn. Dz. U.

z 2013 r., poz. 461) Sąd zasądził od pozwanych - solidarnie na rzecz powoda kwotę 514 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 240 zł tytułem zwrotu zastępstwa procesowego.

ZARZĄDZENIE

1. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanym J. D. i A. Z.

2. K.. 14 dni.

S., 26.09.2014 r.

SSR J. Hatylak