

Sygn. akt I C 669/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Litwińska – Bargiel

Protokolant: Edyta Szmigiel

po rozpoznaniu w dniu 2 listopada 2015 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa ***Gminy P.***

przeciwko ***K. S.***

o opróżnienie pomieszczenia gospodarczego

I. nakazuje pozwanemu K. S., aby opróżnił i opuścił oraz wydał stronie powodowej Gminie P. pomieszczenie gospodarcze tj. komórkę położoną przy ul. (...) w P.;

II. zasądza od pozwanego K. S. na rzecz strony powodowej Gminy P. kwotę 320 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 669/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina P. wystąpiła przeciwko pozwanemu K. S. o nakazanie mu opróżnienia, opuszczenia i wydania pomieszczenia gospodarczego, tj. komórki, położonego przy ul. (...) w P..

Na uzasadnienie żądania pozwu Gmina podała, że na mocy umowy najmu z dnia 05 lipca 2010 roku pozwany K. S. pozostawał najemcą pomieszczenia gospodarczego, tj. komórki, położonego przy ul. (...) w P.. Mocą przedmiotowej umowy pozwany zobowiązany był uiszczać do ostatniego dnia miesiąca czynsz najmu w wysokości 69,54 zł miesięcznie w kasie Wynajmującego. Umowa została zawarta na czas określony, tj. do dnia 30 czerwca 2013r. Pozwany popadł w zadłużenie w związku z zaprzestaniem regulowania czynszu najmu i jego łączne zadłużenie z tego tytułu wobec strony powodowej na dzień 20 stycznia 2015r. wraz z odsetkami wynosiło 2582,32 zł. Pozwany był wielokrotnie wezwany do uregulowania zadłużenia, jednakże bezskutecznie. Pozwany jedynie wniósł o rozłożenie zadłużenia na raty, co należy odczytać, jako uznanie zaległości w opłatach czynszowych. Pomimo uwzględnienia tego wniosku, pozwany nie wywiązał się ze swoich zobowiązań. W dniu 30 czerwca 2013r. rozwiązaniu uległa umowa najmu, jednak pozwany do dnia dzisiejszego nie przekazał spornego pomieszczenia gospodarczego, a tym samym korzysta z niego w sposób bezumowny.

Pozwany K. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Zarzucił błędne podanie kwoty zadłużenia, gdyż według ustnej umowy z dyrektorem ZGM koszt remontu komórki miał być zaliczony na poczet czynszu, czego nie uczyniono. Na dzień przetargu komórka została już wyremontowana przez niego. Tym samym procedura przetargowa została naruszona. W celu dokładnej wyceny nakładów poczynionych przez pozwanego wniósł on o powołanie biegłego z

zakresu budownictwa. Nieprawdą jest także fakt, iż nie regulował opłat z tytułu czynszu spornego pomieszczenia. O wszystkich nieprawidłowościach był już zawiadamiany Sadu i organy ścigania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pismem z dnia 17 czerwca 2010r. pozwany K. S.zwrócił się do Dyrektora (...) w P.z prośbą o udostępnienie mu w celach użytkowych komórki znajdującej się w okolicy budynku przy ul. (...)w P.. Na uzasadnienie swojego wniosku podał, iż komórka ta od dłuższego czasu jest pusta, gdyż wymaga remontu, min. zawaleniu uległ dach. Zobowiązał się na własny koszt wszystko wyremontować, łącznie z zakupem własnych materiałów.

W odpowiedzi na powyższe pismo w dniu 05 lipca 2010 roku odbył się przetarg, którego przedmiotem było wynajęcie pomieszczenia gospodarczego znajdującego się na posesji przy budynku na ul. (...) w P.. Pomieszczenie to wymagało remontu i przyszły użytkownik był zobowiązany do wykonania tego remontu we własnym zakresie na własny koszt. Przetarg ten wygrał pozwany K. S., proponując 10 zł za m² powiększone o podatek VAT.

Wobec tego strona powodowa- Gmina P.zawarła z pozwanym K.S.umowę najmu komórki gospodarczej o powierzchni 5,7 m² położonej w P.przy ul. (...), na działce nr (...), Obręb P.G.. Wynajmujący był zobowiązany do uiszczenia miesięcznego czynszu w wysokości 69,54 zł. Ponadto wynajmujący do dnia 31 sierpnia 2010r. zobowiązała się wykonać remont dachu i ścian w tym pomieszczeniu.

Przedmiotowa umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 30 czerwca 2013r.

Dowód: kserokopia umowy najmu z dnia 05 lipca 2010 roku – k. 20;

- kserokopia protokołu z przetargu k. 21,
- kserokopia protokołu zdawczo- odbiorczego k. 19,
- kserokopia pisma pozwanego z dnia 17 czerwca 2010r.-k. 23.

Od samego początku pozwany nie regulował opłat czynszowych zgodnie z umową, już na dzień 18 sierpnia 2010r. jego zadłużenie wynosiło 139,08 zł. Zadłużenie to regularnie wzrastało, na dzień 24 lutego 2011r. wynosiło 487,92 zł

Dowód: - kserokopia pisma (...) w P.do pozwanego K. S.z dnia 18 sierpnia 2010 roku – k. 18,

- kserokopia pisma (...) w P.do pozwanego K. S.z dnia 24 lutego 2010 roku – k. 19.

Pismem z dnia 26 czerwca 2011 r. pozwany prosił o nie odbieranie mu komórki. Brak zapłaty czynszu pozwany tłumaczył niskim dochodem. Jednocześnie zobowiązał się do uregulowania całego zadłużenia w chwili otrzymania świadczenia z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Dowód: kserokopia pisma pozwanego K. S.do Dyrektora (...) w P.z dnia 26 czerwca 2011 roku – k. 16.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwanego, pismem z dnia 21 lipca 2011r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w P. wyraził zgodę na spłatę zaległości za komórkę w ratach po 50 zł miesięcznie plus bieżący czynsz w kwocie 70,11 zł. W konsekwencji począwszy od sierpnia 2011r. pozwany był zobowiązany do uiszczenia kwoty 120,11 zł. Ponadto pozwany został poinformowany, iż brak wpłaty przynajmniej jednej raty spowoduje zerwanie porozumienia i skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

Dowód: kserokopia pisma (...) w P.do pozwanego K. S.z dnia 21 lipca 2011 roku wraz z dowodem nadania – k. 15.

Z zawartego porozumienia pozwany się nie wywiązały, a jego zadłużenie rosło:

- na dzień 10 września 2012r. wynosiło 1477,90 zł plus odsetki 210,46 zł,

- na dzień 22 stycznia 2013r. wynosiło 1458,34 zł plus odsetki 271,32 zł,
- na dzień 24 czerwca 2013r. wynosiło 658,89 zł plus odsetki 324,26 zł,
- na dzień 16 grudnia 2013r. wynosiło 1079,55 zł plus odsetki 377,09 zł,
- na dzień 24 lutego 2014r. wynosiło 1219,17 zł plus odsetki 405,09 zł,
- na dzień 18 kwietnia 2014r. wynosiło 1359,99 zł plus odsetki 429,28 zł,
- na dzień 15 grudnia 2014r. wynosiło 1920,87 zł plus odsetki 567,13 zł,
- na dzień 20 stycznia 2015r. wynosiło 1990,98 zł plus odsetki 591,34 zł.

Dowód: kserokopia pisma (...) w P.do pozwanego K. S.z dnia 17 września 2012 roku– k. 13,

- kserokopia pisma (...) w P.do pozwanego K. S.z dnia 24 stycznia 2013 roku– k. 12,
- kserokopia pisma (...) w P.do pozwanego K. S.z dnia 28 czerwca 2013 roku– k. 11,
- kserokopia pisma (...) w P.do pozwanego K. S.z dnia 17 grudnia 2013 roku wraz z dowodem nadania– k. 10,
- kserokopia pisma (...) w P.do pozwanego K. S.z dnia 24 lutego 2014 roku wraz z dowodem nadania– k. 9,
- kserokopia pisma (...) w P.do pozwanego K. S.z dnia 18 kwietnia 2014 roku wraz z dowodem nadania– k. 8,
- kserokopia pisma (...) w P.do pozwanego K. S.z dnia 15 grudnia 2014 roku– k. 7
- kserokopia pisma (...) w P.do pozwanego K. S.z dnia 21 stycznia 2015 roku wraz z dowodem nadania– k. 6.

W piśmie z dnia 08 lipca 2013r. pozwany K. S. zażądał wyceny wykonanego przez niego remontu spornej komórki.

W odpowiedzi na powyższe Zakład (...) w P. w piśmie z dnia 06 sierpnia 2013r. poinformowała, że zgodnie z informacją udzieloną przy przetargu, komórka była w złym stanie technicznym, a przyszły użytkownik został zobowiązany do jej remontu na własny koszt. Tak też zapis miał umowa najmu zawarta pomiędzy nimi z dnia 05 lipca 2010r.

Dowód:- kserokopia pisma pozwanego do Dyrektora (...) w P.z dnia 08 lipca 2013r.-k. 60,

- kserokopia pisma (...) w P.do pozwanego K. S.z dnia 06 sierpnia 2013 roku– k. 61.

Pismem z dnia 21 stycznia 2015r. strona powodowa nakazała w terminie do dnia 31 stycznia 2015r. uprzątnięcie pomieszczenia komórki i przekazanie jej do dyspozycji(...)w P.. W uzasadnieniu zostało podanie, iż umowa dzierżawy została zawarta do 30.06.2013r. i nie została przedłużona.

Dowód: - kserokopia pisma (...) w P.do pozwanego K. S.z dnia 21 stycznia 2015 roku wraz z dowodem nadania– k. 6.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w 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 skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Przesłanką uwzględnienia roszczenia windykacyjnego jest brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną koniecznym było więc ustalenie, iż podmiot który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego, co w przedmiotowej sprawie sprowadzało się do oceny, czy pozwanemu przysługiwał tytuł prawny do zajmowanej komórki stanowiącego własność strony powodowej, a nadto, czy władał on sporną rzeczą.

W sprawie niespornym było, iż właścicielem komórki przy ul. (...) jest strona powodowa- Gmina P.. Przysługuje jej zatem w myśl powołanego przepisu legitymacja czynna do wytoczenia powództwa windykacyjnego. Pozwany natomiast faktycznie włada lokalem niemieszkalnym strony powodowej. Sam bowiem pozwany na rozprawie w dniu 2 listopada 2015r. przyznał, iż tylko on posiada klucze do tego pomieszczenie. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika natomiast, żeby przysługiwało mu skuteczne względem strony powodowej prawo do władania tą komórką. Bezsporne jest, że zajmują one to pomieszczenie – z uwagi na upływ terminu, na jaki umowa najmu tego lokalu została zawarta – bez tytułu prawnego.

Zgodnie z przepisem art. 675 § 1 zd. 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

Strony łączyła umowa najmu z dnia 5 lipca 2010r. Umowa ta została zawarta na czas oznaczony, tj. do dnia 30 czerwca 2013r. Z tym dniem pozwany utracił tytuł prawny do lokalu w postaci komórki położonej przy ul. (...) w P..

Powyższe ustalenia oznaczają, że pozwanemu obecnie nie przysługuje skuteczne względem strony powodowej uprawnienie do władania spornym lokalem. Łącząca ich umowa najmu wygasł i strony nie zawarły nowej umowy najmu lub innej (np. użyczenia), a tym samym wynajmujący może żądać zwrotu rzeczy.

Na marginesie należy zauważyć, iż w toku niniejszego Sąd nie badał stanu zadłużenia pozwanego z tytułu nie regulowania czynszu za sporny lokal oraz prawidłowość przetargu. Jak wyżej wskazano przedmiotem postępowania o opróżnienie i wydanie lokalu jest badanie, kto jest właściciel spornego lokalu, czy właściciel włada tym lokalem oraz czy podmiot, w którego władaniu lokal pozostaje ma skuteczne względem właściciela prawo do posiadania tego lokalu. Tylko do tych okoliczności Sąd ograniczył postępowanie dowodowe i poczynione ustalenia. Zarzuty podnoszone przez pozwanego dotyczące wadliwego obliczenia jego zadłużenia, nie zaliczenia kosztów remontu na sporny lokal, wadliwość przetargu nie mogły mieć wpływu na rozstrzygnięcie powództwa windykacyjnego strony powodowej.

W związku z powyższym, w oparciu o powołane przepisy, należało orzec jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego racy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Oznacza to, że na koszty procesu poniesione w niniejszej sprawie przez stronę powodową składały się: opłata stała od pozwu w kwocie 200 zł wynagrodzenie jej pełnomocnika w kwocie 120 zł, co daje łącznie kwotę 320 zł.

Wedle z kolei przepisu art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W związku z tym, że pozwany w całości przegrał proces należało go obciążyć obowiązkiem zwrotu wskazanych powyżej kosztów procesu na rzecz strony powodowej.

Z tych względów, w oparciu o cytowane przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.