

Sygn. akt: I C 53/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2015r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SR Tomasz Cichocki

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Segin

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 listopada 2015 r. w K.

sprawy z powództwa (...)K.

przeciwko M. P., D. P.

o opróżnienie lokalu użytkowego

oddala powództwo w całości.

UZASADNIENIE

Powódka (...) K., reprezentowana przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. (dalej jako (...)), wniosła o nakazanie pozwanym D. P. i M. P. opróżnienia i pozostawienia w stanie wolnym od osób i rzeczy prawa ich reprezentujących pomieszczenia gospodarczego należącego do (...) (...) K., położonego w K. przy ul. (...) (przybudówka do budynku nr (...)) wniosła także o obciążenie pozwanych kosztami procesu. Podniosła, że pozwani dnia 13.09.2012r. zawarli z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K.. Przedmiotem najmu było także pomieszczenie gospodarcze w budynku przy ul. (...). Umowa najmu została rozwiązana z dniem 31.08.2013r. z powodu zaległości w opłatach za czynsz. W związku z przeznaczeniem budynku przy ul. (...) na sprzedaż w dniu 05.09.2013r. powódka wezwała pozwanych do opróżnienia i wydania pomieszczenia gospodarczego. Przedstawiła przy tym propozycje najmu zastępczych pomieszczeń gospodarczych położonych przy ul. (...) i ul. (...) w K.. Pozwani dalej bezumownie zajmują sporne pomieszczenie.

Pozwani D. P. i M. P. wniesli o oddalenie powództwa. Przyznali okoliczności faktyczne podniesione przez powódkę, wskazali jednak, że zaległości w opłatach za zajmowany lokal mieszkalny zostały spłacone i nie mają obecnie zaległości. Zajmowane przez nich pomieszczenie jest wykorzystywane jako skład opału do pieca centralnego ogrzewania. Z proponowanych przez powódkę zastępczych pomieszczeń nie są w stanie skorzystać, gdyż położone one są w zbyt dużej odległości, natomiast ani pozwany ani pozwana z uwagi na stan zdrowia nie są w stanie donosić opału na taką odległość.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka (...)K. jest właścicielką nieruchomości zabudowanej przy ul. (...) w K., na której położony m.in. jest budynek nr (...).

(d.: bezsporne, odpis księgi wieczystej - k. 52-53)

Pozwani D. P. i M. P. w dniu 13.09.2012r. zawarli z (...)K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K.. Mieszkanie to zajmują do chwili obecnej. Jest wyposażone m.in. w lokalne ogrzewanie centralne z piecem na

paliwo stałe. Przedmiotem najmu było również pomieszczenia przynależne do lokalu w postaci komórki gospodarczej położonej w budynku przy ul (...). Pomieszczenie to było i jest nadal wykorzystywane przez pozwanych jako skład opału.

(d.: bezsporne, umowa najmu - k. 5-6)

W dniu 26.06.2013r. pozwany została wypowiedziana umowa najmu ze skutkiem na dzień 31.08.2013r.

(d.: wypowiedzenie - k. 7)

Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwani nie opuścili zajmowanego mieszkania. Spłacili zaległości w opłatach. W chwili obecnej nie posiadają zaległości i ponoszą opłaty związane z zajmowanym z mieszkaniem na bieżąco. Za zgodą powódki dalszym ciągu korzystają z mieszkania.

(d.: bezsporne, przyznane przez powódkę na rozprawie - k. 66)

Pismem z dnia 18.09.2013r. powódka wezwała pozwanych do przekazania zarządcy (...) Sp. z o.o. w K. zajmowanego pomieszczenia gospodarczego. Pismem z dnia 19.10.2013r. powódka ponownie wezwała do wydania pomieszczenia wyznaczając termin do 07.11.2013r. Pozwanym zaproponowano jednocześnie w zamian najem pomieszczenia przy ul. (...) na czas określony do 31.05.2014r. Kolejny raz powódka wezwała pozwanych do wydania pomieszczenia pismem z dnia 15.11.2014r. wskazując, iż pojawiła się możliwość wynajęcia pomieszczenia gospodarczego przy ul. (...).

(d.: pisma - k. 8-11)

M. P. ma 50 lat, w okresie od 07.05.2015r. do 14.05.2015r. przebywał w szpitalu w G. z rozpoznaniem udaru niedokrwiennego mózgu, niedowładu twarzowo - ramiennego, nadciśnienia tętniczego, niedomykalności zastawki trójdzielnej i dyslipidemii.

(d.: bezsporne, karta informacyjna - k. 63-64, niekwestionowane wyjaśnienia informacyjne - k. 66-66v)

Sąd zważył, co następuje:

Ustalony powyżej stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny. W szczególności powódka przyznała (art. 229 k.p.c.), że pozwani w chwili obecnej nie posiadają zaległości w opłatach za zajmowany lokal, a zaległości będące powodem wypowiedzenia dotychczas łączącej strony umowy najmu lokalu mieszkalnego zostały przez pozwanych spłacone. Poza sporem jest także, że do chwili obecnej powódka nie występowała z żądaniem wydania lokalu przez pozwanych pomimo upływu terminu określonego w wypowiedzeniu umowy najmu.

Żądanie powódki, która jest właścicielem nieruchomości, opiera się na treści art. 222§1 k.c. Stosownie do wskazanego przepisu, 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.

Stosownie do przedłożonej przez powódkę umowy najmu lokalu zajmowanego przez pozwanych z dnia 13.09.2012r., sporne pomieszczenie, którego wydania domaga się powódka, jest jednocześnie pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych. Jak wynika z bezspornych okoliczności sprawy służy ono do składowania opału koniecznego do pieca centralnego ogrzewania, przy jednoczesnym braku możliwości składowania go, gdzie indziej.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (j.t.: Dz.U. z 2014r., poz. 150) nie definiuje pojęcia pomieszczenia przynależnego, wskazując jedynie, że lokalem w rozumieniu ustawy jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (art. 2 ust. 1 pkt 4). Definicję taką z kolei zawiera Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t.: Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), wskazując w art. 2 ust. 4, iż pomieszczeniami przynależnymi są pomieszczenia, choćby nawet nie przylegające bezpośrednio do lokalu lub położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w

którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż. Wskazany przepis definiuje jednocześnie pomieszczenie jako część składową lokalu. Z kolei definicję części składowej wskazuje art. 47 k.c.

Niezależnie od powyższego w okolicznościach sprawy uzasadniony jest wniosek, iż w braku wskazanego pomieszczenia nie da się racjonalnie korzystać z lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych. Z uwagi na wyposażenie tego lokalu w lokalne c.o. z piecem na paliwa stałe, konieczne jest bowiem pomieszczenie, w którym można przechowywać opał. Jednocześnie, z uwagi na konieczność, co najmniej kilkukrotnego uzupełniania paliwa w takim piecu w ciągu doby, pomieszczenie to winno znajdować się bezpośredniej bliskości. Wskazanego warunku nie spełniają oferowane przez powódkę pomieszczenia gospodarcze przy ul. (...) i ul. (...) w K.. Pierwsze z nich znajduje się bowiem w odległości około 400 m w jedną stronę, drugie około 200 m w jedną stronę (dane z www.here.com). Żadne z nich nie znajduje się w obrębie tej samej nieruchomości. Poza tym z przedłożonych przez powódkę dokumentów wynika, że najem pomieszczenia gospodarczego przy ul. (...) oferowany był jedynie na czas określony, po upływie którego nie wiadomo, co pozwani mieliby zrobić z opałem i gdzie go składować.

W tych okolicznościach, skoro powódka godzi się z zajmowaniem lokalu mieszkalnego przez pozwanych pomimo tego, iż zgodnie z wypowiedzeniem umowy najmu termin jego wydania upłynął z dniem 31.08.2013r., żądanie wydania pomieszczenia, które stanowi część składową tego lokalu i jest niezbędne do racjonalnego korzystania z lokalu mieszkalnego, pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i nie może korzystać z ochrony (art. 5 k.c.).

Poza powyższym należy wskazać, że skoro powódka zgadza się na dalsze zajmowanie przez pozwanych lokalu mieszkalnego pomimo upływu ponad 2 - letniego terminu od czasu upływu terminu wypowiedzenia umowy najmu z dnia 13.09.2012r. (tj. od 31.08.2013r.) i wzywając do wydania spornego pomieszczenia oferuje im przynajmniej tymczasowo pomieszczenie zamienne, to w ocenie Sądu świadczy to o nawiązaniu przez strony ponownie umowy najmu per facta concludentia - bez zachowania formy pisemnej, ze skutkami wynikającymi z art. 660 zd. 2 k.c. i art. 5 ust. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów ... , tj. na czas nieoznaczony.

W tej sytuacji, mając na uwadze fakt, iż wskazane pomieszczenie jest częścią składową lokalu mieszkalnego pozwanych, przysługuje im skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą o jakim mowa w art. 222§1 k.c. in fine, wynikające z umowy najmu.

Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności Sąd uznał powództwo za bezzasadne i jako takie oddalił w całości.