

Sygn. akt: I C 389/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

w stosunku do B. Ś. (1) i A. Ś. zaoczny

Dnia 15 października 2013 r.

Sąd Rejonowy w Prudniku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Herbert Staffa
Protokolant:	st. sekr. sądowy Jolanta Licznar

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2013 r. w Prudniku

sprawy z powództwa **Powiatu (...)**

przy udziale interwenienta ubocznego **Gminy P. – (...) w P.**

przeciwko **B. Ś. (2), A. Ś., J. Ś., B. Ś. (1)**

o rozwiązanie umowy najmu i eksmisję

I. rozwiązuje umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ulicy (...) zawartą w dniu 15 stycznia 1993r. pomiędzy (...) w P. a pozwanymi,

II. nakazuje pozwanym B. Ś. (2), A. Ś., J. Ś., B. Ś. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ulicy (...) wraz z wszystkimi rzeczami prawa ich reprezentującymi i wydanie go powodowi Powiatowi (...),

III. pozwanym B. Ś. (2), A. Ś., J. Ś., B. Ś. (1) przyznaje prawo do otrzymania lokalu zamiennego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu przyznania pozwanym lokalu zamiennego,

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 320,00 (trzysta dwadzieścia 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 (sto dwadzieścia 00/100) złotych z tytułu zastępstwa procesowego i zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 160,00 (sto sześćdziesiąt 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 (sto dwadzieścia 00/100) złotych z tytułu zastępstwa procesowego.

Sygn. I C 389/13

UZASADNIENIE

Powód Powiat (...) domagał się rozwiązania stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ulicy (...) „składającego się z 3 pokoi, kuchni łazienki i przedpokoju o powierzchni 72,35 m² zawartej przez pozwanego B. Ś. (2) w dniu 15 stycznia 1993 roku i nakazania pozwanym opróżnienia tego lokalu i wydanie go powodowi w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku. .

W uzasadnieniu powództwa powód podniósł, że w dniu 19 listopada 2010 roku zawarł z Gminą P. umowę zamiany nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. na nieruchomość położoną przy ulicy (...) w P. i w ten sposób stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości. W budynku przy ulicy (...) znajduje lokal mieszkalny, który (...) w P. na podstawie umowy zawartej w dniu 15 stycznia 1993 roku wynajmuje pozwanym B. Ś. (2) i J. Ś.. Powiat (...) zamierza zagospodarować przedmiotową nieruchomość na rzecz wykonania zadań własnych określonych w ustawie o samorządzie powiatowym, nie związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych. Dokonując zamiany nieruchomości Powiat (...) zamierzał przeznaczyć cały budynek na działalność publiczną związaną z funkcjonowaniem Powiatowego Urzędu Pracy w P.. Budynek ten przylega do siedziby Powiatowego Urzędu Pracy i przeznaczenie go na potrzeby tej jednostki znacznie poprawi sytuację lokalową, obsługę osób bezrobotnych a także organizację archiwum. W związku z tym nie jest celowym ani zasadnym, ze względu na prowadzoną działalność PUP, aby nadal pozostawał lokal mieszkalny. Ponadto podniósł, że Gmina P. zobowiązała się do wskazania pozwanym lokalu zamiennego i w związku z tym (...) w P. podjął działanie mające na celu dobrowolne przekwaterowanie pozwanych do lokalu zamiennego położonego przy ulicy (...) P.. Lokal ten składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc oraz przedpokoju jego powierzchnia wynosi 73,87 m².

Interwent uboczny Gmina P.-(...) w zgłoszonej interwencji poparł żądanie pozwu. W uzasadnieniu interwencji wskazał, że powód wykazał istnienie ważnych powodów uzasadniających rozwiązanie umowy najmu i nakazanie pozwany opróżnienia lokalu położonego przy ulicy (...). Ponadto podniósł, że w chwili obecnej nie zasiedla lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...), ponieważ jest to jedyny lokal w zasobach komunalnych spełniający w tym przypadku warunki lokalu zamiennego. Mieszkanie przy ulicy (...) ma powierzchnię 72,80 m², a lokal zamienny przy ulicy (...) 73,97 m². Lokal pozwanych ogrzewany jest energią elektryczną, posiada instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną a lokal przy ul. (...) ogrzewany jest poprzez system centralnego ogrzewania, wyposażone jest instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną i gazową.

Pozwani B. Ś. (2) i J. Ś. w odpowiedzi na pozew domagali się

oddalenia powództwa. W uzasadnieniu podnieśli, że po otrzymaniu lokalu przy ulicy (...) we własnym zakresie zaadoptowali pomieszczenia strychowe na lokal mieszkalny czyniąc szereg nakładów na prace remontowo-budowlane. Ponadto podnoszą, że zaproponowany lokal mieszkalny przy ulicy (...) wymaga kosztownych nakładów a oni nie mogą uzyskać zapewnienia, że ich nakłady na lokal przy ulicy (...) zostaną im choć w części zwrócone. Ponadto czynsz za dotychczasowy lokal wynosi 292,53 zł. a za lokal proponowany 696,52 zł. i ich nie stać na opłacanie tak wysokiego czynszu. Powód ponadto nie wykazał by zaistniały ważne powody do wystąpienia z takim powództwem ponieważ lokal pozwanych znajduje się na poddaszu i może realizować jedynie cele mieszkaniowe a nie można tam urządzić biura czy też pomieszczeń zaplecza biurowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) w P. na podstawie umowy zawartej w dniu 15 stycznia 1993 roku wynajmuje pozwanym B. Ś. (2) i J. Ś. lokal mieszkalny położony w P. przy ulicy (...). Lokal ten składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 75,30 m². W pokoju o powierzchni 24,62 m² znajduje się kominek. Mieszkanie jest wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną. W chwili zawarcia umowy najmu lokal miał powierzchnię 59,30 m², ale pozwani w 1998 roku zagospodarowali z powierzchni strychu dodatkowy pokój i obecnie powierzchnia wynosi 75,30 m². Pozwani mieszkanie ogrzewają energią elektryczną i po okresie zimowym dopłata z tego tytułu wynosi 800-900 zł. Ponadto mieszkanie dogrzewają kominkiem, w którym sezonowo spalają 5 m³ o wartości 1000,00zł. Wysokość czynszu w lokalu pozwanych wynosi 300,00zł. a w lokalu zaproponowanym przez powoda jako zamienny wraz z kosztami ogrzewania 700,00zł. miesięcznie.

(d: umowa najmu k 24-25, protokół zdawczo odbiorczy k37,38, zeznania pozwanego B. Ś. (2) k111 i pozwanej J. Ś. k-111)

W dniu 19 listopada 2010 roku Powiat (...) zawarł z Gminą P. umowę zamiany nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. na nieruchomość położoną przy ulicy (...) w P. i w ten sposób stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

(d: odpis aktu notarialnego k-17-23, odpis księgi wieczystej Kw nr (...) SR w Prudniku k 9-16,)

Pismem z dnia 8 lutego 2013 roku powiadomił pozwanych o zamiarze zagospodarowania wynajmowanego lokalu mieszkalnego na rzecz wykonywania zadań własnych powiatu określonych w ustawie z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (DZ. U. z 2001 roku ,nr 142, poz. 1592 z późniejszymi zmianami). Powiat (...) zaproponował pozwanym przekwaterowanie do lokalu zamiennego położonego przy ulicy (...) w P. o powierzchni 73,87 m².

(d: odpis pisma z dnia 8.02.2013r., k-30)

W chwili obecnej w budynku przy ulicy (...) na parterze i piętrze znajdują się pomieszczenia wykorzystywane pod działalność (...) (...) w P. a na poddaszu znajduje się lokal najmowany przez pozwanych. Budynek przy ulicy (...) ścianą jest połączony z budynkiem, w którym znajduje się siedziba Powiatowego Urzędu Pracy i istnieje możliwość połączenia tych budynków przejściem. Budynek przy ulicy (...) po przeprowadzeniu prac remontowo-adaptacyjnych ma być przeznaczony na powiększenie powierzchni Biura Pracy i na parterze ma być biuro rejestracji i ewidencji, na piętrze archiwum a w pomieszczeniach dotychczas zajmowanych przez pozwanych księgowość. Obecnie archiwum znajduje się w piwnicy w bardzo złych warunkach lokalowych, natomiast księgowość w pomieszczeniach centrum aktywizacji zawodowej. Centrum aktywizacji zawodowej ma stanowić samodzielną wyodrębnioną jednostkę. Pozostawienie lokalu mieszkalnego na poddaszu byłoby uciążliwe ze względu na zabezpieczenie całego budynku systemem alarmowym po godzinach urzędowania biura. Dotychczas księgowość mieści się w jednym pokoju a zachodzi potrzeba by księgowość funkcjonowała w wielu pomieszczeniach.

(d: zeznania św. G. K. k-91 zeznania J. S. k 111)

Pozwany B. Ś. (2) prowadzi prywatną działalność gospodarczą w zakresie produkcji mebli i miesięcznie zarabia 1600,00 do 1700,00zł. Pozwana J. Ś. pracuje na 1/2 etatu w charakterze sprzątaczk i zarabia 800,00zł.

(d: zeznania pozwanego B. Ś. (2) k111 i pozwanej J. Ś. k-111)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Art.11 ust.10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów ,mieszaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 71,poz.733 z późn. zmianami) stanowi, że z ważnych przyczyn ,innych niż określone w ustępie 2 właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez Sąd opróżnienia lokalu , jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków terminu rozwiązania tego stosunku.

W ustępie 2 ustawodawca wymienia :pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu

w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniebuje obowiązki ,dopuszczając do powstania szkód ,lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego ,miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności lub wynajął .podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela używa lokalu ,który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

W przedmiotowej sprawie strony nie doszły do porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania stosunku najmu .Zatem do rozważenia pozostaje ,czy przeznaczenie lokalu wynajmowanego przez pozwanych na pomieszczenia

Powiatowego Urzędu Pracy w P. mieści się w kategoriach ważnych przyczyn w rozumieniu art. 11 ust.10 cyt. na wstępie ustawy.

Ustawodawca w ustawie o ochronie praw lokatorów ,mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie podaje katalogu ważnych przyczyn a także nie określa jakimi kryteriami należy oceniać ważność przyczyn. Ocenę tę w całości pozostawia Sądowi.

Jednakże w wyroku z dnia 27 stycznia 2000 roku w sprawie Sygn. II CKN 720/98 Sąd Najwyższy wskazał ,że „lokal może być konieczny wynajmującemu z innych ważnych powodów ,w szczególności w odniesieniu do osoby prawnej realizującej zadania publiczne –dla właściwego ich wykonywania” , natomiast w wyroku z dnia 27 marca 2000 roku w sprawie Sygn. III CKN 659/98 Sąd Najwyższy wskazał ,że pojęcie ważne przyczyny jest zwrotem niedookreślonym ,wobec tego jego wykładnia wymaga uwzględnienia okoliczności w każdej konkretnej sprawie .

W przedmiotowej sprawie zgodnie z projektem Powiatowego Urzędu Pracy w P. budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanych ma być po wykwaterowaniu pozwanych w całości przeznaczony na potrzeby Powiatowego Urzędu Pracy w P.. Pomieszczenia w tym budynku zostaną przeznaczone na pomieszczenia biurowe centrum aktywizacji zawodowej archiwum i księgowość.

Sąd mając na uwadze cele na jakie ma zostać przeznaczony lokal pozwanych ,bliskość usytuowania budynków dotychczasowej siedziby Powiatowego Urzędu Pracy P. uznał iż zachodzą ważne okoliczności uzasadniające rozwiązanie stosunku najmu i orzeczenie eksmisji pozwanych.

O ważności przyczyny rozwiązania stosunku najmu zdaniem sądu decyduje również okoliczność ,zapewnienia prawidłowej funkcjonalności Powiatowego Urzędu Pracy ze względu na zabezpieczenie zajmowanych pomieszczeń. Kłopotliwym a może wręcz niemożliwym byłoby właściwe zabezpieczenie zajmowanych przez PUP w P. systemem zabezpieczeń alarmowych w przypadku gdyby pozwani nadal zajmowali lokal mieszkalny na poddaszu. Zatem również względy funkcjonalne a także względy społeczne zdaniem sądu powinny przeważać nad względami jednostki.

Chcąc zagwarantować pozwany ich potrzeby mieszkaniowe Sąd przyznał im prawo do lokalu zamiennego. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa ,że lokalem zamiennym jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości ,w której jest położony dotychczasowy wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne ,w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas ,o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym ;warunek ten uznaje się za spełniony ,jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m² tej powierzchni. Zatem powódka chcąc wyeksmitować pozwanych powinna im zapewnić lokal o takich parametrach. Zdaniem sądu zaproponowany przez powoda lokal zamienny położony przy ulicy (...) w P. takie parametry spełnia. Jest to lokal o bardzo wysokim standardzie mieszkaniowym ,jego powierzchnia jest zbliżona do powierzchni lokalu pozwanych ,jest wyposażony w instalacje: grzewczą co, elektryczną, wodno-kanalizacyjną i gazową.

Zdaniem sądu bezzasadny jest zarzut pozwanych ,że ich sytuacja majątkowa nie pozwala im na pokrycie kosztów najmu lokalu przy ulicy (...) ponieważ koszty te są zbliżone. Pozwani w chwili obecnej za dotychczas wynajmowany lokal płacą czynsz w wysokości 300,00zł. dopłacają do energii elektrycznej z tytułu ogrzewania lokalu energią elektryczną 800,00 do 900,00zł.(co stanowi miesięcznie około 120,00zł. w sezonie grzewczym) i pokrywają koszt zakupu drewna na dogrzanie lokalu 1000,00zł. (co stanowi około 130,00zł. w sezonie grzewczym),natomiast wysokość czynszu w lokalu zamiennym miałyby wynosić 700,00zł. Taka różnica przy wysokości zarobków pozwanych i ich możliwościach zarobkowych nie może stanowić przeszkody w zapewnieniu powodowi realizacji jego zadań publicznych wynikających z ustawy o samorządzie powiatowym.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd orzekł jak w wyroku .

W stosunku do pozwanych A. Ś. i B. Ś. (1) sąd w trybie art. 339 kpc. wydał wyrok zaoczny.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia treść art.98 kpc.