

Sygn. akt: III C 185/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 sierpnia 2017 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: Tomasz Handorf

po rozpoznaniu w dniu 20 lipca 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

przeciwko M. U.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu M. U. opróżnić i wydać powódce Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. pomieszczenie tymczasowe nr (...)położone w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. zasądza od pozwanego M. U. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 697 zł (sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 185/17

UZASADNIENIE

wyroku z 1 sierpnia 2017 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 8 lutego 2017 roku powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o nakazanie pozwanemu M. U. wydania powódce pomieszczenia tymczasowego nr (...)położonego w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwany był najemcą pomieszczenia tymczasowego stanowiącego własność powódki, zaś termin najmu już upłynął.

Podczas rozprawy dnia 20 lipca 2017 roku pozwany oświadczył, że nie kwestionuje żądania. Wniósł jednak o odroczenie opróżnienia lokalu o co najmniej 3 miesiące.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. jest właścicielką pomieszczenia tymczasowego nr (...)położonego w S. przy ul. (...). Dnia 9 sierpnia 2016 roku zawarła z pozwanym M. U. umowę najmu nr (...) dotyczącą tego pomieszczenia. Umowa ta została zawarta w warunkach opisanych w art. 25c ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 roku, poz. 1610). W umowie

strony ustaliły, że umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od 10 sierpnia do 11 września 2016 roku, zaś po upływie tego czasu, dnia 12 września 2016 roku pozwany winien był wydać to pomieszczenie w stanie nie pogorszonym.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- umowa, k. 8-10
- pismo z 21 czerwca 2016 roku, k. 12;
- informacja o terminie eksmisji, k. 13;
- protokół zdawczo-odbiorczy, k. 14;

Mimo upływu terminu zakończenia najmu pomieszczenia tymczasowego oraz wydania tego pomieszczenia pozwany w dalszym ciągu je zajmuje. Pismem z 3 października 2016 roku powódka wezwała go do wydania pomieszczenia w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie do 14 października 2016 roku. Dnia 11 października 2016 roku pozwany zwrócił się do powódki o przedłużenie trwania umowy najmu do 30 stycznia 2017 roku. Pismem z 20 października 2016 roku powódka odmówiła przedłużenia terminu najmu.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z 3 października 2016 roku, k. 16-17;
- pismo z 11 października 2016 roku, k. 18;
- oświadczenie, k. 20;
- pismo z 20 października 2016 roku, k. 21-22;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Zgodnie z treścią art. 222 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.

Do uwzględnienia powództwa właściciela konieczne jest stwierdzenie wystąpienia nie tylko przesłanki pozytywnej w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez pozwanego, ale też brak przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanego skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Bezsporne w sprawie było to, że powódka jest właścicielką spornego pomieszczenia tymczasowego. Okoliczność ta nie była przez żadną ze stron kwestionowana. W takiej sytuacji należałoby jedynie ustalić, czy pozwanemu przysługiwało skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą. Z treści umowy najmu nr (...) wynikało, że pozwany był najemcą tego pomieszczenia i umowa ta obowiązywała w okresie od 10 sierpnia 2016 roku do 11 września 2016 roku. Oznacza to zatem, że pozwanemu przysługiwało skuteczne wobec powoda uprawnienie do władania pomieszczeniem tymczasowym jedynie w okresie od 10 sierpnia 2016 roku do 11 września 2016 roku. Tym samym od 12 września 2016 roku takie uprawnienie mu już nie przysługiwało.

W toku procesu pozwany wniósł o odroczenie wydania pomieszczenia tymczasowego. Zgodnie z treścią art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia świadczenia wydania nieruchomości lub opróżnienia pomieszczenia. Pozwany nie wskazał, by takie szczególnie uzasadnione wypadki zaistniały. Okres najmu pomieszczenia tymczasowego był krótki i zakończył się na ponad 10 miesięcy przed zamknięciem rozprawy. Nie sposób zatem przyjąć, by zaistniały wypadki, o których mowa w art. 320 k.p.c. zmierzające

do wyznaczenia terminu wydania pomieszczenia. Co więcej, zgodnie z treścią art. 25b okres najmu pomieszczenia tymczasowego nie powinien przekraczać 6 miesięcy.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd orzekł jak w pkt I sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Do poniesionych przez powódkę kosztów procesu należały: opłata sądowa w wysokości 200 złotych oraz zastępstwo procesowe wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 497 złotych. w takim stanie rzeczy sąd orzekł jak w pkt II sentencji.