

Sygn. akt I C 1434/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Tadeusz Radziwon

Protokolant: Ewa Trusiak

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2015 roku w Bielsku Podlaskim na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Nadleśnictwa H.

przeciwko M. G.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza od powoda Skarbu Państwa - Nadleśnictwa H. na rzecz pozwanej M. G. kwotę 137 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia

Sygn. akt I C 1434/14

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa - Nadleśnictwo H. wystąpił przeciwko pozwanej M. G. z powództwem o „nakazanie pozwanej oraz osobom z nią zamieszkującym, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi budynek mieszkalny w (...) gmina H. składający się z czterech izb o powierzchni użytkowej 86m² wraz z budynkiem gospodarczym o powierzchni 75 m² znajdujących się na działce gruntu o powierzchni 0,1221 ha oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...)”(k.3). Wniósł również o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych. W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powoda podniósł, iż na mocy zawartej w dniu 20 września 2004 roku i uzupełnionej aneksem z dnia 28 maja 2007 roku umowy najmu powód wynajął pozwanej opisane powyżej zabudowania wraz z nieruchomością na której się znajdują. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas nieokreślony. Następnie z uwagi na konieczność utworzenia w zajmowanym przez pozwaną domu izby edukacyjnej i przeprowadzenia w nim remontu powód podjął negocjacje z pozwaną w przedmiocie rozwiązania umowy najmu za porozumieniem stron. Pozwana nie wyraziła zgody na przedstawione przez powoda warunki porozumienia. W tym stanie rzeczy pełnomocnik powoda wskazując jako podstawę prawną powództwa art.11ust.10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.2014 poz.150) wystąpił do Sądu z opisanym powyżej żądaniem nakazania pozwanej wydania zajmowanych budynków (k.4-5).

Pozwana i jej pełnomocnik w odpowiedzi na pozew, w toku rozprawy i w załączniku do rozprawy (k.147-156, 188-189,197-203) wnosili o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu zajętego stanowiska wskazano, iż pozwana dysponuje tytułem prawnym do opisanych w żądaniu pozwu zabudowań. Pełnomocnik pozwanej zaprzeczył jakoby istniała po stronie

powoda ważna przyczyna uzasadniająca w świetle art.11ust.10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.2014 poz.150) wniesienie powództwa o nakazanie wydania zajmowanych przez pozwaną budynków. Zaznaczył, iż działanie powoda winno być postrzegane w kategorii nadużycia prawa, które zgodnie z art.5 k.c. nie może podlegać ochronie prawnej. Nadto podniósł, że złożony pozew nie zawiera żądania rozwiązania z pozwaną łączącego strony stosunku najmu i również z tego względu wniesione powództwo winno podlegać oddaleniu (k.198).

Sąd ustalił i zważył co następuje:

W sprawie bezspornym było, iż na podstawie zawartej z powodem w dniu 20 września 2004 roku umowy najmu numer (...)pozwana uzyskała prawo do posiadania i użytkowania (art.659§ k.c.) zabudowań szczegółowo opisanych w żądaniu pozwu oraz prawo do korzystania z nieruchomości na której budynki te zostały posadowione (dowód: umowa najmu k. 8-10 oraz aneksy do umowy najmu numer (...)k.12-14). Z § 9 przedmiotowej umowy jednoznacznie wynika, że została ona zawarta na czas nieokreślony. W toku procesu pełnomocnik powoda nie kwestionował okoliczności, iż przedmiotowe zobowiązanie umowne nie uległo rozwiązaniu i nadal obowiązuje strony (k.188v.). Pełnomocnik powoda przyznał (k.58, 188v.), że pozwana wywiązuje się z warunków zawartej umowy najmu, zaś dodatkowe potwierdzenie związania stron powołaną wyżej umową stanowi prawomocny wyrok wydany w sprawie (...)Sądu Rejonowego w B.I Wydział Cywilny z dnia 07 grudnia 2010 roku ustalający istnienie pomiędzy stronami stosunku najmu w zakresie odzwierciedlonym w umowie z dnia 20 września 2004 roku (dowód: prawomocny wyrok k.79 akt sprawy Sądu Rejonowego w B.I Wydział Cywilny o sygnaturze (...))

Zgodnie z art.11 ust.10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.2014 poz.150) z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

W przedmiotowej sprawie pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika pomimo powołania się na powyższy przepis jako podstawę prawną wniesienia powództwa, nie zawarł w pozwie żądania rozwiązania łączącego strony stosunku najmu wskazanych w pozwie zabudowań i zgłosił jedynie roszczenie o ich wydanie.

W ocenie Sądu powyższa nieprawidłowość sformułowania żądania pozwu skutkuje uznaniem, iż zgłoszone roszczenie nie zasługiwało na uwzględnienie albowiem pozwanej w dalszym ciągu w oparciu o zawartą umowę najmu przysługuje między innymi prawo do posiadania wskazanych w pozwie zabudowań.

Wymaga podkreślenia, że żądanie pozwu zostało jednoznacznie określone, zaś fakt wniesienia powództwa przez profesjonalnego pełnomocnika nie pozostawia Sądowi żadnego pola do jakichkolwiek interpretacji jego treści. Należy przy tym zaznaczyć, że zastosowanie wykładni rozszerzającej byłoby wyrazem niedozwolonego prawnie działania przez Sąd na korzyść jednej ze stron procesu i prowadziłoby do oczywistego narażenia na uszczerbek interesów strony pozwanej.

Mając na uwadze powyższe Sąd w oparciu o umowę stron z dnia 20 września 2004 roku oraz art. 11ust.10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.2014 poz.150) przyjął, iż wykazany w procesie fakt istnienia pomiędzy stronami ważnego zobowiązania umownego, uprawniającego pozwaną do posiadania zabudowań posadowionymi na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) w miejscowości (...) w sposób jednoznaczny przesadził o bezpodstawności zgłoszonego powództwa o wydanie, co skutkowało jego oddaleniem w całości.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, iż pełnomocnik powoda wbrew obowiązkowi (art.6 k.c.) jednoznacznego wykazania rzeczywistego istnienia ważnej przyczyny mogącej uzasadniać, przy prawidłowo sformułowanym żądaniu pozwu nakazanie wydania budynków, okoliczności tej nie udowodnił. W tym zakresie ograniczył się do powołania na politykę mieszkaniową Nadleśnictwa H., której opis został zawarty w pismach powoda z dnia 07 listopada 2012 roku i 14 stycznia 2014 roku (k.63-71). W powyższych dokumentach budynek mieszkalny zajmowany przez pozwaną

figuruje jako niezbędny dla powodowego Nadleśnictwa H. jednakże brak w nich wzmianki, iż w rzeczonym budynku powód planuje utworzyć izbę edukacyjną.

W tym stanie rzeczy, wobec całkowitego braku wykazania potrzeby przeznaczenia budynku na izbę edukacyjną oraz jednoczesnego zaprzeczenia przez pozwaną prawdziwości twierdzeń powoda w tym zakresie (k.150-151,188v.) należało przyjąć, że okoliczność ta nie została przez powoda udowodniona. Wymaga podkreślenia, iż zastosowanie przez Sąd art. 11ust.10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.2014 poz.150) jest uzależnione między innymi od wykazania przez stronę powodową, że ważna przyczyna rozwiązania stosunku umownego rzeczywiście zaistniała. Wyłącznie w przypadku jednoznacznego udowodnienia wystąpienia tego rodzaju okoliczności Sąd może podjąć decyzję o rozwiązaniu łączącego strony stosunku prawnego.

Mając na uwadze, że główną przyczyną oddalenia powództwa było w rozpoznawanej sprawie wadliwe sformułowanie żądania pozwu, Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanej w przedmiocie przesłuchania w charakterze świadka męża pozwanej A. G. uznając, iż w tej sytuacji przeprowadzenie tego dowodu skutkowałoby jedynie nieuzasadnioną zwłoką w rozpoznaniu sprawy. Jednocześnie Sąd nie podzielił podglądu pełnomocnika pozwanej w przedmiocie braku znaczenia w sprawie złożonego przez powoda wykazu mieszkań niezbędnych powodowemu Nadleśnictwu oraz pism dotyczących zasad polityki mieszkaniowej Nadleśnictwa H.. Jak podkreślono powyżej, treść przedmiotowych dokumentów stanowiła jedną z przyczyn przyjęcia przez Sąd braku udowodnienia przez pełnomocnika powoda istotnej w sprawie okoliczności, a zatem twierdzenie, iż dokumenty te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy należało uznać za nieuprawnione.

O kosztach orzeczono zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wysokość należnych kosztów zastępstwa procesowego ustalono zgodnie z § 10 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j.Dz. U. z 2013 roku, poz.461).

Sędzia