

Sygn. akt I C 465/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Tomasz Makaruk

Protokolant Jadwiga Styła

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2017 r. w Zambrowie na rozprawie sprawy z powództwa R. G.

przeciwko S. K., J. C., D. L.

o eksmisję

I. Powództwo oddala;

II. ustala, iż koszty procesu w całości obciążają powoda R. G., pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 465/17

UZASADNIENIE

Powód R. G. w pozwie skierowanym przeciwko J. C., S. K., D. L. domagał się nakazania pozwanym opróżnienia i opuszczenia (wraz z rzeczami) budynku położonego na działce nr (...) w miejscowości R. (...). Wnosił także o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania. Uzasadniając żądanie wskazał, iż w dniu 21 sierpnia 2010 r. zawarł z pozwanymi oraz P. S. i A. P. umowę, która w swej treści odpowiadała umowie użyczenia budynku pod adresem R. (...). Zgodnie z jej punktami 3, 4 i 5 pozwani zobowiązali się: do niepodnajmowania budynku osobom trzecim, ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, jak również do przeprowadzenia niezbędnych remontów. Pozwani (P. S. i A. P. zrezygnowali z użytkowania przedmiotowego lokalu) nie wywiązują się jednak z postanowień umowy: nieruchomość jest zaniedbana, zarasta chwastami, składowane są na niej śmieci, zawaleniu ulega dach budynku, z którego korzystają nieuprawnione osoby trzecie, w budynku przechowywana była duża ilość sztuk amunicji bez żadnego dozoru i zabezpieczenia. Na ostatniej rozprawie fachowy pełnomocnik powoda podniósł, iż jako podstawę żądania zawartego w pozwie ostatecznie wskazuje przepisy dotyczące dzierżawy.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, wskazując, iż faktyczną przyczyną pozwu jest wieloletni konflikt pomiędzy członkami koła (...) w W., do którego należeli lub należą powód, pozwani, a także świadkowie. Zaprzeczyli, aby podnajmowali budynek osobom trzecim, a także aby niezabezpieczona amunicja znajdująca się w domu należała do nich. Wskazali, iż wykonują stale niezbędne remonty, utrzymując budynek w należytym stanie. Na nieruchomości nie są składowane przez nich żadne śmieci. Jak przyjeżdżają do R. to koszą chwasty, zaś obowiązek dbania o podwórko przed domem należy do powoda, który wraz z rodziną użytkuje tę działkę.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

R. G. jest właścicielem zabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w miejscowości R., na której usytuowany jest między innymi stary dom drewniany oznaczony numerem (...). Z działki tej korzysta zarówno on jak i jego rodzina – znajduje się tam szklarnia, zagroda dla kur, składowana jest kiszonka, stoją maszyny rolnicze.

Drewniany dom, mający co najmniej 80 lat, po przeniesieniu się rodziny G. do domu murowanego, wybudowanego po drugiej stronie ulicy, stał przez kilka lat niezamieszkały. Znajdował się w nim skład starych desek, opału. Okna były stare, nieszczelne, z powybijaną częścią szyb. Podłoga była nierówna, nie było instalacji wodno-kanalizacyjnej, piece były nieszczelne, podobnie jak i cały budynek. Z budynku tego w latach 1998-2005 korzystał łowczy koła (...) w W. W. Z. wraz z żoną B. Z., jednak nie czynili na niego żadnych nakładów z racji tego, że rodzina G. nie chciała im go sprzedać.

Po zaprzestaniu korzystania z tego budynku przez małżonków Z., R. G. wraz z ojcem K. G., obydwaj będący członkami tego samego koła łowieckiego, rozpoczęli prace przy tym domu, tak aby można było korzystać z niego w czasie polowań. K. G. podniósł budynek, wymienił legary, wzmocnił konstrukcję dachu. Z czasem przy pracach zaczęli pomagać inni członkowie koła łowieckiego, którzy uczestniczyli między innymi w obiciu z zewnątrz w części budynku deskami szalówkami, remoncie jednego pomieszczenia, w którym zostały zrobione ściany, pomalowany sufit, wykonany kominek w miejsce kuchni węglowej. Prace te głównie wykonywał jednak i opłacał K. G.. W 2009 r. członek koła (...) wymienił na swój koszt w budynku 6 okien drewnianych na plastikowe.

W dniu 21 sierpnia 2010 r. została zawarta pomiędzy R. G. a S. K., J. C., D. L., A. P., P. S. na okres 20 lat umowa najmu domu drewnianego w miejscowości R. (...). Przy jej podpisaniu najemcy zobowiązali się wykonać drobną naprawę dachu i remont pomieszczeń, tak aby można było normalnie mieszkać w tym domu. Nakłady te miały obciążać najemców, a w zamian za to zwolnieni zostali oni z obowiązku zapłaty czynszu. Po podpisaniu umowy najemcy wymienili dwie płyty eternitu na dachu i dokonali uszczelnień przy kominie, po których to pracach nie występują już aktualnie nowe zawilgocenia (pozostały jedynie ślady starych zacieków). Wyremontowali oni kuchnię, w której położyli boazerię, wykonali nową podłogę i sufit, przeprowadzili remont kuchni kaflowej. Przeprowadzili remont drugiego pokoju – zostały wykonane nowe ściany. Została położona nowa instalacja elektryczna, bo stara groziła pożarem. W miejscu, gdzie był składzik węgla została od podstaw wykonana łazienka, w której wstawiono okno. Przeprowadzono remont sieni. Do budynku została doprowadzona woda i wykonano instalację wodno-kanalizacyjną. Założono termę. Został przeprowadzony remont kominka, w którym zwykła cegła została wymieniona na szamotową. Wydatki, jakie trzeba było ponieść w związku z tym pracami (m.in. zapłata firmie zewnętrznej za prace przy łazience w kwocie 3.000 zł, zakup boazerii, cegieł, termy) pokrywali najemcy. Budynek został także wyposażony w sprzęt niezbędny do zamieszkiwania – łóżka, meble, lodówkę.

Stan techniczny drewnianego domu znajdującego się pod adresem R. (...) nie stwarza zagrożenia dla bezpieczeństwa osób w nim przebywających. Obecny stan dachu domu i jego obecna geometria jest w miarę poprawna – element tego domu nie stwarza zagrożenia osobom w nim się znajdującym, lecz przy dłuższej jego eksploatacji wymaga remontu. Ściany zewnętrzne nie posiadają rażących wybożeń zarówno w pionie jak i w poziomie, konstrukcja ścian zewnętrznych domu nie jest naruszona i jest w miarę stabilna. Strop drewniany tego domu na obecny okres jest w miarę bezpieczny, lecz przy dłuższej jego eksploatacji wymaga remontu. Na chwilę obecną przeprowadzono prace niezbędne do w miarę prawidłowej eksploatacji tego budynku. Przeprowadzone przez najemców prace remontowo-budowlane nie stanowią podstaw do stwierdzenia, iż naraziły ten budynek na uszkodzenie lub zawalenie się. Pomieszczenia w tym domu oraz urządzenia techniczne znajdujące się w jego pomieszczeniach użytkowane są w sposób bezpieczny i nie stwarzają zagrożenia dla osób znajdujących się w nim.

Dwóch spośród najemców budynku pod adresem R. (...) – K. S. i A. P. – w związku z nieporozumieniami z J. C. zrezygnowało z korzystania z niego i od kilku lat nie przyjeżdża do R..

Pozostali najemcy przyjeżdżają tam z różną częstotliwością, w porach, kiedy odbywają się polowania. Wraz z nimi przyjeżdżają zapraszani przez nich goście. Nie zdarza się, aby w budynku tym przebywały same osoby, które nie są stroną umowy z 21 sierpnia 2010 r.

Klucze do domu położonego na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) posiadają: J. C., S. K., D. L., a także rodzina G.. Wszyscy oni są lub byli członkami koła (...) w W.. Istnieje silny konflikt pomiędzy różnymi grupami myśliwych należących do tego koła – wynajmujący i jego rodzina są w opozycji do aktualnie przyjeżdżających do domu najemców. Aktualnie toczy się wiele różnych postępowań sądowych z ich udziałem.

W dniu 19 czerwca 2017 r. R. G. złożył w KPP w Z. zawiadomienie, w którym wskazał, iż kiedy w dniu 18 czerwca 2017 r. wszedł do wynajmowanego domu znalazł niewłaściwie zabezpieczoną amunicję. Postępowanie nadal toczy się w sprawie.

Brat R. G. planuje w najbliższym czasie postawić na działce (...), w miejscu gdzie znajduje się wynajmowany dom drewniany, nowy budynek murowany.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: częściowo zeznania stron: powoda R. G. (k.194 w zw. z k. 90-90v, 91, 92, 123-126v), pozwanych: J. C. (k.194v-195 w zw. z k. 90v-92, 123-126v), D. L. (k.195 w zw. z k.91v), S. K. (k.194v w zw. z k.91v), zeznania świadków: Ł. W. (k.92v-93), W. W. (k.93), P. S. (k.94-94v), A. P. (k.94v-95), K. J. (k.113v-114v), S. L. (k.114v-115), Ł. F. (k.115-115v), W. Z. (k.115v-116), B. Z. (k.116-116v), A. G. (k.192v-193), częściowo: K. G. (k.92v), G. K. (k.93), D. G. (k.93v-94), opinię biegłego S. M. wraz z ustnymi wyjaśnieniami do niej (k. 151-162, 193-193v), oględziny budynku (k. 123-127), a także: umowę (k.9), pisma (k.10-11, 12-13, 14-15, 17), oświadczenie (k.16), dokumenty z akt sprawy RSOW 443/17 (k.18-21, 37-80), wydruk (k.22-31), zdjęcia (k.32, 104).

Zasadniczą kwestią wymagającą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest określenie rodzaju umowy łączącej strony postępowania. W ocenie Sądu nie trafne są powoływane przez pełnomocnika powoda przepisy, które miały regulować łączący strony stosunek prawny. I tak jeśli chodzi o pierwotnie wskazywane przepisy dotyczące użyczenia, to zgodnie z art. 710 kc przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. „Jest to w istocie bezinteresowne pozbawienie się użytku określonej rzeczy ze strony komodanta dla wygody komodatariusza. Umowa użyczenia, motywowana najczęściej chęcią przyjęcia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna, bo świadczeniu użyczającego nie odpowiada jakiegokolwiek świadczenie ze strony biorącego” (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 7 maja 2014 r. w sprawie I ACa 1366/13; Legalis).

Z kolei jeśli chodzi o powołane na ostatniej rozprawie przepisy dotyczące dzierżawy, to w myśl art. 693 § 1 kc przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz **do używania i pobierania pożytków** przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Jak słusznie wskazał to między innymi Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 5 marca 2013 r. w sprawie I ACa 83/13 (Legalis) „Przedmiotem dzierżawy mogą być tylko takie rzeczy, których charakter dopuszcza przynoszenie przez nie pożytków, choć z drugiej strony rzeczy przynoszące pożytki mogą być również przedmiotem najmu pod warunkiem, że najemca nie będzie uprawniony do pobierania pożytków”.

Umowa z dnia 21 sierpnia 2010 r. nie spełniała ani warunków z art. 710 kc (nie była to umowa bezpłatna – najemcy zobowiązali się do przeprowadzenia remontów umożliwiających korzystanie z domu) ani z art. 693 kc (biorąc pod uwagę przedmiot umowy, a także jej postanowienia nie może być mowy o pobieraniu pożytków przez najemców).

W ocenie Sądu umowa łącząca strony jest umową najmu. Zgodnie z art. 680 kc w zw. z art. 659 kc przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz ten może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju. „Jako czynsz niepieniężny można zastrzec świadczenie w zasadzie dowolne, np. przeniesienie własności rzeczy, wykonywanie określonych prac i usług” (tak komentarz do art. 659 kc; T. II red. Gutowski 2016, wyd. 1/Panowicz-Lipska; Legalis; tak też interpretacja podatkowa dyrektora Izby Skarbowej w Poznaniu nr ILPB1/415-55/10-4/AA./b]). W niniejszej sprawie bezsporne było, iż na podstawie umowy z dnia 21 sierpnia 2010 r. pozwani zobowiązali się do przeprowadzenia prac remontowych w budynku, którego dotyczyła umowa najmu, a sporny był tylko zakres tych prac, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. Nie mniej zgodne twierdzenia stron, o tym iż najemcy zamiast czynszu zobowiązani byli do przeprowadzenia remontu jednoznacznie wskazują na to, iż strony łączyła umowa najmu.

Jak wynika z punktu pierwszego umowy została ona zawarta na okres 20 lat. W myśl art. 661 § 1 kc najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. Ponieważ przedmiotowa umowa została zawarta w 2010 r., to nie minął jeszcze termin wskazany w powołanym powyżej przepisie, co oznacza, iż na chwilę orzekania należy traktować umowę łączącą strony, jako umowę zawartą na czas określony. Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą sądów (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2009 r. w sprawie V CSK 487/08, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 września 2013 r. w sprawie I ACa 402/13, wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie I Ca 433/13; opubl. Legalis) umowę najmu zawartą na czas oznaczony można wypowiedzieć wyłącznie w wypadkach określonych w tej umowie – nie jest dopuszczalne wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas określony, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie. Ustawodawca dopuszcza zatem sytuację, w której strony będą przez określony czas związane stosunkiem najmu, bez możliwości jego wypowiedzenia (poza sytuacjami szczególnymi wskazanymi w przepisach ustawy - np. art. 678 § 1 KC).

Ponieważ w łączącej strony umowie nie oznaczono przypadków, w których strony będą uprawnione do jej wypowiedzenia, powód celem doprowadzenia do nakazania pozwanym opróżnienia i wydania przedmiotu najmu, musiałby wykazać, iż najemcy używają przedmiotowego budynku w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestali jego używać w taki sposób albo gdy zaniedbali budynek do tego stopnia, że został on narażony na utratę lub uszkodzenie (art. 667 § 2 kc w zw. z art. 680 kc). Na okoliczność ustalenia, czy nie doszło do sytuacji wskazanej w końcowej części powołanego powyżej przepisu, Sąd dopuścił dowód z oględzin sądowych budynku z udziałem biegłego sądowego z zakresu budownictwa S. M., a następnie dowód z opinii tegoż biegłego. Jak wskazał w pisemnej opinii biegły S. M. stan techniczny drewnianego domu znajdującego się pod adresem R. (...) nie stwarza zagrożenia dla bezpieczeństwa osób w nim przebywających. „Obecny stan dachu domu i jego obecna geometria jest w miarę poprawna – element tego domu nie stwarza zagrożenia osobom w nim się znajdującym, lecz przy dłuższej jego eksploatacji wymaga remontu. Ściany zewnętrzne (drewniane) - nie posiadają rażących wyboczeń zarówno w pionie jak i w poziomie, konstrukcja ścian zewnętrznych domu nie jest naruszona i jest w miarę stabilna. Także stan istniejących fundamentów (betonowych) tego domu i ich aktualna geometria – nie ma przesłanek szczególnego odchylenia się od pionu i poziomu oraz widocznych spękań i załamań (...) – jest zadawalający. Strop drewniany tego domu na obecny okres jest w miarę bezpieczny, lecz przy dłuższej jego eksploatacji wymaga remontu”. Na chwilę obecną przeprowadzono prace niezbędne do w miarę prawidłowej eksploatacji tego budynku. Przeprowadzone przez najemców prace remontowo-budowlane nie stanowią podstaw do stwierdzenia, iż narażyły ten budynek na uszkodzenie lub zawalenie się. Pomieszczenia w tym domu oraz urządzenia techniczne znajdujące się w jego pomieszczeniach użytkowane są w sposób bezpieczny i nie stwarzają zagrożenia dla osób znajdujących się w nim. Wnioski płynące z opinii zostały potwierdzone przez biegłego podczas składania ustnych wyjaśnień do opinii sporządzonej na piśmie (k.193-193v).

W ocenie Sądu opinia, jako oparta na fachowej wiedzy i doświadczeniu biegłego zasługuje na podzielenie. Wynika z niej, iż pozwani nie zaniedbali budynku do tego stopnia, aby groziło mu uszkodzenie. W prawdzie w świetle opinii konieczne będzie przeprowadzenie generalnego remontu tego budynku przy dłuższej jego eksploatacji, ale Sąd orzeka według stanu z chwili zamknięcia rozprawy, a zatem nie mogą mieć znaczenia w sprawie przypuszczenia powoda, że pozwani nie przeprowadzą w przyszłości żadnego remontu. Inną kwestią jest natomiast kto miałby przeprowadzić ten generalny remont budynku, zwłaszcza dachu. Powód od początku twierdził, iż przy zawieraniu umowy pozwani zobowiązali się do wyremontowania dachu, ale do chwili obecnej nic nie zostało zrobione, o czym świadczą mają, jego zdaniem, zacieki na ścianach, które powstały już po wynajęciu domu pozwanym i które wciąż się powiększają. Na potwierdzenie swojego stanowiska wniósł o przesłuchanie w charakterze świadków P. S. i A. P., którzy podpisali umowę z dnia 21 sierpnia 2010 r., a którzy na skutek konfliktów z J. C. zaprzestali korzystania z budynku w R. (...). Z kolei pozwani twierdzili, że zobowiązali się ponieść nakłady na dom celem doprowadzenia go do stanu używalności. Mieli przeprowadzić konieczne remonty doraźne dachu i takie przeprowadzili od razu po podpisaniu umowy. Nie zobowiązywali się natomiast do przeprowadzenia generalnego remontu dachu, który kosztowałby kilkadziesiąt tysięcy złotych.

Przesłuchani na wniosek powoda świadkowie, obecni przy zawieraniu umowy najmu, nie potwierdzili jego wersji. Świadek P. S. zeznał, iż nie wie czy był ustalony zakres prac, jaki mieli wykonać. Z kolei świadek A. P. stanowczo stwierdził, iż powiedzieli powodowi, że wykonają drobną naprawę dachu i remont pomieszczeń. Świadek był także pewien, że nie zobowiązywali się do wymiany dachu. Potwierdził też stanowisko pozwanych, iż po podpisaniu umowy przeprowadzili remont dachu – wymienili dwie płyty eternitu i uszczelnili komin.

W ocenie Sądu zeznania powyższych świadków, w tym zwłaszcza A. P. zasługują na podzielenie w całości, albowiem korespondują one z zeznaniami innych świadków przesłuchanych w zakresie prac przeprowadzonych w tym domu przez pozwanych, a także ich wiarygodność potwierdzają spostrzeżenia Sądu dokonane podczas oględzin – skoro powód twierdzi, iż zacieki pojawiły się już po wynajęciu domu przez pozwanych, a w listopadzie 2017 r., po bardzo mokrym roku, nie były to mokre zacieki, a jedynie pozostałość po starych zaciekach, świadczy to, że faktycznie między podpisaniem umowy a oględzinami został wykonany remont (uszczelnienie) dachu.

Podkreślić należy, iż jak wskazują praktycznie wszyscy przesłuchani w sprawie świadkowie (niewielkie rozbieżności odnośnie zakresu prac wykonanych w domu przed podpisaniem umowy wynikają ze znacznego już upływu czasu) w dacie podpisywania umowy tylko jeden pokój w tym budynku był wyremontowany. Po podpisaniu umowy pozwani, także przy pomocy kolegów z koła łowieckiego – w tym powoda i jego ojca, kiedy jeszcze wtedy byli w dobrych relacjach - wyremontowali kuchnię, w której położyli boazerię, wykonali nową podłogę i sufit, przeprowadzili remont kuchni kaflowej. Przeprowadzili remont drugiego pokoju – zostały wykonane nowe ściany. Została położona nowa instalacja elektryczna, bo stara groziła pożarem. W miejscu, gdzie był składzik węgla została od podstaw wykonana łazienka, w której wstawiono okno. Przeprowadzono remont sieni. Do budynku została doprowadzona woda i wykonano instalację wodno-kanalizacyjną. Założono termę. Został przeprowadzony remont kominka, w którym zwykła cegła została wymieniona na szamotową. Wydatki, jakie trzeba było ponieść w związku z tym pracami (m.in. zapłata firmie zewnętrznej za prace przy łazience w kwocie 3.000 zł, zakup boazerii, cegieł, termy) pokrywali najemcy. Budynek został także wyposażony w sprzęt niezbędny do zamieszkiwania – łóżka, meble, lodówkę.

Mając na uwadze zakres wyżej wskazanych prac oraz treść umowy z dnia 21 sierpnia 2010 r. z uwzględnieniem wiarygodnych zeznań świadka A. P., należy uznać, iż wbrew stanowisku powoda, pozwani wywiązują się ze swoich zobowiązań wynikających z umowy najmu.

Nie zostały także w żaden sposób udowodnione twierdzenia powoda, jakoby pozwani podnajmowali budynek osobom trzecim – przyjazd do budynku ze swoimi gośćmi nie może być traktowany jako jego podnajęcie. W trakcie oględzin Sąd nie stwierdził, aby podwórko było zaśmiecone. Jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie I ACa 637/15 (Legalis) „jeśli przyczyną rozwiązania umowy jest naruszenie obowiązku utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku, to w zachowaniu pozwanego musi być coś więcej niż tylko incydentalne nieposprzątanie śmieci. W działaniu dzierżawcy musi być pewna uporczywość, czy choćby regularność przez pewien okres czasu”. Takie uporczywe działanie pozwanych nie zostało również w żadnym zakresie udowodnione. Niezależnie od tego wskazać należy, iż umowa nie nakłada na pozwanych obowiązku sprzątania działki (...), a nadto to powód ze swoją rodziną na co dzień korzysta z tej działki i to jego maszyny rolnicze, w tym stare i niewykorzystywane, stoją na tej działce. Skoro pozwani przez kilka tygodni nie przyjeżdżają do tego domu, to oczywistym jest, iż w tym okresie mogą urosnąć trawa i chwasty.

Wreszcie jeśli chodzi o zawiadomienie dokonane przez powoda w KPP w Z. odnośnie niewłaściwego przechowywania w wynajmowanym budynku amunicji, to należy wskazać, iż pomimo upływu przeszło 6 miesięcy od daty złożenia zawiadomienia postępowanie ciągle toczy się w sprawie i na chwilę obecną nie zostały zgromadzone dowody, które pozwalałyby przypisać pozwanym winę. Zauważyć też należy, iż klucze do tego budynku ma również powód, co nakazuje z dużą ostrożnością podchodzić do oceny dokonanej przez niego zgłoszenia, tym bardziej, iż jak wynika z jego zeznań, potwierdzonych zeznaniami jego żony, brat powoda planuje w miejscu gdzie stoi wynajmowany budynek postawić w najbliższym czasie nowy budynek murowany. Co oczywiste, warunkiem wykonania takiej inwestycji jest doprowadzenie do rozwiązania umowy najmu z dnia 21.08.2010 r.

Z tych też względów, mając na uwadze wszystkie wskazane powyżej dowody, uznane przez Sąd za wiarygodne, powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

W tym miejscu wskazać jeszcze należy, iż w sprawie nie miały zastosowania przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.), albowiem zgodnie z regulacją art. 2 ust. 1 pkt 4 tej ustawy pod pojęciem "lokal mieszkalny" należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Z zakresu tego pojęcia ustawodawca wyłączył pomieszczenia przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wycieczkowych lub innych budynkach służących do celów turystycznych lub wycieczkowych. Użycie w powołanym przepisie zwrotu "w szczególności" wskazuje na jedynie przykładowy charakter wyliczenia. Wszystkie zatem pomieszczenia przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, nawet te, które w ustawie nie zostały wprost wymienione, lokali mieszkalnych w rozumieniu powołanej ustawy nie stanowią (tak postanowienie NSA z dnia 24.08.2010 r. w sprawie I OW 64/10; Legalis). W niniejszej sprawie bezsporne było, iż budynek pod adresem R. (...) przeznaczony był tylko do krótkotrwałego pobytu pozwanych.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc, obciążając nimi powoda w całości, jako stronę przegrywającą. Z uwagi na to, że w dacie wyrokowania było nieprawomocne postanowienie o przyznaniu wynagrodzenia biegłemu, szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 kpc.