

Sygn. akt: I C 131/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|------------------------|-------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska |
| Protokolant: | sekretarka Paulina Warchoł |

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2021 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa J. Z.

przeciwko K. C.

o wydanie nieruchomości

1. Nakazuje pozwanemu K. C. aby opróżnił i wydał powódce J. Z. lokal użytkowy położony na parterze budynku usytuowanego przy ul. (...) w G. o powierzchni 100 m² dla którego Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi Księgę Wieczystą o numerze (...).
2. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska

Sygn. akt I C 131/21

UZASADNIENIE

Powódka J. Z. domagała się nakazania pozwanemu K. C. opróżnienia i wydania lokalu użytkowego położonego na parterze budynku przy ul. (...) w G. o pow. 100 m², dla którego Sąd Rejonowy w Giżycku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazała, że zawarła z pozwanym w dniu 27.06.2011 r. na czas nieokreślony umowę najmu w/w lokalu na potrzeby prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej pod firmą Firma Handlowa (...) K. C. z siedzibą w M.. Podniosła, że skutecznie wypowiedziała ową umowę najmu pozwanemu, który nie odbiera kierowanej do niego korespondencji, dowiedziawszy się o zamiarze rozwiązania tejże umowy. Zdaniem powódki, zważywszy na zapewnienia pozwanego skierowane do syna powódki o zamiarze opuszczenia spornego lokalu i wygaszenia w nim działalności, a przy tym zaniechanie opuszczenia tegoż lokalu pomimo owych zapewnień i skutecznego wypowiedzenia umowy najmu – powództwo o wydanie tegoż lokalu wydaje się zasadne.

Pozwany K. C. w odpowiedzi na pozew domagał się oddalenia powództwa w całości. Nie przeczył przy tym, że strony łączyła umowa najmu spornego lokalu, wskazał jednak, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia owej umowy, albowiem powódka, świadoma adresu pozwanego do doręczeń kierowała wszelką korespondencję na adres miejsca

wykonywania działalności gospodarczej przez pozwanego (wpisanym w (...)). Nadto pozwany nie mógł odbierać korespondencji z uwagi na izolację domową, a następnie pobyt w szpitalu związany z wirusowym zapaleniem płuc (C.-19). Tym samym również powódka nie wezwała skutecznie pozwanego do opróżnienia i wydania lokalu. Dodał, że to powódka bezprawnie narusza posiadanie pozwanego, czym dała wyraz montażem metalowych poręczy pomiędzy schodami prowadzącymi do spornego lokalu, uniemożliwiając zarówno pozwanemu, jak i klientom i pracownikom – wejście do lokalu, w którym pozwany prowadzi sklep.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 27.06.2011 r. powódka J. Z. zawarła z pozwanym K. C. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Firma Handlowa (...) K. C. z siedzibą w M. umowę najmu lokalu użytkowego położonego na parterze budynku przy ul. (...) w G. o pow. 100 m², dla którego Sąd Rejonowy w Giżycku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia (§ 8 ust. 1). W umowie wskazano adres najemcy: ul. (...), (...)-(...) M..

W § 8 ust. 2 w/w umowy przewidziano, że wynajmujący uprawniony będzie do bezzwłocznego rozwiązania umowy w razie niewywiązania się najemcy z postanowień umowy, a zwłaszcza z powodu: co najmniej dwutygodniowej zwłoki z opłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych po uprzednim wezwaniu do zapłaty, wykorzystywania lokalu niezgodnie z przeznaczeniem lub dewastowania go, przy czym wynajmujący zastrzegł sobie prawo kontroli stanu przedmiotu najmu.

(dowód: umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 27.06.2011 r. – k. 11-11v)

Powódka pismem z dnia 29.10.2020 r. wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Wypowiedzenie zostało skierowane na adres: ul. (...), (...)-(...) M. i nadane w dniu 30.10.2020 r. Pomimo dwukrotnej awizacji przesyłki korespondencja nie została odebrana i w dniu 17.11.2020 r. nastąpił jej zwrot.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 29.10.2020 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 15-16v)

Pozwany w okresie od dnia 14.11.2020 r. do dnia 23.11.2020 r. przebywał na izolacji domowej w związku z wirusowym zapaleniem płuc (C.-19). W okresie od 20.11.2020 r. do 27.11.2020 r. przebywał w szpitalu – (...) Sp. z o.o. w G.. Ze szpitala został wypisany ze zwolnieniem lekarskim do dnia 6.12.2020 r. Nadto od dnia 7.12.2020 r. do dnia 24.12.2020 r. przebywał na zwolnieniu lekarskim.

(dowód: lista osób na kwarantannie lub w izolacji domowej – k. 39,

karta informacyjna leczenia szpitalnego – k. 40-41,

zwolnienia lekarskie – k. 42-43)

Pismem z dnia 2.02.2021 r. powódka wezwała pozwanego do opróżnienia i wydania lokalu użytkowego w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5.02.2021 r. Pismo zostało nadane i wysłane do pozwanego na adres: ul. (...), (...)-(...) G.. Pismo to nie zostało odebrane przez pozwanego. Do chwili obecnej powód nie opróżnił i nie wydał powódce spornego lokalu.

(dowód: wezwanie z dnia 2.02.2021 r. z potwierdzeniem nadania – k. 17-20v)

Sąd zważył, co następuje:

W sprawie bezspornym był łączący strony stosunek umowny, a wynikający z zawartej dnia 27.06.2011 r. umowy najmu lokalu użytkowego. Sporna zaś pozostała kwestia skuteczności wypowiedzenia owej umowy złożonego pozwanemu, a w konsekwencji zasadność zgłoszonego w pozwie roszczenia o opróżnienie i wydanie spornego lokalu powódce.

Na wstępie należy wskazać, iż zgłoszone w sprawie roszczenie powódka oparła na treści art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, a jego uwzględnienie uzależnione jest od wykazania przez powoda statusu właściciela (współwłaściciela), faktu, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą oraz faktu, że rzeczą faktycznie włada pozwany, który jest do tego nieuprawniony. Roszczenie windykacyjne przysługuje zatem nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. W wytoczonej na podstawie art. 222 § 1 k.c. sprawie o wydanie nieruchomości powódka powinna udowodnić, że jej prawo własności narusza pozwany, któremu przeciwko właścicielowi nie przysługuje żaden skuteczny tytułu do władania nieruchomością.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy w pierwszej kolejności należy dostrzec, iż powódka zdecydowała się na zakończenie łączącego strony stosunku umownego w postaci umowy najmu lokalu użytkowego zawartej dnia 27.06.2011 r. Umowa ta w § 8 ust. 1 przewidywała możliwość jej wypowiedzenia z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Niewątpliwie, aby właściciel mógł skutecznie skorzystać z przysługującego mu uprawnienia do wypowiedzenia stosunku najmu lokalu powinien uprzedzić o tym najemcę na piśmie. Analiza akt przedmiotowej sprawy prowadzi do przekonania, iż wypowiedzenie umowy najmu nie zostało skutecznie doręczone pozwanemu. Powódka przy tym wywodziła, że owa umowę wypowiedziała skutecznie, uprzedzając o tym fakcie pozwanego w formie ustnej, ale również – pismem z dnia 29.10.2020 r. Pismo to jednakże – jak się zdaje - z uwagi na ciąg niefortunnych okoliczności nie zostało odebrane przez pozwanego, bowiem przebywał on początkowo na izolacji domowej w okresie od dnia 14.11.2020 r. do dnia 23.11.2020, później – po potwierdzeniu zakażenia wirusowym zapaleniem płuc (C.-19) od 20.11.2020 r. do 27.11.2020 r. przebywał na leczeniu szpitalnym, zaś ze szpitala został wypisany ze zwolnieniem lekarskim do dnia 6.12.2020 r., a od dnia 7.12.2020 r. do dnia 24.12.2020 r. przebywał na zwolnieniu lekarskim. Wynika to wprost z dokumentacji medycznej zaoferowanej przez pozwanego, i pism dot. obrotu korespondencji między stronami. W związku z powyższym niewątpliwie nie sposób uznać, aby pozwany miał możliwość odebrania korespondencji skierowanej do niego 29.10.2020 r. Nie ulega jednak wątpliwości, że po wniesieniu pozwu pozwany odebrał pozew, a miało to miejsce w dniu 8.03.2021 r. Co najmniej zatem od tej daty pozwany miał świadomość, że umowa najmu lokalu użytkowego została mu wypowiedziana. Co do ustalenia przyczyn wypowiedzenia spornej umowy najmu, a także możliwości odebrania przez pozwanego pisma z dnia 29.10.2020 r. dotyczącego tegoż wypowiedzenia, Sąd oparł się na dowodzie z przesłuchania stron. Wynik tegoż przesłuchania i analiza prezentowanych przezeń twierdzeń doprowadziły Sąd do przekonania, iż powódka znajdująca się obecnie w wieku podeszłym (77 lat) chce zrezygnować z prowadzenia jakiegokolwiek działalności, co jest całkowicie zrozumiałe, zważywszy na ewentualne obciążenia dla osoby w takim wieku. Co do możliwości i chęci wypowiedzenia Sąd nie dostrzegł zatem żadnych nieprawidłowości. Podobnie, w ocenie Sądu trudno czynić pozwanemu zarzuty, wbrew twierdzeniom powódki, że unikał kontaktów z powódką (choć jednoznacznie Sąd tego nie wykluczył). Nie zmienia to faktu, że (jak już wcześniej wspomniano) z momentem doręczenia pozwu pozwany miał świadomość, że umowa najmu została mu wypowiedziana i co najmniej od dnia 8.03.2021 r. biegł termin wypowiedzenia umowy, który upłynął skutecznie z dniem 8.06.2021 r.

W kontekście powyższego zwrócić należało uwagę na treść łączącej strony umowy najmu. Są to niewątpliwie przepisy iuris dispositivi, albowiem to strony same zadecydowały o możliwości wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Jak stanowi bowiem art. 673 § 1 k.c., mający zastosowanie w niniejszej sprawie na mocy art. 680 k.c. – jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Skoro zatem strony co do tej okoliczności zgodnie się umówiły, przewidując to w zawieranej umowie to bez wątpienia powódka mogła, i skutecznie z prawa wypowiedzenia umowy skorzystała. Wynika to z przepisów i łączącej strony umowy, bez względu na to, jak stosunki między stronami zaczęły się układać w trakcie trwania owej umowy. Powódka miała przy tym swoje racje, i racje te Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie w pełni podziela. Należy zaakcentować, że pozwany (jak twierdzi) skrzywdzony tym, że w trakcie wieloletniego najmu lokalu użytkowego dokonywał w nim szeregu napraw, jednocześnie nie skorzystał z przysługujących mu przepisami określonych roszczeń. Trzeba zatem

przypuszczać, że ewentualne roszczenia zostały spożytkowane przez sam fakt wieloletniego użytkowania lokalu na podstawie spornej umowy przez tak długi okres trwania najmu, albo pozwany zaniechał zgłoszenia jakichkolwiek roszczeń. I tak jednak podkreślić wypada, że możliwość zgłoszenia ewentualnych roszczeń przez pozwanego nie rzutuje w żaden sposób na skuteczność żądania wypowiedzenia. Wreszcie, co należy zaakcentować – okres, od którego co najmniej posiadał pozwany wiedzę, że umowa najmu jest skutecznie wypowiedziana był okresem wystarczającym na podjęcie wszelkich czynności zmierzających do wydania lokalu.

Reasumując powyższe Sąd uznał, że pozwany w chwili obecnej nie ma prawa do władania spornym lokalem, a zatem co do zasady żądanie strony powodowej znajduje uzasadnienie w art. 222 § 1 k.c., w związku z tym Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł o treść art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych i celowych kosztów procesu poniesionych przez powódkę należało zaliczyć wyłącznie kwotę 400 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, a także 1.817 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powódki wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Mając powyższe na względzie orzeczono jak w pkt 2 sentencji.