

*Sygn. akt I C 991/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Judyta Pukownik

po rozpoznaniu w dniu 4 stycznia 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G. - G. Zarządu (...) w G.

przeciwko Stowarzyszeniu (...) imienia (im.) B. C. (...)w G.

o wydanie

1. nakazuje pozwanemu aby opuścił i opróżnił lokal użytkowy - pokój nr (...) – o łącznej powierzchni użytkowej 34,57 m<sup>2</sup>, położony przy ulicy (...) w G. i wydał go powódce;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 260 zł (dwieście sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC 991/12

## UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu, Gmina G. – G. Zarząd (...) domagała się nakazania pozwanemu Stowarzyszeniu (...) imienia (im.) B. C. Mediacji i Pomocy Prawnej (poprzednio: Stowarzyszenie (...) pod patronatem (p.p) B. G.) opuszczenia i opróżnienia lokalu użytkowego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

W uzasadnieniu wskazała, że pozwany zajmuje należący do Gminy lokal bez tytułu prawnego. Lokal ów składa się z dwóch pomieszczeń: pokoju nr (...) i pokoju nr (...). W związku z zaleganiem z zapłatą opłat eksploatacyjnych, powód pismem z dnia 27 maja 2011r. uprzedził pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy użyczenia i wezwał do zapłaty, jednakże wezwanie pozostało bezskuteczne. Wobec powyższego, pismem z dnia 11 sierpnia 2011r. wypowiedział umowę użyczenia lokalu użytkowego ze skutkiem na dzień 30 września 2011r. Pomimo pisemnego wezwania do opuszczenia lokalu, strona pozwana nadal go zajmuje.

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa, kwestionując fakt rozwiązania umowy użyczenia na skutek jej wypowiedzenia. Wskazał, że nie otrzymał żadnego z pism wskazanych przez stronę powodową, to jest uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia, wypowiedzenia ani wezwania do opuszczenia i opróżnienia lokalu. Podniósł zarzut braku należytego umocowania osób podpisanych na wskazanych pismach do składania oświadczeń woli w imieniu Gminy. Na wypadek uznania, że umowa użyczenia została skutecznie wypowiedziana, powód podniósł, że posiada tytuł prawny wynikający z łączącej strony umowy najmu, zawartej w dniu 14 listopada 2005r. na czas nieokreślony, której postanowienia zostały zawieszony na czas trwania, zawartej w dniu 14 stycznia 2010r., umowy użyczenia i miały obowiązywać po zakończeniu tejsze. Powódka nie złożyła natomiast oświadczenia o wypowiedzeniu

umowy najmu. Nie kwestionując faktu istnienia zaległości płatniczych wobec Gminy, pozwany wskazał, że żądanie eksmisji sprzeczne jest z zasadami współzycia społecznego, bowiem pozwany podjął działania zmierzające do spłaty zadłużenia.

Pismem z dnia 8 listopada 2012r. powód wskazał, iż wobec zaległości w zapłacie czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych przeprowadzona została procedura wypowiedzenia umowy najmu lokalu, zatem pozwany nie dysponuje tytułem prawnym do lokalu.

W toku procesu pozwany kwestionował fakt wypowiedzenia mu umowy najmu.

Postanowieniem z dnia 11 czerwca 2013r. Sąd zawiesił postępowanie na zgodny wniosek stron.

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2013r. Sąd podjął postępowanie w sprawie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 14 listopada 2005r. pomiędzy Gminą M. G. a Stowarzyszeniem (...) w G. zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) w G., na czas nieokreślony. Zgodnie z umową, jeżeli najemca zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia. Strony przewidziały w umowie, że każda z nich może wypowiedzieć umowę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Dowód: umowa najmu, k.21-23

W dniu 14 stycznia 2010r. pomiędzy Gminą M. G. a Stowarzyszeniem (...) (P.P) B. G. w G. zawarta została umowa użyczenia lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) w G.. Umowa została zawarta na okres od 1 lipca 2009r. do 30 czerwca 2012r. i przewidywała uprawnienie użyczającego do jej rozwiązania w razie zalegania przez biorącego do używania z zapłatą opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności. Ponadto, w myśl umowy, w czasie jej trwania postanowienia wynikające z umowy najmu zostają zawieszane i obowiązywać będą ponownie po upływie terminu użyczenia.

Dowód: umowa użyczenia, k.4-6v

Wobec zalegania pozwanego z regulowaniem należnych opłat z tytułu użyczenia lokalu, pismem z dnia 27 maja 2011r. powód uprzedził go o zamiarze wypowiedzenia umowy użyczenia lokalu, wzywając do zapłaty zaległości w terminie miesiąca, pod rygorem dokonania wypowiedzenia.

Dowód: pismo z dnia 27.05.2011r. wraz z dowodem doręczenia, k.7-7v, k.27-29

Z uwagi na brak płatności w określonym terminie, pismem z dnia 11 sierpnia 2011r. powód dokonał wypowiedzenia umowy użyczenia.

Dowód: wypowiedzenie wraz z dowodem doręczenia, k.8-8v, k.30-32

Zważywszy, że wypowiedzenia dokonała osoba nie mająca umocowania do składania w imieniu Gminy G. oświadczeń woli w zakresie wypowiedzenia umów innych niż umowy najmu, dokonane wypowiedzenie umowy użyczenia było bezskuteczne. W konsekwencji, strony były związane umową użyczenia do czasu jej trwania przewidzianego umową, to jest do 30 czerwca 2012r.

Dowód: pełnomocnictwo udzielone W. T., k.33

Pismem z dnia 22 maja 2012r. powód uprzedził pozwanego o zamiarze wypowiedzenia najmu lokalu, wskazując na ponaddwumiesięczną zaległość w płatności czynszu najmu i opłat niezależnych od wynajmującego. Pismem z dnia 17 sierpnia 2012r. powód wypowiedział umowę najmu z uwagi na zaległości płatnicze pozwanego. Pismo, przesłane

na adres lokalu będącego siedzibą pozwanego, nie zostało odebrane i wróciło do nadawcy. Na skutek wypowiedzenia umowa najmu została rozwiązana.

Dowód: uprzedzenie wraz z dowodem doręczenia – w aktach lokalu; wypowiedzenie wraz z dowodem doręczenia – w aktach lokalu; pełnomocnictwa, k.88-97; przesłuchanie przedstawiciela pozwanego K. S., k.106-107; zeznania świadka L. Z., k.,124; wydruk z serwera, k.136; zeznania świadka J. Ł., k.137-138

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako uzasadnione należało uwzględnić w całości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów i kopii dokumentów a także wydruków zaoferowanych przez strony. Podstawą ustaleń Sąd uczynił również zeznania świadków L. Z. i J. Ł. uznając je za szczerze i spójne a w konsekwencji wiarygodne. Zeznania te, w powiązaniu z nieosobowymi źródłami dowodowymi, pozwoliły na wyjaśnienie wątpliwości strony pozwanej odnośnie skuteczności wypowiedzenia najmu a w konsekwencji dokonanie ustalenia, że w dacie wyrokowania pozwany nie miał tytułu prawnego do spornego lokalu.

Przesłuchanie stron w niewielkim jedynie zakresie wzbogaciło materiał dowodowy w sprawie. Zeznania W. S. niczego do sprawy nie wniosły z uwagi na ograniczoną wiedzę tegoż na temat okoliczności, na które był przesłuchiwany, zatem Sąd nie uwzględnił ich konstruując stan faktyczny sprawy. Z kolei zeznaniom K. S. (aktualnie S. – B.) Sąd dał wiarę jedynie częściowo. Jako niegodne wiary Sąd ocenił twierdzenie o nieskuteczności doręczeń dokonanych pozwanemu. Zważyć należy, iż oświadczenie powoda uprzedzające o zamiarze wypowiedzenia najmu zostało doręczone na adres siedziby stowarzyszenia, do rąk osoby ówczesnie tam zatrudnionej. Wszystkie wcześniejsze listy również były doręczane. Fakt niepodjęcia przesyłki zawierającej oświadczenie o wypowiedzeniu najmu świadczyć może – zwłaszcza w świetle zeznań K. S., że dokonywała ona weryfikacji przychodzącej korespondencji decydując, którą odebrać a którą nie – że decyzja o nieodebraniu przesyłki od Gminy, co do której można się było spodziewać, że zawiera oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, została świadomie podjęta przez przedstawicielkę adresata. Tym samym, mając możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia, pozwana dobrowolnie z tej możliwości zrezygnowała. W myśl zatem art.61 kc, oświadczenie woli powodowej Gminy o wypowiedzeniu umowy złożone zostało skutecznie.

Zaznaczyć należy, dodatkowo, iż w odpowiedzi na zakwestionowanie przez pozwanego autentyczności kopii dokumentów zawierających, między innymi, wskazane oświadczenie, strona powodowa złożyła akta lokalu zawierające oryginały kwestionowanych dokumentów. Nie można również podzielić wątpliwości pozwanego wyrażonych na tle skierowania oświadczenia z użyciem dawnej nazwy pozwanego Stowarzyszenia. Pomimo bowiem posłużenia się dawną nazwą, niewiele zresztą różniącą się od aktualnej, nie ma wątpliwości, co do adresata.

Zważywszy, że korespondencja była wysyłana na adres siedziby stowarzyszenia, które nie wskazało Gminie żadnego innego adresu, na który listy miały by być kierowane, należało uznać, że strona pozwana mogła zapoznać się z treścią oświadczeń kierowanych do niej przez powoda (art.61 kc) zatem zostały one złożone skutecznie.

Kwestią bezsporną pomiędzy stronami było, że wiązała je umowa najmu lokalu użytkowego oraz umowa użyczenia tegoż, zawarta na czas określony od 1 lipca 2009r. do 30 czerwca 2012r .

Zdaniem Sądu rację ma strona pozwana, że umowa użyczenia nie została skutecznie wypowiedziana, a to wobec braku umocowania osoby składającej oświadczenie woli w tym zakresie do działania w imieniu użyczającego. W konsekwencji, uznać należy, iż umowa ta ustała dopiero z upływem okres, na jaki została zawarta.

Na skutek jednak wypowiedzenia umowy najmu spornego lokalu pozwane stowarzyszenie utraciło tytuł prawny do lokalu. Jakkolwiek, zdaniem Sądu, umowa uległa rozwiązaniu na skutek jej wypowiedzenia pismem z dnia 17 sierpnia 2012r., należy mieć na uwadze, iż powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, że wypowiedzenie umowy najmu może być dokonane także poprzez czynność procesową polegającą na wytoczeniu powództwa o wydanie przedmiotu najmu (vide: wyrok SN z dnia 8.05.2000r., V CKN 38/00). Analizując treść pozwu oraz stanowisko procesowe powoda w toku

procesu nie sposób woli tegoż interpretować inaczej niż jako zamiaru odzyskania władztwa nad oddanym w najem lokalem. Zważywszy zaś, że odpis pozwu doręczony został pozwanemu w dniu 5 kwietnia 2012r. oraz mając na uwadze przewidziany umową najmu trzymiesięczny okres wypowiedzenia należało stwierdzić, że do czasu wyrokowania w sprawie (18 stycznia 2016r.) pozwane stowarzyszenie utraciło tytuł prawny do lokalu.

Zgodnie z art.673§1 kc 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. W okolicznościach sprawy niniejszej zastosowanie znajdują terminy przewidziane umową.

Podstawę prawną obowiązku pozwanego stanowi art. 675 kc, zgodnie z którym po zakończeniu umowy najmu najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu. W myśl natomiast art. 222§1 kc, 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.

W niniejszej sprawie było kwestią bezsporną to, iż powódka jest właścicielem lokalu wskazanego w pozwie. Jednocześnie, wobec rozwiązania umowy najmu na skutek dokonanego przez Gminę wypowiedzenia, pozwanemu nie przysługuje żadne skuteczne względem Gminy M. G. uprawnienie do władania lokalem.

Zdaniem Sądu, uwzględnienie powództwa, wbrew stanowisku pozwanego, nie narusza zasad współzycia społecznego. Dokonanie oceny, czy właściciel domagający się wydania przedmiotu swojego prawa, działa w zgodzie z zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, czy też jego działanie pozostaje w sprzeczności z tymi normami, jest – co do zasady – dopuszczalne. Treść art. 5 kc daje bowiem możliwość dokonania takiej oceny w stosunku do wykonywania każdego prawa podmiotowego przez osobę uprawnioną, a zatem również prawa własności. Wystąpienie z żądaniem wydania nieruchomości jest wykonywaniem prawa podmiotowego (roszczenia windykacyjnego). Analiza orzecznictwa Sądu Najwyższego za utrwalony pozwala uznać pogląd, zgodnie z którym możliwość oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 kc ma charakter zupełnie wyjątkowy. Okoliczności sprawy niniejszej nie dają zaś żadnych podstaw do uznania, że taka wyjątkowa sytuacja zachodzi.

Z przytoczonych względów uznawszy powództwo za uzasadnione, na mocy powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 §1 i 3 kpc w związku z art.99 kpc, albowiem pozwana przegrała proces, a zatem powinna zwrócić pozwanemu poniesione koszty, na które składa się opłata od pozwu (200 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego. Zgodnie z art.23<sup>2</sup> kpc w sprawach o wydanie nieruchomości posiadanej bez tytułu prawnego lub na podstawie tytułu innego niż najem lub dzierżawa wartość przedmiotu sporu oblicza się przyjmując, stosownie do rodzaju nieruchomości i sposobu korzystania z niej, podaną przez powoda sumę odpowiadającą trzymiesięcznemu czynszowi najmu lub dzierżawy należnemu od danego rodzaju nieruchomości. W pozwie jako wartość przedmiotu sporu podano kwotę 37,41 zł.

W myśl z kolei §9 p.3 rozporządzenia o opłatach za czynności radców prawnych oraz ponoszeniu przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w sprawie o wydanie innej nieruchomości i opróżnienie lokalu użytkowego stawkę wynagrodzenia pełnomocnika oblicza się na podstawie §6 od wartości sześciomiesięcznego czynszu. Mnożąc zatem wskazaną w pozwie wartość 37,41 zł x2 uzyskujemy wartość 74,82 zł. Zgodnie z §6 rozporządzenia przysługuje zatem stronie powodowej zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 60 zł.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)