

Sygn. akt X GC 313/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział X Gospodarczy

w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | Sędzia Sądu Rejonowego Kornelia Żminkowska |
| Protokolant:    | Agata Kicińska                             |

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2016 r. w Szczecinie

na rozprawie

w sprawie z powództwa A. K. (1)

przeciwko S. W.

o wydanie

I. oddała powództwo,

II. odstępuje od obciążania powódki A. K. (1) kosztami procesu.

Sygn. akt. X GC 313/15

## UZASADNIENIE

W dniu 29 października 2014 roku powódka A. K. (1) wniosła do Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim pozew przeciwko S. W. o opróżnienie lokalu użytkowego znajdującego się w części parterowej budynku położonego w S. przy ul. (...) oraz wydania go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, w tym przekazanie jej kompletu kluczy do lokalu oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Uzasadniając żądanie pozwu, powódka wskazała, że właścicielem w/w nieruchomości jest pozwany, zaś powódka użytkowała go na podstawie zawartej z nim w dniu 20 grudnia 2013 roku umowy najmu na czas określony, tj. do dnia 30 czerwca 2017 roku. Powódka wskazała, że w czasie, w którym przebywała na urlopie właściciel najmowanego przez nią lokalu wydał go do używania innej osobie, wynajmującej od niego lokal także na pierwszym piętrze tego budynku i wypowiedział jej umowę najmu uzasadniając to faktem dokonania przez powódkę rzekomych zmian w lokalu bez jego zgody. Powódka wskazała, że pozwany w dniu 22 sierpnia 2014 roku wyłamał zamki w drzwiach najmowanego przez nią lokalu i pozbawił ją faktycznego posiadania. W nawiązaniu natomiast do dokonanego przez pozwanego za pośrednictwem jego pełnomocnika wypowiedzenia umowy najmu powódka wskazała, że było ono niezasadne i także nieskuteczne, albowiem z treści udzielonego pełnomocnictwa nie wynika, ażeby pełnomocnik pozwanego był przez niego uprawniony do dokonywania tego rodzaju czynności. Niezależnie podkreśliła, że wskazane w treści wypowiedzenia okoliczności są fikcyjne, a powódka korzystała z przedmiotu najmu zgodnie z umową i przeznaczeniem lokalu, zaś czynności pozwanego spowodowane były chęcią wynajęcia lokalu najętego wcześniej powódce innej osobie. Powódka wskazała, że zachowanie pozwanego pozbawiło ją całkowitego władztwa nad lokalem pomimo zawartej umowy najmu.

Postanowieniem z dnia 21 listopada 2014 roku Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim stwierdził swoją niewłaściwość i przekazał sprawę do rozpoznania tut. Sadowi.

W złożonej w dniu 5 sierpnia 2015 roku odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwany przyznał, że zawarł z powódką umowę najmu opisanego pozvem lokalu, która miała obowiązywać w okresie od dnia 1 sierpnia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku. Zaprzeczając jednak żądaniu pozwu pozwany wskazał, że pismem z dnia 20 sierpnia 2015 roku w/w umowę powódce wypowiedział bez zachowania okresu wypowiedzenia i wezwał powódkę do opróżnienia lokalu w terminie do dnia 21 sierpnia 2014 roku. Pozwany zaznaczył, że przyczyną wypowiedzenia był fakt używania przez najemcę lokalu w sposób sprzeczny z umową i jego przeznaczeniem. Pozwany podkreślił, że wypowiedzenie umowy zostało doręczone powódce w dniu 21 sierpnia 2014 roku. Pozwany wskazał, że powódka we własnym zakresie i bez wymaganej zgody pozwanego dokonała zmian w strukturze technicznej lokalu poprzez wstawienie dodatkowej ściany, co było niezgodne z warunkami technicznymi budynku. Niezależnie pozwany wskazał, że powódka nie udostępniła lokalu w celu przeprowadzenia kontroli sanitarnej, jak i kontroli drożności przewodów kominowych, co także stanowiło podstawę do wypowiedzenia umowy. Pozwany zaznaczył także, że upominał powódkę o konieczności przestrzegania umowy i udostępniania lokalu celem przeprowadzenia kontroli, jednak upomnienia te okazały się być bezskuteczne. Powyższe okoliczności jednoznacznie zdaniem pozwanego wskazują, że dokonane przez niego wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym było uzasadnione. W odniesieniu natomiast do dalszych twierdzeń powódki pozwany wyjaśnił, że jego pełnomocnik został przez niego umocowany do dokonania w jego umieniu wypowiedzenia umowy najmu w sposób dorozumiany, niezajdujący odzwierciedlenia w treści pełnomocnictwa, zaś pozwany akceptował działanie pełnomocnika.

W dalszym piśmie procesowym powódka podtrzymała swoje dotychczasowe twierdzenia. Powódka przyznała, że odmówiła wpuszczenia Sanepidu, albowiem kontrola ta miała na celu wydanie opinii na potrzeby zerówki, która to w tym lokalu miała zostać uruchomiona i nie miała ona związku z jakimkolwiek zagrożeniem bezpieczeństwa. Powódka przyznała przy tym, że dokonała kosmetycznych zmian w lokalu, ale pozwany nigdy się im nie sprzeciwiał.

Na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2016 roku pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie pozwu, w ten sposób, że lokal o którym mowa stanowią pomieszczenia na parterze tego budynku, z niezależnym wejściem od ulicy o pow. 152 m<sup>2</sup> składający się z czterech sal, werandy, dwóch pomieszczeń wc, oraz hol, a ponadto wyposażony w oświetlenie, wertykale w oknach, panele, glazurę i terakotę w wc i holu, gaśnicę, oraz instalację telekomunikacyjną.

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

W 2011 roku powódka A. K. (1) zawarła z pozwanym S. W. umowę, na podstawie której wynajęła od pozwanego lokal użytkowy mieszczący się na parterze budynku położonego przy ul. (...) w S. S. na okres luty 2012 – czerwiec 2014 roku. Zgodnie z umową wszelkie zmiany konstrukcyjne nie mogły być wykonane bez zgody wynajmującego. W wynajmowanych pomieszczeniach powódka prowadziła szkołę języków obcych.

### ***Bezsporne, a nadto dowód:***

- Zeznania świadka A. K. (2), k. 132-134, 162-165,
- Przesłuchanie powódki, k. 170-174,
- Przesłuchanie pozwanego, k. 175-177.

Początkowo współpraca odbywała się bezproblemowo. Powódka podczas obowiązywania w/w umowy w sierpniu 2013 roku zasygnalizowała pozwanemu konieczność zabudowania otworu łukowego i wstawienia drzwi pomiędzy salami. Pozwany wyraził zgodę na przeprowadzenie przez powódkę tego rodzaju modernizacji lokalu i nigdy nie wnosił żadnych zastrzeżeń i uwag co do jej wykonania.

### ***Dowód:***

- Dokumentacja fotograficzna, k. 72-74,
- Zeznania świadka A. S., k. 129-130,
- Zeznania świadka A. K. (2), k. 132-134, 162-165
- Przesłuchanie powódki, k. 170-174,

W dniu 20 grudnia 2013 roku pozwany S. W. zawarł z powódką kolejną umowę najmu lokalu użytkowego mieszczącego się na parterze budynku położonego przy ul. (...) w S. S. na okres od dnia 1 sierpnia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku. W § 6 ust. 2 umowy przewidziano, że niniejsza umowa może być rozwiązana m.in. w następujących przypadkach: jednostronnie z zachowaniem 2 miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku naruszenia postanowień umowy lub jednostronnie z zachowaniem 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia. W/w lokal składał się z 4 sal, werandy, 2 pomieszczeń WC oraz holu. Pozwany posiadał klucze do wynajmowanego przez powódkę lokalu.

***Bezsporne, a nadto dowód:***

- Umowa najmu z dn. 20.12.2013r. z załącznikami, k. 10—13,
- Zeznania świadka A. K. (2), k. 132-134, 162-165,
- Zeznania świadka B. W., k. 167-169,
- Przesłuchanie powódki, k. 170-174,
- Przesłuchanie pozwanego, k. 175-177.

Pomieszczenia znajdujące się na pierwszym piętrze budynku, w którym lokal wynajmowała powódka zostały wynajęte przez M. B., w celu prowadzenia przedszkola. Wówczas rozpoczęto także przeprowadzanie czynności mających na celu ustalenie, czy lokal wynajmowany przez powódkę spełniają warunki właściwe dla możliwości prowadzenia w nich przedszkola. Stosowny wniosek M. B. złożyła do Państwowej Inspekcji Sanitarnej pismem z dnia 1 sierpnia 2014 roku. W dniu 13 sierpnia 2014 roku, po uprzedniej inwentaryzacji lokalu najmowanego przez powódkę bez jej wiedzy i woli dokonanej przy udziale Ł. T. Państwowa Inspekcja Sanitarna wydała pozytywną opinię.

***Dowód:***

- dokumentacja (...) dotycząca uzyskania pozwolenia, k. 110, k. 151-161,
- zeznania świadka Ł. T., k. 130-131,
- zeznania świadka B. W., k. 167-169,

W dniu 1 sierpnia 2014 roku powódka odebrała od pozwanego lokal, a następnie wyjechała na urlop. Podczas gdy powódka przebywała na urlopie na objętej umową najmu werandzie, umieszczono meble należące do prowadzącej przedszkole M. B.. Pozwany przy pomocy pracownika W. K., zgodnie z ustaleniami z powódką dokonał poszerzenia drzwi wewnątrz najmowanego przez nią lokalu, a ponadto przeprowadził szereg innych prac modernizacyjnych mających na celu dostosowanie najmowanego przez powódkę lokalu do potrzeb i wymagań, jakie winno spełniać przedszkole, w tym m.in. zamontował zlew w pomieszczeniu używanym przez powódkę jako sekretariat i wentylację na korytarzu.

***Dowód :***

- Dokumentacja zdjęciowa, k. 14-19,

- Zeznania świadka A. S., k. 129-130,
- Zeznania świadka A. K. (2), k. 132-134, 162-165
- Przesłuchanie powódki, k. 170-174,

W dniu 13 sierpnia 2014 roku doszło do spotkania powódki i jej małżonka A. K. (2) z pozwanym i jego małżonką, podczas którego zostali poinformowani, że nad wynajmowanym przez nich lokalem będzie prowadzone przedszkole. Podczas spotkania pozwany zakomunikował powódce, że M. B. jest zainteresowana prowadzeniem przedszkola także przy wykorzystaniu najmowanej przez nią powierzchni znajdującej się na parterze i zachęcał do podjęcia wzajemnej współpracy, jako, że powódka działalność w najmowanych pomieszczeniach prowadziła w godzinach głównie popołudniowych. W dniu następnym doszło do spotkania powódki z M. B., które zainicjował pozwany, w celu wyjaśnienia ewentualnych warunków współpracy. Wówczas powódka została poinformowana, że w pomieszczeniu, w którym powódka prowadziła sekretariat miały być wydawane posiłki, natomiast weranda miałyby zostać przeorganizowana na szatnię dla przedszkolaków. Podczas spotkania M. B. dała powódce do zrozumienia, że kwestie związane z podnajmem części najmowanej przez powódkę zostały ustalone już z właścicielem. W dniu 16 sierpnia 2014 roku doszło do kolejnego spotkania powódki z M. B., podczas którego powódka oświadczyła, że nie jest zainteresowana współpracą tym bardziej, że działalność związana z prowadzeniem przedszkola będzie kolidowała z działalnością prowadzoną przez powódkę, w szczególności w uwagi na pokrywające się godziny pracy i plan wydawania posiłków z pomieszczenia, w który miesił się sekretariat szkoły powódki. W dniu 18 sierpnia 2014 roku doszło do kolejnego spotkania z udziałem powódki, M. B. i jej małżonka i pozwanego S. W. i jego małżonki, którzy ponownie nakłaniali powódkę do podjęcia współpracy i udostępnienie pomieszczeń na potrzeby przedszkola. Powódka ponownie odmówiła. W efekcie nerwowo przeprowadzonych rozmów i usiłowania wywarcia presji przez pozwanego powódka bez wiedzy pozwanego dokonała wymiany zamków uniemożliwiając dostęp pozwanemu wynajmowanych przez siebie pomieszczeń.

**Dowód :**

- Zeznania świadka A. K. (2), k. 132-134, 162-165,
- Przesłuchanie powódki, k. 170-174,

W trakcie prowadzenia rozmów pomiędzy powódką, pozwanym i M. B. w lokalu najmowanym przez powódkę miała zostać przeprowadzona kontrola sanitarna i pożarowa – w celu ustalenia, czy lokal ten może być wykorzystywany na potrzeby przedszkola. Powódka jednak odmówiła przeprowadzenia kontroli w najmowanym przez nią lokalu, wskazując, że nie dotyczy ona prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

**Dowód:**

- Zeznania świadka A. K. (2), k. 132-134, 162-165,
- Zeznania świadka B. W., k. 167-169,
- Przesłuchanie powódki, k. 170-174,
- Przesłuchanie pozwanego, k. 175-177

Pismem z dnia 20 sierpnia 2014 roku, które powódka otrzymała w dniu 21 sierpnia 2014 roku, pozwany reprezentowany przez swojego pełnomocnika wypowiedział powódce zawartą w dniu 20 grudnia 2013 roku umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, powołując się używanie przez powódkę najmowanego lokalu w sposób sprzeczny z zawartą umową i wezwał powódkę do opróżnienia lokalu w terminie do dnia 21 sierpnia 2014 roku.

**Dowód :**

- Wypowiedzenie umowy z załącznikami, k.20-21,75-76,
- Zeznania świadka A. K. (2), k. 132-134, 162-165
- Przesłuchanie powódki, k. 170-174,
- Przesłuchanie pozwanego, k. 175-177,

W odpowiedzi pismem z dnia 22 sierpnia 2014 roku powódka zakwestionowała skuteczność dokonanego wypowiedzenia, wskazując na brak umocowania pełnomocnika pozwanego do składania oświadczeń tego rodzaju w jego imieniu, a niezależnie wskazała, że przesłanki na jakie powołano się w treści wypowiedzenia nie istnieją, albowiem powódka korzystała z lokalu w sposób zgodny z umową i jego przeznaczeniem, nie narażając go na zniszczenie.

**Dowód :**

- Pisma z dn. 22.08.2014r. z załącznikami, k. 22-28.

W dniu 22 sierpnia 2014 roku (piątek) do najmowanego przez powódkę lokalu przyszedł pełnomocnik pozwanego wraz z pracownikami ochrony, ślusarzem i małżonką pozwanego i wzywał ją do opróżnienia lokalu. Powódka odmówiła wydania lokalu powołując się na umowę najmu i zawiadomiła o fakcie policję oraz miejscową prasę. W międzyczasie pozwany przy udziale W. K. dokonał demontażu banneru reklamowego powódki.

**Dowód :**

- Zeznania świadka A. S., k. 129-130,
- Zeznania świadka A. K. (2), k. 132-134, 162-165,
- Zeznania świadka M. K., k. 165-167,
- Zeznania świadka F. K., k. 169-170,
- Przesłuchanie powódki, k. 170-174,

Wobec odmowy wydania lokalu i oporu powódki pozwany wraz z W. K., siłą przy użyciu łomu wyłamał tylne drzwi wejściowe, wtargnął do lokalu wynajmowanego przez powódkę. Powódka bezsilna wobec działań pozwanego poinformowała przybyły na miejsce patrol policji o przebiegu zdarzenia i następnie, po zabraniu za zgodą policji kilku osobistych rzeczy opuściła lokal i złożyła zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez pozwanego.

**Dowód :**

- Akta postępowania przygotowawczego sygn. 1 Ds. 1518/15, k. 185,
- Zeznania świadka A. S., k. 129-130,
- Zeznania świadka A. K. (2), k. 132-134, 162-165,
- Zeznania świadka M. K., k. 165-167,
- Przesłuchanie powódki, k. 170-174,

W poniedziałek w dniu 25 sierpnia 2014 roku w pomieszczeniach najmowanych przez powódkę przedszkole rozpoczęło swoją działalność.

**Dowód :**

- Zeznania świadka A. K. (2), k. 132-134, 162-165,
- Przesłuchanie powódki, k. 170-174,

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu.

Niniejszym pozwem powódka wniosła o opróżnienie lokalu użytkowego znajdującego się w części parterowej budynku położonego w S. przy ul. (...) z niezależnym wejściem od ulicy o pow. 152 m<sup>2</sup> składającego się z czterech sal, werandy, dwóch pomieszczeń wc oraz holu, a ponadto wyposażony w oświetlenie, wertykale w oknach, panele, glazurę i terakotę w wc i holu, gaśnicę, oraz instalację telekomunikacyjną oraz wydania go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, w tym przekazanie jej kompletu kluczy do lokalu. Powódka uzasadniając żądanie pozwu, wskazywała że pozwany siłą usunął ją z przedmiotu najmu. Kwestionując zaś skuteczność dokonanego przez pozwanego za pośrednictwem jego pełnomocnika wypowiedzenia, wskazała na brak umocowania pełnomocnika do podejmowania tego typu czynności w imieniu pozwanego oraz podkreśliła, że nie wystąpiły przesłanki aktualizujące uprawnienie pozwanego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, na które w treści skierowanego do niej wypowiedzenia się powoływał.

Podstawę roszczenia powódki stanowił zatem art. 222 § 1 k.c. w zw. art. 690 k.c. Zgodnie z art. 690 k.c. do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, co oznacza że najemca jest uprawniony do żądania, by osoba, która faktycznie włada przedmiotem najmu, wydała go, chyba że osobie tej przysługują uprawnienia do władania skuteczne względem najemcy. W świetle treści w/w art. 690 k.c. i 222 § 1 k.c. dla uznania zasadności powództwa, koniecznym było wykazanie przez powódkę – wedle spoczywającego na niej zgodnie z art. 6 k.c. ciężaru dowodu - po pierwsze statusu najemcy, faktu, że nie włada przedmiotem najmu oraz faktu, że pozwany wyzuwając ją z władania lokalem uczynił to bezprawnie.

Na gruncie niniejszej sprawy pozwany nie kwestionował, że strony postępowania łączyła umowa najmu, poza sporem pozostały także okoliczności związane z wymuszeniem przez pozwanego opuszczenia przez powódkę lokalu. Pozwany natomiast kwestionując żądanie pozwu wskazywał, że powódka zobowiązana była do opuszczenia lokalu w związku z wypowiedzeniem umowy ze skutkiem natychmiastowym. W odniesieniu natomiast do dalszych twierdzeń pozwu pozwany wskazywał, że pełnomocnik, wypowiadając w jego imieniu powódce umowę najmu lokalu działał zgodnie z udzielonym mu w sposób dorozumiany umocowaniem, a nadto podkreślał, że wobec korzystania przez powódkę z lokalu w sposób sprzeczny z zawartą umową, tj. poprzez wprowadzenie zmian w lokalu, w postaci zabudowania łuku drzwiowego i poszerzenia drzwi bez jego zgody oraz nieudostępnienie lokalu do kontroli sanitarnej i pożarowej, wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu pozostało prawnie skuteczne.

Zasadności swojego postępowania pozwany upatrywał zatem w treści art. 667 § 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Na wstępie należało jednak odnieść się do przedstawionego przez powódkę zarzutu braku umocowania pełnomocnika pozwanego do skutecznego wypowiedzenia jej umowy. Sąd w tym zakresie nie podzielił twierdzeń powódki i przyznał rację pozwanemu, który w treści składanych pism procesowych podkreślał, że przepisy prawa nie przewidują obowiązku udzielenia pełnomocnictwa dla tego rodzaju czynności w formie pisemnej lub innej szczególnej formie pod rygorem nieważności, co oznacza, że w tym wypadku mogło zostać udzielone także w sposób konkludentny. Powyższe znajduje oparcie nie tylko w treści art. 98 k.c., ale także w ugruntowanym już w judykaturze i doktrynie stanowisku.

Biorąc po uwagę powyższe, przy jednoczesnym uwzględnieniu, że pozwany konsekwentnie przed wszczęciem niniejszego postępowania, jak i w jego toku wielokrotnie i stanowczo podkreślał, że pełnomocnik, wypowiadając powódce umowę najmu lokalu, działał zgodnie z jego wolą i na podstawie udzielonego przez niego umocowania, brak było podstaw do uznania zarzutu za uzasadniony.

Rozważając natomiast w przedmiocie merytorycznej skuteczności dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia umowy najmu lokalu, Sąd - po dokonaniu wnikliwej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego - doszedł do wniosku, że modernizacja lokalu powódki nie wyczerpywała przesłanek ustalonych treścią art. 667 § 2 k.c. uprawniające pozwanego do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, a tym samym działanie pozwanego, skutkujące pozbawieniem powódki prawa posiadania najmowanego przez nią lokalu, okazało się bezprawne.

Wskazać bowiem należy, że kluczową rolę w tym zakresie odegrały zeznania słuchanych w sprawie świadków A. S., A. K. (2) i samej powódki, które jako wyczerpujące, wzajemnie spójne, logiczne i korespondujące z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, stanowiły podstawę ustaleń w sprawie. Jak wynika bowiem z zeznań przywołanych wyżej świadków, uzupełnionych następnie przesłuchaniem powódki, pozwany nie tylko wiedział o przeprowadzonej modernizacji pomieszczeń najmowanych przez powódkę w postaci zabudowania łuku drzwiowego i posadowienia tam drzwi, ale przede wszystkim wyraził na przeprowadzenie tych czynności zgodę i polecił powódce samodzielne ich wykonanie. W konsekwencji nie sposób było uznać, że dokonanie przez powódkę tych zmian było sprzeczne z zawartą przez strony postępowania umową najmu, tym bardziej, że jak wynika z twierdzeń świadka A. K. (2) zmiana ta miała charakter odwracalny i nie naruszała konstrukcji (struktury) budynku. Sąd zwrócił przy tym uwagę, że pozwany co prawda w toku postępowania zaprzeczał, ażeby udzielił powódce takiej zgody, jednakże ostatecznie nie przedstawił żadnych środków dowodowych potwierdzających ferowane przez niego twierdzenia, zaś jedyny zawnioskowany przez niego świadek – małżonka B. W. - nie potrafiła jednoznacznie wskazać, czy pozwany zgodę wyraził, czy nie. Wobec zatem braku środków dowodowych potwierdzających twierdzenia pozwanego brak było podstaw do uznania jego twierdzeń za uzasadnione.

Niezależnie Sąd zwrócił także uwagę, że żadne z przeprowadzonych i w/w w lokalu pozwanego prac nie zmieniły jego przeznaczenia, a konstrukcja budynku została zachowana. Co istotne wszystkie wykonane w tym lokalu prace są odwracalne, a pozwany może bez problemu przywrócić łuk drzwiowy, co z kolei przesądza za przyjęciem, że nawet gdyby ów zmiany wprowadzone zostałyby bez wiedzy pozwanego, to nie sposób byłoby ich uznać za stanowiące podstawę do rozwiązania umowy w trybie art. 667 § 2 k.c., albowiem wobec ich odwracalności nie można ich uznać za znacząco naruszające konstrukcję budynku, a tym samym za sprzeczne z umową.

Marginalnie już Sąd zwrócił uwagę, że w/w przesłanki dokonania wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym nie wyczerpuje także zachowanie powódki polegające na odmowie wpuszczenia do przedmiotu najmu osób, które miały przeprowadzić kontrolę sanitarną i pożarową. Wskazać bowiem należy, że w/w kontrole miały zostać przeprowadzane w celu uzyskania oceny, czy lokal najmowany przez powódkę spełnia wymagania właściwe dla działalności przedszkolnej – co ostatecznie przyznał w toku niniejszego postępowania także sam pozwany. Powyższe prowadzi zatem do wniosku, że odmowa wpuszczenia osób kontrolujących nie godziła w jakiegokolwiek bezpieczeństwo budynku i pozostałych najemców, albowiem kontrola nie została wywołana w celu wyeliminowania ewentualnych czynników powodujących zagrożenie, a tym samym i w tym zachowaniu powódki nie sposób było upatrywać podstaw do rozwiązania umowy.

Reasumując powyższe okoliczności, Sąd doszedł do wniosku, że twierdzenia pozwanego, jakoby powódka (jako najemca) używała przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy, okazały się pozbawione podstaw, a tym samym dokonane przez niego wypowiedzenie oparte o treść art. 667 § 2 k.c. okazało się prawnie nieskuteczne.

Powyższe okoliczności nie mogły stanowić jednak wystarczającej podstawy dla uwzględnienia powództwa, pomimo, że siłowe działania pozwanego wymuszające na powódce opuszczenie lokalu, niewątpliwie są działaniem bezprawnym i wyczerpują przesłanki uzasadniające roszczenie o ochronę na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 690 k.c.

W świetle bowiem dotychczas dokonanych ustaleń, pomimo stwierdzenia przez Sąd braku podstaw do dokonania przez pozwanego wypowiedzenia powódce umowy najmu lokalu zastępczego ze skutkiem natychmiastowym, wobec wyraźnego braku woli pozwanego na kontynuowanie umowy najmu zawartej z powódką, niniejsze wypowiedzenie należało rozważyć pod kątem postanowienia umownego uprawniającego każdą ze stron umowy do jednostronnego jej rozwiązania z zachowaniem 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

W ocenie Sądu działanie pozwanego – choć sam temu zaprzeczał – poczynając od próby nakłonienia powódki do współpracy z M. B., a kończąc na bezprawnym wyrzuceniu powódki z posiadania przedmiotu najmu - od początku nacechowane było wolą podjęcia współpracy z M. B. „za wszelką cenę”. O powyższym świadczą w sposób jednoznaczny zeznania już wyżej wskazanych świadków A. S., A. K. (2) ale także pośrednio Ł. T., który potwierdził, że przeprowadzał inwentaryzację pomieszczeń powódki przed wydaniem pozytywnej opinii przez Państwową Inspekcję Pracy przy udziale M. B. dysponującej kluczami do tego lokalu pomimo braku obecności powódki i przede wszystkim przesłuchanie samej powódki, która w sposób szczegółowy (tak samo jak świadek A. K. (2)) opisała przebieg wydarzeń w okresie od 1 sierpnia 2014 roku do dnia 22 sierpnia 2014 roku, który to jasno obrazuje rzeczywistą wolę pozwanego. W ocenie Sądu zeznania w/w osób jednoznacznie wskazują, że pozwany działał w bezpośrednim zamiarze podjęcia pomieszczeń najmowych przez powódkę M. B., bez względu na aprobatę i wolę powódki. Na powyższe dobitnie wskazuje także (o ile nie przede wszystkim) zachowanie pozwanego w dniu 22 sierpnia 2014 roku, który to będąc zdeterminowanym do usunięcia powódki z najmowanego przez nią lokalu siłą przy pomocy łomu wszedł do pomieszczeń najmowanych przez powódkę tylnymi drzwiami, jednocześnie je wyłamując, a niezwłocznie po wejściu do lokalu pozmięniał wszelkie kody alarmowe, których znajomość była niezbędna dla korzystania z lokalu. Powyższe okoliczności, w szczególności ukierunkowane działanie pozwanego, zmierzające do nawet siłowego wyprowadzenia powódki z najmowanego przez nią lokalu jednoznacznie wskazują, że pozwany nie wyrażał jakiegokolwiek woli konturowania przez niego umowy z powódką, zaś okoliczności przywołane w treści wypowiedzenia miały na celu jedynie umożliwienie niezwłocznego dokonania wypowiedzenia umowy i umożliwienia przejęcia lokalu przez nowego najemcę.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, przy jednoczesnym uwzględnieniu treści umowy uprawniającej do dokonania jej rozwiązania bez podania jakichkolwiek przyczyn z zachowaniem 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia (§ 6 ust. 2 umowy) oraz jednoznaczny i wyraźny brak woli pozwanego co do kontynuowania współpracy z powódką oraz Sąd stwierdził, że złożone przez pozwanego wypowiedzenie z dnia 20 sierpnia 2014 roku, odebrane przez pozwaną w dniu 21 sierpnia 2014 roku wywołało zamierzony skutek po upływie 6 miesięcy od dnia jego złożenia, a tym samym umowa najmu łącząca strony postępowania wygasła po upływie zakreślonego 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia, a zatem z dniem 28 lutego 2015 roku.

Biorąc po uwagę powyższe okoliczności, w szczególności fakt, że w związku ze skutecznym wygaśnięciem umowy powódka przestała być najemcą, a tym samym utraciła uprawnienie do wytoczenia powództwa windykacyjnego opartego o treść art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 690 k.c., powództwo musiało zostać oddalone, pomimo niekwestionowanej przez Sąd prawidłowości żądania na dzień wytoczenia powództwa.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego Sąd oprął się na treści przedstawionych do akt postępowania dokumentów oraz zeznań świadków A. S., Ł. T., A. K. (2), M. K. i powódki, do których wiarygodności w całej ich rozciągłości Sąd nie miał wątpliwości. Sąd uznał za częściowo niewiarygodne zeznania B. W. i pozwanego, tj. w zakresie w jakim przedstawione przez niego w toku przesłuchania oświadczenia nie znalazły oparcia w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a w szczególności co do rzekomo przeprowadzonych przez powódkę zmian lokalu sprzecznych z umową i rzeczywistych motywów dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia.



W punkcie II sentencji Sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ten urzeczywistnia zasadę słuszności i pozostawia w gestii sądu orzekającego ocenę, czy w danej, konkretnej sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony. Rozstrzygnięcie na podstawie art. 102 k.p.c. ma zatem charakter dyskrejonalny, przy czym przy ocenie przesłanek z w/w przepisu zwykle brane są pod uwagę takie okoliczności, które m.in. odnoszą się do faktów związanych z przebiegiem procesu z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Sąd odstępując od obciążenia powódki kosztami postępowania uwzględnił, że ustalony w sprawie stan faktyczny wskazuje na dzień wytoczenia powództwa było ono uzasadnione, a zachowanie pozwanego doprowadzające do wyzucia jej ze zgodnego wówczas z prawem posiadania przedmiotu najmu bezprawne, i wyłącznie wobec następczego (po wytoczeniu powództwa) odpadnięcia podstawy jego wytoczenia (utrata tytułu prawnego do lokalu, którego wydania się domagała) powództwo podlegało oddaleniu.

Powyższe zdaniem Sądu uzasadniało odstąpienie od obciążania powódki kosztami procesu.