

Sygn. akt I C 238/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2017 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Leszek Kawecki

Protokolant: Beata Olewińska

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2017 roku w Dzierżoniowie

sprawy z powództwa **M. S.**

przeciwko **M. C.**

o opróżnienie lokalu użytkowego

I/ nakazuje pozwanemu M. C., aby opróżnił i opuścił oraz wydał na rzecz powódki M. S. lokal niemieszkalny położony w B. przy ul. (...), dla której to nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II/ zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę **457 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 238/17

UZASADNIENIE

Powódka M. S. wniosła o nakazanie pozwanemu M. C. opuszczenie, opróżnienie i wydanie jej lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), a nadto o zasądzenie od pozwanego kwoty 457 zł tytułem kosztów procesu, w tym: 200 zł tytułem opłaty sądowej, 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu podała, że jest właścicielem powyższego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. Pismem z dnia 05 maja 2016 r. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu tego lokalu, zawartą w dniu 12 marca 2012 r., ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2016 r. Pismem z dnia 20 maja 2016 r. poinformowała zaś pozwanego o konieczności opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu w sytuacji niezawarcia nowej umowy najmu, w terminie do dnia 31 sierpnia 2016 r. Jednocześnie, stosownie do treści art. 187 § 1 ust. 3 k.p.c., oświadczyła, że podejmowała próby rozwiązania sporu na etapie przedsądowym, jednak do dnia wniesienia pozwu nie dały one żadnego rezultatu.

W pisemnej odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie przedmiotowego pozwu jako oczywiście bezzasadnego i „umorzenie postępowania”. Zarzucił, że lokal przy ulicy (...) w B. opuścił z dniem 31 sierpnia 2016 r., zgodnie z żądaniem powódki. Działalność gospodarczą prowadzoną pod tym adresem zlikwidował zaś już w maju 2016 r., po otrzymaniu wypowiedzenia umowy najmu. W lokalu tym nie ma żadnych jego rzeczy, za wyjątkiem elementów stałego wyposażenia lokalu. Powódka posiada klucze do lokalu i w każdym momencie może nim całkowicie dysponować. Złożenie pozwu traktuje natomiast jako kolejną szykanę ze strony powódki po rozpadzie ich związku.

Na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2017 r., w związku z treścią odpowiedzi na pozew, pełnomocnik powódki oświadczył, że wbrew twierdzeniom pozwanego sporny lokal użytkowy jest dalej przez niego zajmowany i prowadzona jest w nim „po cichu” działalność gospodarcza.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka M. S. jest właścicielem lokalu niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w B. przy ulicy (...), o powierzchni 15,06 m², dla której to nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: kserokopia wydruku elektronicznej księgi wieczystej nr (...) z dnia 11 lutego 2017 roku.

W dniu 12 marca 2012 roku powódka zawarła z pozwanym pisemną umowę najmu spornego lokalu na czas nieoznaczony, na warunkach określonych w treści umowy.

Zgodnie z umową pozwany jako najemca wykorzystywał ten lokal do prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie usług lombardowych.

Dowód: odpis umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 12 marca 2012 roku, kserokopia wyciągu z informacji (...) z dnia 09 lutego 2017 roku.

Pismem z dnia 05 maja 2016 r. pełnomocnik powódki w jej imieniu wypowiedział pozwanemu umowę najmu tego lokalu zawartą w dniu 12 marca 2012 r., ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2016 r. Jednocześnie zaproponował pozwanemu zawarcie nowej umowy najmu przedmiotowego lokalu od dnia 01 września 2016 r., z czynszem w wysokości 600 zł, czyli wyższym o 450 zł od dotychczasowego czynszu najmu.

Dowód: odpis pisma pełnomocnika powódki do pozwanego z dnia 05 maja 2016 roku wraz

z potwierdzeniem nadania pisma.

Pismem z dnia 20 maja 2016 r. pełnomocnik powódki poinformowała w jej imieniu pozwanego, że o ile nie dojdzie do zawarcia nowej umowy najmu, to winien on opróżnić, opuścić i wydać lokal powódce najpóźniej w dniu 31 sierpnia 2016 r., zaś niezastosowanie się do powyższego spowoduje wystąpienie na drogę sądową.

Dowód: odpis pisma pełnomocnika powódki do pozwanego z dnia 20 maja 2016 roku wraz

z potwierdzeniem nadania pisma.

Pozwany nie opuścił lokalu przy ulicy (...) w B. z dniem 31 sierpnia 2016 r., zgodnie z żądaniem powódki. Wprawdzie działalność gospodarczą prowadzoną pod tym adresem zawiesił w dniu 12 maja 2016 r., po otrzymaniu wypowiedzenia umowy najmu, jednak sporny lokal jest nadal przez niego zajmowany.

Pod adresem pod którym położony jest sporny lokal znajduje się licznik dwutaryfowy, który wskazuje na zużycie energii elektrycznej w tym lokalu, a umowa dostawy energii elektrycznej do tego lokalu, zawarta z pozwanym do dnia 10 kwietnia 2017 r., nie została rozwiązana.

Dowód: odpis pisma powódki do (...) Spółki z o.o. w K., wydruk dokumentacji fotograficznej złożonej przez pełnomocnika powódki na rozprawie

w dniu 12 kwietnia 2017 roku.

Powódka nie otrzymała od pozwanego kluczy do tego lokalu. Gdyby bowiem otrzymała takie klucze, to od razu pozmieniałaby zamki w drzwiach do tego lokalu, nie pozwalając pozwanemu na dostęp do niego, choćby tylko w celu przewietrzenia lokalu, jak twierdzi pozwany. Spisałaby także protokół zdawczo-odbiorczy w momencie, gdyby zostały

zabrane wszystkie rzeczy pozwanego znajdujące się w tym lokalu. W momencie bowiem wynajęcia lokalu pozwanemu nie znajdowały się w nim żadne rzeczy należące do powódki. Pozwoliłoby to też powódce na wynajęcie tego lokalu innej osobie.

Powódka nie ma więc w ogóle dostępu do tego lokalu. Nie wie, co się dzieje z tym lokalem, czy np. nie jest on nadal wykorzystywany przez pozwanego na działalność gospodarczą. Prawdopodobnie prowadzona jest w nim taka działalność „po cichu”. Nadal bowiem wisi nad lokalem szyld informujący o usługach lombardowych.

Powódka i pozwany pozostawali w związku faktycznym przez 7 lat, ale związek ten zakończył się w kwietniu-maju 2016 r,

Dowód: przesłuchanie powódki.

Sąd zważył, co następuje:

W świetle zebranych w sprawie dowodów powództwo jest zasadne.

W niniejszej sprawie bezsporne jest, że powódka jest właścicielką lokalu niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w B. przy ulicy (...), o powierzchni 15,06 m², dla której to nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), jak też to, że pismem z dnia 05 maja 2016 r. pełnomocnik powódki w jej imieniu wypowiedział pozwanemu umowę najmu tego lokalu, zawartą w dniu 12 marca

2012 r., ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2016 r.

Wątpliwości natomiast dotyczyły tego, czy w istocie pozwany lokal ten opuścił

z dniem 31 sierpnia 2016 r., zgodnie z żądaniem powódki, czy działalność gospodarczą prowadzoną pod tym adresem zlikwidował już w maju 2016 r., po otrzymaniu wypowiedzenia umowy najmu, jak też czy w lokalu tym nie ma żadnych jego rzeczy, zaś powódka posiada klucze do lokalu i w każdym momencie może nim całkowicie dysponować. Złożenie pozwu pozwany traktuje bowiem jako kolejną szykanę ze strony powódki, po rozpadzie łączącego ich związku faktycznego.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że okoliczności faktyczne sprawy wskazane w pozwie, a uzasadniające żądanie pozwu, zostały przez powódkę udowodnione. To czy pozwany w istocie nadal prowadzi w przedmiotowym lokalu działalność gospodarczą, czy też nie, jest w istocie okolicznością drugorzędną, choć niewątpliwie lokal ten został wynajęty na prowadzenie takiej działalności. Ważne jest to, czy powódka ma dostęp do tego lokalu, czy otrzymała od pozwanego klucze do tego lokalu i czy lokal ten został opróżniony z rzeczy pozwanego znajdujących się w tym lokalu. Niewątpliwie bowiem sporny lokal nadal posiada wyposażenie należące do pozwanego, niezależnie od tego, na co wskazywała powódka, czy został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy po zakończeniu umowy najmu. Poza tym, to co pozwany nazywa wydaniem kluczy do tego lokalu, w istocie nie nastąpiło, w każdym razie twierdzenie pozwanego, że pozostawił on klucze do tego lokalu w miejscu dostępnym dla powódki, nie zostało w żaden sposób udowodnione. Z kolei podnoszone przez pozwanego okoliczności dotyczące nakładów poczynionych na przedmiotowy lokal mieszkalny, choć pozwany wprost zarzutu zatrzymania nie sformułował, też nie mogą stać na przeszkodzie uwzględnieniu żądania powódki, z uwagi na treść powołanego przez jej pełnomocnika przepisu art. 461 § 2 k.c. Co najwyżej kwestia rozliczenia tych nakładów może być przedmiotem odrębnego postępowania toczącego się z powództwa pozwanego.

W tej sytuacji uznać należy, że pozwany utracił tytuł do zajmowania spornego lokalu

z dniem 31 sierpnia 2016 r., w związku z tym winien opróżnić, opuścić i wydać ten lokal powódce, przy czym Sąd przyjął, wobec oznaczenia przedmiotowego lokalu w księdze wieczystej jako lokalu niemieszkalnego, także takie oznaczenie tego lokalu w wyroku.

Dlatego, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku. Podstawą prawną tego orzeczenia jest przepis 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.

W niniejszej sprawie żądanie powódki zostało uwzględnione w całości. Zgodnie zaś

z przepisem art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (§ 3 art. 98 k.p.c.). Natomiast w świetle przepisu art. 99 k.p.c. stronom reprezentowanym przez radcę prawnego zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata. W świetle wskazanych przepisów do kosztów procesu poniesionych przez powódkę należało zaliczyć: opłatę sądową od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 240 zł (§ 7 pkt rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) i opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, co daje łącznie kwotę 457 zł.

Z tych względów, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie II wyroku.