

Sygn. akt: I C 2230/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Szymon Śniady

Protokolant: stażysta Izabela Kołaczyk

po rozpoznaniu 17 maja 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

przeciwko J. J., B. J.

o nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz pozwanego J. J. kwotę 1157 (tysiąc sto pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 2230/21

UZASADNIENIE

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. wniosła o nakazanie pozwanemu J. J. opróżnienie lokalu nr (...) usytuowanego w nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. - wraz z mieniem ruchomym oraz o zasądzenie obowiązku zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu, strona powodowa wskazała, że pozwany J. J. zawarł 14 maja 1995 roku umowę najmu, która została mu wypowiedziana ze skutkiem na dzień 4 stycznia 2021 roku z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą pod firmą (...) w lokalu mieszkalnym należącym do powoda.

/pozew k. 3 – 6/

Postanowieniem z 4 stycznia 2022 roku Sąd na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego zawiadomił Gminę Ł. o toczącym się procesie jako interwenienta ubocznego.

/postanowienie k. 61/

W odpowiedzi na pozew pozwany J. J. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwany zaprzecza prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniu podnosząc fakt, że z przyczyn podał adres zamieszkania w (...) ale nie prowadził w nim takiej działalności.

/odpowieź na pozew k. 75/

Postanowieniem z 17 lutego 2022 roku Sąd na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego B. J..

/postanowienie k. 92/

Pozwany B. J. wniósł o oddalenie powództwa.

/protokół rozprawy k. 144 znacznik czasowy 00:02:14-00:04:24/

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

14 maja 1995 roku w Ł. J. J. zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...) z administratorem. Czynsz najmu został oznaczony na kwotę 120 złotych miesięcznie. Ponadto najemca jest obowiązany do uiszczania opłat za zużycie wody oraz wywóz nieczystości.

/umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 13/

(...) sp. z o.o. jest właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł..

/bezsporne oraz wydruk z KW k. 14-45/

18 sierpnia 2021 roku powód wysłał pozwanemu upomnienie w związku z wykorzystywaniem wynajmowanego lokalu przy ul. (...) niezgodnie z zawartą umową najmu. 16 września 2021 roku wynajmujący wypowiedział umowę najmu lokalu mieszkalnego najemcy. Przyczyną wypowiedzenia jest używanie lokalu mieszkalnego niezgodnie z jego pierwotnym przeznaczeniem poprzez prowadzenie w nim działalności gospodarczej.

/wezwanie k. 46, wypowiedzenie umowy najmu k. 51/

J. J. stworzył dzielność w 2016 roku. Procesu tego dokonywał w pośpiechu, aby podjąć pracę w szpitalu im. Jordana i jako adres prowadzenia działalności podał swój adres domowy. J. J. nie miał świadomości, iż adres podany w ogłoszeniu do (...) świadczy o miejscu prowadzenia działalności.

/przesłuchanie J. J. k. 146v-147 znacznik czasowy 00:48:54-00:54:09 i 01:00:26-01:06:24/

Prowadzona działalność gospodarza J. J. została sprawdzona przez powoda w (...). W umowie o najem lokalu nie ma zamieszczonego punktu o braku zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu. Powód chciał by adres lokalu mieszkalnego, pod którym zamieszkuje pozwany został wykreślony z (...), jednak zgodziłby się na zawarcie umowy na „biuro wirtualne”.

/zeznania świadka M. C. k. 145 – 146, znacznik czasowy – 00:27:20 – 00:41:00/

J. J. nie prowadzi, ani nigdy w rzeczywistości nie prowadził działalności gospodarczej w miejscu swojego zamieszkania przy ul. (...). Nikt regularnie nie przychodzi do pozwanego. Na drzwiach mieszkalnia pozwanego nie znajduje się szyld lub inne oznaczenie wskazujące na to by pozwany prowadził w swoim mieszkaniu działalność gospodarczą.

/zeznania świadków B. K., B. B. i E. Z. k. 144 – 145, znacznik czasowy – 00:07:58 – 00:24:33/

Pełnomocnik powódki 1 września 2021 roku upomniął J. J. w związku z wykorzystaniem lokalu niezgodnie z umową najmu, a to w zakresie w jakim w lokalu mieści się siedziba prowadzonej przez J. J. działalności gospodarczej.

/upomnienie k. 46, pełnomocnictwo k. 47, książka nadawca k. 48, śledzenie k. 49/

Powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy 11 października 2021 roku J. J. wobec używaniu lokalu niezgodnie z przeznaczeniem, a to w celu prowadzeniu w lokalu działalności gospodarczej.

/oświadczenie k. 51, potwierdzenie nadania k. 52, śledzenie przesyłek k. 54/

J. J. pismem datowanym na 26 października 2021 roku poinformował powódkę, iż zapisy umowy najmu nie wykluczały prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu, zaś prowadzona przez niego działalność jest zawieszona od 1 czerwca 2021 roku – przy czym nigdy nie była wykonywana ona w lokalu przy ul. (...).

/pismo k. 143/

Powódka odpowiedziała na powyższe pismo, jednak pozwany J. J. nie odebrał tej odpowiedzi mimo jej podwójnej awizacji.

/bezsporne/

Działalność gospodarcza J. J. była zawieszona zarówno w dacie dowiedzenia się o zarejestrowaniu działalności pod adresem ul. (...) przez prokurenta powódki (sierpień 2021 roku), wezwania J. J. do zaprzestania naruszenia umowy najmu przez pełnomocnika powódki (18 sierpnia 2021 roku), jak również w dacie złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu (11 października 2021 roku), aż do 1 grudnia 2021 roku.

/wydruk z (...) k. 54, informacja (...) k. 55, zeznania świadka M. C. k. 145 – 146, znacznik czasowy – 00:27:20 – 00:41:00/

J. J. od 1 grudnia 2021 roku jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą świadczy swoje usługi w Szpitalu (...). W. B. (również w szpitalu tymczasowym). W tym samym miejscu działalność swoją świadczył J. J. na podstawie umowy z 6 kwietnia 2021 roku.

/umowy k. 80 – 89/

Obecnie działalność gospodarcza J. J. nie jest zarejestrowana przy ul. (...).

/przesłuchanie J. J. k. 146v-147 znacznik czasowy 00:57:35-01:00:26/

W mieszkaniu przy ul. (...) mieszka J. J. wraz z synem B. J.. B. J. zarabia ok. 7000 zł netto, zaś J. J. ok. 9000 zł netto. J. J. nie przyjmuje pacjentów prywatnie, tylko w szpitalu. Działalność gospodarcza J. J. jest zawieszona od kwietnia 2020 roku. Pozwany wznowił działalność w marcu 2021 roku. J. J. zmienił adres prowadzonej działalności gospodarczej.

/przesłuchanie B. J. k. 146 znacznik czasowy 00:42:59-00:45:25, przesłuchanie J. J. k. 146 – 147, znacznik czasowy 00:48:54 – 01:06:24/

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie podstawą żądania powoda stanowi przede wszystkim art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., zgodnie z którym najemca po zakończeniu najmu zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Przepis ten obejmuje swoją dyspozycją 2 elementy tj. po pierwsze obowiązek byłego najemcy do zwrotu przedmiotu najmu oraz po drugie stan lokalu w momencie zwrotu. Obowiązek najemcy zwrotu rzeczy polega na wydaniu jej wynajmującemu we władanie.

Niezależnie od tego podstawą roszczenia jest też art. 222 §1 k.c. zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne

względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Roszczenie to służy zatem właścicielowi przeciwko osobom, które faktycznie władają lokalem nie będąc do tego uprawnionymi.

Należy zatem ustalić czy pozwani posiadają skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania lokalem, innymi słowy czy mogą skutecznie bronić się przed powództwem o wydanie rzeczy. Skuteczne uprawnienie może płynąć z umowy najmu.

W niniejszej sprawie podstawę żądania powoda stanowi wypowiedzenie umowy najmu dokonane w oparciu o przesłankę stypizowaną w art. 11 ust 2 pkt, 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. W tym miejscu należy nadmienić, iż fakt zasadności wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego ze strony powoda podlega ocenie na podstawie całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego. Strona powodowa jako podstawę wypowiedzenia zawartej z pozwanym umowy najmu wskazała wykorzystywanie przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem. Pozwany rzekomo miał prowadzić działalność gospodarczą w sytuacji gdy umowa obejmowała prawo do najmu lokalu mieszkalnego.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż stosownie do treści art. 11 ust. 1 u.o.p.l. wypowiedzenie powinno określać przyczynę wypowiedzenia pod rygorem nieważności. W niniejszej sprawie powódka jako taką przyczynę wskazała „używanie przez pozwanego lokalu niezgodnie z przeznaczeniem, a to w celu prowadzenia działalności”. Przyczyna wypowiedzenia wskazana w wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego musi być rzeczywista i nie może być zastępowana innymi, które mogłyby być rozważane jako uzasadniające złożenie przedmiotowo oświadczenia.

Przepis art. 6 k.c. stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Na gruncie przedmiotowej sprawy, w nawiązaniu do powyższego przepisu to na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania, iż pozwany wykorzystuje wynajęty lokal mieszkalny niezgodnie z jego funkcjonalnym przeznaczeniem – dla celów prowadzonej działalności gospodarczej.

W tym zakresie okoliczność wskazana przez powoda okoliczność aby J. J. prowadził działalność gospodarczą w wynajmowanym lokalu okazała się nieprawdziwa. Cały zebrany materiał dowodowy w sprawie w istocie potwierdzał, iż pozwany nigdy nie prowadził w wynajmowanym przez siebie lokalu działalności gospodarczej, pomimo zarejestrowania w (...) tego lokalu jako miejsca jego prowadzenia. Dla wykazania zasadności swoich twierdzeń strona powodowa powinna przedstawić dowody, iż pozwany faktycznie wykonuje w tym lokalu czynności wskazujące na prowadzenie działalności gospodarczej – czego jednak nie uczyniła poprzestając na powoływaniu się na dane z (...). Ponadto pozwany wykazał, że prowadzona przez niego działalność gospodarcza z zakresu usług medycznych – pielęgniarstwa nie może być prowadzona w miejscach przypadkowych, nie spełniających wymogów sanitarnych oraz nie posiadających sprzętu medycznego niezbędnego do realizacji usług medycznych zgłoszonych w ramach prowadzonej działalności w (...).

Działalność gospodarcza pozwanego, jak wynika z załączonej umowy podpisanej z placówką medyczną wskazuje na formę podpisania kontraktu na działalność pielęgniarstwa w oparciu o sprzęt i zasoby lokalowe szpitala. Trudno bowiem wyobrazić sobie aby usługi pielęgniarstwa w ramach działalności specjalistycznej jednostki medycznej jaką jest szpital były faktycznie prowadzone w lokalu mieszkalnym w jakimkolwiek stopniu nie przystosowanym do prowadzenia takiej działalności. Osobowe źródła dowodowe w postaci zeznań dopuszczonych w sprawie świadków wskazują w sposób jednoznaczny, iż przedmiot najmu posiada charakter lokalu mieszkalnego z uwagi na jego typowe wyposażenie. W tym miejscu należy nadmienić, iż także na budynku mieszkalnym, w którym znajduje się lokal mieszkalny wynajmowany przez pozwanego nie znajdowała się żadna tablica informacyjna o świadczeniu w tym miejscu jakichkolwiek usług medycznych. W tym zakresie należy podzielić stanowisko pozwanego, iż wpis o podjętej przez niego działalności gospodarczej z oznaczeniem miejsca przy ul. (...) miał charakter techniczny, służący do określenia miejsca kierowania korespondencji i nie był nigdy związany z faktycznym wykonywaniem jakichkolwiek czynności w sferze usług medycznych.

Co prawda rzeczywiście pozwany zarejestrował w (...) jako miejsce prowadzenia swojej działalności lokal numer (...) położony w budynku przy ul. (...) w Ł. to jednak sam fakt takiej rejestracji nie mógł przesądzić o zasadności wypowiedzenia umowy najmu.

Należy w pierwszej kolejności podkreślić, iż z zawartej umowy najmu nie wynikał żaden zakaz prowadzenia, czy choćby rejestracji działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu. Co prawda umowa jako przedmiot najmu wskazuje lokal mieszkalny to jednak żaden zapis umowy nie wprowadza ograniczeń w wykorzystywaniu lokalu do innych celów aniżeli jedynie mieszkaniowe. Obecnie powszechną praktyką wobec pandemii C.-19 jest wykonywanie przez pracowników pracy (niezależnie od podstawy zatrudnienia) w formie zdalnej w miejscach swojego zamieszkania, czy też w jakichkolwiek innych. Powyższe nie może oznaczać, w szczególności wobec braku takiego zastrzeżenia, iż prowadzi to użytkownika przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem. Naturalnym jest obecnie, iż ludzie w miejscu swojego zamieszkania wykonują również pewnego rodzaju działania związane z życiem zawodowym. Należy przy tym wskazać, iż używanie lokalu przez lokatora uprawniające do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu stosownie do art. 11 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. ma być sprzeczne z umową (a więc niezgodne z tą umową), nie zaś tylko nieprzewidziane w umowie.

Podobnie za wykorzystywanie przedmiotu najmu lokalu mieszkalnego niezgodnie z umową nie można uznać samego niezgodnie ze stanem rzeczywistym zarejestrowania w lokalu prowadzenia działalności gospodarczej, czy też wskazania tego lokalu jako adres do korespondencji. Błędny wpis w państwowym rejestrze, nawet powstały z niedbalstwa lokatora, nie oznacza, iż w rzeczywistości lokal wykorzystywany jest do celów sprzecznych z umową. Rzecz jasna jeżeli z tego tytułu wynajmujący ponosi jakąś stratę może pod pewnymi warunkami dochodzić stosownego odszkodowania. Jednocześnie samo wskazanie lokalu mieszkalnego jako adresu do korespondencji w sprawach działalności gospodarczej w najmniejszym stopniu nie stoi w sprzeczności z mieszkaniowym charakterem lokalu.

Następnie należy podkreślić, iż w momencie upominania pozwanego jako również składnia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu J. J. nie prowadził działalności gospodarczej z uwagi na jej zawieszenie. Nie sposób zatem uznać, iż w momencie składania oświadczeń przez powódkę J. J. w jakikolwiek sposób używał przedmiotowego lokalu w zakresie działalności gospodarczej, albowiem nie była ona wówczas prowadzona w żadnej mierze gdziekolwiek.

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, iż przyczyna wypowiedzenia wskazana przez powódkę w oświadczenia o wypowiedzeniu umowy jest nieprawdziwa, a jednocześnie pozwany nie wykorzystywał przedmiotu najmu sprzecznie z umową.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że strony pozostają związane umową najmu z 1995 roku do chwili obecnej. Oznacza to, że w przedmiotowym stanie faktycznym zachodzi negatywna przesłanka, uniemożliwiająca uwzględnienie żądania właściciela o wydanie przedmiotu najmu. Pozwanemu nadal przysługuje bowiem skuteczny tytuł prawny do władania przedmiotowym lokalem. Pozwany nie prowadził działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...). Wobec powyższego powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Sąd w wyroku rozstrzygnął również o kosztach, zgodnie z art. 98 k.p.c. powód przegrał niniejszy proces w całości, a zatem zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, powód winien zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu. Pozwany wykazał, że w związku z procesem poniósł 4000 złotych kosztów związanych z wynagrodzeniem pełnomocnika oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Stosownie jednak § 16 w zw. z § 15 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie opłatę w sprawach wymagających przeprowadzenia rozprawy ustala się w wysokości przewyższającej stawkę minimalną, która nie może przekroczyć sześciokrotności tej stawki, ani wartości przedmiotu sprawy. Stosownie zaś do treści § 7 pkt 1 cytowanego rozporządzenia minimalna stawka a prowadzenie spraw o opróżnienie lokalu mieszkalnego wynosi 240 zł. Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda zwrot kosztów zastępstwa procesowego w stawce maksymalnej, która i tak jest niższa od uiszczonych przez pozwanego w sprawie, tj. w wysokości 1440 zł oraz 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.