

Sygn. akt I C 1212/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2020 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: Asesor sądowy Monika Sałyga

Protokolant: staż. Joanna Ciucias

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2020 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko M. G.

o opróżnienie lokalu

I. nakazuje pozwanej M. G., aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi Miastu Ł. lokal użytkowy nr (...), położony w Ł. przy ul. (...);

II. nie obciąża pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: I C 1212/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 września 2019 r. powód Miasto Ł. reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym wniósł pozew przeciwko pozwanej M. G., w którym domagał się nakazania pozwanej opróżnienia lokalu użytkowego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) i wydania go powodowi. (pozew, k. 4-6).

W odpowiedzi na pozew M. G. wskazała, że chciałaby dalej korzystać z przedmiotowego lokalu. Podała, że systematycznie reguluje zaległości powstałe z tytułu czynszu (odpowieź na pozew, k. 29-30).

Na rozprawie w dniu 31 stycznia 2020 r. pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo. Potwierdził fakt spłaty przez pozwaną części zadłużenia. Wskazał także, że doszło już do wypowiedzenia umowy najmu, jednak istnieje możliwość ponownego przyznania lokalu pozwanej po uregulowaniu całości zadłużenia.

M. G. wniosła o oddalenie powództwa oraz podała, że chce ponownego zawarcia umowy najmu dotyczącej przedmiotowego lokalu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11 sierpnia 2014 r. została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego pomiędzy Administracją Zasobów Komunalnych działającej w imieniu Miasta Ł. a M. G.. Przedmiotem umowy był lokal nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...). Najemca zobowiązał się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności w zakresie gastronomii oraz do miesięcznego uiszczania czynszu oraz świadczeń związanych z eksploatacją lokalu. Łącznie wysokość należności za okres jednego miesiąca do października 2016 r. wynosiła 646,22 zł, później zaś 860,61 zł.

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. W § 8 umowy przewidziano, że wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu w przypadku, gdy najemca zalega z zapłatą czynszu i opłat za dwa pełne okresy płatności.

/dowód: umowa najmu – k. 9-11, karta lokalu – k. 14, kartoteka finansowa – 15-15v/

Pozwana nieregularnie dokonywała wpłat na poczet wynajmującego z tytułu zawartej umowy najmu.

/okoliczność bezsporna/

W związku z powstaniem zaległości czynszowych pismem z dnia 13 września 2017 r. powód wezwał M. G. do zapłaty kwoty 2 730,65 zł pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, wyznaczając pozwanej dodatkowy miesięczny termin na dokonanie wpłat w odpowiedniej wysokości. Wezwanie o tożsamej treści wskazujące na zaległość w kwocie 2 987,45 zł zostało ponowione w piśmie z dnia 15 listopada 2017 r.

/dowód: pismo – k. 16, 18, potwierdzenie odbioru – k. 16v-17, 18v-19/

W piśmie z dnia 19 stycznia 2018 r., doręczonej M. G. w dniu 24 stycznia 2018 r. na adres wynajmowanego przez nią lokalu, powód wypowiedział umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 28 lutego 2018 r.

/dowód: wypowiedzenie umowy – k. 20/

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana oraz nie budziła wątpliwości Sądu.

Trzeba zaznaczyć, że stan faktyczny w niniejszej sprawie był bezsporny. Pozwana nie kwestionowała faktu nieterminowego regulowania należności wynikających z czynszu czy wypowiedzenia umowy przez powoda. Strony zgodnie przyznały również fakt spłacania zaległości przez M. G..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne w całości.

Materialnoprawną podstawę roszczenia strony powodowej stanowił 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.

Wniesienie powództwa windykacyjnego uzasadnia sam fakt nieuprawnionego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy przez osobę trzecią. Wystarczające jest przy tym stwierdzenie obiektywnego faktu wkroczenia w sferę cudzego prawa własności. Bez znaczenia dla powstania tego roszczenia są elementy subiektywne, takie jak wina, dobra czy zła wiara osoby naruszającej własność, czy też zamiar zajęcia nieruchomości wyłącznie dla własnych potrzeb (podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 r., sygn. I CSK 295/12).

Stosownie do przepisu art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił, że Miasto Ł. jest właścicielem przedmiotowego lokalu. Pozwanej nie przysługuje skuteczne względem powoda prawo do władania lokalem użytkowym nr (...) położonym w Ł. przy ulicy (...) z uwagi na skuteczne wypowiedzenie umowy najmu przez stronę powodową.

W niniejszej sprawie nie zaistniały żadne przesłanki, które umożliwiłyby oddalenie powództwa. M. G. potwierdziła fakt wypowiedzenia jej umowy najmu przez powoda. Nie powołała się na żaden inny tytuł prawny, który uprawniałby ją do dalszego zajmowania lokalu.

W ocenie Sądu brak było podstaw do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c., a więc w oparciu o to, że roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Powód był wynajmującym i jest jednocześnie właścicielem przedmiotowego lokalu. Prawo własności jest zaś prawem chronionym przez Konstytucję i równocześnie jednym z fundamentalnych praw ustrojowych. Wobec tego, jak wynika z utrwalonego, aktualnego stanowiska judykatury i doktryny, stosowanie art. 5 k.c. w ogóle, a w przypadku roszczeń związanych z prawem własności w szczególności, powinno mieć charakter wyjątkowy. Zdaniem Sądu, w oparciu o ustalony stan faktyczny nie sposób stwierdzić, aby taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie.

Wobec tego, że M. G. nie opróżniła lokalu do czasu zamknięcia rozprawy, żądanie powoda zawarte w pozwie jest uzasadnione i zasługuje na uwzględnienie. Mając powyższe na uwadze, Sąd uwzględnił powództwo i orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść art. 102 k.p.c., w myśl którego w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

W orzecznictwie przyjmuje się, że zastosowanie art. 102 k.p.c. powinno być oceniane w całokształcie okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego (podobnie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1974, sygn. II CZ 223/73).

W niniejszej sprawie Sąd uznał, że obciążenie M. G. kosztami procesu będzie niezasadne. Przede wszystkim Sąd wziął pod uwagę postawę pozwanej, która w toku procesu od początku przyznała fakt nieterminowego płacenia należności z tytułu czynszu najmu. Nie można Monie G. postawić zarzutu, że nielojalnie prowadziła proces, celowo dążyła do przedłużenia postępowania czy zwiększenia jego kosztów.

Ponadto Sąd wziął pod uwagę, że pomimo wypowiedzenia umowy najmu, pozwana dalej spłaca swoje zobowiązanie. Okoliczność ta została potwierdzona przez pełnomocnika powoda na rozprawie.

Mając powyższe na względzie Sąd nie obciążył M. G. kosztami postępowania.