

Sygn. akt I C 53/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Halina Ostafińska - Kołacka

Protokolant: stażysta Ewelina Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2016 roku w Kwidzynie

na rozprawie sprawy

z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w D.

przeciwko Z. K.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu Z. K., aby opuścił i opróżnił ze swoich rzeczy lokal użytkowy położony w D., Osiedle (...) i wydał go w stanie wolnym powódce Spółdzielni Mieszkaniowej w D.;

II. nie obciąża pozwanego Z. K. kosztami postępowania sądowego na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej w D.;

III. przyznaje pełnomocnikowi pozwanego ustanowionemu z urzędu adw. K. S. wynagrodzenie w kwocie 442,80 zł (czterysta czterdzieści dwa złote 80/100), które należy wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kwidzynie.

Sędzia Sądu Rejonowego

Halina Ostafińska - Kołacka

I.C.53)16 Uzasadnienie

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w D. wносиła o nakazanie pozwanemu Z. K. opuszczenia i opróżnienia pomieszczenia gospodarczego, położonego w budynku na Osiedlu (...) i wydania go w stanie wolnym powódce.

W uzasadnieniu podała, że w dniu 10 stycznia 2013 roku powódka zawarła z pozwanym Z. K. umowę najmu lokalu pomieszczenia gospodarczego o pow.21,50 m², znajdującego się w budynku na III piętrze na Osiedlu (...). Zgodnie z postanowieniami umowy najmu pozwany zobowiązany był do uiszczania co miesiąc czynszu najmu w kwocie 322,50 złotych. Ponadto pozwany miał obowiązek rozliczania się z powódką kwartalnie za wodę. Pozwany dokonywał bardzo nieregularnie wpłat na poczet należności czynszowych i próby polubownego załatwienia sprawy okazały się bezskuteczne. Z tego powodu umowa najmu została pozwanemu wypowiedziana ale zajmuje on w dalszym ciągu lokal gospodarczy bez tytułu prawnego.

Pozwany Z. K. wnosił o oddalenie powództwa zarzucając, iż sporny lokal miał charakter lokalu mieszkalnego i taką funkcję pełnił. Poprzedni najemcy lokalu zaadaptowali lokal na mieszkanie i z tego powodu pozwany zapłacił najemcom kwotę 7000 złotych, tytułem zwrotu kosztów adaptacji. Zdaniem pozwanego powódka zawierając z

nim umowę najmu wiedziała, że lokal dostosowany jest dla potrzeb mieszkalnych. Powódka ponadto pobierała od pozwanego czynsz najmu jak za lokal mieszkalny.

Zdaniem pozwanego zapisy umowy są nieważne w zakresie sposobu rozwiązania umowy ponieważ sporny lokal jest lokalem mieszkalnym a nie użytkowym. Niezależnie od tego jak powódka nazwała sporny lokal to mają zastosowanie do niego przepisy ustawy o ochronie lokatorów szczególnie w zakresie rozwiązania umowy najmu. Z tego względu pozwany nadal posiada tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

W dniu 10 stycznia 2013 roku pomiędzy powódką Spółdzielnią Mieszkaniową w D. a pozwanym Z. K. została zawarta umowa najmu pomieszczenia gospodarczego, położonego w D. Osiedle (...). Strony umowy ustaliły czynsz najmu na kwotę 322,50 złotych miesięcznie, płatny do dnia 15 go każdego miesiąca. Umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony z zastrzeżeniem okresu jej wypowiedzenia na okres trzech miesięcy. Wynajmujący miał prawo rozwiązać umowę najmu bez wypowiedzenia w razie zwlekania przez najemcę z płatnością czynszu przewyższającego równowartość czynszu za jeden miesiąc oraz w razie wykorzystywania przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem.

Pismami z dnia 29 września 2015 roku powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu z powodu nieuregulowania należności czynszowych i wezwała pozwanego do zapłaty zaległego czynszu i opłat za wodę w kwocie 2063,01 złotych w terminie do 9.10.2015 roku. Następnie pismem z dnia 3.11.2015 roku powódka wezwała pozwanego do wydania w stanie wolnym pomieszczenia gospodarczego.

Lokal gospodarczy usytuowany jest na III piętrze budynku nr (...), położonego w D. Osiedle (...). W sumie w budynku nr (...) oprócz spornego lokalu znajdują się jeszcze 3 inne lokale gospodarcze. Pozostałe lokale w budynku to lokale mieszkalne zajmowane przez mieszkańców jako członków spółdzielni na zasadzie spółdzielczego prawa lokatorskiego.

Wcześniej przed zawarciem umowy najmu przez pozwanego, w spornym lokalu mieściło się biuro najemcy Z. T. (1), który prowadził warsztat hydrauliczny. Z. T. (1) zrezygnował z działalności gospodarczej i zgodził się na przekazanie lokalu swojemu synowi M. T. (1), który również planował prowadzić działalność gospodarczą. Po rozwiązaniu umowy ze Z. T. (1) w grudniu 2010 roku powodowa spółdzielnia zawarła umowę najmu spornego lokalu z małżonkami M. i E. T.. Ostatecznie M. T. (1) nie założył żadnej działalności gospodarczej a małżonkowie dokonali nakładów remontowych w lokalu tj. położyli podłogę szwedzką, postawili ściankę działową i urządzili łazienkę, aneks kuchenny i zainstalowali grzejnik. Wcześniej do lokalu doprowadzone były tylko przewody wodno-kanalizacyjne i przewody do centralnego ogrzewania ale nie było grzejnika. Małżonkowie E. i M. T. (1) okresowo mieszkali w spornym lokalu ponieważ nie chcieli mieszkać z rodzicami. W 2013 roku E. i M. T. (1) kupili większe mieszkanie i poszukiwali następnego najemcy, aby zwrócił im wartość nakładów remontowych. Porozumieli się z pozwanym Z. K., który po obejrzeniu lokalu chciał tam zamieszkać oraz zwrócił E. i M. T. (1) umówioną wartość nakładów remontowych. Małżonkowie E. i M. T. (1) wypowiedzieli umowę najmu a następnie w siedzibie powodowej spółdzielni w ich obecności i w obecności pracownicy spółdzielni B. T. pozwany podpisał umowę najmu spornego lokalu z dnia 10.01.2013 roku. Projekt umowy przygotowany był przez spółdzielnię i pozwany umowę podpisał nie zapoznając się dokładnie z jej treścią. W chwili zawierania umowy pozwany został uprzedzony, że lokal ma charakter gospodarczy i nie nadaje się do zamieszkania.

(odpis umowy najmu k.13-14, odpisy wypowiedzenia umowy i wezwania do zapłaty k.15 i k.16, wezwanie do wydania pomieszczenia gospodarczego k.19, przesłuchanie pozwanego k.100-101i k.106-107, zeznania świadków E. T. i B. T. k.102-106).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, których prawdziwości strony nie kwestionowały oraz na podstawie zeznań świadków E. T., B. T. i przesłuchania pozwanego Z. K..

Stan faktyczny jest poza sporem.

Istota sporu sprowadza się do ustalenia, czy ze względu na dokonanie nakładów remontowych zmierzających do zaadaptowania pomieszczenia gospodarczego na lokal mieszkalny, wypowiedzenie umowy najmu spornego lokalu powinno być dokonane w trybie przepisu art.11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 roku,poz.1250 tekst jedn.).

Przepis art.2 ust.1 pkt.4 ww. ustawy mówi: "Ileć w ustawie jest mowa o lokalu – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych ..."

Przez lokal mieszkalny ustawa rozumie każde pomieszczenie p r z e z n a c z o n e do stałego zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

Należy jednak pamiętać o tym, że sporny lokal nigdy nie był przeznaczony do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w D. i potwierdziły to w swoich zeznaniach świadkowie B. T. i E. T..

Pracownica powodowej spółdzielni B. T. zeznała, że sporny lokal był zakwalifikowany jako lokal gospodarczy i podejmowane w 2015 roku próby zmiany użytkowania lokali gospodarczych w budynku nr (...) na cele mieszkalne nie powiodły się z uwagi na sprzeciw Starostwa Powiatowego w S. Wydział (...). Nawet jeżeli powodowa spółdzielnia wiedziała o dokonaniu nakładów w lokalu przez poprzednich najemców E. i Z. T. (2), to sam fakt dokonania takich nakładów nie zmienia charakteru lokalu. Właścicielem lokalu jest powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w D. i to ona decyduje o przeznaczeniu lokalu również wtedy gdy wynajmuje dany lokal.

Wyjątkowo można by było rozważyć przeznaczenie lokalu na cele mieszkaniowe tylko wtedy, gdyby małżonkowie E. i Z. T. (2) uzyskali zgodę na dokonanie nakładów adaptacyjnych na mieszkanie a następnie zawarli z powódką chociażby wstępnie porozumienie co do przekwalifikowania lokalu po dokonaniu nakładów.

Tymczasem takiej zgody ze strony powódki nie uzyskali ani poprzedni najemcy Z. T. (1), E. i M. T. (1) ani pozwany Z. K. , a co jest istotne , umowa najmu w par.5 wyraźnie mówi, że „1.Najemca może zaadaptować najęte pomieszczenie stosownie do swych potrzeb własnymi środkami i na własny koszt. 2.Przed rozpoczęciem prac Najemca winien uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego”.

Należy jeszcze zaznaczyć, że umowa w par.5 przewidywała jedynie możliwość zaadaptowania spornego lokalu jako lokalu użytkowego celem jego ulepszenia i ułatwienia prowadzenia działalności gospodarczej a nie adaptacji na cele mieszkaniowe.

Świadek E. T. zeznała, że zarówno jej teść Z. T. (1) jak i później ona z mężem Z. T. (2) wynajmowali od powodowej spółdzielni sporny lokal jako lokal gospodarczy.

Sąd podziela stanowisko powódki, iż zobowiązanie pozwanego do zwrotu nakładów zawarte w piśmie z dnia 8.01.2013 roku (k.12) kierowanym do Spółdzielni Mieszkaniowej w D. z prośbą o zawarcie umowy najmu pomieszczenia w budynku na ulicy (...)nie ma żadnego znaczenia w stosunku do wynajmującego a może mieć jedynie znaczenie pomiędzy małżonkami M. i E. T. i pozwanym.

W ocenie Sądu z całą pewnością pozwany zdawał sobie sprawę, że na mocy umowy z dnia 8 stycznia 2013 roku wynajął od spółdzielni pomieszczenie gospodarcze. Świadkowie E. T. i B. T. zeznały, że pozwany był informowany o przeznaczeniu lokalu w chwili zawierania umowy. Ponadto pozwany sam przyznał, że był informowany przez E. T. , że jest to pomieszczenie gospodarcze a przy podpisywaniu umowy najmu nie powiedział, że chce mieszkać w spornym lokalu w obawie że powódka mogła by odmówić wynajęcia lokalu.

Reasumując powódka prawidłowo i zgodnie z umową wypowiedziała pozwanemu umowę najmu a obowiązkiem pozwanego jest wydanie lokalu powódce w stanie wolnym.

W związku z powyższym Sąd na podstawie przepisu art. 659par.1 kc. w zw. z art. 675par.1 kc. orzekł jak wyżej.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na zasadzie art.102 kpc. w zw. z par.13 pkt.3 i par.8 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

Pozwany Z. K. jest osobą niepełnosprawną, nie posiada żadnego majątku a jedynym jego źródłem utrzymania jest emerytura w kwocie 1214,30 złotych brutto miesięcznie.

Z tego powodu również Sąd przyznał pozwanemu pełnomocnika z urzędu. Wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 442,80 złotych (z podatkiem VAT) powinno zostać wypłacone ze Skarbu Państwa.