

Sygn. akt I C 78/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2016r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Barbara Nowicka

Protokolant: st. sekr. sądowy E. (...)

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 stycznia 2016 r. w S. sprawy

z powództwa **Miasta S.**

przeciwko **P. S.**

o opróżnienie lokalu użytkowego

I. nakazuje pozwanemu P. S. aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi Miasto S. lokal użytkowy – garaż nr (...) położony w S. przy ul. (...);

II. zasądza od pozwanego P. S. na rzecz powoda Miasto S. kwotę 333,80 zł (trzysta trzydzieści trzy złote i 80/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 78/14

UZASADNIENIE

Powód Miasto S. wniósł o nakazanie **pozwanemu P. S.**, aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi lokal użytkowy – garaż numer (...), położony w S. przy ulicy (...) oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że powód w dniu 20.07.2006 roku zawarł z pozwanym P. S. umowę najmu w/w lokalu użytkowego. Wydanie lokalu nastąpiło w dniu 8.08.2006 roku. Podniesiono, że pismem z dnia 9.08.2012 roku powód rozwiązał bez zachowania okresu wypowiedzenia zawartą umowę. Pozwany zajmuje więc lokal stanowiący własność powoda, bez tytułu prawnego. Pomimo wezwania pozwanego do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi przedmiotowego lokalu, zawartego w treści oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu, nie zastosował się on do żądania powoda.

Postanowieniem z dnia 13.05.2014 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c., bowiem pełnomocnik powoda nie wskazał aktualnego adresu zamieszkania pozwanego. Strona powodowa wniosła o podjęcie postępowania i ustanowienie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego.

Postanowieniem z dnia 30.06.2015 roku Sąd podjął postępowanie w niniejszej sprawie. Zarządzeniem z dnia 30.06.2015 roku Sąd ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego P. S., kuratora w osobie radcy prawnego B. G..

Kurator procesowy ustanowiony dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego P. S., w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i przyznanie wynagrodzenia za pełnienie funkcji kuratora. Na uzasadnienie wskazał, że powód nie udowodnił zasadności swojego roszczenia.

Na rozprawie w dniu 22.01.2016 roku pełnomocnik powoda oświadczył, iż podtrzymuje żądanie pozwu. Argumentował, iż garaż nie został powodowi zwrócony i znajduje się w posiadaniu pozwanego.

Kurator procesowy ustanowiony dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego P. S. na rozprawie w dniu 22.01.2016 roku wniósł o oddalenie powództwa a nadto wskazał, iż w aktach sprawy brak jest dowodu nadania pozwanemu pisma zawierającego oświadczenie woli ani też dowodu nadania pisma wzywającego do dobrowolnego wydania lokalu. Po okazaniu akt lokalowych złożonych w niniejszej sprawie kurator procesowy podniósł, iż oświadczenie o wezwaniu do zapłaty i wypowiedzenie nie zostały pozwanemu doręczone i nie wywołują skutków prawnych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20.07.2006 roku została zawarta umowa o najem lokalu użytkowego – garażu nr (...), położonego w S., przy ul. (...), pomiędzy P. S. a Gminą M. S. na czas nieoznaczony.

W § 3 strony ustaliły, iż z tytułu najmu lokalu najemca jest obowiązany opłacać miesięczny czynsz w wysokości 64,96 zł + podatek VAT (22%) – razem 79,25 zł.

W § 6 pkt. 2 strony postanowiły, iż rozwiązanie umowy może nastąpić w przypadku zalegania z opłatami w wymienionych w § 3 za okres co najmniej dwumiesięczny po udzieleniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu lub naruszenia postanowień § 5.

Zgodnie z § 8 umowy, najemca zobowiązał się informować wynajmującego o każdorazowej zmianie swojego miejsca zamieszkania. Skierowanie przez wynajmującego korespondencji na ostatni podany przez najemcę adres następuje ze skutkiem doręczenia.

Wydanie lokalu P. S. nastąpiło w dniu 8.08.2006 r.

dowód: umowa z dnia 20.07.2006 r. /k. 4 akt, w aktach lokalowych/, protokół zdawczo – odbiorczy /k. 5 akt, w aktach lokalowych/.

Pismem z dnia 10.09.2010 roku powód wezwał P. S. do zapłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu użytkowego w wysokości 3.300,42 zł do dnia 24.09.2010 roku. Pismo zostało wysłane do pozwanego na wskazany przez niego w umowie adres zamieszkania i powróciło do nadawcy niepodjęte po dwukrotnej awizacji..

Pismem z dnia 20.03.2012 roku powód wezwał P. S. do zapłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu użytkowego w wysokości 5.597,51 zł do dnia 30.03.2012 roku. Również i to pismo zostało wysłane do pozwanego na wskazany przez niego w umowie adres zamieszkania i powróciło do nadawcy niepodjęte po dwukrotnej awizacji..

dowód: pisma z dn. 10.09.2010r., z dn. 20.03.2012 r. wraz z kopertami /w aktach lokalowych/.

Pismem z dnia 9.08.2012 roku powód rozwiązał na podstawie § 6 pkt 2 powyżej opisaną umowę najmu lokalu użytkowego. W treści pisma powód wyznaczył przekazanie garażu na dzień 30.08.2012 roku na godz. 13:00 i wskazał, iż brak dobrowolnego przekazania garażu w wyznaczonym terminie skutkować będzie naliczeniem odszkodowania za bezumowne korzystanie z garażu oraz skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

dowód: pismo z dnia. 9.08.2012 r. /k. 6 akt, w aktach lokalowych/.

Zadłużenie P. S. z tytułu najmu lokalu użytkowego – garażu nr (...), położonego w S., przy ulicy (...) na dzień 30.06.2012 roku wynosiło 5.917,11 zł.

dowód: kartoteka finansowa z dnia 20.07.2012 r. /w aktach lokalowych/.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Nie było w niniejszej sprawie spornym, że powód jest właścicielem przedmiotowego lokalu użytkowego a strony łączyła umowa najmu tego lokalu.

Zgodnie z treścią art. 675 § 1 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Do zwrotu lokalu po zakończeniu najmu zobowiązał się również pozwany w § 7 łączącej strony umowy.

Żądający oddalenia powództwa kurator procesowy ustanowiony dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego P. S. podnosił, że powód nie udowodnił podstaw do rozwiązania umowy najmu, oraz nie złożył on do akt sprawy dowodu doręczenia pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu i wezwania do zapłaty.

Przystępując do oceny zarzutu podniesionego przez kuratora pozwanego Sąd zważył, iż powód złożył w niniejszej sprawie akta lokalowe, w których znajduje się kartoteka finansowa, z której wynika zadłużenie pozwanego na dzień 30.06.2012 r. w wysokości 5.917,11 zł. Konkludując – uznać należało, że najemca na dzień rozwiązania przez powoda umowy pozostawał niewątpliwie w zwłoce w zapłacie czynszu najmu co najmniej za dwa miesiące.

Sąd podzielił przy tym stanowisko strony powodowej, iż wskutek zaniechania przez pozwanego obowiązku wskazania aktualnego miejsca zamieszkania skierowanie korespondencji na jego ostatni adres podany powodowi, nastąpiło ze skutkiem doręczenia zgodnie z § 8 umowy. Zatem wezwania do zapłaty poprzedzające rozwiązanie umowy najmu skierowano do pozwanego ze skutkiem doręczenia, a od chwili doręczenia wezwania do zapłaty do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy upłynął niewątpliwie okres miesiąca.

Następnie powód w piśmie z dnia 9.08.2012 roku skierowanym do pozwanego wskazał, że rozwiązuje zawartą pomiędzy stronami umowę najmu na podstawie § 6 pkt 2. Ze wskazanego zapisu umowy wynika, iż powód mógł rozwiązać zawartą umowę bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez pozwanego z opłatami za czynsz za okres co najmniej dwumiesięczny, po udzieleniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

Skoro zaś w dacie wystosowania do najemcy pisma z 9.08.2012 r. spełnione były wszelkie warunki z § 6 pkt. 2 umowy, niewątpliwie z chwilą otrzymania tego pisma rozwiązanie umowy należało uznać za dokonane.

Sąd zważył przy tym, że zgodnie z ugruntowanym w doktrynie i orzecznictwie stanowiskiem, wypowiedzenie umowy najmu może być dokonane także poprzez czynność procesową polegającą na wytoczeniu powództwa o wydanie przedmiotu najmu, zawierającego w sobie wolę wypowiedzenia umowy najmu (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8.05.2000 r., V CKN 38/00, LEX nr 38/00).

Podzielając w zupełności przytoczone stanowisko Sąd uznał za trafny również i ten argument powoda, zgodnie z którym wykazanie okoliczności wydania przedmiotu najmu po zakończeniu umowy przez pozwanego, obciążało stronę pozwaną.

W myśl ogólnej zasady wyrażonej w art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 232 kpc). Strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody (art. 3 kpc). Ciężar dowodu faktów tworzących prawo podmiotowe, na podstawie których powód wywodzi swoje roszczenie, a także faktów, z których wywodzi swoją legitymację czynną, spoczywa na powodzie.

Dotyczy to także faktów uzasadniających jego odpowiedź na zarzuty pozwanego. Natomiast ciężar dowodu faktów uzasadniających żądanie oddalenia powództwa spoczywa na pozwanym.

Spostrzeżenie powyższe miało w niniejszej sprawie to znaczenie, iż na pozwanym spoczywał ciężar udowodnienia, że lokal użytkowy został powodowi zwrócony. Strona pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów na poparcie omawianego zarzutu.

Mając na uwadze powyższe argumenty orzeczono jak w pkt I sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 9 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002, Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.), zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 333,80 zł na którą składają się: opłata od pozwu – 200,00 zł, koszty zastępstwa procesowego 60,00 zł oraz zwrot zaliczki uiszczonej na poczet wynagrodzenia kuratora procesowego w wysokości 73,80 zł.