

Sygn. akt II C 937/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Rybniku II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Westwał
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Mirosława Andrzejak

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2018 roku w Rybniku

sprawy z powództwa Ł. M.

przeciwko K. M.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 295,20 zł. (dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych 20/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 937/17

## UZASADNIENIE

Ł. M. wystąpiła z pozwem o nakazanie pozwanej K. M. aby opuściła i opróżniła z osób i rzeczy zajmowany przez nią nieoznaczony lokal mieszkalny mieszczący się na wschodniej części pierwszego piętra budynku położonego w R. przy ulicy (...). Wniosła również o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wyjaśniała, że pozwana zajmowała w/w lokal na postawie umowy najmu. Stosunek najmu wygasł w wyniku wypowiedzenia pozwanej umowy najmu. Wobec powyższego pozwana nie dysponowała jakimkolwiek tytułem prawnym do dalszego zajmowania wyżej w/w lokalu na jej nieruchomości. Wezwała pozwaną do niezwłocznego opuszczenia przedmiotowego lokalu, jednakże bezskuteczne. Nadto, pozwana naruszała porządek domowy albowiem regularnie gościła w zajmowanym lokalu i wpuszczała na teren jej nieruchomości E. G., który został oskarżony o kierowanie względem niej gróźb karalnych. Pozwana wbrew jej woli udostępniała i nadal udostępnia mu klucze do jej nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 30 listopada 2017 roku pozwana nie zgodziła się z treścią pozwu. W piśmie procesowym z dnia 19 stycznia 2018 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu pisma podniosła, iż nigdy nie podpisała z właścicielami nieruchomości, na której znajduje się zajmowany przez nią lokal umowy najmu. Zdaniem pozwanej strony łączy do nadal umowa użyczenia lokalu. Takie bowiem były ustalenia gdy, rzeczy pozwanej po rozwodzie z synem powódki zostały w czasie jej nieobecności spakowane i przeniesione do lokalu, który obecnie zajmuje. Podniosła, iż była

sytuacja, że właściciele domagali się zawarcia z nią umowy najmu i ustalili czynsz na kwotę 900 zł, jednak ona im odmówiła. Tak jak przed tą propozycją płaciła powódce jedynie koszty związane z użytkowaniem przez nią lokalu, który zajmuje tj. za energię elektryczną, wodę, za wywóz śmieci. Z ostrożności procesowej podniosła, że gdyby jednak przyjąć, iż strony łączyła umowa najmu, to umowa ta trwa nadal wobec złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu jedynie przez jednego z właścicieli nieruchomości, na której znajduje się zajmowany przez nią lokal. Wypowiedzenie powinno zostać złożone przez wszystkich współwłaścicieli albowiem było czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Niezależnie od powyższego, zdaniem pozwanej orzeczenie eksmisji było by również sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pochodzi z G., w R. nie ma żadnej rodziny. Po ślubie zamieszkała wraz z synem powódki w innym mieszkaniu na nieruchomości, na której znajduje się lokal, który obecnie zajmuje. Orzeczenie rozwodu z synem powódki nastąpiło z wyłącznej jego winy. Syn powódki chcąc zamieszkać z nową żoną w czasie jej nieobecności spakował jej rzeczy i przeniósł do lokalu, który obecnie zajmuje. Pozwana zaprzeczyła również aby swoim zachowaniem naruszała porządek domowy, by nadużywała alkoholu, zakłócała spokój lokatorów. Wręcz przeciwnie to powódka uniemożliwia jej spokojne zamieszkiwanie na jej nieruchomości będąc pod silnym wpływem innej osoby.

Pismem z dnia 08 marca 2018 roku powódka sprecyzowała, iż żąda eksmisji pozwanej z lokalu znajdującego się na pierwszym piętrze w południowo-wschodniej części budynku położonego dalej w głąb od ulicy (...) w R. spośród dwóch budynków znajdujących się na tej nieruchomości, tj. z budynku położonego po północnej stronie nieruchomości o tym samym adresie (k. 34).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

K. M. była małżonką A. M. (1). Po zawarciu związku małżeńskiego wraz z mężem zamieszkała na jego nieruchomości w jednym z lokali mieszkalnych. Nieruchomość ta wówczas znajdowała się we współwłasności. Po orzeczeniu rozwodu, rzeczy K. M. zostały przez jej byłego męża spakowane, a następnie przeniesione do lokalu również znajdującego się na tej nieruchomości, ale znajdującego się na pierwszym piętrze w południowo-wschodniej części budynku położonego dalej w głąb od ulicy (...) w R. spośród dwóch budynków znajdujących się na tej nieruchomości, tj. w budynku położonego po północnej stronie nieruchomości o tym samym adresie, do tzw. oficyny.

Dowód: plan k. 45, zeznania pozwanej k. 50.

Pismem z dnia 12 sierpnia 2009 roku ówcześni współwłaściciele nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) tj. Ł. M., E. N. i A. M. (1) poinformowali K. M., iż w związku z zajęciem przez nią lokalu mieszkalnego w domu posadowionym na ich nieruchomości i brakiem możliwości zawarcia z nią umowy najmu w formie pisemnej, że ustalili czynsz za wynajmowanie jej lokalu w wysokości 900 zł płatny od 01 września 2009 rok. W czynszu zawarte przy tym były wszystkie media. Kwotę czynszu K. M. miała wpłacać do 15-go każdego miesiąca osobiście na ręce Ł. M.. W razie jednak jej nieobecności czynsz miała płacić któremuś z pozostałych współwłaścicieli K. M. nie zgodziła się na zapłatę czynszu w wysokości 900 zł. Płaciła jednakże czynsz w wysokości najpierw 400 zł miesięcznie, a później 500 zł miesięcznie.

Dowód: pismo z dnia 12 sierpnia 2009 roku k. 31, zeznania pozwanej k. 50.

Pismem z dnia 20 marca 2017 roku Ł. M. wypowiedziała K. M. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w R. przy ulicy (...) ze skutkiem na dzień 20 czerwca 2017 roku. Pismo to Ł. M. przesłała K. M. pocztą. W uzasadnieniu złożonego oświadczenia Ł. M. jako przyczyny złożonego wypowiedzenia podała, iż w lokalu zajmowanym przez K. M. potrzebny był generalny remont w związku z jej skargami o pojawieniu się w lokalu pleśni, grzyba, wilgoci, iż K. M. spożywa alkohol z konkubentem, iż zakłóca spokoju lokatorów poprzez kłótnie z właścicielem nieruchomości, dewastuje meble pozostawione na klatce schodowej, kieruje wyzwiska wobec właściciela, udostępnia do korzystania z oddanego jej mieszkania osobą trzecim w czasie jej nieobecności, nęka lokatorów poprzez konkubenta oraz, iż K. M. nie sprząta podwórka – odchodów po swoim kocie.

Dowód: pismo wraz z potwierdzeniem nadania k. 6.

Pismem z dnia 05 lipca 2017 roku Ł. M. działając przez pełnomocnika wezwała K. M. do niezwłocznego opuszczenia zajmowanego przez nią lokalu.

Dowód: pismo z dnia 05 lipca 2017 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 9.

K. M. nadal zajmuje dotychczas zajmowany przez nią lokal mieszkalny. Nie odwiedza ją już jej znajomy E. G..

Dowód: zeznania pozwanej k. 50.

K. M. nie jest osobą zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna. Nie korzysta również z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w R..

Dowód: pismo z dnia 19 października 2017 roku k. 18 i z dnia 20 października 2017 roku k. 19.

Postanowieniem z dnia 28 lutego 2018 roku Sąd Rejonowy w Rybniku w sprawie III K 1235/17 zmienił zastosowany wobec oskarżonego E. G. postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 20 grudnia 2017 roku środek zapobiegawczy w postaci dozoru Policji połączony z zakazem kontaktowania się z pokrzywdzoną Ł. M. i zbliżania do niej w zakresie określenia odległości zakazu zbliżania się w ten sposób, iż określił tą odległość na nie mniejszą niż 50 m.

Dowód: postanowienie k. 48.

Na dzień 12 kwietnia 2018 roku właścicielami nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) byli: M. K. w 3/6 udziału w prawie własności w/w nieruchomości, Ł. M. w udziale 1/6 w prawie własności w/w nieruchomości, E. M. w 1/6 udziału w prawie własności w/w nieruchomości, A. M. (2) w udziale 1/18 w prawie własności w/w nieruchomości, A. M. (2) w udziale 1/18 w prawie własności w/w nieruchomości, M. M. w udziale 1/18 w prawie własności w/w nieruchomości oraz J. M. w udziale 1/18 w prawie własności w/w nieruchomości.

Dowód: odpis księgi wieczystej k. 42-44.

Powyższy stan faktyczny nie był między stronami sporny. Sąd ustalił go na podstawie wskazanych wyżej dokumentów, które w całości uznał za wiarygodne. Autentyczności i mocy dowodowej tych dokumentów nie kwestionowały strony, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Stan faktyczny w niniejszej sprawie ustalił Sąd również na podstawie zeznań pozwanej. Zeznania pozwanej Sąd uznał za wiarygodne albowiem były zgodne z zgromadzonymi w sprawie dokumentami.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie.

(...) nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) i pozwaną łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego. Stosownie do art. 659 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Umowa najmu została zawarta w formie konkludentnej w 2009 roku. Pismem z dnia 12 sierpnia 2009 roku ówcześni współwłaściciele nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) poinformowali pozwaną, iż w związku z zajęciem przez nią lokalu mieszkalnego w domu posadowionym na ich nieruchomości i brakiem możliwości zawarcia z nią umowy najmu w formie pisemnej, iż ustalili czynsz za wynajmowanie jej lokalu w wysokości 900 zł płatny od 01 września 2009 roku. Pozwana nie zgodziła się wówczas jedynie z wysokością czynszu i płaciła go w wysokości 400 zł, a później w wysokości 500 zł. Zdaniem Sądu pozwaną nadal łączy z właścicielami w/w nieruchomości umowa najmu lokalu mieszkalnego. Oświadczenie bowiem o wypowiedzeniu umowy najmu zostało złożone jedynie przez jednego ze współwłaścicieli w/w nieruchomości tj. przez powódkę, mającą 1/6 udziału w prawie własności w/w nieruchomości. Zgodnie z art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Stosownie natomiast do art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Powódka nie wykazała, czy złożone oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu

pozwanej było czynnością zwykłego zarządu czy przekraczało zakres zwykłego zarządu. Niemniej jednak nawet gdyby przyjąć, iż było czynnością zwykłego zarządu, to powódka mając udział w wysokości 1/6 w prawie własności w/w nieruchomości nie mogła samodzielnie skutecznie złożyć oświadczenia o wypowiedzeniu pozwanej umowy najmu. Powódka nie wykazała wbrew art. 6 k.c. aby na dokonanie tej czynności otrzymała zgodę większości współwłaścicieli.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo.

O kosztach Sąd orzekł stosownie do art. 98 k.p.c. Powódka przegrała sprawę w całości wobec czego została zobowiązana do zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwaną, na które złożyło się jedynie wynagrodzenie jej pełnomocnika z urzędu powiększone o stawkę VAT.

R.. dn. 30 kwietnia 2018 roku