

Sygn. akt VIII C 2932/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł.

przeciwko J. Ś.

o nakazanie opróżnienia lokalu użytkowego

1. nakazuje pozwanemu J. Ś. opróżnienie lokalu użytkowego w postaci pomieszczenia pralni (o powierzchni ok. 8 m<sup>2</sup>) znajdującego się w III klatce schodowej budynku położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. zasądza od pozwanego J. Ś. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. kwotę 107 zł (sto siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje zwrócić na rzecz powoda ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 170 zł (sto siedemdziesiąt złotych) tytułem nadpłaconej opłaty sądowej od pozwu.

Sygn. akt VIII C 2932/15

## UZASADNIENIE

W dniu 4 września 2015 roku powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wytoczył przeciwko pozwanemu J. Ś. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu użytkowego w postaci pomieszczenia pralni, znajdującego się w III klatce schodowej budynku położonego przy ulicy (...) w Ł. oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwany, oprócz zalegania z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, używał rzeczy niezgodnie z jej przeznaczeniem, przetrzymując zwierzęta w pomieszczeniu pralni – suszarni. W związku z tym, powód był uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, na podstawie art. 672 k.c. i art. 667 § 2 k.c. Wyznaczony przez powoda termin opuszczenia lokalu do dnia 31 maja 2015 roku upłynął bezskutecznie, stąd konieczne było wytoczenie powództwa, zaś legitymacja czynna wspólnoty w dochodzeniu niniejszego roszczenia wynika z art. 6 ustawy o własności lokali (**pozew k. 3, k. 10-14, pismo procesowe k. 9**).

W dniu 26 listopada 2015 roku pozwany złożył wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych w całości, zaś postanowieniem z dnia 27 listopada 2015 roku ów wniosek został uwzględniony przez referendarza sądowego w tutejszym Sądzie. **(wniosek k. 44, postanowienie k. 47)**

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i podniósł, że żądania powoda są bezzasadne, ponieważ zostały spełnione przez wszczęciem procesu. Pozwany przyznał, że strony łączyła umowa najmu pomieszczenia pralni o pow. ok. 8 m<sup>2</sup> w III klatce schodowej budynku przy ul. (...) w Ł., a także, że została ona skutecznie wypowiedziana przez powoda. Wyjaśnił, że w piśmie z dnia 14 maja 2014 roku powód wyznaczył pozwanemu wydanie i odbiór pomieszczenia pralni w dniu 16 maja 2015 roku o godz. 17.30., przy czym powód zaznaczył, że w razie nieobecności prosi, aby pozwany pozostawił drzwi pralni otwarte wraz z kluczem w zamku. Pozwany podniósł, że stawił się w oznaczonym miejscu i czasie na wyznaczone miejsce ze świadkiem T. R., otworzył drzwi do pralni i umieścił w nich klucz, pomimo godzinnego oczekiwania powód się nie stawił. Dodał także, że w dniu 15 maja 2014 roku mieszkańcy klatki, gdzie znajduje się pralnia wraz z pozwanym doszli do porozumienia, aby klucze do pomieszczenia pralni znajdowały się u pozwanego i na każde ich życzenie były im przez pozwanego udostępniane. Zostało to uczynione zgodnie z panującym w ramach wspólnoty zwyczajem, aby o kwestii przechowywania kluczy do pomieszczeń wspólnych decydowali mieszkańcy klatki schodowej, w której te pomieszczenia się znajdują. Zdaniem pozwanego, pomieszczenie pralni zostało opuszczone i opróżnione, zatem powództwo jest bezprzedmiotowe. W powyższy sposób pozwany stał się przechowawcą kluczy, o czym powód wiedział, gdyż owo porozumienie zostało złożone administratorowi wspólnoty, a ponadto wywieszane na drzwiach suszarni, sąsiadującej z pralnią – w ten sposób, nie tylko zarząd wspólnoty, ale i każdy jej członek mógł się zapoznać z ustaleniami porozumienia. Od chwili wydania nieruchomości, nie można w ocenie pozwanego mówić o bezumownym korzystaniu z rzeczy. Ponadto pozwany wskazał, że, uznając prawo zarządu do wypowiedzenia umowy najmu, zwraca uwagę na to, że zostało ono dokonane z rażącym naruszeniem art., 667 § 2 k.c., gdyż powód przed wypowiedzeniem nie upomniął pozwanego o zaprzestanie korzystania z przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy, tym samym nie sposób uznać, że powód nabył uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu. Jednakże pozwany zastosował się do wezwania i opróżnił pomieszczenie. **(odpowiedź na pozew k. 48-50)**

W piśmie procesowym z dnia 23 grudnia 2015 roku pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo w całości. Powód zaprzeczył temu, aby nie stawiał się w maju 2015 roku na umówione spotkanie w sprawie przejęcia spornego lokalu i kluczy, zaprzeczył prawdziwości twierdzeń pozwanego co do przebiegu tego spotkania i przedstawił swoją wersję przebiegu zdarzeń. Dodał, że ponownie wzywał pozwanego dla wydania lokalu w czerwcu 2014 roku, przy czym okazało się, że w międzyczasie pozwany wymienił zamki w drzwiach pralni. W czerwcu pozwany również odmówił wydania kluczy i oświadczył, że odcinanie mediów jest bezcelowe, gdyż i tak je podłączy. Także na spotkaniu w dniu 17 grudnia 2015 roku pozwany odmówił wydania kluczy do lokalu. **(pismo procesowe k. 64-66)**

W piśmie procesowym z dnia 26 lutego 2016 roku pozwany podniósł, że klucz i zamek w drzwiach pralni stanowią jego własność, a w momencie przekazania przedmiotu najmu drzwi były pozbawione zamka, zatem skoro pozwany ulepszył rzecz najętą, zaś wynajmujący nie wystąpił do pozwanego z propozycją wymontowania zamka albo przejęcia zamka wraz z kluczem za zwrotem kosztów. Pozwany podniósł, że w grudniu 2015 roku był gotowy do wydania nieruchomości powodowi, ale nie doszło do tego ponownie z przyczyn leżących po stronie powoda. **(pismo procesowe k. 72)**

Na rozprawie w dniu 2 marca 2016 roku pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo, a pozwany wniósł o jego oddalenie. Pozwany oświadczył, że w spornym pomieszczeniu trzyma rower, wisi tam pranie i bielizna, a swoje rzeczy trzymają tam także sąsiedzi z mieszkań nr (...), 47a, więc nie jest możliwe wydanie pomieszczenia z wymontowanym zamkiem w stanie otwartym. Ponadto pozwany nie będzie niczego wymontowywał. Oświadczył także, że klucz do tego pomieszczenia od kilkadziesiątu lat zwyczajowo był trzymany u jego rodziców i dziadków, lokatorzy zgodzili się na to, żeby klucz był u niego, a ponadto do spornego pomieszczenia będzie miał dostęp niezależnie od konsekwencji. **(protokół rozprawy k. 74-75)**

Na rozprawie w dniu 2 września 2016 roku pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo, zaś pozwany wniósł o jego oddalenie. Wyjaśnił, że jego stanowisko radykalnie się zmieniło, gdyż zdał klucze do lokalu swojej partnerce D. M. i reszcie lokatorów. Jest wymeldowany z lokalu, odwiedza tylko w tym lokalu swoją partnerkę i dziecko w soboty. Nie zdał kluczy powodowi, gdyż jego partnerka wiesza w tym lokalu bieliznę, pościel i rzeczy osobiste. **(skrócony protokół rozprawy k. 83-86, zapis przebiegu rozprawy płyta CD k. 87)**

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość przy ul. (...) jest zabudowana budynkiem mieszkaniowym, w którym jest więcej niż 7 lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi, należącymi do dotychczasowego właściciela, zaś ogół właścicieli tworzy tu Wspólnotę Mieszkaniową, funkcjonującą jako tzw. duża wspólnota, w rozumieniu art. 19-20 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

W dniu 1 kwietnia 2008 roku pozwany J. Ś. zawarł z powodem umowę najmu pomieszczenia pralni znajdującego się w III klatce schodowej budynku położonego przy ulicy (...) w Ł.. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zgodnie z treścią umowy strona powodowa zobowiązała się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania jako pomieszczenie gospodarcze pralnię – suszarnię o pow. ok. 8 m<sup>2</sup>, a J. Ś. zobowiązał się do uiszczania czynszu w wysokości 40 zł miesięcznie i opłat za świadczenia dodatkowe, do 10-go dnia każdego miesiąca z góry.

Zawarcie umowy było poprzedzone podjęciem uchwały przez Wspólnotę Mieszkaniową o wyrażeniu zgody na wynajęcie pozwanemu w/w pomieszczenia, z przeznaczeniem na pralnię i suszarnię.

W umowie zastrzeżono, że wynajmujący ma prawo wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca nie przestrzega warunków umowy, a w szczególności odda przedmiot najmu w bezpłatne używanie lub podnajem osobie trzeciej bez zgody wynajmującego, czy też zalega z zapłatą czynszu i innych opłat za dwa pełne okresy płatności. **(kserokopia uchwały WM o wyrażeniu zgody na wynajęcie pomieszczenia k. 30, kserokopia umowy najmu k. 32, wydruk z KW k. 20-28, okoliczności bezsporne).**

Pozwany korzystał z pomieszczenia pralni niezgodnie z jego przeznaczeniem, gdyż hodował tam zwierzęta. **(dowód z przesłuchania osoby upoważnionej do reprezentowania powoda – członka Zarządu WM M. W. k. 85v, zapis przebiegu rozprawy – od 01:03:38 do 01:05:22, okoliczności bezsporne)**

Pismem z dnia 29 stycznia 2014 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 31 stycznia 2014 roku, Zarząd (...) wypowiedział pozwanemu umowę najmu w/w pomieszczenia, z zachowaniem okresu wypowiedzenia, wskazując, że umowa ulegnie rozwiązaniu w dniu 30 kwietnia 2014 roku. **(kserokopia wypowiedzenia wraz z potwierdzeniem odbioru k. 33, okoliczności bezsporne).**

Na mocy uchwały nr 8/2014, podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 25.07-09.08.2014 r., Wspólnota Mieszkaniowa upoważniła Zarząd (...) do wystąpienia do sądu przeciwko pozwanemu z powództwem o eksmisję z uwagi na bezumowne korzystanie z pomieszczenia i odmowę dobrowolnego przekazania pomieszczenia Zarządowi WM. **(kserokopia uchwały k. 32, okoliczności bezsporne).**

Na mocy uchwały nr 9/2014, podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 14.12-31.01.2015 r., Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę i upoważniła Zarząd (...) do wypowiedzenia umowy najmu w/w pomieszczenia J. Ś.. **(kserokopia uchwały k. 34, okoliczności bezsporne).**

Pismem z dnia 28 kwietnia 2015 roku, doręczonym niezwłocznie pozwanemu (najpóźniej 13 maja 2015 roku – wówczas bowiem UP zwrócił pismo do nadawcy), Zarząd (...) rozwiązał zawartą z pozwanym umowę najmu w/w pomieszczenia, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z powodu nieprzestrzegania warunków umowy – wykorzystywania pomieszczenia niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz zaległościami w opłatach czynszu za okres przekraczający dwa pełne okresy płatności, żądając opróżnienia pomieszczenia i wydania go powodowi w terminie do

dnia 31 maja 2015 roku. **(kserokopia rozwiązania umowy bez wypowiedzenia wraz z potwierdzeniem odbioru k. 35-37, okoliczności bezsporne)**.

W dacie rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia pozwany zalegał z opłatami za wynajmowane pomieszczenie za okres przekraczający dwa pełne okresy płatności. **(zestawienie wpłat k. 38-40, okoliczności bezsporne)**

Pozwany nie opróżnił spornego pomieszczenia ani nie wydał go powodowi w kolejno wyznaczonych terminach – ani w dniu 16 maja 2014 roku, ani w czerwcu 2014 roku, ani podczas spotkania w dniu 17 grudnia 2015 roku, ani też do czasu zamknięcia rozprawy w przedmiotowej sprawie, przy czym na rozprawie sam stwierdził, że do spornego pomieszczenia będzie miał dostęp niezależnie od konsekwencji.

Na dzień zamknięcia rozprawy w spornym pomieszczeniu znajdowały się rower, drabina konkubiny pozwanego oraz drabina i regał metalowy należące do pozwanego. Pozwany nadal suszył tam swoje pranie. **(zeznania świadka D. M. k. 84-84v, zapis przebiegu rozprawy – od 00:20:08 do 00:29:18; zeznania świadka A. J. k. 84v-85, zapis przebiegu rozprawy od 00:31:05 do 00:47:31; zeznania świadka T. R. k. 85, zapis przebiegu rozprawy – od 00:49:02 do 00:54:24, dowód z przesłuchania osoby upoważnionej do reprezentowania powoda – członka Zarządu WM M. W. k. 85v, zapis przebiegu rozprawy – od 01:03:38 do 01:05:22, dowód z przesłuchania pozwanego k. 85v, zapis przebiegu rozprawy od 01:14:54 do 01:26:04)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia, a także na podstawie zeznań powołanych świadków i dowodu z przesłuchania stron.

#### **Sąd Rejonowy zważył co następuje:**

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, przepisy Kodeksu cywilnego, a także postanowienia umowy najmu lokalu użytkowego zawartej przez strony.

Podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu użytkowego jest art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W myśl zaś przepisu art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

Pozwany włada rzeczą cudzą, jako że sporne pomieszczenie jest częścią wspólną budynku, w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanego do wyłącznego władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże pozwanego z powodem np. umowa najmu czy inny tytuł do zajmowania lokalu.

Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w tej sprawie wobec pozwanego nie istnieje – pozwanemu J. Ś. rozwiązano bowiem umowę najmu w sposób zgodny z przepisami prawa, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z powodu zalegania z zapłatą opłat z tytułu najmu za okres przekraczający dwa pełne okresy płatności, czego zresztą pozwany nie kwestionował, nie kwestionował także prawidłowości rozwiązania umowy bez wypowiedzenia z tej przyczyny. Rozwiązanie umowy było przy tym poprzedzone podjęciem przez Wspólnotę Mieszkaniową stosownej uchwały nr 9/2014, wyrażającej zgodę na powyższe i upoważniającej Zarząd (...) do rozwiązania umowy. W odpowiedzi na pozew pozwany nie kwestionował tego, że pomiędzy stronami doszło do zakończenia stosunku najmu.

Rozwiązanie umowy najmu z pozwanym przez Zarząd (...), bez zachowania okresu wypowiedzenia, z powodu zalegania z zapłatą opłat z tytułu najmu za okres przekraczający dwa pełne okresy płatności, było przy tym zgodne z pkt

5 umowy najmu z dnia 1 kwietnia 20087 roku, art. 672 k.c., a także spełniało wymogi formalne z ustawy o własności lokali w zakresie procedury rozwiązania umowy.

Pozwany prawidłowo, ale bezskutecznie, był wezwany do opróżnienia spornego pomieszczenia i wydania go powodowi, czego jednak nie uczynił do dnia zamknięcia rozprawy, tworząc kolejne preteksty i przyczyny, w jego ocenie, niweczące konieczność wydania lokalu, lecz kompletnie pozbawione podstaw prawnych. Nie ma także żadnych wątpliwości, że do dnia zamknięcia rozprawy w przedmiotowej sprawie, pozwany z pomieszczenia nadal korzystał w sposób opisany powyżej (w ustaleniach faktycznych). Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zwłaszcza w postaci źródeł osobowych, jasno wynika, że to pozwany stwarzał kolejne przeszkody do wydania lokalu i odmawiał jego opróżnienia i wydania, stąd powództwo było zasadne.

Umowa najmu została skutecznie rozwiązana, wobec czego pozwany utracił tytuł prawny do zajmowania lokalu. Z upływem czasu trwania umowy, powód mógł się skutecznie domagać od pozwanego opróżnienia zajmowanego przez niego lokalu użytkowego.

W ocenie Sądu, brak było podstaw do oddalenia powództwa w niniejszej sprawie na podstawie art. 5 k.c., a więc w oparciu o to, iż roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.