

*Sygn. akt I C 423/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 13 lutego 2017 roku*

*Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny*

*w składzie:*

*Przewodniczący: SSR Leszek Kawecki*

*Protokolant: Marta Chęcińska*

*po rozpoznaniu w dniu 01 lutego 2017 roku w Dzierżoniowie*

sprawy z powództwa **B. Z. (1)**

przeciwko **K. K. (1)**

**o eksmisję z lokalu użytkowego**

I/ nakazuje pozwanemu **K. K. (1)**, aby opróżnił i opuścił oraz wydał na rzecz powódki **B. Z. (1)** lokal użytkowy (garaż) posadowiony na działce gruntu nr (...), położonej w P. przy ulicy (...), obręb Środkowe, AM 3, objętej księgą wieczystą nr (...);

II/ zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę **337 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu;

III/ przyznaje ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie na rzecz adwokata M. B. z Kancelarii Adwokackiej w D. kwotę **73,80 zł** tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Sygn. akt **I C 423/16**

## UZASADNIENIE

Powódka B. Z. (1) wniosła o nakazanie pozwanemu K. K. (1), aby opuścił i opróżnił garaż położony w P. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podała, że przedmiotowy garaż stanowi jej własność, przy czym mocą umową najmu z dnia 16 maja 2015 r. zawartej na czas nieokreślony, pozwany pozostawał najemcą przedmiotowego garażu. Dodała przy tym, że zgodnie z umową, pismami z dnia 13 października 2015 r. i 16 lutego 2016 r. wypowiedziała przedmiotową umowę najmu, jednakże pozwany nie podjął tej korespondencji.

Na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2016 r. pełnomocnik pozwanego wniosł o oddalenie powództwa, w szczególności zarzucając, że powódka nie udowodniła, iż wypowiedziała pozwanemu umowę najmu spornego garażu.

Na rozprawie w dniu 23 listopada 2016 r. powódka oświadczyła, iż po uprzednim zawiadomieniu policji zmieniła zamki w drzwiach spornego garażu, co miało miejsce w dniu 12 grudnia 2015 r., jednakże nie weszła w posiadanie tego garażu, gdyż nadal znajdują się w nim rzeczy należące do pozwanego.

Na rozprawie w dniu 01 lutego 2017 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu, oświadczając, że koszty te nie zostały zapłacone w całości lub w części.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka B. Z. (1) jest właścicielką garażu położonego w P. przy ulicy (...), posadowionego na działce gruntu nr (...) o powierzchni 0,0018 ha, objętej księgą wieczystą nr (...).

**Dowód:** wypis aktu notarialnego Repertorium A numer (...) z dnia 10 kwietnia 2015 r.

W dniu 16 maja 2015 r. pomiędzy powódką a pozwanym K. K. (1) została zawarta umowa najmu przedmiotowego garażu na czas nieokreślony od dnia 01 czerwca 2015 r. Zgodnie z umową miesięczny czynsz najmu wynosił kwotę 80 zł.

W chwili wydania pozwanemu przedmiotowego garażu, pomieszczenie to było puste.

**Dowód:** odpis umowy najmu lokalu garażowego z dnia 16 maja 2015 r., odpis oświadczenia o wyborze formy opodatkowania dochodu/przychodu z najmu, podnajmu, dzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze z dnia 22 maja 2015 r., przesłuchanie powódki.

Zgodnie z zapisami umowy najmu, powódka – jako wynajmujący, była uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu na miesiąc naprzód bez podania przyczyny.

**Dowód:** odpis umowy najmu lokalu garażowego z dnia 16 maja 2015 r.

Strony umówiły się również, że wynajmujący poniesie koszty związane z wyposażeniem garażu, zamontowaniem zamków oraz oświetlenia, po czym koszty te zostaną potrącone z czynszem najmu.

Pozwany po jakimś czasie przedłożył powódce szczegółowe zestawienie poniesionych kosztów, w tym w wysokości 550 zł uiszczonych do zakładu energetycznego m.in. za założenie licznika energii elektrycznej. Kiedy jednak powódka sprawdziła, że pozwany okłamał ją w tym przedmiocie, tzn. że nie podpisał jakiegokolwiek umowy o dostarczenie energii elektrycznej do spornego garażu oraz że zniszczył drzwi do garażu montując aż 9 zamków, postanowiła wypowiedzieć umowę najmu, o czym poinformowała najemcę.

**Dowód:** odpis umowy najmu lokalu garażowego z dnia 16 maja 2015 r., przesłuchanie powódki.

I tak pismem z dnia 13 października 2015 r. powódka wypowiedziała pozwanemu istotną umowę najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30 listopada 2015 r. W piśmie tym jednocześnie wezwała pozwanego do wydania garażu w dniu 30 listopada 2015 r.

Pismo to powódka skierowała na adres podany przez pozwanego w umowie najmu, jednakże przesyłka wróciła z adnotacją „adresat wyprowadził się”.

O fakcie wypowiedzenia umowy najmu powódka poinformowała Urząd Skarbowy w D..

**Dowód:** odpis pisma powódki do pozwanego z dnia 13 października 2015 roku wraz z potwierdzeniem nadania pisma, odpis pisma powódki do Urzędu Skarbowego w D. z dnia 04 grudnia 2015 r.

Pozwany nie wydał powódce garażu po upływie okresu wypowiedzenia, mimo iż powódka informowała go o tym fakcie w rozmowie telefonicznej.

W związku z tym w dniu 12 grudnia 2015 r., w obecności funkcjonariuszy Policji, powódka zmieniła wszystkie zamki w drzwiach garażu. Do pomieszczenia tego jednak nie wchodziła. Nie opróżniła również tego lokalu z rzeczy należących do pozwanego.

**Dowód:** przesłuchanie powódki.

Następnie pismem z dnia 16 lutego 2016 r. powódka wezwała pozwanego do dobrowolnego opróżnienia i opuszczenia spornego garażu w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Wobec braku innego adresu zamieszkania, pismo to skierowała również na adres podany przez pozwanego w umowie.

**Dowód:** odpis pisma powódki do pozwanego z dnia 16 lutego 2016 roku wraz z potwierdzeniem nadania pisma

Pozwany nie opróżnił i nie opuścił jednak przedmiotowego garażu.

**Dowód:** przesłuchanie powódki.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Podstawową przesłanką uwzględnienia powództwa windykacyjnego jest udowodnienie, że powodowi przysługuje w stosunku do spornej rzeczy prawo własności, przy czym ciężar dowodu tej okoliczności spoczywa, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., na powodzie, gdyż on wywodzi z tej okoliczności skutki prawne. W tym zakresie powódka udowodniła, że jest właścicielką garażu położonego w P. przy ul. (...), posadowionego na działce gruntu nr (...) o powierzchni 0,0018 ha, objętej księgą wieczystą nr (...). Wynika to ponad wszelką wątpliwość z dokumentu w postaci aktu notarialnego z dnia 10 kwietnia 2015 r. Zresztą wskazana okoliczność nie była kwestionowana przez pozwanego.

W tych okolicznościach oddalenie powództwa mogłoby nastąpić tylko w sytuacji, gdyby pozwany udowodnił, że przysługuje mu skuteczne względem powódki uprawnienie do zajmowania tego lokalu objętego sporem.

W tym aspekcie należy więc zauważyć, że pozwanego K. K. łączył z powódką B. Z. stosunek najmu przedmiotowego garażu położonego w P. przy ul. (...). Jednocześnie w piśmie z dnia 13 października 2015 r. powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu przedmiotowego lokalu użytkowego wskazując, iż umowa najmu ulega rozwiązaniu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, tj. 30 listopada 2015 r. W ocenie Sądu przy tym, zważywszy, że korespondencja była wysyłana na adres zamieszkania pozwanego podany przez niego w umowie, a żadnego innego adresu, na który miałyby być kierowane do niego korespondencja pozwany nie podawał, należało uznać, że oświadczenie powódki zostało złożone skutecznie. Nie można przy tym stracić z pola widzenia faktu, iż pozwany wiedział zarówno o zamiarze wypowiedzenia mu umowy najmu garażu oraz o fakcie wypowiedzenia tej umowy. Co więcej, jak wynika z pism kierowanych przez niego do Sądu, nie kwestionuje on skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, a jedynie czeka na orzeczenie Sądu w przedmiocie nakazania mu opróżnienia i opuszczenia spornego garażu.

W konsekwencji, uznać należy, iż umowa ta ustała z dniem 30 listopada 2015 r., tym bardziej, że wypowiedzenie to zostało dokonane zgodnie z zapisem łączącej strony umowy najmu, a mianowicie, iż wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu najemcy na miesiąc naprzód bez podania przyczyny. Oznacza to natomiast, iż wypowiedzenie umowy najmu spowodowało wygaśnięcie opisanego powyżej stosunku najmu.

Na marginesie należy zauważyć, że jakkolwiek, zdaniem Sądu, umowa uległa rozwiązaniu na skutek jej wypowiedzenia pismem z dnia 13 października 2015 r., należy mieć na uwadze, iż powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, że wypowiedzenie umowy najmu może być dokonane także poprzez czynność procesową polegającą na wytoczeniu powództwa o wydanie przedmiotu najmu (vide: wyrok SN z dnia 8.05.2000r., V CKN 38/00). Analizując treść pozwu oraz stanowisko procesowe powódki w toku procesu nie sposób jej woli interpretować inaczej niż jako zamiaru

odzyskania władztwa nad oddanym w najem garażem. Zważywszy zaś, że odpis pozwu doręczony został pozwanemu w dniu 01 czerwca 2016 r. – co istotne – na adres wskazany przez pozwanego w umowie najmu - oraz mając na uwadze przewidziany umową najmu miesięczny okres wypowiedzenia należało stwierdzić, że do czasu wyrokowania w sprawie (13 lutego 2017 r.) pozwany utracił tytuł prawny do istotnego lokalu.

Zgodnie zaś z art. 673 § 1 k.c. jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. W okolicznościach sprawy niniejszej, jak już wyżej wskazano, zastosowanie znajdują terminy przewidziane umową. Podstawę prawną obowiązku pozwanego stanowi natomiast przepis art. 675 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu umowy najmu najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu. Z kolei w myśl art. 222 §1 k.c., 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.

Skoro więc w niniejszej sprawie było kwestią bezsporną to, iż powódka jest właścicielem garażu wskazanego w pozwie, a jednocześnie, wobec rozwiązania umowy najmu na skutek dokonanego przez powódkę wypowiedzenia, pozwanemu nie przysługuje żadne skuteczne względem powódki uprawnienie do władania lokalem, a do tej pory nie opuścił i nie opróżnił tego lokalu z należących do niego rzeczy, powództwo należało uznać za uzasadnione.

W związku z powyższym, w oparciu o powołane przepisy, należało orzec jak w punkcie I sentencji.

Odnośnie kosztów procesu należy wskazać, że zgodnie z przepisami art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony

Stosownie do tych przepisów Sąd ustalił, że na koszty procesu poniesione przez powódkę składały się: opłata od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie adwokata w kwocie 120 zł (§ 7 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, co daje łącznie kwotę 337 zł.

Wedle przepisu art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W związku więc z tym, że pozwany w całości przegrał proces należało obciążyć go obowiązkiem zwrotu wskazanych powyżej kosztów procesu na rzecz powódki.

Mając powyższe na względzie, na podstawie przytoczonych przepisów, należało orzec jak w punkcie II wyroku.

Zgodnie natomiast z przepisem art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. – Prawo o adwokaturze, koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ponosi Skarb Państwa. Obowiązek pokrycia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej nie jest obowiązkiem mieszczącym się w formule obowiązku zwrotu kosztów postępowania między stronami, lecz ma charakter publicznoprawny i subsydiarny, gdyż powstaje dopiero wówczas, gdy egzekucja kosztów zasądzonych od przeciwnika procesowego uczestnika postępowania korzystającego z pomocy prawnej udzielonej z urzędu okazała się bezskuteczna albo gdy kosztami postępowania został obciążony przeciwnik procesowy korzystający z pomocy prawnej z urzędu, czy też jeżeli koszty postępowania zostały stosunkowo rozdzielone, a opłaty z tytułu udzielonej pomocy prawnej nie zostały zapłacone w całości lub w części. Skarb Państwa nie będzie więc nimi obciążony jedynie w sprawie, w której kosztami postępowania obciążony został przeciwnik procesowy strony korzystającego z pomocy udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 10 października 2013 roku, I ACa 23/13, LEX nr 1386079). Taka natomiast sytuacja nie zaistniała w niniejszej sprawie.

W tym wypadku zdaniem Sądu wynagrodzenie należne pełnomocnikowi należało ustalić w oparciu o przepisy § 4 ust. 1 w zw. z § 13 pkt 3 w zw. z § 8 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U.2015,1801) tj. w wysokości 60 zł przyjmując za podstawę opłatę maksymalną za opróżnienie lokalu użytkowego

od wartości sześciomiesięcznego czynszu (tj. 80 zł x 6 m-cy x 1/2). Opłatę tę należało powiększyć o podatek VAT zgodnie § 4 ust.3 powołanego rozporządzenia, co daje łącznie kwotę 73,80 zł.

Marginalnie należy podkreślić, iż Sąd analizując treść przepisu § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia nie znalazł podstaw do ustalenia opłaty w wysokości wyższej niż określona § 4 ust. 1. Zresztą pełnomocnik pozwanego nie wnosił również o ustalenie stawki wyżej niż wskazanej w tym przepisie.

Dlatego też, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie III sentencji.