

Sygn. akt I C 1110/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2017 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Litwińska – Bargiel

Protokolant: Edyta Szmigiel

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2017 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. N. (1)**

przeciwko **A. H. (1)**

o opróżnienie lokalu użytkowego

I. nakazuje pozwanej, aby opróżniła i opuściła oraz wydała powodowi lokal użytkowy mieszczący się na parterze budynku mieszkalno - użytkowego położonego w P. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.716 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.476 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód, K. N. (1), wniósł w dniu 27 lipca 2016r. o nakazanie pozwanej A. H. (2), aby opróżniła, opuściła oraz wydała powodowi lokal użytkowy mieszczący się na parterze budynku mieszkalno- użytkowego położonego w P. przy ul. (...), dla którego jest prowadzona księga wieczysta nr (...) oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, iż w dniu 28 grudnia 2010r. pozwana zawarła z K. N. (2), będącą właścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), umowę najmu lokalu użytkowego mieszczącego się na parterze w/w budynku. Wynajmująca K. N. (2) zmarł w dniu 18 maja 2015r. Na mocy aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 16 czerwca 2015r. spadek po K. N. (2) na podstawie ustawy przypadł jej brat powód- K. N. (1). W dniu 1 stycznia 2016r. powód zawarł z pozwaną, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą PPHU (...) z siedzibą przy ul. (...), P. umowę najmu przedmiotowego lokalu użytkowego. Na podstawie oświadczenia z dnia 17 marca 2016r., doręczone pozwanej w dniu 22 marca 2016r., powód za pośrednictwem swojego pełnomocnika powołując się na treść art. 688 k.c., wypowiedział ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2016r. umowę najmu z dnia 1 stycznia 2016r. Pismem z dnia 5 lipca 2016r. powód wezwał pozwaną do opróżnienia, opuszczenia oraz wydania przedmiotowego lokalu w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania, poprzez zabranie rzeczy osobistych należących do pozwanej oraz przekazanie kluczy do zajmowanego lokalu powodowi. Pismem z dnia 11 lipca 2016r. pozwana zakwestionowała uprawnienia powoda do żądania opuszczenia i wydania spornego lokalu, powołując się na okoliczności braku przedstawienia przez powoda umocowania do dokonania tego rodzaju czynności, ewentualnie wskazania wyznaczonego przez Sąd zarządu masy spadkowej celem dokonania całkowitego rozliczenia, w związku z toczącym się postępowaniem o nabycie spadku po K. N. (2). Z takim stanowiskiem nie zgodził się powód. W jego ocenie - na mocy art. 675 § 1 k.c. oraz § 8 umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 1 stycznia 2016r.- przysługuje mu skuteczne wobec pozwanej oraz wymagalne roszczenie o

zwrot przedmiotu najmu, albowiem z dniem 30 czerwca 2016r. wskutek dokonanego przez powoda wypowiedzenia wygasło przysługujące uprzednio pozwanej prawo najmu istotnego lokalu i powstał po jej stronie obowiązek jego zwrotu. Niezalenie więc od prawa własności spornej nieruchomości powództwo jest zasadne, gdyż jego źródłem jest art. 675 § 1 k.c. oraz § 8 umowy najmu lokalu z dnia 1 stycznia 2016r.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o zawieszenie postępowania do czasu wydania prawomocnego rozstrzygnięcia w sprawie toczącej się przed tut. Sądem o zmianę stwierdzenia nabycia spadku po K. N. (2) o sygn. akt I Ns 245/16. Pozwana przyznała, że w dniu 1 stycznia 2016r. strony postępowania zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w P. przy ul. (...). Pozwana była wówczas przekonana, że właścicielem przedmiotowego lokalu jest powód, który zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 16 czerwca 2016r. na podstawie ustawy odziedziczył spadek po K. N. (2). Następnie okazało się, że K. N. (2) w dniu 29 kwietnia 2015r. pozostawiła testamentu ustny, na mocy którego do całości spadku powołała swoją przyjaciółkę T. F.. Aktualnie przed tut. Sądem toczy się postępowanie w sprawie zmiany stwierdzenia nabycia spadku po zmarłej K. N. (2). W ocenie pozwanej rozstrzygnięcie w tej sprawie ma znaczenie prejudycjalne dla rozstrzygnięcia zasadności powództwa o eksmisję. Tylko bowiem właściciel posiada legitymację procesową czynną do wytoczenia powództwa o eksmisję.

Powód wniósł o oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania.

Postanowieniem z dnia 13 października 2016r. Sąd zawiesił postępowanie na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. Powód złożył zażalenie, które zostało uwzględnione przez Sąd Okręgowy w Świdnicy postanowieniem z dnia 12 stycznia 2017r.

W piśmie procesowym z dnia 15 marca 2017r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, iż w dniu 8 marca 2017r. zawarła z T. F. umowę najmu lokalu użytkowego, położonego w P. przy K. 105, a zatem przysługuje jej tytuł prawny do spornego lokalu. Wynajmujący- T. F. faktycznie włada lokalem i miała legitymację do zawarcia z pozwaną umowy najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. N. (2) była właścicielką nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem, położonej w P. na ul. (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...).

W dniu 28 grudnia 2010r. K. N. (2) zawarła z pozwaną A. H. (1) umowę najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 95m² położonego w P. przy ul. (...) w celu prowadzenia przez najemcę działalności handlowo- usługowej. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

Dowód: umowa najmu z dnia 28.12.2010r.- k. 22-23,

- wydruk księgi wieczystej nr (...)-k. 9-21.

K. N. (2) zmarła w dniu 18 maja 2015r.

Dowód: odpis skróconego aktu zgonu K. N. (2)- k. 26.

Powód w dniu 16 czerwca 2015r. złożył przed notariuszem oświadczenie o przyjęciu spadku po swojej siostrze- K. N. (2) z dobrodziejstwem inwentarza. Na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia również z dnia 16 czerwca 2015r. powód na mocy ustawy nabył spadek po K. N. (2) w całości.

Dowód: protokół oświadczenia o przyjęciu spadku z dnia 16.06.2015r.-k. 28,

- akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 16.06.2015r.-k. 27.

W dniu 1 stycznia 2016r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 47m² położonego na parterze budynku w P. na ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Czynnosc w kwocie 500 zł był płatny miesięcznie.

Po ustaniu stosunku najmu najemca zobowiązał się do zwrotu lokalu wynajmującemu w stanie niepogorszonym. W sprawach nieuregulowanych umową strony miały stosować przepisy kodeksu cywilnego.

Dowody: umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 1.01.2016r.-k. 24-25.

W dniu 22 marca 2016r. pozwana otrzymała pismem oświadczenie pełnomocnika powoda o wypowiedzeniu -na podstawie art. 688 k.c.- umowy najmu z dnia 1 stycznia 2016r. lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w P. ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2016r.

Dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu 17.03.2016r. wraz z dowodem doręczenia- k. 29-30.

Pismem doręczymy pozwanej w dniu 6 lipca 2016r. pozwana została wezwana do wydania, opróżnienia i opuszczenia przedmiotowej nieruchomości w związku z rozwiązaniem umowy najmu z dnia 1 stycznia 2016r. na skutek jej wypowiedzenia przez powoda.

Dowód: wezwanie do wydania nieruchomości wraz z dowodem doręczenia- k. 31-32.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwana w piśmie z dnia 11 lipca 2016r. podniosła, iż w związku z toczącym się postępowaniem o stwierdzenie nabycia spadku po K. N. (2) powód nie był uprawniony do zakończenia stosunku najmu. Przy zawieraniu umowy najmu powód okazał notarialne oświadczenie w sprawie stwierdzenia nabycia spadku. W związku z powyższym wniosła o przedłożenie jej umocowania dla osoby wynajmującej lokal użytkowy bądź wskazanie wyznaczonego przez sąd zarządu masy spadkowej celem dokonania całkowitego rozliczenia.

Dowód: pismo z dnia 11.07.2016r.- k. 33.

Przed tut. Sądem jest prowadzone postępowanie w sprawie uchylenie aktu poświęcenia dziedziczenia i stwierdzenie nabycia spadku po K. N. (2) na rzecz T. F. na podstawie testamentu ustnego (sygn. akt I Ns 245/16).

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Powód oparł swoje roszczenie na stosunku zobowiązaniowym najmu lokalu użytkowego. W dniu 1 stycznia 2016r. strony bowiem zawarły umowę najmu na czas nie oznaczony. Strony nie ustaliły zasad wypowiedzenia umowy, ale zastrzegły iż w sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie będą miały przepisy kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 688 k.c. jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Przy czym należy podkreślić, iż zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem określonych terminów bez konieczności wystąpienia jakichś szczególnych okoliczności.

Z powyższego uprawnienia skorzystał powód, który pismem z dnia 17 marca 2016r, otrzymanym przez pozwaną w dniu 22 marca 2016r., wypowiedział pozwaną umowę najmu przedmiotowego lokalu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W związku z tym umowa najmu wygasła w dniu 30 czerwca 2016r.

Powód opiera swoje o roszczenie wydanie lokalu o treść art. 675 k.c. zgodnie z którym po zakończeniu umowy najmu najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu. Umowa najmu została rozwiązana za 3 miesięcznym wypowiedzeniem w dniu 22 marca 2016r. ze skutkami na dzień 30 czerwca 2016r. i najemca A. H. (1) została zobowiązana do zwrócenia lokalu.

Pozwana podniosła, iż zawarła umowę najmu przedmiotowego lokalu z T. F. w dniu 8 marca 2017r., wobec czego roszczenie powoda jest bezzasadne, gdyż jej przysługuje tytuł prawny do niniejszego lokalu. W ocenie Sądu niniejsza

okoliczność nie ma wpływu na uprawnienie powoda do żądania wydania jemu przedmiotu najmu. Nie można bowiem pominąć, iż umowa najmu ma charakter wyłącznie obligacyjny (względny), a nie rzeczowy. Wprawdzie art. 690 k.c. stanowi, iż do ochrony prawa najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, jednak nie przesądza to o prawnorzeczowym charakteru najmu lokalu. Stronami umowy najmu są wyłącznie wynajmujący i najemca, jest to umowa dwustronnie zobowiązująca, a świadczenia stron mają charakter wzajemny. Umowa najmu jest umową, na podstawie której najemca w zamian za czynsz może używać przedmiot najmu oddany mu w tym celu przez wynajmującego. Jest to więc umowa wiążąca wyłącznie dla stron tej umowy, a nie osób trzecich. Ewentualna umowa najmu zawarta przez pozwaną z inną osobą niż powód nie powoduje, iż pozwanej przysługuje tytuł prawny do władania przedmiotem najmu skuteczny również wobec powoda. Taki skutek mogło być mieć prawo najmu ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu. Zgodnie bowiem z treści art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. DZ.U. 2016r., poz. 790 z póź. zm) przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Jeśli więc najem byłby ujawniony w księdze wieczystej, nie tylko jest skuteczny wobec każdorazowego właściciela nieruchomości (por. E. Gniewek, w: System PrPryw, t. 4, 2007, Nb 240, s. 137), ale także wobec ograniczonego prawa rzeczowego ustanowionego przez czynność prawną już po jego wpisaniu w księdze wieczystej. Jeśli najem był ujawniony w księdze wieczystej zyskuje pierwszeństwo przed prawem rzeczowym ujawnionym później lub w ogóle nieujawnionym (por. art. 11 w zw. z art. 20 KWU; K. Pietrzykowski, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. II, art. 659 KC, Nb 25, s. 469–470; M. Lemkowski, Znaczenie prawne, s. 55–56). W przypadku zawarcia kilku umów najmu, najem ujawniony w księdze wieczystej ma pierwszeństwo wobec najmów nieujawnionych, w przypadku zaś ujawnienia kilku najmów, pierwszeństwo ustalone zostanie zgodnie z art. 12 w zw. z art. 20 KWU (zob. M. Lemkowski, Znaczenie prawne, s. 54–55). Natomiast w niniejszej sprawie prawo najmu przysługujące pozwanej nie było ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Przy czym w razie zawarcia kolejnych umów najmu, najemca, który nie włada rzeczą, poza roszczeniami odszkodowawczymi, może wystąpić również z roszczeniem, o którym mowa w art. 59 KC (por. np. J. Panowicz-Lipska, w: System PrPryw, t. 8, 2011, Nb 62, s. 48).

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 1 stycznia 2016r., a zatem powództwo należało uwzględnić w całości, o czym Sąd orzekł w pkt. I wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 98 § 3 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. W niniejszej sprawie pełnomocnik powoda złożył spis kosztów procesu, w którym wskazał, iż łącznie koszty te wyniosły 1716zł, a złożyły się z wynagrodzenia w I instancji dla profesjonalnego pełnomocnika- 1200 zł, podatku VAT -276 zł, opłaty sądowej od pozwu- 200 zł oraz opłaty sądowej od zażalenia- 40 zł. Na dowód poniesienia kosztów postępowania przez powoda został przedłożony rachunek Kancelarii Adwokackiej na kwotę 1476 zł wraz z potwierdzeniem przelewu na kwotę 1676,00 zł. Zgodnie z § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (DZ. U. 2015r., poz. 1800) w wersji obowiązującej w dacie wszczęcia postępowania wnioski o zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego i kosztów adwokackich może zawierać oświadczenie o wysokości kosztów obciążających stronę z tytułu wynagrodzenia adwokata. W braku takie oświadczenia, opłatę ustala się w wysokości odpowiadającej stawce minimalnej, chyba że okoliczności określone w § 15 ust. 3 przemawiają za innym jej ustaleniem. Z uwagi, iż powód złożył spis kosztów, który był uzasadniony w świetle przepisów cytowanego rozporządzenia, należało przyznać koszty procesu zgodnie z tym spisem. Należy dodać, iż wynagrodzenie pełnomocnika zostało ustalone w stawce minimalnej, gdyż zgodnie z § 7 ust. w/w rozporządzenia stawka minimalna wynagrodzenia adwokata w sprawie wydanie innej nieruchomości niż lokal mieszkalny lub nieruchomość rolna wynosi stawkę obliczoną na podstawie §2 od wartości sześciomiesięcznego czynszu. Czynsz w niniejszej sprawie wynosił 500 zł, co daje za okres sześciomiesięczny kwotę 3000 zł, a więc wynagrodzenie w stawce minimalnej wyniosło 1200 zł.