

Sygn. akt XV GC upr 152/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, Wydział XV Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSR Filip Wesołowski

Protokolant: Paulina Kałuska

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013 roku we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko I. R.

o zwrot przedmiotu najmu

I. nakazuje pozwanemu, aby wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej lokal użytkowy o powierzchni 65,28 m², położony przy ul. (...) we W.;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 800 zł kosztów procesu.

Sygn. akt XV GC upr 152/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 lutego 2013 roku strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanemu I. R., prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą (...), aby opuścił, opróżnił i wydał jej lokal użytkowy o powierzchni 65,28 m², położony we W. przy ul. (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu zgłoszonego żądania strona powodowa wskazała, że pozwany zajmuje wskazany lokal bezprawnie, pomimo rozwiązania umowy najmu i wezwania do zwrotu przedmiotu najmu. Umowa została rozwiązana z uwagi na długotrwałe zaleganie przez pozwanego z zapłatą czynszu i opłat eksploatacyjnych.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Przede wszystkim zarzucił, że wynajmuje lokal od ponad 30 lat oraz że prowadzi unikatową na skalę światową działalność gospodarczą. Zarzucił także, że jego zakład przechodzi kryzys wynikający z braku płatności za wykonane dzieła, co spowodowało zwłokę w płatności czynszu za wynajmowany lokal. Pozwany zarzucił wreszcie, że w lipcu i sierpniu 2012 roku uregulował wszystkie zaległości, a strona powodowa cofnęła oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu.

W piśmie z dnia 18 października 2013 roku strona powodowa podtrzymała żądanie pozwu. Jednocześnie zaprzeczyła, aby cofnęła oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu oraz aby pozwany zapłacił wszystkie należności za wynajmowany lokal.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina W. jest właścicielem lokalu użytkowego, położonego we W. przy ul. (...).

(dowód: bezsporne)

W dniu 8 września 2008 roku Gmina W.(wynajmujący) zawarła z I. R., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...)(najemcą), umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 65,28 m², położonego we W.przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 1 sierpnia 2008 roku. Najemca zobowiązał się do zapłaty miesięcznego czynszu w wysokości 732 zł brutto, płatnego z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca, oraz opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu.

Strony ustaliły, że jeżeli najemca dopuści się opóźnień w zapłacie czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia (bez prawa najemcy do odszkodowania). Strony ustaliły też, że pisemne wyznaczenie najemcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległych należności nie jest wymagane (§8 ust. 11 umowy).

Strony zgodnie oświadczyły także, że z dniem zawarcia tej umowy straciła moc umowa najmu z dnia 15 listopada 1995 roku.

(dowód: bezsporne;

umowa najmu z dnia 8.09.2008 roku – k. 12-14)

W dniu 22 lutego 2012 roku wynajmujący wezwał najemcę do uregulowania zaległych należności w łącznej kwocie 7122,10 zł z tytułu zajmowania lokalu użytkowego, położonego we W. przy ul. (...), oraz do terminowego regulowania bieżących należności. Jednocześnie wynajmujący wyznaczył najemcy dodatkowy miesięczny termin na zapłatę wskazanych należności pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Wyznaczony termin upłynął bezskutecznie.

(dowód: bezsporne;

wezwanie z dnia 22.02.2012 roku z dowodem odbioru – k. 15)

W dniu 12 czerwca 2012 roku wynajmujący złożył najemcy pisemne oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia (w trybie §8 ust. 11 umowy) ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2012 roku. Jednocześnie wyznaczono dzień protokolarnego przejścia lokalu na dzień 2 lipca 2012 roku.

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 12.06.2012 roku z dowodami odbioru – k. 16)

Na dzień rozwiązania umowy (30 czerwca 2012 roku) najemca miał zaległości czynszowe w wysokości około 10 tysięcy zł.

(dowód: bezsporne;

przesłuchanie pozwanego – k. 65)

W dniu 2 lipca 2012 roku nie doszło do protokolarnego przekazania lokalu użytkowego.

(dowód: bezsporne;

notatka służbowa – k. 17)

W dniu 9 lipca 2012 roku wynajmujący ponownie wezwał najemcę do niezwłocznego przekazania lokalu użytkowego.

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 9.07.2012 roku z dowodem odbioru – k. 18)

W dniu 6 sierpnia 2012 roku najemca zwrócił się z prośbą o przywrócenie tytułu umowy najmu lokalu użytkowego (w związku z uregulowaniem zaległości w opłacie czynszu za lokal). W dniach 11 lipca, 3 i 6 sierpnia 2012 roku najemca zapłacił wynajmującemu łącznie kwotę 11169,37 zł (4977,55 zł, 4235,60 zł i 1956,22 zł) tytułem zaległości czynszowych.

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 6.08.2012 roku wraz z notatką – k. 19-20)

W dniu 20 sierpnia 2012 roku wynajmujący poinformował najemcę, że wniosek o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu użytkowego nie może zostać rozpatrzony pozytywnie, ponieważ pomimo dokonanych wpłat (w dniach 3 i 6 sierpnia 2012 roku) na koncie lokalu użytkowego nadal wykazywane jest zadłużenie w łącznej kwocie 3285,13 zł (1834,89 zł należności głównej i 1450,24 zł odsetek).

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 20.08.2012 roku z zestawieniem i dowodami odbioru – k. 21-22)

Wynajmujący nie cofnął swojego oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu.

(dowód: zeznania świadka P. P. – k. 64)

W dniu 10 października 2012 roku wynajmujący poinformował najemcę, że wszczyna postępowanie sądowe o eksmisję z lokalu użytkowego.

(dowód: pismo z dnia 10.10.2012 roku – k. 23)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa domagała się nakazania pozwanemu, aby opuścił, opróżnił i wydał należący do niej lokal użytkowy, położony we W. przy ul. (...) w związku z rozwiązaniem łączącej strony umowy najmu.

Bezsporne w niniejszej sprawie było zawarcie przez strony umowy najmu lokalu użytkowego. Poza sporem było także to, że strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych oraz że po bezskutecznym upływie terminu rozwiązała umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia. Bezsporne było wreszcie to, że mimo wezwań do zwrotu lokalu, pozwany nadal go zajmuje. Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się natomiast do tego, czy oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu było prawidłowe i skuteczne.

Należy przypomnieć, że postępowanie cywilne ma charakter kontradiktoryjny, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły zawartej w art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Trzeba podkreślić, że zasady art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał. Zaznaczyć także należy, że nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76).

Nie ulega zatem wątpliwości, że na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia, że jest właścicielem lokalu oraz że pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Pozwany powinien natomiast wykazać, że albo ma tytuł prawny

do użytkowanego lokalu, albo też udowodnić, że rozwiązanie (wypowiedzenie) umowy było nieprawidłowe lub bezskuteczne.

W ocenie Sądu strona powodowa wykazała, że pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Z umowy najmu z dnia 8 września 2008 roku wynikało bowiem, że w przypadku zwłoki najemcy (pозwanego) z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący (strona powodowa) mógł wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia (pisemne wyznaczenie najemcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległych należności nie było przy tym wymagane). Niezależnie od tego strona powodowa przedłożyła pisma z dnia 22 lutego 2012 roku oraz z dnia 12 czerwca 2012 roku, z których wynikało, że mimo braku takiego obowiązku zachowała ona procedurę przewidzianą w art. 687 k.c., a więc wyznaczyła pozwanemu dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zadłużenia i po bezskutecznym upływie tego terminu rozwiązała umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia. Nie ulega także wątpliwości (co przyznał zresztą sam pozwany w trakcie przesłuchania), że na dzień rozwiązania umowy najmu pozwany zalegał z zapłatą czynszu za okres znacznie dłuższy niż przewidziane w umowie dwa pełne okresy płatności.

W takiej sytuacji to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania, że nie było przesłanek do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Pozwany przede wszystkim zarzucił w odpowiedzi na pozew, że wynajmuje lokal od ponad 30 lat oraz że prowadzi unikatową na skalę światową działalność gospodarczą. Zarzucił także, że jego zakład przechodzi kryzys wynikający z braku płatności za wykonane dzieła, co spowodowało zwłokę w płatności czynszu za wynajmowany lokal. Trzeba jednak w tym miejscu wskazać, że powyższe okoliczności (abstrahując już od ich udowodnienia przez pozwanego) nie mogły mieć żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, ponieważ nie miały one żadnego merytorycznego związku z roszczeniem strony powodowej o zwrot przedmiotu najmu.

Pozwany zarzucił także, że w lipcu i sierpniu 2012 roku uregulował wszystkie zaległości, a strona powodowa cofnęła oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu. Trzeba jednak w tym miejscu podkreślić, że okoliczności powyższych pozwany w żaden sposób nie wykazał. Nie ulega przy tym wątpliwości, że ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na pozwanym, bowiem to on z tych faktów wywodził skutki prawne. Konsekwencją bowiem ewentualnego cofnięcia oświadczenia strony powodowej o rozwiązaniu umowy najmu byłoby istnienie podstawy prawnej do zajmowania lokalu. Pozwany nie przedstawił jednak jakichkolwiek wiarygodnych dowodów potwierdzających jego zarzuty.

Należy jednocześnie zauważyć, że z pisma, jakie pozwany skierował do strony powodowej w dniu 6 sierpnia 2012 roku (a więc już po rozwiązaniu umowy) jednoznacznie wynikało, że nie podważał on zarówno faktu swego zadłużenia z tytułu należności czynszowych (w chwili rozwiązania umowy), jak również zasadności samego rozwiązania umowy (pозwany wniósł jedynie o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu).

Trzeba w tym miejscu jeszcze raz podkreślić, że na dzień rozwiązania umowy (30 czerwca 2012 roku) pozwany zalegał z zapłatą czynszu w kwocie, która wielokrotnie przekraczała dwa pełne okresy płatności, a w ciągu wyznaczonego mu terminu (w lutym 2012 roku), jak również kolejnych miesięcy, jakie upłynęły do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy, nie dokonał żadnej wpłaty na poczet opłat czynszowych (czy eksploatacyjnych). Pierwsza wpłata nastąpiła dopiero po rozwiązaniu umowy, a następne i tak nie spowodowały spłaty całego zadłużenia.

Pozwany nie wykazał także w żaden sposób, żeby strona powodowa cofnęła swoje oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu. Przede wszystkim zaprzeczył temu przesłuchany w charakterze świadka P. P., który miał (w imieniu strony powodowej) to oświadczenie cofnąć (a którego zeznania Sąd uznał za wiarygodne). Po wtóre także z przesłuchania samego pozwanego (zainteresowanego przecież w korzystnym dla siebie rozstrzygnięciu) nie wynikało w sposób jednoznaczny, że doszło do cofnięcia oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu. Pozwany zeznał bowiem jedynie, że P. P. powiedział mu, że jeśli spłaci zadłużenie, to nie będzie miał nic przeciwko temu, żeby dalej użytkował lokal, a w ocenie Sądu nie jest to równoznaczne z cofnięciem pisemnego (!) oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu.

Biorąc wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, skoro pozwany nie wykazał istnienia jakiegokolwiek skutecznego wobec strony powodowej uprawnienia do władania spornym lokalem, a rozwiązanie umowy było prawidłowe i

skuteczne, to stronie powodowej przysługiwało roszczenie o zwrot przedmiotu najmu. Dlatego też na podstawie art. 675 §1 k.c. w zw. z art. 672 k.c. oraz postanowieniami łączącej strony umowy orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Mając na względzie wynik sprawy stronie powodowej należał się zwrot kosztów procesu, na które złożyły się opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 600 zł, ustalone zgodnie z §9 pkt 3 i §6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349).