

Sygnatura akt XI GC 152/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 19 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie XI Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Dariusz Plewczyński

Protokolant: Tytus Mystkowski

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2016 r. w Szczecinie

na rozprawie sprawy z powództwa Z. W.

przeciwko N. B.

o wydanie

I. nakazuje pozwanej N. B., aby opróżniła i wydała powódce Z. W. lokal użytkowy oznaczony U1 położony na parterze budynku przy ul. (...) w S. dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie księga wieczysta nr (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5000,00 zł (pięć tysięcy zł) tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. oddala wniosek powódki o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt XI GC 152/16

UZASADNIENIE

Sprawa rozpoznana w postępowaniu „zwykłym”

Dnia 29 stycznia 2016 roku powódka Z. W. wniosła przeciwko pozwanej N. B. pozew o nakazanie opróżnienia i wydania powódce lokalu użytkowego oznaczonego – U1, położonego na parterze budynku przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz złożyła wniosek o zasądzenie kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swego żądania powódka wskazała, iż jest właścicielem przedmiotowego lokalu użytkowego. Podała, że zawarła z D. B. umowę najmu lokalu. Wyjaśniła, że najemca zaprzestał regulowania należności obciążających go z tytułu najmu. Dodała, że ostatecznie bezumownym użytkownikiem lokalu została N. B..

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że D. B. zawarł z A. B. umowę podnajmu lokalu, a następnie A. B. zawarł z pozwaną umowę użyczenia przedmiotowego lokalu. Zarzuciła, że umowa najmu nie została skutecznie wypowiedziana.

W piśmie z dnia 11 marca 2016 r. powódka podtrzymała stanowisko w sprawie. Nadto wskazała, że D. B. nie współpracuje z syndykiem. Zaprzeczyła jakoby nieskutecznie wypowiedziała umowę najmu.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielką lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Łączna powierzchnia lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi – trzyizbowe piwnice, wynosi 119,73 m².

Dowód:

- wyciąg z księgi wieczystej, k. 55 – 65.

W dniu 27 czerwca 2013 r. powódka zawarła umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) z D. B., który w tym czasie prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...)B. U. D. B.. Przedmiot umowy nie obejmował pomieszczeń przynależnych. Umowa zawarta została na czas określony do dnia 31 maja 2021 r. Czynsz ustalono na 7000zł miesięcznie.

Zgodnie z § 9 umowy najemca był uprawniony do przekazania praw i obowiązków wynikających z umowy najmu na osobę trzecią za pisemną zgodą wynajmującego, o ile osoba, na rzecz której umowa przekazania praw i obowiązków zostanie zawarta, przejmie ją z zachowaniem wszystkich dotychczasowych warunków.

Najemca był uprawniony do podnajmu lokalu w całości lub w części z zachowaniem warunku, że podnajemca i najemca odpowiadają solidarnie wobec wynajmującego.

Zgodnie z § 11 umowy w przypadku opóźnienia w płatności choćby części czynszu najmu za dwa okresy płatności, wynajmujący miał prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim wezwaniu najemcy do zapłaty w dodatkowym czternastodniowym terminie.

W przypadku pozostawiania przez najemcę w opóźnieniu w płatności choćby części opłat eksploatacyjnych za dwa okresy płatności, wynajmujący miał prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim wezwaniu najemcy od zapłaty w dodatkowym czternastodniowym terminie.

W przypadku, gdy najemca naruszy postanowienia umowy, a w szczególności obowiązki wynikające z niniejszej umowy lub będzie korzystał z przedmiotowego lokalu w sposób niezgodny z postanowieniami umowy, wynajmujący miał być uprawniony do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, a ponadto do obciążenia najemcy kosztami wynikającymi z niewłaściwego korzystania z lokalu. Wynajmujący zobowiązywał się wyznaczyć dodatkowy czternastodniowy termin do usunięcia naruszeń.

Dowód:

- umowa najmu, k. 42 – 49.

W dniu 1 sierpnia 2014 r. D. B. zawarł z A. B. umowę podnajmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ulicy (...). W umowie wskazano, że podnajemcy nie wolno dokonywać żadnych zmian w przedmiocie najmu bez zgody wynajmującego oraz obciążać przedmiotu najmu jakimkolwiek prawem osoby trzeciej.

Po pewnym czasie A. B. zawarł z N. B. ustną umowę użyczenia lokalu położonego w S. przy ulicy (...). N. B. w przedmiotowym lokalu prowadziła działalność gospodarczą.

O powyższych faktach powódka nie została powiadomiona przez najemcę.

Dowód:

- korespondencja e-mail, k. 133 – 134,

- pismo z 3.11.2014 r., k. 135 – 138,
- umowa podnajmu, k. 138 – 140,
- zeznania świadka J. T., k. 201 – 202.
- zeznania świadka D. B. k. 202

W dniu 22 września 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wydał w sprawie XII GU 95/14 postanowienie w przedmiocie ogłoszenia upadłości D. B. z możliwością układu i ustanowił nadzorcę.

Dowód:

- postanowienie z 22.09.2014 r., k. 132.

Począwszy od marca 2015 r. D. B. zaprzestał regulowania należności obciążających go z tytułu najmu przedmiotowego lokalu. Powódka wezwała najemcę do zapłaty należnego jej czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych w wysokości 40.103,77 zł. D. B. został wezwany do wydania lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Najemca nie opuścił zajmowanego lokalu.

W dniu 28 maja 2015 r. powódka wezwała D. B. do niezwłocznego uregulowania faktur za czynsz najmu przedmiotowego lokalu za kwiecień oraz maj 2015 r.

Pismem z dnia 15 czerwca 2015 r. powódka wezwała D. B. do zapłaty kwoty 33.1470,79 zł tytułem wartości faktur z tytułu najmu oraz odsetek ustawowych.

W piśmie z dnia 3 sierpnia 2015 r. powódka skierowała do D. B. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu oraz wezwanie do zapłaty kwoty 40.874,62 zł i do opróżnienia lokalu.

Pisma kierowane do D. B. były przekierowywane do E. P..

Dowód:

- pismo, k. 171.
- pismo z 15.06.2015 r., k. 172-174.
- wypowiedzenie, k. 175 – 176,
- potwierdzenie odbioru, k. 177 – 178.
- potwierdzenie odbioru, k. 36 – 38,
- wypowiedzenie umowy, k. 40 - 41,
- pozew k.189-195
- zeznania powódki Z. W., k. 202 – 203.
- zeznania świadka D. B. k. 202

W dniu 8 maja 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wydał w sprawie XII GUp 23/14 postanowienie w przedmiocie zmiany sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego D. B. na postępowanie upadłościowego obejmujące likwidację jego majątku.

Dowód:

- postanowienie, k. 141.

W dniu 11 września 2015 r. powódka skierowała do A. B. wezwanie o wydanie lokalu. W tym samym dniu powódka skierowała wezwanie do Syndyk masy upadłości D. E. P. o wydanie przedmiotowego lokalu i zapłatę. Wezwanie okazało się bezskuteczne.

Dowód:

- potwierdzenie odbioru, k. 13 – 15, 32 – 34, 181 – 183,

- pismo, k. 16 – 17, 179 – 180,

- wezwanie do zapłaty, k. 19 – 20, 35 - 36.

Dowód:

Powódka wystawiła D. B. następujące faktury VAT z tytułu opłat za najem lokalu użytkowego oraz refaktury kosztów C.O. wywozu odpadów i za zużycie wody:

- nr (...) z 2 marca 2015 r. na kwotę 9.068,15 zł brutto, skorygowaną fakturą nr (...) z 11 września 2015 r.,

- nr (...) z 2 kwietnia 2015 r. na kwotę 8.998,09 zł brutto, skorygowaną fakturą nr (...) z 11 września 2015 r.,

- nr (...) z 2 maja 2015 r. na kwotę 7.377,04 zł brutto, skorygowaną fakturą nr (...) z 11 września 2015 r.,

- nr (...) z 2 czerwca 2015 r. na kwotę 7.315,52 zł brutto, skorygowaną fakturą nr (...) z 11 września 2015 r.,

- nr (...) z 2 lipca 2015 r. na kwotę 7.344,97 zł brutto,

- nr (...) z 1 sierpnia 2015 r. na kwotę 7.315,52 zł brutto, skorygowaną fakturą nr (...) z 11 września 2015 r.,

- nr (...) z 1 września 2015 r. na kwotę 7.140 zł brutto.

Dowód:

- faktury VAT, k. 21 – 31.

W dniu 29 września 2015r Z. W. złożyła pozew o wydanie przeciwko A. B. i Syndykowi D. B..

Dowód: pozew k.189-195

W dniu 1 października 2015 r. powódka wystawiła D. B. fakturę VAT na kwotę 12.600 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego.

Dowód:

- faktura VAT, k. 12.

Syndyk masy upadłości D. E. P. pismem z dnia 20 listopada 2015 r. poinformowała powódkę, iż w przedmiotowym lokalu A. B. nie prowadzi swojej działalności, natomiast z lokalu korzysta bezumownie N. B..

Dowód:

- pismo, k. 11.

W dniu 14 grudnia 2015 r. pełnomocnik powódki wystosował zapytanie do syndyka E. P. na jakiej podstawie N. B. jest bezumownym użytkownikiem lokalu należącego do Z. W..

W korespondencji e-mail z 18 grudnia 2015 r. syndyk E. P. poinformowała pełnomocnika powódki, że D. B. nie współpracuje z syndyk i nie odbiera jej telefonów. Wskazała, że upadły nie poinformował jej o lokalu na Obrońców Stalingradu. Podała, że w sierpniu otrzymała wypowiedzenie umowy najmu lokalu. Dodała, że informowała upadłego, iż umowa najmu została rozwiązana. Poinformowała, że w dniu ogłoszenia upadłości przez D. B. w przedmiotowym lokalu prowadziła działalność N. B.. Dodała, że zgodnie z jej wiedzą towar zgromadzony w lokalu jest własnością N. B..

Dowód:

- korespondencja e-mail, k. 10, 51 – 52.

W dniu 17 grudnia 2015 r. pełnomocnik powódki złożył do Prokuratury Rejonowej S. – Ś. zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez najemcę D. B..

Dowód:

- zawiadomienie, k. 53 – 54.

N. B. prowadzi działalność gospodarczą w lokalu przy ul. (...) w S.. Powódka próbowała wejść w posiadanie przedmiotowego lokalu, ale ostatecznie nadal korzysta z niego N. B..

Dowód:

- informacja z (...), k. 50,

- sprawozdanie, k. 66 – 113.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest uzasadnione w całości.

Powódka, co jest niesporne, jest właścicielką przedmiotowego lokalu. Była także wynajmującym w stosunku do D. B..

Do ochrony jej praw stosuje się przepisy o ochronie własności w szczególności art.222 k.c. Zgodnie z §1 tego przepisu 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.

Rozważyć także należy przepisy o najmie tj. art. 659 i n. k.c. Stosownie do art. 675 §1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. W § 2 wskazano, że jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie.

Zgodnie z art. 668 §2 k.c. stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.

Bezspornie pozwana sama bezpośrednio nie wchodziła w żadne stosunki obligacyjne i rzeczowe z powódką. Jej uprawnienie do korzystania z lokalu miało charakter pochodny i wywodziło się z praw głównego najemcy tj. D. B. i dalej podnajemcy A. B..

Powódka kilkakrotnie składała oświadczenia wzywające D. B. do zapłaty, a następnie także co do rozwiązania umowy oraz do wydania lokalu. Jak wynika z zeznań D. B. korespondencja była przekierowywana do syndyka. Potwierdza to też treść pozwu z 29 września 2015r przeciwko A. B. i syndykowi (k.191). Przyjąć więc należy, że syndyk otrzymał

m.in. dwa wezwania z 28 maja 2015r i 15 czerwca 2015r (w piśmie tym wskazano termin miesiąca na uregulowanie zadłużenia) dalej także pismo z dnia 3 sierpnia 2015r (które było zarówno wezwaniem jak i wypowiedzeniem) oraz pisma z dnia 11 września 2015r, które także wyraża wolę zakończenia umowy i odebrania lokalu. Samo oznaczenie jako adresata D. B. nie ma decydującego znaczenia, gdyż z chwilą ogłoszenia upadłości w jego sytuację prawną wchodzi syndyk, który automatycznie staje się adresatem.

Z zebranego materiału dowodowego wynika, że syndyk E. P. nie rości sobie żadnych praw do przedmiotowego lokalu, w szczególności nie uważa umowy najmu zawartej między powódką, a D. B. za nadal wiążącą. N. B. w jej ocenie nie ma żadnego tytułu do lokalu, w tym w szczególności wywodzącego się z prawa D. B.. Stanowisko to akceptowane jest przez Sędziego Komisarza.

Bezspornie po ogłoszeniu upadłości zgodnie z art. 75 Prawa upadłościowego w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2016r upadły (D. B.) traci prawo zarządu oraz możliwość korzystania i rozporządzania mieniem wchodzącym w skład masy upadłości. Jego wola, co do trwania umowy najmu zawartej z powódką nie ma więc już znaczenia. Jeżeli więc syndyk uważa umowę najmu za zakończoną i podobne stanowisko zajmuje powódka (wynajmujący) to uznać należy, że do rozwiązania umowy najmu, doszło co najmniej za porozumieniem stron. W takiej sytuacji prawo do zajmowania lokalu tracą również podmioty zależne od D. B. tj. A. i N. B..

W tym miejscu zaznaczyć należy także, że wątpliwe prawnie jest samo zawarcie umowy użyczenia z pozwaną w okresie upadłości bez zgody nadzorcy i później syndyka, a z korespondencji wynika, że zgoda taka nie była udzielona. Dodatkowo wskazania wymaga, że zgodnie z art. 128 ust 1 Prawa upadłościowego w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2016r czynności prawne odpłatne dokonane przez upadłego w terminie sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości z małżonkiem, krewnym lub powinowatym w linii prostej, krewnym lub powinowatym w linii bocznej do drugiego stopnia włącznie albo z przysposobionym lub przysposabiającym są bezskuteczne w stosunku do masy upadłości. W niniejszej sprawie dotyczy to umowy podnajmu zawartej między D. B., a A. B.. Odnotować też należy, że samo zawarcie umowy użyczenia między A. i N. B. nie zostało w żaden sposób wykazane i wydaje się być próbą jak najdłuższego utrzymania lokalu, kosztem powódki, przez powiązane ze sobą rodzinnie osoby. Dla wyczerpania tematu odnotowania wymaga, że umowa podnajmu z 1 sierpnia 2014r zakazuje podnajemcy (A. B.) dokonywania zmian w lokalu oraz obciążania przedmiotu najmu jakimkolwiek prawem osoby trzeciej.

Nie ma sporu, iż pozwana N. B. faktycznie zajmowała przedmiotowy lokal i prowadziła tam działalność (wprost wskazano na to na str. 4 odpowiedzi na pozew). Powództwo zostało więc skierowane przeciwko właściwej osobie.

W ocenie Sądu powódka ma pełne prawo dysponować swoim lokalem. D. B., A. B. i N. B. w świetle stanowiska syndyka nie mają żadnego prawa do korzystania z tego lokalu. Ich działania, poprzez zabiegi formalne, zmierzają do jak najdłuższego utrzymania się w posiadaniu lokalu i prowadzenia tam działalności gospodarczej, co odbywa się kosztem powódki, która nie uzyskuje z tego tytułu wynagrodzenia.

Istotne elementy materiału dowodowego omówione zostały we wcześniejszej fazie uzasadnienia. Dla porządku wskazać należy, że Sąd dokonał ustaleń w oparciu o częściowo niesporne twierdzenia stron, dowody z dokumentów oraz dowód z zeznań świadków i powódki. Dowody z dokumentów powstały w bezpośredniej bliskości czasowej od danych zdarzeń. Autentyczność dokumentów nie była kwestionowana, strony wyprowadzały z nich jedynie częściowo odmienne wnioski. Treść dokumentów znajduje też odzwierciedlenie w następujących zachowaniach stron i logicznym ciągu zdarzeń. Zeznania świadków i powódki Sąd uwzględnił tylko w takim zakresie w jakim korespondują z treścią dokumentów. W większości dotyczyły one okoliczności nie mających wpływu na rozstrzygnięcie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto o treść art. 98 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Do kosztów tych zalicza się w niniejszej sprawie opłatę od pozwu w kwocie 200zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 4800zł ustalone na podstawie §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800).

Wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności został oddalony. Dla powódki ustanowione zostało zabezpieczenie roszczenia o szerokim zakresie. Zgodnie z art. 757 k.p.c. wygasa ono dopiero po miesiącu od uprawomocnienia się orzeczenia. Interes powódki jest więc dostatecznie chroniony.

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)

(...)