

Sygn. akt I C 2298/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Słupsku Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodnicząca: SSR Agnieszka Leszkiewicz

Protokolant: S. N.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 marca 2017 roku w S.

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.**

przeciwko **B. J.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej B. J. aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. pomieszczenie znajdujące się w piwnicy budynku przy ul. (...) w S., w III segmencie, o pow. 14,56 m² - w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku;

II. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania.

Sygn. akt I C 2298/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. w dniu 23.10.2015 r. wniosła pozew przeciwko B. J. o eksmisję z pomieszczenia znajdującego się w piwnicy budynku przy ul. (...) w S. (segment III) o powierzchni 14,56 m².

Powódka podniosła, iż strony postępowania zawarły w dniu 15.11.2013 r. umowę najmu dotyczącą dwóch pomieszczeń piwnicznych (wydzielonych z korytarza piwnicznego), położonych w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S., o łącznej powierzchni 21,43 m² (pomieszczenie w segmencie III o powierzchni 14,56 m² i w segmencie IV o powierzchni 6,87 m²) z przeznaczeniem na cele własne tj. związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego przez pozwaną. Powódka wskazała, iż Zarząd powodowej Spółdzielni pismem z dnia 5.12.2014 r. znak L.dz. (...) wypowiedział wobec pozwanej zawartą w dniu 15.11.2013 r. umowę najmu dwóch pomieszczeń piwnicznych zlokalizowanych w budynku przy ul. (...) w S. na podstawie § 7 pkt. 1 umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31.01.2015 r., natomiast pozwana kwestionowała zasadność wypowiedzenia i nie wydała powódce wspomnianych pomieszczeń.

Pozwana B. J. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zwolnienie jej z kosztów postępowania sądowego.

Zakwestionowała wypowiedzenie umowy najmu pomieszczeń z dnia 15.11.2013 r. Wskazywała, iż sporne pomieszczenie użytkowała i zagospodarowywała przez ok. dwadzieścia lat, poniosła koszty urządzenia piwnicy. W trakcie użytkowania spornego pomieszczenia wchodziła do niego sporadycznie (2-3 razy w roku) traktując je jako magazyn domowych rzeczy m.in. zabawek, książek i odzieży znoszonej tam i wynoszonej sezonowo. Podnosiła, iż

zajmowanie przez nią lokali nie zostało w sprzeczności w dobrem lokatorów a powódka nie mogła wypowiedzieć umowy.

Pozwana na rozprawie podnosiła, iż powódce nie przysługiwało prawo do rozwiązania umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem na podstawie §7 pkt 1 umowy z dnia 15.11.2013 r. - z uwagi na sformułowanie zawarte w tym zapisie umowy, a prawo do wypowiedzenia na tej podstawie przysługiwało wyłącznie pozwanej. Pozwana wywodziła, iż rozwiązanie umowy było wadliwe, a co za tym idzie bezskuteczne.

Powodowa spółdzielnia reprezentowana przez prezesa - wskazywała, iż zamiarem spółdzielni nie było odebranie sobie prawa do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem, bez wskazywania przyczyny i przyznanie wyłącznie takiego prawa pozwanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pismem z dnia 1.08.1995 r. Administrator osiedla (...) SM wyraził zgodę M. J. na przegrodzenie korytarza piwnicznego w części gdzie nie ma komórek piwnicznych.

dowód: pismo z dnia 1.08.1995 r. k. 84, 86

W piśmie z dnia 23.09.2013 r. B. i M. J. wskazali Kierownikowi Osiedla (...) SM (...), iż legalnie zagospodarowali pomieszczenie piwniczne w III i IV klatce schodowej budynku przy ul. (...) w S. na podstawie umów najmu.

dowód: pismo z dnia 23.09.2013 r. k. 85, pismo z dnia 4.08.1997 r. k. 87

W dniu 24.09.2009 r. B. J. wraz z mężem M. J. nabyła od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. lokal mieszkalny o numerze (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w S..

dowód: akt notarialny rep. A nr (...) k. 53 - 58

W dniu 15 listopada 2013 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w S. a B. J. została zawarta umowa najmu dwóch pomieszczeń piwnicznych (wydzielonych z korytarza piwnicznego) położonych w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 21,43 m² (14,56 m² + 6,87 m²), których Spółdzielnia jest współwłaścicielem, z przeznaczeniem na cele własne tj. związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego przez najemcą.

Za używanie wymienionego pomieszczenia najemca zobowiązał się do wnoszenia opłaty za dodatkową piwnicę wynikającą z uchwały Rady Nadzorczej w sprawie opłat za lokale, tj. 7 zł/szt./m-c × 2 = 14 zł miesięcznie (§ 3 ust. 1 umowy).

Umowa została zawarta na czas nieokreślony i mogła być rozwiązana w przypadkach określonych w § 7 umowy:

pkt 1 a) po uprzednim miesięcznym okresie wypowiedzenia - wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i biegnie od 1-go dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym wypowiedzenie wpłynęło do Spółdzielni;

pkt 1 b) na podstawie obopólnego porozumienia.

Spółdzielnia mogła rozwiązać umowę natychmiast i żądać zwrotu opróżnionego pomieszczenia, gdy Najemca:

§ 7 pkt 2 a) używa pomieszczenia w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancję pomieszczenia lub budynku;

§ 7 pkt b) wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciw obowiązującemu porządkowi domowemu;

§ 7 pkt c) nie reguluje w terminie opłat lub dopuszcza się zwłoki z zapłatą za co najmniej dwa miesiące kalendarzowe (§ 7 ust. 2)

Zgodnie z § 8 umowy w przypadku rozwiązania umowy, najemca zobowiązany jest zwrócić pomieszczenie Spółdzielni w stanie nie pogorszym. Podstawę ustalenia stanu w jakim pomieszczenie zostało przekazane stanowi protokół zdawczo - odbiorczy.

dowód: umowa najmu z dnia 15.11.2013 r. wraz z załącznikiem mapowym k. 13 - 14, statut Spółdzielni k. 90 - 110, zeznania T. P. k. 158 - 159, zeznania pozwanej k. 159 - 161

Pismem z dnia 19.11.2014 r. grupa mieszkańców bloku przy ul. (...) wystosowała do Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. pismo z żądaniem cofnięcia zgody B. J. na użytkowanie dodatkowego pomieszczenia piwnicznego położonego w segmencie III tego budynku. Wskazali, iż osoba ta wykorzystuje to pomieszczenie w sposób uciążliwy dla mieszkańców (wszystkie mieszkania są własnościowe). Dodatkowo wskazali, iż pomieszczenie można zagospodarować w inny sposób.

dowód: pismo z dnia 19.11.2014 r. k. 15

W piśmie z dnia 24.11.2014 r. B. i M. J. zwrócili się do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o umożliwienie korzystania z pomieszczenia piwnicznego w ich klatce obok ich mieszkania.

W odpowiedzi Spółdzielnia poinformowała, iż klucz do głównych drzwi wejściowych do pomieszczeń piwnicznych w klatce III b.m. nr 10 przy ul. (...) zostanie im dostarczony do dnia 23.12.2014 r.

dowód: pismo z dnia 24.11.2014 r. k. 88, pismo z dnia 19.12.2014 r. k. 89

Pismem z dnia 5.12.2014 r. znak L.dz. (...) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wypowiedział B. J. zawartą w dniu 15.11.2013 r. umowę najmu dwóch pomieszczeń piwnicznych, zlokalizowanych w budynku przy ul. (...) w S., na podstawie § 7 ust. 1 umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31.01.2015 r.

W treści pisma zaproponowano pozwanej zawarcie nowej umowy obowiązującej od dnia 1.02.2015 r. na najem jednego pomieszczenia piwnicznego o pow. 6,87 m², znajdującego się w czwartej klatce budynku przy ul. (...).

Wyznaczono termin przekazania opróżnionego pomieszczenia w III klatce budynku o pow. 14,56 m² na dzień 2.02.2015 r. godz. 12:00.

dowód: pismo z dnia 5.12.2014 r. k. 16

W piśmie z dnia 26.01.2015 r. B. J. podniosła niezasadność wypowiedzenia umowy najmu przez Spółdzielnię.

dowód: pismo z dnia 26.01.2015 r. k. 17 - 18

B. J. nie stawiła się na przekazanie pomieszczenia w wyznaczonym terminie 2.02.2015 r. o godz. 12:00.

dowód: notatka służbowa z dnia 2.02.2015 r. k. 19

W odpowiedzi Spółdzielnia podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie i wezwała pozwaną do przekazania opróżnionego pomieszczenia w terminie do 15.04.2015 r.

dowód: pismo z dnia 11.03.2015 r. k. 20, opłaty za lokal k. 21

W piśmie z dnia 14.04.2015 r. pozwana wносиła o zaniechanie procedury pozbawienia możliwości korzystania z dodatkowych pomieszczeń piwnicznych w III i IV klatce schodowej posesji przy ul. (...) w S..

dowód: pismo z dnia 14.04.2015 r. k. 22 - 23

Mieszkańcy odmówili udziału w spotkaniu dotyczącym omówienia użytkowania wydzielonego dodatkowego pomieszczenia w piwnicy ich klatki. Wskazali, iż ich stanowisko jest niezmiennie.

dowód: pismo z dnia 22.04.2015 r. k. 24, pismo z dnia 22.04.2015 r. k. 25, pismo z dnia 27.04.2015 r. k. 26, pismo z dnia 28.04.2015 r. k. 27, pismo z dnia 28.04.2015 r. k. 28

Spółdzielnia poinformowała B. J. o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej w sprawie wypowiedzenia jej najmu pomieszczeń wyznaczonym na dzień 18.05.2015 r.

dowód: pismo z dnia 4.05.2015 r. k. 29, pismo z dnia 11.05.2015 r. k. 30

W dniu 14.05.2015 r. B. J. złożyła skargę na postępowanie Zarządu Spółdzielni.

dowód: pismo z dnia 11.05.2015 r. k. 31 - 35

E. S. i B. S. w oświadczeniu z dnia 30.04.2015 r. wskazali, iż nie mają nic przeciwko by osoba spoza mieszkańców III klatki w budynku N. 10 w S., korzystała z zaadaptowanego przez siebie pomieszczenia piwnicznego.

dowód: oświadczenie z dnia 30.04.2015 r. k. 36

W piśmie z dnia 22.06.2015 r. Spółdzielnia odpowiedziała na skargę pozwanej.

dowód: pismo z dnia 22.06.2015 r. k. 37

Mieszkańcy w piśmie z dnia 15.05.2015 r. podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie.

dowód: pismo z dnia 15.05.015 r. k. 38

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wyznaczyła B. J. termin przekazania pomieszczenia na dzień 15.07.2015 r. godz. 14:00.

Pomieszczenie nie zostało przekazane w wyznaczonym terminie.

Spółdzielnia wyznaczyła kolejny termin na dzień 17.08.2015 r. godz. 14:00. Pomieszczenie nie zostało przekazane w wyznaczonym terminie.

dowód: pismo z dnia 30.06.2015 r. k. 39, notatka służbowa z dnia 15.07.2015 r. k. 40, pismo z dnia 4.08.2015 r. k. 41, notatka służbowa z dnia 17.08.2015 r. k. 42

Pismem z dnia 9.09.2015 r. powodowa Spółdzielnia wezwała B. J. do opuszczenia, opróżnienia i wydania pomieszczenia znajdującego się w piwnicy budynku przy ul. (...) w S. (klatka III), o powierzchni 14,56 m², w nieprzekraczalnym terminie do dnia 18.09.2015 r.

dowód: pismo z dnia 9.09.2015 r. z dowodem nadania k. 43 - 44

Uchwałą z dnia 29 października 2004 r. nr (...) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. określił m.in. powierzchnie użytkowe poszczególnych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi przyporządkowanymi do tych lokali w budynku położonym w S. przy ul. (...). Do lokalu nr (...) o powierzchni 74,30 m² przyporządkowano pomieszczenie przynależne (piwnicę) o powierzchni 7,47 m².

dowód: uchwała z dnia 29 października 2004 r. nr (...) z załącznikami k. 45 - 52

W tut. Sądzie pod sygn. akt I C 1054/16 toczyło się postępowanie z powództwa B. J. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. o ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu w postaci dwóch pomieszczeń

piwnicznych znajdujących się w budynku położonym przy ul. (...) w S. z dnia 15.11.2013 r. dokonane przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. w dniu 5.12.2014 r. było bezskuteczne.

W dniu 27.07.2016 r. Sąd Rejonowy w Słupsku wydał wyrok w którym w pkt. I oddalił powództwo. Wyrok uprawomocnił się z dniem 7.09.2016 r.

dowód: pozew z załącznikami k. 2 - 20, wyrok z dnia 27.07.2016 r. k. 63, uzasadnienie k. 66 - 70, zarządzenie o prawomocności k. k. 78 - w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Słupsku I C 1054/16, 1 strona pozwu k. 119

Pomieszczenia piwniczne nie zostały przekazane Spółdzielni.

bezsporne

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie spór sprowadzał się do oceny, czy powodowi przysługiwało uprawnienie do rozwiązania z pozwaną umowy najmu z dnia 15.11.2013 r. na podstawie § 7 pkt 1 a) tej umowy, a tym samym czy doszło do skutecznego jej rozwiązania.

Okoliczność, iż w sprawie o zapłatę, tj. I C 1054/16, powództwo B. J. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. o ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu lokali w postaci dwóch pomieszczeń piwnicznych znajdujących się w budynku położonym przy ul. (...) w S. z dnia 15.11.2015 r. dokonane w dniu 5.12.2014 r. było bezskuteczne - zostało oddalone, nie ma znaczenia dla oceny w niniejszej sprawie skuteczności dokonanego wypowiedzenia umowy najmu.

Mianowicie Sąd w uzasadnieniu wyroku z dnia 27.07.2016 r. w tej sprawie wskazał, iż oddalenie powództwa nastąpiło na skutek braku interesu prawnego powódki. W uzasadnieniu wyroku wydanego sprawie I C 1054/16 Sąd wskazał, iż brak interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc. ma miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie, ewentualnie innego, bądź w drodze zarzutu podniesionego w toku już wytoczonej sprawy o świadczenie (co miało miejsce w niniejszej sprawie). Zatem Sąd w sprawie I C 1054/16 nie badał zasadności, bądź nie, wypowiedzenia umowy najmu dokonanego przez powoda, a okoliczność ta stała się przedmiotem badania w niniejszej sprawie - na skutek zarzutu zgłoszonego przez pozwaną.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, iż pozwana B. J. zawarła z powodową Spółdzielnią w dniu 15.11.2013 r. umowę najmu pomieszczeń piwnicznych (wydzielonych z korytarza piwnicznego), położonych w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S..

Spór w sprawie niniejszej koncentrował się wokół kwestii, czy wypowiedzenie złożone pozwanej w dniu 5.12.2014 r. było skuteczne albowiem pozwana kwestionowała skuteczność wypowiedzenia wskazując, iż zostało dokonane bez podstawy prawnej. W toku postępowania pozwana próbowała wykazać, iż działania w postaci wieloletniego zajmowania pomieszczeń piwnicznych nie stały w sprzeczności z dobrem lokatorów i nikomu nie przeszkadzały.

W treści wypowiedzenia umowy Spółdzielnia wskazała, iż zostaje ono dokonane na podstawie § 7 ust. 1 umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31.01.2015 r. Pozwana argumentowała, iż zgodnie z § 7 umowy powódka nie mogła wypowiedzieć umowy albowiem strony zawarły zapis " w którym wypowiedzenie wpłynęło do Spółdzielni" który sugeruje, iż prawo wypowiedzenia przysługuje jedynie najemcy.

Sąd zważył, iż strony przedstawiły odrębne interpretacje § 7 ust. 1 a) umowy i w konsekwencji upatrywały z treści paragrafu inne (korzystne dla siebie) skutki prawne.

W ocenie Sądu przy dokonywaniu interpretacji treści § 7 ust. 1 umowy zawartej pomiędzy stronami należy w pierwszej kolejności odnieść zawartą między stronami umowę, do obowiązujących przepisów prawa w zakresie umowy najmu. Wskazać należy, iż zgodnie z art. 673 § 1 i 2 k.c. jeżeli czas najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący

jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Ustawowy termin - przy czynszu płatnym miesięcznie - na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zgodnie natomiast z przepisem art. 688 kc. dotyczącym najmu lokalu, 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.

Zatem z ustawy wynika, iż każda ze stron ma prawo do rozwiązania umowy najmu za wypowiedzeniem, bez podawania przyczyny.

Sąd zważył, iż mimo, że w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z wyodrębnionym lokalem, okres wypowiedzenia upłynął - zarówno 1 miesięczny, jak i 3 miesięczny (bez względu na to, czy zastosowany zostanie przepis ogólny dotyczący najmu, czy też szczególnie dotyczący najmu lokali), a do wypowiedzenia doszło skutecznie. Odmienne interpretacja postanowień umownych przedmiotowej umowy prowadziłaby do konstatacji, iż właściciel - tj. spółdzielnia pozbawiłaby się prawa (jako właściciela lokalu) do rozwiązania umowy najmu za wypowiedzeniem bez konieczności wskazywania przyczyny wypowiedzenia. Prowadziłaby to do niemożliwości odzyskania zajmowanego pomieszczenia.

Należy zwrócić uwagę, iż zapis dotyczący sposobu liczenia okresu, od którego biegnie termin wypowiedzenia faktycznie dotyczy pozwanej, tak by nie było wątpliwości, od jakiego momentu termin ten rozpoczyna bieg, na skutek złożenia przez nią oświadczenia o rozwiązaniu umowy za wypowiedzeniem. Natomiast w braku odmiennego zastrzeżenia co do spółdzielni należy rozumieć, iż znajdują tu zastosowanie przepisy ogólne kc. (art. 61 § 1 kc.), w zakresie składania oświadczenia woli.

Strony nie kwestionowały, iż wypowiedzenie takie zostało doręczone pozwanej skutecznie i doszło do jej wiadomości, nie kwestionowały również okoliczności, iż minął okres czasu przewidziany w tym oświadczeniu - od dnia jego doręczenia pozwanej. Na marginesie należy zwrócić uwagę na to, iż nawet gdyby pozwana kwestionowała fakt złożenia jej oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu za miesięcznym okresem wypowiedzenia, a tym samym rozpoczęcie biegu jego terminu, to pozew który jest doręczany stronie pozwanej zastępuje to wypowiedzenie (a od jego doręczenia minął zarówno miesiąc przewidziany umową, jak i 3 miesiące - przewidziane ustawą, bowiem został doręczony pozwanej w dniu (...).2016 e.)

Zgodnie z art. 222 § 1 kc 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.

Powód jako właściciel przedmiotowego pomieszczenia miał prawo do domagania się oparciu o art. 222 § 2 kc. wydania jego własności, na skutek ustania umowy najmu. Zatem należało orzec eksmisję pozwanej z zajmowanego pomieszczenia.

Zgodnie z art. 320 kpc w szczególnie uzasadnionych wypadkach Sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, w sprawach o wydanie nieruchomości lub opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia.

Uwzględniając powództwo o eksmisję Sąd zgodnie z art. 320 kpc ustalił termin na opróżnienie, opuszczenie i wydanie pomieszczenia na 3 miesiące od dnia uprawomocnienia się wyroku.

Termin 3 miesięcy jest terminem adekwatnym i zabezpiecza interesy obu stron, bowiem z jednej strony właściciel ma ściśle określony termin odzyskania swojej własności, a pozwanej da to czas na znalezienie miejsca dla rzeczy składowanych w tym pomieszczeniu.

Sąd oparł się na wszystkich dowodach w postaci dokumentów zgromadzonych w sprawie, nie znajdując podstaw do zakwestionowania ich prawdziwości. Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodu z zeznań szeregu świadków,

zawnioskowanych przez pozwaną, z uwagi na to, iż zeznania te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Zeznaniami tymi bowiem pozwana chciała wykazać, iż nie istniały podstawy do wypowiedzenia umowy najmu przewidziane § 7 pkt 2 a lub 2 b) przedmiotowej umowy, jednocześnie wskazując, iż prawo wypowiedzenia z § 7 pkt 1 a) przysługiwało jedynie jej.

Z uwagi na stanowcze stanowisko powoda, iż dokonał rozwiązania umowy na podstawie § 7 pkt 1 a) przedmiotowej umowy - za wypowiedzeniem, bez wskazywania przyczyny, w ocenie Sądu niezasadnym było badanie czy zachodzą przesłanki do rozwiązania tej umowy z innych przyczyn, niż określona w § 7 pkt 1 a).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 kpc, nie obciążając nimi strony pozwanej, z uwagi szczególne okoliczności niniejszej sprawy.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.