

Sygn. akt: I C 3005/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Paweł Szponar
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Pomian - Puzanowska

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 r. w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa M. W. (1)

przeciwko M. K., E. K.

o wydanie nieruchomości

I. oddała powództwo.

II. zasądza od powódki M. W. (1) na rzecz pozwanej E. K. kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

III. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Białymstoku) kwotę 40,01 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 3005/13

UZASADNIENIE

Powódka M. W. (1) wniosła przeciwko E. K. i M. K. pozew, w którym domagała się nakazania pozwanym opróżnienia i wydania nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym o powierzchni 112,70 m², położonej w obrębie 15 B. miasta B. przy ul. (...), o powierzchni 667 m², oznaczonej w ewidencji gruntów nr geodezyjnym 193/32, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazała, iż w dniu 4 maja 2011 roku strony zawarły umowę najmu przedmiotowego domu mieszkalnego na okres 5 lat określając ostatni dzień najmu na dzień 31 maja 2016 roku. W ocenie powódki pozwani nie przestrzegali postanowień zawartej umowy, albowiem nie wpuścili pełnomocnika powódki celem przeprowadzenia kontroli stanu nieruchomości, dokonywali szeregu zmian i przeróbek w pomieszczeniach budynku, wielokrotnie dokonywali nieterminowej wpłaty czynszu najmu. Wobec licznych naruszeń postanowień umowy powódka w dniu 28 sierpnia 2013 roku wypowiedziała pozwanym przedmiotową umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Pozwani uznali wypowiedzenie umowy najmu za bezskuteczne.

Pozwani E. K. i M. K. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na poparcie swojego stanowiska podnosili, iż żadna ze wskazywanych przez powódkę podstaw nie dawała jej możliwości rozwiązania umowy najmu, nie tylko w trybie natychmiastowym, ale również za trzymiesięcznym wypowiedzeniem. Podstawa rozwiązania umowy wobec uniemożliwienia pełnomocnikowi powódki przeprowadzenia kontroli najmu nie znajduje oparcia w umowie, jak też ustawie. Natomiast co się tyczy prac wykonanych przez pozwanych, nie mieszczą się one w pojęciu przebudowy, przeróbki lub adaptacji domu mieszkalnego. Powódka wyraziła zgodę na remont jej domu. Ponadto zarzut nieterminowego uiszczania czynszu najmu pozbawiony jest podstaw, bowiem żadne z opóźnień nie przekroczyło jednego miesiąca. Strony podejmowały rozmowy odnośnie zakupu przez pozwanych przedmiotowego budynku mieszkalnego.

Sąd ustalił, co następuje:

M. W. (1) i E. W. są właścicielami nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym o powierzchni 112,70 m², położonej w obrębie 15 B. miasta B. przy ul. (...), o powierzchni 667 m², oznaczonej w ewidencji gruntów nr geodezyjnym 193/32, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą nr (...) (dowód: k. 8-13).

W dniu 4 maja 2011 roku M. W. (1) i E. W. zawarli z E. K. i M. K. umowę najmu domu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...). W umowie postanowiono, że wydanie lokalu nastąpi w dniu 1 czerwca 2011 roku. Ustalono czynsz najmu na kwotę 2.000 zł miesięcznie. Umowę zawarto na okres 5 lat, określając ostatni dzień najmu na dzień 31 maja 2016 roku (dowód: k. 14-16).

W. R. (1) będący pełnomocnikiem M. W. (1) i E. W. pismem wysłanym w dniu 22 sierpnia 2013 roku poinformował E. K. i M. K. o zamiarze dokonania kontroli stanu nieruchomości w dniu 24 sierpnia 2013 roku (dowód: k. 20).

Pismem z dnia 28 sierpnia 2013 roku M. W. (1) i E. W. wypowiedzieli umowę najmu domu mieszkalnego bez zachowania okresu wypowiedzenia jako przyczynę wypowiedzenia wskazując naruszenie umowy poprzez uniemożliwienie przeprowadzenia kontroli przedmiotu najmu, dokonanie przebudowy pomieszczeń bez uzyskania pisemnej zgody wynajmującego oraz nieterminowe uiszczanie czynszu najmu. Jednocześnie wyznaczyli termin wydania przedmiotu najmu na dzień 2 września 2013 roku (dowód: k. 21).

E. K. i M. K. w odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 30 sierpnia 2013 roku wskazali na brak podstaw do wypowiedzenia umowy (dowód: k. 39).

W dniu 2 września 2013 roku sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy, z którego wynika, iż nieruchomość nie została wydana (dowód: k. 24).

Pismem z dnia 9 września 2013 roku E. K. i M. K. wskazali na obowiązywanie umowy do dnia 31 maja 2016 roku (dowód: k. 40-42).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Prawo własności jest najsilniejszym prawem w stosunku do rzeczy. Zakres uprawnień właściciela wobec przedmiotu własności umożliwia mu korzystanie z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Oznacza to, że inne osoby obowiązane są powstrzymać się od wszelkiej ingerencji w sferę uprawnień właściciela. Wolność w zachowaniu prawa własności gwarantowana jest przez samą Konstytucję.

Wkroczenie w sferę uprawnień właściciela w postaci pozbawienia go możliwości korzystania z przedmiotu jego własności przyznaje mu prawo do żądania wydania rzeczy. Mieści się w tym niewątpliwie także prawo do

żądania opróżnienia i wydania nieruchomości przez osoby trzecie, uniemożliwiający swoim działaniem pełniejsze zaspokojenie potrzeb właściciela. Zgodnie bowiem z treścią 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.

Analizując stanowiska stron zaprezentowane w sprawie kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było ustalenie, czy pozwanym przysługiwało wobec powódki skuteczne uprawnienie do władania rzeczą, a co za tym idzie czy powódka zasadnie dokonała wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym i w konsekwencji - ustalenie zasadności roszczenia powódki odnośnie nakazania pozwanym, aby wydali przedmiotową nieruchomość.

W myśl art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zgodnie z dyspozycją art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Przepis art. 673 § 3 k.c. umożliwia stronom umowy najmu zawartej na czas oznaczony wprowadzenie do niej postanowienia przyznającego (jednej albo każdej ze stron) prawo do wypowiedzenia stosunku najmu: 1) z zachowaniem terminu umownego wypowiedzenia albo 2) z zachowaniem terminu ustawowego wypowiedzenia, albo 3) bez zachowania terminu wypowiedzenia. W myśl wyroku TK z 29 kwietnia 2003 r. (SK 24/02, OTK-A 2003, nr 4, poz. 33, z glosą J. Pokrzywniaka, Gazeta Sądowa 2003, nr 11, s. 29-33) art. 673 § 3 k.c. nie jest niezgodny z art. 22 i 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Powódka dokonując wypowiedzenia pozwanym umowy najmu w trybie natychmiastowym wskazywała na rażące naruszenie postanowień umowy przejawiające się w trzech aspektach. Pierwszym z nich było rzekome naruszenie § 1 ust. 4 umowy poprzez uniemożliwienie przeprowadzenia kontroli przedmiotu najmu przez wyznaczonego pełnomocnika pozwanej W. R. (1). Jednakże zważyć należy, iż analizując treść zawartej umowy nie można doszukać się zapisu z którego wynikałoby, że jeśli pozwani uchybią ww. postanowieniu umownemu, to powódce przysługuje wypowiedzenie im stosunku najmu w trybie natychmiastowym. Zatem skoro w umowie nie przewidziano takiego warunku, to niezasadnym jest powoływanie się nań celem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

Strony w umowie przewidziały natomiast dwa inne przypadki, po spełnieniu których może dojść do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym. Pierwszym z nich było naruszenie § 2 ust. 4 umowy, tj. kiedy bez pisemnej zgody wynajmującego najemca zmienia przeznaczenie przedmiotu najmu, w szczególności dokonuje przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji. Należy na marginesie zaznaczyć, że zapis ten jest pewnym odzwierciedleniem przepisu art. 667 § 1 k.c. zgodnie z którego brzmieniem bez zgody wynajmującego najemca nie może czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy. Jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (§ 2).

Pozwani w swoich wyjaśnieniach i zeznaniach składanych na rozprawie w dniu 31 października 2013 roku i w dniu 16 stycznia 2014 roku (k. 96v-97, 146) przyznali, że wykonali remont przedmiotowego domu, wykonali prace malarskie, ułożyli nową terakotę na podłogach i schodach, zainstalowali nową balustradę schodów, ułożyli nową glazurę i terakotę w łazienkach, zainstalowali nowe wyposażenie łazienek, nową obudowę kuchni wraz z wyposażeniem, a także urządzili ogród wraz z instalacją automatycznie podlewająca trawę. Powyższe zmiany zostały potwierdzone na oględzinach przeprowadzonych w dniu 27 listopada 2013 roku (k. 128-131). Jednakże w ocenie Sądu pomimo, iż pozwani niewątpliwie przeprowadzili gruntowny remont domu, to nie naruszyli oni § 2 ust. 4 umowy. Przytoczony zapis umowny mówi o zmianie przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności poprzez przebudowę pomieszczeń, przeróbki i adaptacje. W ocenie Sądu żadne z przeprowadzonych przez pozwanych prac nie zmieniły przeznaczenia domu powódki. Przebudowa i przeróbka budynku mieszkalnego wiąże się ze zmianą jego konstrukcji. Natomiast w niniejszej sprawie konstrukcja budynku została zachowana, nie dobudowano nowych elementów do już istniejących, nie uległ zmianie rozkład pomieszczeń, ani nie przesunięto jakiegokolwiek ze ścian. Nie można również przyjąć, że wykonany remont jest adaptacją, która nie jest niczym innym jak przystosowaniem pomieszczenia do innych celów

aniżeli przeznaczenie obiektu. Pomieszczenia w domu wynajmowanym przez pozwanych z pewnością nie zmieniły swego przeznaczenia. Należy podkreślić, że wszystkie prace które zostały wykonane są odwracalne. Pozwani mogą bez problemu zdemontować położoną glazurę, terakotę, wyposażenie łazienki, czy też podwieszany sufit. Zatem w ocenie Sądu nie ma podstawy ażeby uznać wypowiedzenie umowy najmu w trybie natychmiastowym za skuteczne wobec braku wypełnienia przesłanki zawartej w § 2 ust. 4 umowy.

Zupełnie na marginesie warto wskazać, iż zdaniem Sądu wątpliwości budzi rzekomy brak wiedzy powódki i jej męża odnośnie dokonywania prac remontowych. Powódka w swoich wyjaśnieniach i zeznaniach zaprzeczała jakoby była informowana o przeprowadzanych pracach remontowych (k. 95v-96, 145v). Powyższe potwierdzili świadkowie E. A. (k. 142v), E. J. (k. 143), A. J. (k. 143v), W. R. (2) (k. 143v-144), A. W. (k. 144), M. W. (2) (k. 142v) i S. W. (k. 144v), którzy równocześnie zgodnie wskazywali, że nie znają warunków zawartej pomiędzy stronami umowy. Jednocześnie świadkowie zeznawali, że powódka nie godziła się na takie zmiany w jej domu. Jednakże mąż powódki zeznający na rozprawie w dniu 16 stycznia 2014 roku przyznał, że pozwani otrzymali zgodę na odświeżenie domu (k. 144v-145). Powyższe koreluje z treścią dołączonej do akt sprawy korespondencji elektronicznej prowadzonej pomiędzy stronami, z której wywieść można wniosek, że powódka miała świadomość prac remontowych wykonywanych przez pozwanych (k. 55-61). Co więcej była na bieżąco informowana o postępie tychże prac i nie reagowała na to, zatem należy, że wiedziała o remoncie i godziła się na zmiany, które zachodzą w jej domu. W szczególności z zeznań matki powódki - W. R. (2) wynika, że powódka była przez nią informowana o demontażu wyposażenia kuchni przez pozwanych. Pomimo powyższego powódka ani osobiście – ani przez reprezentującego ją w kraju pełnomocnika w jakikolwiek sposób nie zmanifestowała sprzeciwu wobec zmian dokonywanych przez pozwanych. Powyższe pozwala domniemywać, iż się z tymi zmianami godziła, a zatem podnoszony przez nią zarzut naruszenia § 2 ust. 4 umowy jest bezzasadny.

Podkreślić również trzeba, że w cytowanym zapisie strony nie zastrzegły, iż forma pisemna udzielenia zgody na przebudowę nieruchomości jest zastrzeżona pod rygorem nieważności a w takim przypadku należało uznać, że jest ona zastrzeżona jedynie dla celów dowodowych (ad probationem).

Drugą przesłanką do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym przewidzianym w umowie, na który powoływała się powódka, było naruszenie § 5 ust. 3. Zgodnie z tym zapisem w przypadku nieuiszczenia czynszu najmu oraz innych opłat związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, za jeden miesiąc wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Strony w umowie uzgodniły, że płatność czynszu realizowana będzie do drugiego dnia każdego miesiąca. Jednakże jak obydwie strony zgodnie przyznały, ustnie przesunięto ten termin do ósmego dnia każdego miesiąca. W ocenie Sądu przedmiotowy zarzut również pozbawiony jest podstaw. Jak wynika z twierdzeń każdej ze stron zdarzały się opóźnienia w terminach płatności czynszu, jednakże najdłuższe z nich trwało 21 dni (k. 95v, 96v), a żadne z opóźnień nie przekroczyło jednego miesiąca. Potwierdza to również wyciąg z rachunku bankowego powódki (k. 25-27). Zatem skoro pozwani ani razu nie dopuścili się przekroczenia terminu trwającego miesiąc (jak wskazano w umowie), to nie ma podstaw aby z tej przyczyny dokonywać wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Jak już powyżej wskazano, strony w umowie przewidziały dwa warunki wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym. Jednakże § 6 ust. 2 umowy umożliwia inny sposób rozwiązania tej umowy - poprzez jej wypowiedzenie z zachowaniem trzymiesięcznego okresu. Zatem powódka mogła bez przeszkód dokonać wypowiedzenia umowy w myśl § 6 ust. 2 bez podawania przyczyny z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Tak skonstruowane wypowiedzenie – po upływie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia – spowodowałoby rozwiązanie umowy najmu – i to bez konieczności podawania przyczyn wypowiedzenia przez powódkę. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby powódka lub jej mąż dokonali aktualnie wypowiedzenia umowy w takiej formie. Natomiast – wbrew twierdzeniom zawartym w mowie pełnomocnika powódki wygłoszonej przed zamknięciem rozprawy - oświadczenia powódki i jej męża o wypowiedzeniu pozwanym umowy w trybie natychmiastowym nie można traktować obecnie jako oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy z trzymiesięcznym okresem jej wypowiedzenia. Zdaniem Sądu taka konwersja przedmiotowego oświadczenia woli jest niedopuszczalna

– biorąc pod uwagę, iż jednoznacznie wskazuje ona na wolę i sposób rozwiązania umowy przez powódkę w trybie natychmiastowym. (k.21)

Mając powyższe na względzie, na mocy powołanych przepisów, powództwo należało oddalić w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o dyspozycję art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą ponoszenia odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka przegrała sprawę, a więc na niej ciąży obowiązek zwrotu pozwanym wszystkich należnych, poniesionych kosztów na które składają się koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanej E. K. w kwocie 2.417 zł ustalone zgodnie z § 6 pkt 5 w zw. z § 2 ust. 1 – 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.), w tym opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych ustalona na podstawie części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U.2012.1282 j.t.).

Co prawda pełnomocnik pozwanej E. K. złożył spis kosztów opiewający na kwotę 2.400 zł wynikającą z ww. rozporządzenia powiększoną o podatek VAT w wysokości 552 zł (k. 141), jednakże Sąd orzekając w tym zakresie pozostawił wynagrodzenie należne pozwanej z tytułu zastępstwa procesowego w oparciu o § 2 ust. 1 i 2 na poziomie minimalnym. Jak wynika bowiem z § 2 ust. 3 opłatę powiększa się o podatek VAT kiedy strona korzysta z pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu. W niniejszej sprawie z taką sytuacją nie mamy do czynienia.

Jednocześnie Sąd na mocy art. 83 w zw. art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Białymstoku kwotę 40,01 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sędzia SR