

Sygn. akt V Ca 2752/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - ***SSO Tomasz Pałdyna***

Sędziowie ***SO Ewa Cylc***

SR del. Agnieszka Wiśniewska (spr.)

Protokolant ***prot. sądowy stażysta Przemysław Szuty***

po rozpoznaniu w dniu ***21 stycznia 2013 r.*** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...)

przeciwko L. W.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie

z dnia 24 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 935/10

1. oddała apelację;
2. zasądza od L. W. na rzecz (...) kwotę 1200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 2752/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 maja 2010 r. /data wpływu/, skierowanym przeciwko L. W., powód miasto(...) wniósł o nakazanie pozwanej opuszczenia i opróżnienia lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w W.. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż pozwana zajmuje ww. lokal bez tytułu prawnego, wobec wypowiedzenia umowy najmu /k.1-3/.

Pozwana w odpowiedzi na pozew z dnia 10 kwietnia 2012 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości /k.105-109/.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie nakazał pozwanej L. W. opuścić i opróżnić lokal użytkowy, położony przy ulicy (...) w W. wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami ją reprezentującymi i wydanie go powodowi. Sąd zasądził również od pozwanej na rzecz powoda kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu /k.122/.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego wydane zostało w oparciu o następujący stan faktyczny:

Strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego przy ulicy (...) w W. z dnia 21 maja 2001 r. Pozwana L. W. zobowiązana była na podstawie ww. umowy płacić miesięcznie czynsz najmu w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Wynajmujący stwierdził zaległości w zapłacie czynszu za okres od października do grudnia 2009 r.

W dniu 07 stycznia 2010 r. skierowane zostało do L. W. wezwanie do zapłaty należności, w którym wskazano stan zadłużenia na dzień 31 grudnia 2009 roku. Wobec niedokonania przez pozwaną żądanej zapłaty, powód w dniu 02 marca 2010 r. wypowiedział stosunek najmu, doręczając pozwanej wypowiedzenie pod adres podany w umowie najmu, a następnie wystąpił z powództwem o eksmisję.

Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwana nie kwestionuje adresu do korespondencji zawartego w umowie najmu z dnia 21 maja 2001 r., twierdzi jednak, iż informowała o innym adresie w księgowości oraz zarządzie, zaś lokal na ul. (...) jest zamknięty. Pozwana twierdziła również, że nie była powiadomiona o wypowiedzeniu, a korespondencję odbierała pod adresem, o którym informowała księgowość oraz zarząd.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo.

Jako podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Tym samym pozwana mogłaby przebywać w lokalu, którego dotyczy niniejsza sprawa, a powództwo należałoby oddalić, tylko wówczas, gdyby udowodniła, że przysługuje jej skuteczne względem powoda uprawnienie do takiego władania. W ocenie Sąd I instancji pozwanej została skutecznie wypowiedziana umowa najmu, a więc nie przysługuje jej żadne w stosunku do powoda uprawnienie do zajmowania lokalu, a zatem dalsze jej władanie lokalem pozbawione jest tytułu prawnego. Sąd podkreślił, iż zgodnie z postanowieniami przedmiotowej umowy najmu strony zobowiązały się do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Pozwana przyznała zaś, że adres do korespondencji był zamieszczony w umowie, należy więc uznać, iż korespondencja, a zatem również wypowiedzenie umowy najmu, zostały skutecznie doręczone. Za bezpodstawne Sąd Rejonowy przyjął twierdzenie, iż korespondencja jak i ostateczne wezwanie do zapłaty powód powinien wysłać na nowy, wzmiankowany przez pozwaną adres. Jako całkowicie bezzasadny oceniony został również zarzut pozwanej wskazujący na przedwczesność wypowiedzenia umowy najmu. Powód zachował termin wypowiedzenia stosunku najmu, był uprawniony do dokonania wypowiedzenia. Wynajmujący uprzedził najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu oraz poinformował o dodatkowym terminie do zapłaty czynszu w ostatecznym wezwaniu do zapłaty.

Sąd nie przychylił się również do zarzutu pozwanej, iż korzysta z przedmiotowego lokalu za zgodą powoda, co uzasadnia zgodnie z art. 674 k.c., przedłużenie umowy najmu na czas nieokreślony. Powód wytoczył przedmiotowe powództwo o eksmisję, co wskazuje na brak zgody na korzystanie z lokalu przez pozwaną. Sąd podkreślił, iż pozwana zgodnie z art. 659 k.c. zobowiązana była do uiszczania umówionego czynszu, lecz zobowiązania tego w pełni nie realizowała. Dlatego doszło do wypowiedzenia umowy najmu, które było uzasadnione i skuteczne. Fakt późniejszego spłacenia należności nie obligował powoda do zawarcia ponownie umowy najmu, lecz jedynie stwarzał po temu pozytywne warunki. Powód jednak takiego prawnego obowiązku nie miał.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie 1 wyroku. Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu wydane został w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., czyli w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła pozwana, skarżąc go w całości /k.133-141/.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 687 k.c. w zw. z 112 k.c. w zw. z umową najmu nr (...) z dnia 21.05.2001 r. wraz z aneksem nr (...) z dnia 13.05.2005 r., tj. poprzez przyjęcie, że umowa najmu łącząca Powoda z Pozwaną została skutecznie wypowiedziana;

naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 674 k.c. przez jego niezastosowanie - podczas gdy pozwana korzystała z lokalu za zgodą powoda;

naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 217 k.p.c., w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez nie dopuszczenie prawidłowo zgłoszonych istotnych dowodów dla sprawy tj. zeznania świadka - pracownika Powoda Pani S. M. na okoliczność ustaleń pomiędzy powodem a pozwaną w zakresie wyrażenia przez powoda zgody na używanie lokalu przy ul. (...) przez pozwaną oraz podejmowanych czynności mających na celu dopełnienia formalności związanych z podpisaniem umowy najmu przez strony;

naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. w związku ze sprzecznością poczynionych przez sąd ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez przyjęcie, że umowa najmu łącząca strony została skutecznie wypowiedziana, podczas gdy załączone do pozwu dowody temu przeczą;

naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłowe ustalenie stanu faktycznego i pominięcie okoliczności, że powód zezwolił pozwanej na korzystanie ze spornego lokalu, co w myśl art. 674 k.c. oznacza przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca wniosła o:

zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Podniesione zostały w niej dwa zasadnicze zarzuty. W pierwszej kolejności skarżąca stanęła na stanowisku, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Z zarzutem tym nie sposób się zgodzić. Strony łączyła umowa najmu. Jednym z obowiązków najemcy jest uiszczanie umówionego czynszu. Pozwana z obowiązku tego nie wywiązywała się, co spowodowało powstanie zaległości. Faktu tego nie kwestionowała. Tłumaczyła to natomiast zarówno brakiem dochodów i prowadzoną sprawą rozwodową, jak również faktem, iż czynsz najmu nie był stały – był waloryzowany - dlatego też nie płaciła go w prawidłowej wysokości, bo nie była ona jej znana, gdyż od momentu, w którym zamknęła lokal nie otrzymywała faktur, które uprzednio stanowiły dla niej podstawę zapłaty należności w odpowiedniej wysokości.

Strona powodowa uprzedziła o zamiarze wypowiedzenia, jednocześnie wzywając do zapłaty zaległości, która na datę 31 grudnia 2009 r. wynosiła 18.720,22 zł. Następnie umowa najmu została wypowiedziana pismem z dnia 02 marca 2010 r. Oba dokumenty zostały doręczone na adres ul. (...) W., czyli na adres wskazany przez strony jako adres do doręczeń dla najemcy w treści umowy. Dokumenty te zostały dwukrotnie awizowane, co zgodnie z § 10 ust. 9 umowy stanowiło podstawę uznania ich za doręczone prawidłowo. W § 10 ust. 8 strony określiły, iż są one obowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego otrzymania przez stronę, do której jest adresowane. Tym samym argumentacja podnoszona przez skarżącą, iż doręczenia te nie są skuteczne nie może zostać uwzględniona. Pozwana twierdziła bowiem, iż zawiadamiła zarówno księgowość jak i zarząd o zmianie adresu do korespondencji. Jednakże nie przedstawiła na tę okoliczność żadnego dowodu, mimo ciężącego na niej w tym zakresie ciężaru dowodu. Pozwana wykorzystywała lokal jako sklep przemysłowy, a zatem jako osoba prowadząca działalność gospodarczą winna wykazywać chociaż minimum dbałości o swoje interesy. Zapis umowy dotyczący adresu i sposobu doręczeń między stronami korespondencji w czasie jej trwania jest jednoznaczny i nie nasuwa żadnych wątpliwości interpretacyjnych. Pozwana miała lub winna mieć świadomość, iż jedynie pisemna i dostarczona powodowi informacja o zmianie adresu mogła wywołać zamierzony skutek. Zaniedbując powyższy obowiązek, pozwana świadomie naraziła się na ujemne konsekwencje. Pozwana od pewnego momentu zamknęła

lokal, nie korzystała z niego, a więc tym bardziej winna podjąć działania mające na celu zabezpieczenie tego, aby korespondencja docierała do niej skutecznie. Ponadto nie można stracić z pola widzenia okoliczności, iż pozwana wiedziała, iż popadła w zadłużenie, a więc tym bardziej winna liczyć się z tym, że wynajmujący będzie kierował do niej korespondencję, w postaci upomnień, czy wezwań do zapłaty.

Powyższych ustaleń nie może zmienić również zarzut, iż zdaniem pozwanej wynajmującemu znany był jej adres, pod który należało wysłać korespondencję, tj. adres przy ulicy (...) w W., bowiem część korespondencji tam właśnie była kierowana. Okoliczność ta nie ma wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Strona powodowa mogła dokonać doręczenia na ww. adres, ale nie musiała, a doręczenia na adres z umowy są skuteczne. Powód wbrew twierdzeniom skarżącej nie miał również obowiązku wysłać wezwania do zapłaty, czy też innych pism na dwa adresy.

Na skuteczność wypowiedzenia umowy najmu nie mogło mieć również wpływu to, że pozwana dokonała w dniu 27 maja 2010 r. wpłaty w kwocie 49.385,69 zł. Umowa została wypowiedziana w marcu 2010 r., a zatem późniejsze uregulowanie należności nie zmienia ustalenia, iż doszło do wypowiedzenia umowy najmu. Ma to tylko ten skutek, iż pozwana zwolniła się długu co do zapłaty zaległego czynszu najmu. Na marginesie podnieść można również to, iż brak jest dowodu na to, iż wpłacona kwota rzeczywiście pokryła pełne zadłużenie jakie obciążało pozwaną, zwłaszcza wobec treści wyjaśnień złożonych przez pozwaną na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2012 r., z których wynika, iż obecnie ma środki na uregulowanie zadłużenia /k.119/.

Drugi zarzut podniesiony w apelacji dotyczył nie zastosowania art. 674 k.c., zgodnie z którym jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nie oznaczony.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten uznać należy za chybiony. Omawiany przepis stanowi domniemanie przedłużenia umowy najmu, jednakże do przedłużenia umowy nie wystarczy samo używanie rzeczy przez najemcę, lecz niezbędne jest, aby używanie to odbywało się za wyraźną lub chociażby dorozumianą zgodą wynajmującego. Trafnie Sąd Rejonowy przyjął, iż na gruncie sprawy niniejszej nie można przyjąć iżby wynajmujący taką zgodę wyraził, skoro po dokonaniu w dniu 03 marca 2010 r., już w dniu 14 maja 2010 r. wytoczył powództwo w niniejszej sprawie. Wątpliwości budzi również to, czy w ogóle spełniona została przesłanka używania lokalu przez najemcę, bowiem pozwana podała w swoich wyjaśnieniach, iż lokal był i jest zamknięty /k.118-119/.

Należy przypomnieć, iż strony układając łączący ich stosunek prawny, w tym wypadku stosunek najmu, mogą zapobiec domniemaniu przedłużenia umowy. Z taką sytuacją mamy do czynienia na gruncie sprawy niniejszej, zgodnie bowiem z zapisem § 13 ust. 3 umowy strony wyłączyły możliwość przedłużenia umowy, po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu, bez pisemnej zgody stron w trybie art. 674 k.c. Zgody takiej strony bezspornie nie wyraziły. Nadto należy podkreślić, iż w doktrynie wyrażany jest pogląd, iż art. 674 k.c. w ogóle nie ma zastosowania, gdy najem wypowiedziano bez zachowania terminu wypowiedzenia, co miało miejsce w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy uznał również, iż słusznie Sąd Rejonowy nie dopuścił dowodu z zeznań świadka S. M., na okoliczność wyrażenia zgody przez powoda na używanie lokalu oraz podejmowanych czynności mających na celu dopełnienie formalności związanych w podpisaniem umowy najmu przez strony. Okoliczności te nie mają bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w świetle przedstawionej wyżej argumentacji.

Reasumując Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, aby w oparciu o podniesione w apelacji zarzuty zakwestionować prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu I instancji i dlatego też mając na uwadze całokształt dotychczasowych rozważań oddalił apelację w oparciu o treść art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach procesu wydane zostało na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika strony powodowej, którego wysokość wynika z treści § 9 ust. 3 w zw. z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. 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 ze zm.). Wartość sześciomiesięcznego czynszu, o której mowa w

§ 9 ust. 3 ustalono jako dwukrotność wartości przedmiotu zaskarżenia (wartości przedmiotu sporu), która zgodnie z treścią art. 23² k.p.c. odpowiada na gruncie sprawy niniejszej trzymiesięcznemu czynszowi najmu nieruchomości. Wartość ta nie była przez strony kwestionowana w toku procesu.