

Sygn. akt: I C 363/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Augustowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Jolanta Dubińska - Francke
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Sieńkowska

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2014 r. w Augustowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. Ś. (1)**

przeciwko Gminie Miasta (...)

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną i ustalenie umowy najmu lokalu użytkowego

I. Oddała powództwo w zakresie punktu I pozwu.

II. Umarza postępowanie w zakresie punktu II pozwu.

III. Zasądza od powódki A. Ś. (1) na rzecz Gminy M. (...) kwotę 60 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

IV. Zasądza od powódki A. Ś. (1) na rzecz (...) Sp. z o.o.
w A. kwotę 60 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 363/13

UZASADNIENIE

Powódka A. Ś. (1) wystąpiła przeciwko (...) sp. z o. o. w A. z pozwem o: pkt 1 uznanie wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego (garażu), położonego przy ul. (...) w A. za bezskuteczne, pkt 2 ustalenie umowy najmu lokalu użytkowego (garażu). Nadto domagała się zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie wskazała, iż (...) sp. z o. o. w A. pismem z dnia 11.06.2013r. wypowiedziało powódce umowę najmu lokalu użytkowego (garażu), zawartą dnia 19.07.1984r. i nakazało rozbiórkę garażu. Wywiodła, iż nieprzerwanie użytkuje przedmiotowy garaż, a pozwolenie na budowę wydano do czasu istnienia budynku gospodarczego, który nadal istnieje.

Na rozprawie głównej pełnomocnik powódki cofnął powództwo w zakresie pkt 2 pozwu i poparł powództwo w zakresie pkt 1 pozwu. Ze stanowiska pełnomocnika wynikało, że kwestionuje podstawę wypowiedzenia tj. art. 673 § 2 kc, gdyż nie ma ona zastosowania w przedmiotowej sprawie, albowiem dotyczy umów najmu zawartych na czas nieoznaczony. Umowa, którą zawarła powódka nie określa wypadków, w jakich może dojść do rozwiązania stosunku najmu, nie

przewiduje również przyczyn jej wypowiedzenia. Podstawą wypowiedzenia sformułowaną w wypowiedzeniu umowy najmu nie były okoliczności takie jak niepłacenie czynszu, czy nieuregulowanie stanu prawnego gruntu. Umowa najmu jest związana z pozwoleniem na budowę do czasu istnienia budynków gospodarczych. Powódka zadbała o sprawę uregulowania stanu prawnego nieruchomości, ponieważ uzyskała wyrok Sądu w tej sprawie, a także zwracała się wielokrotnie do pozwanej gminy, jak również (...) Sp. z o. o. o uregulowanie stanu prawnego, na co otrzymywała odpowiedzi negatywne. Nie pozostawiała też w zwłoce zapłaty czynszu, ponieważ nie została nigdy wezwana do zapłaty takiego czynszu, nie wystawiono jej noty księgowej, o czym świadczy pismo (...) Sp. z o. o. z dnia 15.12.1993r. Nadto pełnomocnik powódki złożył wniosek o oddalenie pierwotnego wniosku (...) sp. z o.o. o zasądzenie kosztów od strony powodowej, który został złożony w czasie kiedy (...) sp. z o.o. był jeszcze stroną pozwaną. Powołując się na treść art. 194 § 2 kpc wskazał, że pozwany może w terminie dwutygodniowym od zwolnienia go od udziału w sprawie, złożyć wniosek o koszty. Zdaniem strony powodowej, pozwany został zwolniony na ostatniej rozprawie od udziału w sprawie w charakterze pozwanego, a wniosek o koszty złożył przed tym dniem, tj. przed 09.01.2014r. Pełnomocnik powódki złożył wniosek o zasądzenie kosztów, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany (...) sp. z o. o. w A. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podniósł, że nie posiada legitymacji biernej w niniejszej sprawie, albowiem właścicielem działki, na której znajduje się przedmiot najmu jest Gmina M. (...). Potwierdził, że jako zarządca nieruchomości w dniu 11.06.2013r. wypowiedział powódce umowę najmu ze skutkiem na dzień 30.09.2013r. Wskazał, że konieczność wypowiedzenia umowy i usunięcia garażu związana jest z potrzebą uporządkowania terenu w/w działki.

Postanowieniem z dnia 09.01.2014r. Sąd zwolnił (...) sp. z o. o. w A. od udziału w sprawie w charakterze pozwanego.

Postanowieniem z dnia 26.11.2013r. Sąd wezwał do udziału w charakterze pozwanego Gminę M. (...).

Pozwany Gmina M. (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Podniósł, iż podstawą wypowiedzenia umowy najmu jest okoliczność, że opracowany został projekt zagospodarowania terenu posesji, na której znajduje się przedmiot najmu. Wskazał, że powódka nie ma uregulowanego stanu prawnego gruntu.

Końcowo pełnomocnik pozwanego wyraził zgodę na cofnięcie powództwa co do pkt 2 pozwu. W pozostałym zakresie podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w przedmiotowej sprawie. Okoliczność dokonania przez administratora wypowiedzenia umowy powódce umotywowował koniecznością zagospodarowania posesji zgodnie z załączonym do akt projektem. Wskazał, iż skoro umowa najmu nie zawierała terminów rozwiązania umowy, poczyniono to na podstawie artykułu 673 § 2 kc z zachowaniem terminu najdłuższego, który nie krzywdzi na powódki, albowiem nie płaci ona w ogóle czynszu.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

A. Ś. (2) jako najemca w dniu 19.07.1984r. zawarła z Przedsiębiorstwem (...) w A. jako wynajmującym pisemną umowę, której przedmiotem był najem garażu, położonego przy ul. (...) (obecna numeracja ul. (...)) w A. (dowód: kserokopia umowy najmu garażu-k.52-52v.).

Posesja, na której znajduje się przedmiot najmu stanowi własność Gminy M. (...) i administrowana jest przez (...) sp. z o. o. w A. (dowód: wypis z rejestru gruntów-k.39, wypisz księgi wieczystej k. 41-42, wykaz zarządzanych nieruchomości komunalnych Gminy M. (...) k. 43).

Pismem z dnia 21.07.1992r. Przedsiębiorstwo Usług (...) sp. z o. o. w A. jako następcą prawny (...), wypowiedział powódce umowę najmu garażu ze skutkiem na dzień 31.10.1992r. (dowód: kserokopia wypowiedzenia-k.25).

Następnie (...)w A. pismem z dnia 06.10.1992r. unieważniło w/w wypowiedzenie umowy najmu (dowód: kserokopia pisma unieważniającego wypowiedzenie-k.27).

W toku dalszej korespondencji kierowanej do powódki wzywana ona była przez administratora do uregulowania stanu prawnego gruntu posesji przy ul. (...) A., na której posadowiony został garaż (dowód: kserokopia korespondencji kierowanej do powódki-k.29-30).

(...) sp. z o. o. w A. pismem z dnia 11.06.2013r., otrzymanym przez powódkę dnia 17.06.2013r. dokonał pisemnego wypowiedzenia umowy najmu, zawartej dnia 19.07.1984r. Podstawę wypowiedzenia stanowił art. 673 § 2 kc. Okres wypowiedzenia został określony na 3 miesiące i zakreślony został do dnia 31.09.2013r., kolejnym pismem skorygowano datę wypowiedzenia na dzień 30.09.2013r. (dowód: wypowiedzenie umowy-k.54, potwierdzenie odbioru. 54v., pismo korygujące wypowiedzenie k. 55). Jednocześnie powódka została pisemnie poinformowana przez Burmistrza A. pismem z dnia 24.04.2013r., iż nie wyraża on zgody na uregulowanie stanu prawnego gruntu, na którym posadowiony jest garaż i została wezwana do jego usunięcia w terminie do dnia 30.04.2013r. (dowód: kserokopia pisma Burmistrza Miasta A., skierowanego do powódki-k.85).

Przechodząc do analizy treści umowy najmu łączącej powódkę z pozwanym należy wskazać, że § 4 przedmiotowej umowy nakładał na najemcę obowiązek uiszczania czynszu miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego (dowód: kserokopia umowy najmu garażu-k.52-52v.).

Okolicznością bezsporną pomiędzy stronami pozostaje, iż powódka zaprzestała opłacania czynszu, a ostatnią opłatę wniosła w 1993 r., co sama powódka tłumaczyła okolicznością, iż nie płaciła czynszu, albowiem czekała na notę (k.98v.). Pełnomocnik powódki wskazywał, iż w 1993r. powódka wiedziała ile ma płacić i nie płaciła czynszu tylko dlatego, bo nie dostała noty, a uprzednio została poinformowana pisemnie, że ma czekać na notę (k.99).

Zgodnie z treścią art. 669 § 1 kc najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Z kolei § 2 tegoż przepisu stanowi, że jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nie oznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Brak płatności czynszu przez powódkę, spowodował, iż pozwany uprawniony był do zastosowania art. 672 kc, który stanowi, że jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. W przedmiotowej sprawie pozwany z niewiadomych przyczyn nie skorzystał z tej instytucji.

Nie sposób podzielić stanowiska pełnomocnika powódki, iż nie ma zastosowania wobec powódki treść art. 673 § 2 kc. Należy zauważyć, iż w § 9 umowy najmu zawarto sformułowanie, że została ona zawarta na czas oznaczony w przydziale lokalu i traci moc z upływem tego terminu lub na wypadek prawomocnego cofnięcia przydziału albo rozwiązania stosunku najmu (dowód: kserokopia umowy najmu garażu-k.52-52v.).

Zgodnie z art. art. 661 § 1 kc, najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony.

W doktrynie przyjmuje się, że przepis art. 661 § 1 kc wprowadza bezwzględnie obowiązującą regułę ograniczenia trwałości umów najmu (por. Ewa Bończak-Kucharczyk. Komentarz do art.661 Kodeksu cywilnego, Lex stan prawny: 2011.08.01).

Oznacza to, że umowa powódki, która została zawarta w 1984r., chociaż zawarta została na czas oznaczony z mocy prawa przekształciła się w umowę na czas nie oznaczony, albowiem obowiązywała ponad 10 lat- art. 661§ 1 kc.

W konsekwencji powyższych ustaleń, pozwany uprawniony był do wypowiedzenia umowy najmu na zasadzie art. 672 kc wobec zwłoki w płatności czynszu, albowiem powódka zobligowana była do opłacania czynszu, co jednoznacznie

wynikało z zawartej umowy, jak również z przepisów kodeksu cywilnego. Powódka przez wiele lat pracowała na stanowisku kierowniczym, stąd też posiadała rozeznanie w kwestii realizacji obowiązków nałożonych umową, zasad funkcjonowania rachunkowości itp. Skoro powódka w 1993r. знаła wysokość opłat czynszowych i mimo to zaniechała płatności czynszu, a przez okres niemalże 20 lat dalszego obowiązywania umowy nie dokonała ustaleń odnośnie wysokości aktualnego czynszu należy uznać, że w sposób zawiniony nie dopełniała warunków umowy, co zrodziło po stronie pozwanego uprawnienie do dokonania wypowiedzenia umowy na zasadzie art. 672 kc, z którego jednakże jak zostało wskazane wcześniej pozwany nie skorzystał. Pozwanemu przysługiwało także uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu na zasadzie art. 673 § 2 kc, wobec jak zostało wskazane wcześniej przekształcenia się umowy najmu ex lege w umowę na czas nie oznaczony z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia, z którego to trybu pozwany skorzystał. Tym samym należy skonstatować, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Postawa powódki nie płaćcej czynszu przez okres wielu w korelacji z nadrzędnym celem, jakim jest powstały plan zagospodarowania terenu, służący (...) (...), a więc ogółowi społeczności wskazuje, iż również w kontekście zasad współzycia społecznego wypowiedzenie umowy najmu było ze wszech miar uzasadnione.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo w zakresie punktu 1 pozwu jako bezzasadne -pkt I wyroku.

Z uwagi na cofnięcie przez powódkę roszczenia w zakresie pkt 2 pozwu, na co pozwany wyraził zgodę, Sąd na zasadzie art. 355 § 1 kpc umorzył postępowanie w zakresie punktu 2 pozwu-pkt II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Sąd nie podzielił stanowiska pełnomocnika powódki, że okoliczność, iż pierwotny pozwany złożył wniosek o zasądzenie na jego rzecz kosztów przed dniem zwolnienia go od udziału w sprawie, winna skutkować oddaleniem tego wniosku, albowiem treść art. 194 § 2 kpc określa jedynie ostateczny termin na złożenie wniosku o przyznanie kosztów od strony powodowej, co wskazuje, iż wnioski złożone przed upływem tego terminu należy uznać za złożone z zachowaniem terminu ustawowego.