

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 13 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, wydanym w sprawie z powództwa J. P. i K. O. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w R., W. B., T. S. (1), J. B., A. S. (1), N. S. (1) i M. S. (1) o ustalenie:

- umorzył postępowanie w stosunku do W. B., T. S. (2), J. B., A. S. (2), N. S. (2) i M. S. (2) (pkt 1),
- oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2),
- szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu i przyjęciu, że powodowie przegrali sprawę w całości (pkt 3).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło po ustaleniu, że J. P. i K. O. wzięli udział w konkursie ofert na przyznanie lokalu gminnego, przygotowywanym przez Urząd Miasta Ł.. Powódka wystartowała w konkursie dotyczącym mieszkania przy ul. (...) w Ł., a powód przy ul. (...) w Ł.. Powodowie wygrali oba konkursy, jednak zdecydowali się na lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) z uwagi na lepszy stan techniczny i lokalizację. W rezultacie powód zrezygnował z mieszkania przy ul. (...) w Ł..

25 marca 2015 r. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., działająca w imieniu i na rzecz właścicieli nieruchomości przy ul. (...), zawarła z J. P. i K. O. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z umową najemcy byli zobowiązani opłacać miesięczny czynsz wg. stawki 8,70 zł/m², co przy uwzględnieniu powierzchni użytkowej 65,13 m² dawało kwotę 566,63 złotych. Oprócz czynszu najemcy opłacali należności za dostawę wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości i opłatę za wodomierz główny oraz za wywóz śmieci. Łączna kwota należności wynosiła 697,24 zł miesięcznie. Umowa przewidywała możliwość zmiany wysokości czynszu w oparciu o decyzje właścicieli nieruchomości, dokonywane w formie pisemnej, przez powiadomienia najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wypowiedzeniem zmian.

Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony 1 roku, po upływie którego umowa miała zostać przedłużona na lata następne, pod warunkiem regularnego wnoszenia opłat za najem lokalu. Obowiązywała od dnia 25 marca 2015 r. Należności z tytułu umowy najmu były regulowane przez powodów na bieżąco.

Przedłużenie umów najmu lokali mieszkalnych w nieruchomościach prywatnych i „współwłasnych”, administrowanych przez Gminę Ł. (Zarząd Lokali Miejskich a wcześniej Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.), a zwieranych na czas oznaczony następuje na wniosek złożony przez najemcę o przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony, po spełnieniu warunku regularnego wnoszenia opłat przez okres najmu lokalu.

Gmina Ł. była współwłaścicielem w 120/192 częściach nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. W czasie trwania najmu nieruchomość przy ul. (...) w Ł. została sprzedana przez Gminę Ł.. Nowy zarządca nieruchomości 13 lipca 2015 r. wypowiedział J. P. i K. O. wysokość stawki czynszu za wynajmowany lokal mieszkalny. Ustalił jego wysokość według stawki odtworzeniowej za 1 m² zajmowanej powierzchni na kwotę 9,97 zł. Od 1 listopada 2015 r. czynsz i opłaty eksploatacyjne wynosiły 720,90 zł miesięcznie. Odmowa przyjęcia nowej stawki czynszu była równoznaczna z wypowiedzeniem umowy najmu z terminem trzymiesięcznym.

Strony nie przedłużyły umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) z dnia 25 marca 2015 r., zawartej na czas oznaczony 1 roku po upływie terminu jej obowiązywania.

Pozwany pismem z 31.08.2015 r. poinformował, że przedmiotowa umowa najmu nie zostanie przedłużona, a pismem z 25.02.2016 r. poinformował o jej wypowiedzeniu. Lokal miał zostać zdany do dnia 31 marca 2016 r. z zagrożeniem naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości 20 zł/m².

Powodowie nie zwracali się do strony pozwanej o przedłużenie umowy najmu, uznając że umowa ta nadal wiąże strony. (...) sp. z o.o. sp.k. w R. nie składała powodom propozycji przedłużenia umowy najmu.

8 listopada 2016 r. T. S. (2), J. B., A. S. (2), działająca w imieniu własnym i na rzecz małoletnich córek N. S. (2) i M. S. (2) jako ich przedstawicielka ustawowa, sprzedali należące do nich udziały stanowiące razem 63/192 części (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej z siedzibą w R..

Spółka jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w około 95 %, współwłaścicielem w pozostałej części jest W. B..

Sąd Rejonowy wskazał na przepis art. 189 k.p.c. jako podstawę prawną powództwa. Przesłanką umożliwiającą rozpoczęcie badania zasadności powództwa o ustalenie jest istnienie interesu prawnego powodów. Sąd pierwszej instancji uznał, że powodowie mają interes prawny w ustaleniu czy łączy ich z pozwanym stosunek najmu.

Jak wykazało postępowanie dowodowe, umowa najmu ww. lokalu została zawarta na czas oznaczony 1 roku, a jej przedłużenie było uzależnione od dwóch przesłanek: regularnego opłacania czynszu najmu i innych opłat obciążających najemców oraz przestrzegania zasad porządku na terenie nieruchomości. Okoliczności te nie były kwestionowane przez żadną ze stron a spór sprowadzał się jedynie do sposobu interpretacji sformułowania zawartego w § 8 ust. 1 umowy, że „umowa zostanie przedłużona na lata następne”.

W ocenie Sądu Rejonowego powyższe sformułowanie nie powoduje automatycznego przedłużenia umowy najmu. Warunkiem przedłużenia umów najmu lokali mieszkalnych w nieruchomościach prywatnych i „współwłasnych”, administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich (będący następcą prawnym Administracji Zasobów Komunalnych), zwierzanych na czas oznaczony był w każdym przypadku wniosek złożony przez najemcę o przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony, po spełnieniu warunku regularnego wnoszenia opłat przez dotychczasowy okres najmu lokalu.

Nowy zarządca nieruchomości pismem z 31 sierpnia 2015 r. powiadomił powodów, że umowa najmu nie zostanie przedłużona, a pismem z 25 lutego 2016 r. nawet złożył oświadczenie o jej wypowiedzeniu. Powodowie natomiast nie wystąpili z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu. Przedmiotowa umowa wygasła zatem z dniem 25 marca 2016 r., ponieważ nie została przez strony przedłużona.

Analiza powyższego w aspekcie istoty żądania powodów, tj. powództwa o ustalenie doprowadziła Sąd Rejonowy do przekonania, że powodowie nie wykazali aby z pozwanym łączyła ich umowa najmu. Z § 8 umowy wynika jasno jej okres obowiązywania (do 25.03.2016 r.) i wskazanie warunków, od których uzależnione było przedłużenie umowy „na lata następne”. Takie sformułowanie umowy oznacza, że dla przedłużenia jej obowiązywania konieczne jest wyrażenie woli obu stron. Nie ulega wątpliwości, iż pozwany takiej woli nie wyraził, a powodowie nie zwracali się do pozwanego o przedłużenie umowy. Zatem do przedłużenia umowy nie doszło wobec braku wyrażenia stosownej woli stron. Można byłoby ewentualnie rozważać, czy po stronie pozwanego nie istnieje obowiązek złożenia oświadczenia woli określonej treści, lecz nie było to objęte żądaniem pozwu. Powództwo o ustalenie - jako bezzasadne - podlegało oddaleniu.

W toku procesu powodowie cofnęli pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do pozwanych T. S. (2), A. S. (2), małoletnich pozwanych N. S. (2), M. S. (2), W. B. i J. B.. Oczywistą implikacją powyższej czynności procesowej, po dokonaniu jej oceny zgodnie z art. 203 k.p.c., było umorzenie postępowania w zakresie wskazanym przez powoda, w trybie art. 355§ 1 k.p.c.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu i przyjęciu, że powodowie przegrali sprawę w całości, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu, zgodnie z dyspozycją art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie. Zaskarżyli wyrok w całości. Wnieśli o jego zmianę i orzeczenie zgodnie z żądaniem oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi orzeczenie o kosztach postępowania.

Apelujący zarzucili błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia poprzez przyjęcie, że:

- z umowy najmu z 25.03.2015 r. wynika, że powodowie mieli obowiązek zgłosić wniosek o przedłużenie tej umowy przed upływem roku od daty jej zawarcia;

- nie złożenie przez powodów wniosku o przedłużenie umowy spowodowało jej wygaśnięcie;

- ustalenie, że pozwana Spółka (...) skutecznie wypowiedziała powodom umowę najmu nie wiadomo na jakiej podstawie w sytuacji, gdy jest to lokal mieszkalny.

W ocenie skarżących doprowadziło to do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., ponieważ Sąd poczynił całkowicie dowolne ustalenia, nie oparte na zebranych w sprawie materiale dowodowym, w efekcie których przyjął, że przedłużenie umowy zależało od założenia przez powodów wniosku o jej przedłużenie podczas, gdy powodowie nie zostali o tym pouczeni, a z umowy obowiązek ten nie wynika. Apelujący zarzucili Sądowi pierwszej instancji całkowite pominięcie obowiązków nabywcy rzeczy wynajętej w czasie trwania stosunku najmu, nie ustosunkowanie się do oświadczenia złożonego przez pozwaną Spółkę o nieprzedłużeniu powodom umowy najmu z 25.03.2015 r. mimo niekwestionowanego wywiązywania się przez nich z obowiązków nałożonych umową. W związku z tym skarżący zarzucili również naruszenie prawa materialnego, tj. art. 678 § 1 k.c., art. 692 k.c., art. 65 § 1 k.c. i art. 58 k.c. – bez szczegółowego sformułowania tego zarzutu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i – jako taka – podlega oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że nie zachodzą błędy w ustaleniach faktycznych, zarzucane w apelacji.

Nie ma w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ustalenia, iż z umowy najmu zawartej przez powodów z Gminą Ł. wynikał ich obowiązek zgłoszenia wniosku o przedłużenie tej umowy przed upływem roku od daty jej zawarcia. Sąd Rejonowy nie poczynił takiego ustalenia. Ustalił natomiast, że „Przedłużenie umów najmu lokali mieszkalnych w nieruchomościach prywatnych i „współwłasnych”, administrowanych przez Gminę Ł. (Zarząd Lokali Miejskich a wcześniej Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.), a zwieranych na czas oznaczony następuje na wniosek złożony przez najemcę o przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony, po spełnieniu warunku regularnego wnoszenia opłat przez okres najmu lokalu”. Wynika to z informacji Zarządu Lokali Miejskich, znajdującej się na k. 42 akt sprawy, a omawiane ustalenie dokładnie odpowiada treści tej informacji.

Nie ma również w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ustalenia, iż nie złożenie przez powodów wniosku o przedłużenie umowy spowodowało jej wygaśnięcie. Jest ustalenie, zgodnie z którym: „Strony nie przedłużyły umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) z dnia 25 marca 2015 roku, zawartej na czas oznaczony 1 roku po upływie terminu jej obowiązywania”. To ustalenie zostało poczynione w oparciu o pismo zarządcy nieruchomości z dnia 31 sierpnia 2015 roku, skierowane do powodów (k. 8 akt sprawy). Powyższa okoliczność jest niesporna, bo z pisma wynika brak woli właścicieli nieruchomości przedłużenia umowy najmu na dalszy okres czasu. Zaś z zeznań powodów wynika, że nie zwracali się do strony pozwanej o przedłużenie umowy, uznając że nadal wiąże strony.

Wreszcie Sąd Rejonowy nie ustalił, że Spółka (...) skutecznie wypowiedziała powodom umowę najmu. Ustalił natomiast, że pozwany „(...) pismem z 25.02.2016 roku poinformował o jej wypowiedzeniu. Lokal miał zostać zdany do dnia 31 marca 2016 roku a w razie uchybienia temu terminowi naliczane miało być odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 20 zł/m²”. To ustalenie znajduje oparcie zarówno w przywołanym wyżej piśmie zarządcy z 31.08.2015 r., jak i piśmie zarządcy nieruchomości z 25 lutego 2016 r. o wypowiedzeniu umowy najmu (k. 9). Sąd pierwszej instancji nie oceniał skuteczności tego wypowiedzenia, stwierdzając jedynie w rozważaniach prawnych, że nowy zarządca nieruchomości pismem z dnia 31.08.2015 r. powiadomił powodów, że umowa najmu nie zostanie przedłużona, a pismem z 25.02.2016 r. „nawet złożył oświadczenie o jej wypowiedzeniu”.

Wszystkie przytoczone powyżej ustalenia faktyczne mają oparcie w dokumentach znajdujących się w aktach sprawy. Zatem zaskarżone orzeczenie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne.

Wbrew zapatrywaniom skarżącego Sąd Rejonowy nie naruszył zasady określonej w art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którą sąd winien oceniać wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Mimo przeciwnych sugestii apelacji, Sąd I Instancji dokonał wnikliwej i trafnej oceny przedstawionych w sprawie dowodów, w oparciu o którą wyprowadził również słuszne wnioski jurydyczne, a swoje stanowisko przy tym także przekonująco i wyczerpująco uzasadnił. Nie jest rzeczą Sądu Odwoławczego powielanie wyводу prawidłowo przedstawionego już przez Sąd Rejonowy, którego argumentację Sąd Okręgowy w całości podziela, dlatego wystarczające będzie odniesienie się do zarzutów podniesionych przez skarżącego w apelacji. Przy czym do omówienia pozostał jedynie zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 678 § 1 k.c., art. 692 k.c., art. 65 § 1 k.c. i art. 58 k.c.

Nie ulega żadnej wątpliwości, że powodowie zawarli z Gminą Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego. Jest to umowa nazwana, uregulowana w art. 680 – 692 k.c. i art. 659 – 679 k.c. oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610). Umowa najmu (w tym najmu lokalu mieszkalnego) może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Umowa najmu zawarta na czas oznaczony powoduje powstanie zobowiązania o charakterze terminowym czyli takim, w którym z góry określony jest termin końcowy (zdarzenie przyszłe i pewne), którego zaistnienie spowoduje wygaśnięcie zobowiązania - zakończenie stosunku najmu.

Umowa najmu, zawarta z powodami, była umową na czas określony. Zgodnie z § 8 ust. 1 umowy, została zawarta na czas oznaczony 1 roku. Obowiązywała od dnia 25 marca 2015 r. Stosownie więc do przepisu art. 112 k.c. umowa obowiązywała do 25 marca 2016 roku. Po tym terminie najem wygasł. Z tego samego § 8 ust. 1 umowy wynika, że po upływie roku, na który umowa została zawarta, miała ona zostać przedłużona na lata następne pod warunkiem regularnego wnoszenia opłat za najem lokalu. Ten zapis nie jest precyzyjny. W umowie nie określono bowiem mechanizmu, według którego miało nastąpić przedłużenie umowy.

Treść omawianego zapisu umownego świadczy niewątpliwie, że wynajmujący z jednej strony miał na celu nawiązanie stosunku najmu na okres dłuższy niż rok, z drugiej strony chciał zagwarantować sobie możliwość sprawdzenia wiarygodności i rzetelności najemców. Dlatego umowa została zawarta na czas określony, a możliwość przedłużenia czasu trwania stosunku najmu została uzależniona od warunku regularnego opłacania czynszu. Nie budzi też wątpliwości, że w wypadku nieziszczenia się warunku, umowa nie zostałaby przedłużona. Co więcej mogłaby zostać rozwiązana przez wynajmującego przed upływem terminu, na który została zawarta, co zastrzeżono w § 8 ust. 3 pkt b umowy.

Nie ma wątpliwości, że obie strony umowy zgodnie rozumieją cel zapisu § 8 umowy najmu. Wynika to zarówno z informacji udzielonej przez Zarządu Lokali Miejskich na potrzeby niniejszej sprawy, jak i z zeznań powodów, którzy potwierdzili, że na etapie zawierania umowy informowano ich o warunkach przedłużenia najmu. Sporny jest jedynie mechanizm tego „przedłużenia”. Z zeznań powodów wynika, że zapis § 8 umowy rozumieją jako działający automatycznie, bez potrzeby dokonywania dodatkowych czynności. Z kolei Gmina Ł. wskazuje na utrwalone zasady,

stosowane przez nią we wszystkich tego typu sprawach, czyli na konieczność przedłużenia umowy na czas nieokreślony po zgłoszeniu takiej gotowości przez najemców.

Zachodzi zatem konieczność zinterpretowania umowy najmu z 25.03.2015 r.

Przepis art. 65 k.c. nakazuje tak tłumaczyć oświadczenie woli, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2.). Przywołany przepis, ustanawiający zasady wykładni oświadczeń woli, ma zastosowanie do interpretacji spornego zapisu powyższej umowy. W sytuacji, gdy każda ze stron umowy inaczej rozumie omawiany zapis umowny, konieczne jest ustalenie jego obiektywnego znaczenia. Należy przy tym uwzględnić zgodny zamiar stron, a w razie braku takiego zgodnego zamiaru – ustalić, która z nich rozumiała umowę w sposób zgodny z jej znaczeniem ustalonym obiektywnie, przy uwzględnieniu okoliczności i celu jej zawarcia. Dodać należy, że ustalenie rzeczywistego znaczenia spornego zapisu umownego jest ustaleniem faktu, które powinno być poprzedzone stosownym postępowaniem dowodowym.

W realiach rozpoznawanej sprawy takimi dowodami są: pisemna oferta warunków najmu z 9.03.2015 r. (karta 11), informacja Zarządu Lokali Miejskich z 20.10.2016 r. (karta 42) oraz zeznania powodów złożone na rozprawie 1 czerwca 2017 r. (znacznik czasowy 00:13:33 – 00:17:09 oraz 00:17:58 – 00:19:51). Żaden z tych dowodów nie pozwala na ustalenie, że przekształcenie umowy najmu zawartej na czas określony w najem na czas nieokreślony miało nastąpić „automatycznie”, bez złożenia w tym względzie oświadczeń stron. Twierdzenia powodów nie znajdują uzasadnienia w samym brzemieniu umowy, ani w innych dowodach przeprowadzonych w sprawie. Zeznania powodów potwierdzają jedynie, jak oni sami rozumieli zapis umowny i nie podważają wiarygodności informacji o praktyce stosowanej przez Gminę Ł. przy zawieraniu umów najmu na czas określony. Nie wynika z nich również, aby sposób przedłużenia umowy był przedmiotem uzgodnień kontrahentów przez podpisanie umowy najmu. Przeciwnie, zastrzeżenie warunku, pod jakim mogło nastąpić przekształcenie umowy terminowej w bezterminową wymagało sprawdzenia, czy warunek został spełniony. Po wtóre, treść § 8 w jego całości, w tym zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, przemawia przeciwko automatyzmowi forsowanemu przez powodów. Powyższe przemawia za przyjęciem, że „przedłużenie umowy” wymagało złożenia przez strony stosownych oświadczeń w tym zakresie i choćby zawarcia aneksu do umowy. Brak inicjatywy strony zainteresowanej utrzymaniem stosunku najmu (czyli powodów) przy negatywnym podejściu wynajmującego (pозwanej Spółki) spowodował, że najem zawarty na czas określony 1 roku wygasł. W konsekwencji powództwo o ustalenie, że stosunek najmu trwa nadal – jako niezasadne – podlegało oddaleniu. Jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy, powództwo zostało sprecyzowane jako powództwo o ustalenie. Nie zostały zgłoszone inne możliwe roszczenia powodów, wynikające z omawianej umowy, co jednak nie pozbawia ich możliwości dochodzenia tych roszczeń w odrębnym procesie.

Zupełnie inną kwestią jest kontynuowanie stosunku najmu, przewidziane w art. 678 k.c. w zw. z 692 k.c. Wskazane przepisy konstruuje zasadę, zgodnie z którą pomimo zbycia rzeczy najętej, najem nie wygasa, lecz nabywca rzeczy wchodzi w miejsce zbywcy. W przypadku, gdy najem dotyczy lokalu mieszkalnego, nabywcy nie służy prawo wypowiedzenia najmu, przewidziane w art. 678 § 1 k.c. Przyjęta w przytoczonych przepisach zasada nie pozostaje w sprzeczności ze stwierdzeniem, że stosunek najmu nawiązany z powodami na czas określony wygasł po terminie wskazanym w umowie.

Podsumowując: apelacja nie ma usprawiedliwionych podstaw i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik postępowania, wyrażonej w art. 98 k.p.c. Apelacja nie została uwzględniona w żadnej części, dlatego powodowie są zobowiązani zwrócić przeciwnikowi procesowemu poniesione przez niego koszty na etapie postępowania drugoinstancyjnego. Stanowią je koszty zastępstwa procesowego - 450 złotych, obliczone stosownie do § 2 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. - Dz.U.2015.1800). Zgodnie z art. 105 § 2 k.p.c. powodowie są zobowiązani do zwrotu pozwanemu kosztów postępowania apelacyjnego w częściach równych.