

Sygn. akt I Ca 337/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Podwójniak

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSO Katarzyna Powalska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa R. S. i M. S.

przeciwko (...) SA z siedzibą w W.

o opróżnienie lokalu użytkowego

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 20 maja 2016 roku, sygnatura akt I C 1207/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej (...) SA z siedzibą w W. na rzecz powoda M. S. kwotę 600 (sześćset) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 337/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 maja 2016 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie z powództwa R. S. i M. S. nakazał pozwanej (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. opróżnienie wraz z mieniem lokalu użytkowego składającego się z jednego pomieszczenia o powierzchni użytkowej 8 m², znajdującego się na parterze budynku po byłym domu nauczyciela, położonym w miejscowości O. nr (...), gmina K. (pkt 1), zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 150,00 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu (pkt 2), nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Sieradzu kwotę 50,00 zł z tytułu brakującej opłaty sądowej (pkt 3) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda M. S. kwotę 77,00 zł zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 4) a także zasądził od pozwanej na rzecz powoda M. S. kwotę 90,00 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego (pkt 5).

Rozstrzygnięcie zapadło po następujących ustaleniach i wnioskach.

Gmina K. była właścicielem działki (...) położonej w miejscowości O., dla której w Sądzie Rejonowym w Sieradzu prowadzona była księga wieczysta Kw nr (...).

Na działce (...) posadowiony jest budynek mieszkalno-usługowy po byłej szkole podstawowej wraz z przylegającym do niego dawnym budynkiem komunalnym („byłym domem nauczyciela”) z trzema lokalami mieszkalnymi i jednym lokalem użytkowym oraz budynek gospodarczo-garażowy, w którym znajdują się komórki i jeden garaż.

W dniu 1 lutego 1995 roku została zawarta pomiędzy Gminą K. a (...) S.A. Zakładem (...) w S. umowa najmu lokalu użytkowego składającego się z jednego pomieszczenia o powierzchni 8 m². Powyższa umowa była zawarta na czas nieoznaczony, a najmowane pomieszczenie miało być wykorzystane na cele telekomunikacyjne. Czynsz został ustalony na kwotę 28,00 zł miesięcznie, przy czym za podstawę jego wyliczenia została przyjęta stawka 3,50 zł za 1 m² powierzchni. Strony zastrzegły, że zmiany umowy będą wymagały formy pisemnej, pod rygorem nieważności. W § 6 znalazł się zapis, zgodnie z którym w przypadku żądania zwrotu przedmiotu najmu przez właściciela w czasie trwania najmu, na skutek zmiany warunków umowy właściciel obowiązany jest ponieść na rzecz najemcy wszelkie koszty związane z koniecznością przemieszczenia urządzeń telekomunikacyjnych do innych pomieszczeń.

Do umowy sporządzono osiem aneksów. W siedmiu z nich dokonano jedynie zmian stawek opłat czynszowych. Ostatni aneks z dnia 1 kwietnia 2005 roku zawierał regulację dotyczącą zarówno zmiany opłat czynszowych, jak i innych postanowień umowy. W § 1 ust. 6 tego aneksu ustalono, że wysokość czynszu będzie waloryzowana corocznie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa GUS, po uprzednim wystąpieniu pisemnym wynajmującego, zastrzegając przy tym, iż waloryzacja czynszu nie będzie stanowić zmiany umowy i nie będzie wymagać sporządzenia aneksu.

W piśmie z dnia 16 stycznia 2012 roku wynajmujący poinformował najemcę, iż od dnia 1 stycznia 2012 roku zostaje zwiększona stawka czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2011 roku o 4,3% i w przypadku nieruchomości położonych w miejscowości O. wyniesie 82,94 zł brutto.

W dniu 16 kwietnia 2012 roku Gmina K. poinformowała (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W., iż budynek komunalny (była szkoła w O.), w którym spółka wynajmuje powierzchnie pod urządzenia telekomunikacyjne, został przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu, co będzie miało miejsce w miesiącu maju 2012 roku i że nabywca wstąpi w stosunek najmu w miejsce zbywcy.

W dniu 29 maja 2012 roku doszło do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży, na mocy której Gmina K. sprzedała powodom R. i M. małżonkom S. zabudowaną nieruchomość obejmującą m.in. działkę nr (...) położoną w miejscowości O., gmina K., dla której została – po odłączeniu z księgi wieczystej Kw nr (...) – urządzona nowa księga wieczysta Kw nr (...).

W dniu 18 listopada 2013 roku powodowie poinformowali (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W., że jako nabywcy rzeczy najętej wstąpili w stosunek najmu w miejsce zbywcy, tj. Gminy K.. W tym samym dniu, powodowie wystosowali również do (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. wezwanie do zapłaty, w którym wezwali adresata do zapłaty w terminie 5 dni od otrzymania wezwania kwoty 3 930,06 zł tytułem zaległych opłat za najem lokalu użytkowego położonego w miejscowości O. nr (...).

W dniu 18 listopada 2013 roku powodowie wystosowali do (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kolejne pismo, w którym na podstawie art. 685¹ k.c. wypowiedzieli z terminem miesięcznym na koniec miesiąca kalendarzowego dotychczas obowiązującą stawkę czynszu najmu lokalu użytkowego. Powodowie wskazali przy tym, iż nowa stawka czynszowa będzie wynosiła 1 000,00 zł netto, a w przypadku odmowy przyjęcia podwyżki, umowa najmu ulegnie rozwiązaniu z upływem okresu wypowiedzenia.

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (następca (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.) nie zaakceptowała nowej stawki czynszu.

Pismem z dnia 25 marca 2014 roku powodowie wezwali stronę pozwaną do opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Powyższe wezwanie dotarło do adresata w dniu 1 kwietnia 2014 roku.

Obecnie strona pozwana nie uiszcza na rzecz powodów żadnych kwot.

W dniu 2 lipca 2014 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniosła o ustanowienie na jej rzecz, za wynagrodzeniem rocznym w wysokości 2 328,00 zł, służebności przesyłu obciążającej na czas do usunięcia przez wnioskodawczynię należących do niej urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, bądź za wynagrodzeniem jednorazowym w kwocie 11 921,00 zł na czas nieokreślony, nieruchomości położoną w miejscowości O. nr (...), gmina K., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...), a polegającej na prawie korzystania z tych działek gruntu oraz ze znajdującego się na działce nr (...) budynku – na potrzeby eksploatacji, napraw, remontów i konserwacji urządzeń infrastruktury przesyłowej linii telekomunikacyjnych, łącznie z prawem dostępu i dojazdu do tych urządzeń w czasie ich eksploatacji w celu wykonania czynności związanych z eksploatacją, naprawą, remontami i konserwacją. Powyższa sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I Ns 932/14. Postępowanie to nadal jest w toku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo jest uzasadnione.

W związku z nabyciem przedmiotu najmu używanego przez pozwaną spółkę jako najemcę (lokal użytkowy położony w miejscowości O. nr (...)), powodowie (M. i R. małżonkowie S.) wstąpili w stosunek najmu w miejsce dotychczasowego wynajmującego (Gminy K.), stosownie do treści art. 678 § 1 k.c.

Stosownie do treści art. 685¹ k.c. powodowie mogli dokonać podwyższenia czynszu. Zgodnie bowiem z tym przepisem wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jest to ustawowo zastrzeżona dla wynajmującego możliwość dokonania zmiany umowy przez czynność jednostronną.

Powodowie wypowiedzieli stronie pozwanej dotychczasową wysokość czynszu w formie pisemnej, doręczając jej na miesiąc naprzód pismo z określoną nową stawką czynszu. Zachowanie pozwanej wskazuje natomiast, że wysokość nowego czynszu nie została przez nią zaakceptowana.

W związku z tym, że oznaczenie czynszu jest elementem przedmiotowo istotnym umowy najmu, niezaakceptowanie przez najemcę zmiany czynszu, musiało w tym wypadku oznaczać, że umowa najmu rozwiązała się (wygasła) po upływie miesięcznego okresu wypowiedzenia.

W tej sytuacji należało uznać, iż strona pozwana zajmuje aktualnie przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego i żądanie powodów dotyczące nakazania opróżnienia pozwanej zajmowanego przez nią pomieszczenia zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelacje złożyła pozwana.

Zaskarżyła wyrok w części nakazującej pozwanej opróżnienie wraz z mieniem lokalu użytkowego składającego się z pomieszczenia o powierzchni użytkowej 8 m² znajdującego się na parterze budynku po byłym domu nauczyciela, położonym w miejscowości O. nr 37, gmina K. (pkt 1 sentencji wyroku).

Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. w zw. z art. 140 k.c. i art. 222 § 2 k.c. poprzez uznanie, iż żądanie powodów opróżnienia wraz z mieniem lokalu użytkowego składającego się z pomieszczenia o powierzchni użytkowej 8 m², znajdującego się na parterze budynku po byłym domu nauczyciela, położonym w miejscowości O. nr (...), gmina K. nie stanowi nadużycia przysługującego prawa podmiotowego – prawa własności i nie prowadzi do pozbawienia

łączności telekomunikacyjnej innych abonentów, a tym samym nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz art. 320 k.p.c. poprzez nie wskazanie w wyroku terminu w ciągu, którego pozwana ma opróżnić lokal użytkowy wraz z mieniem, chociaż zachodził ku temu szczególnie wypadek, wiadomo bowiem powszechnie, że przeniesienie urządzeń liniowych wymaga zabiegów organizacyjnych, technicznych, ekonomicznych i prawnych.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa o opróżnienie wraz z mieniem lokalu użytkowego i obciążenie solidarnie kosztami procesu powodów oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu wskazała, że takie, jak chce tego strona powodowa, korzystanie z prawa własności narusza zasadę współżycia społecznego (art. 5 k.c.) polegającą na tym, że usunięcie urządzeń pozwanej z lokalu użytkowego pozbawiłoby łączności telefonicznej abonentów, którzy korzystają z łączności telekomunikacyjnej poprzez te urządzenia od kilkudziesięciu lat. Ponadto sporne urządzenia telekomunikacyjne zostały posadowione na nieruchomości powodów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a jedyną przyczyną rozwiązania umowy najmu było nie dojście do porozumienia w zakresie wysokości czynszu.

Niezależnie od powyższego skarżąca wskazała, że inwestycja usunięcia urządzeń jest procesem długotrwałym wymagającym dokonania szeregu czynności formalno-prawnych, co wymaga czasu.

Dalej skarżąca podniosła, że w procesach cywilnych będących następstwem umocnienia się praw jednostki (m. in. prawa własności), zmierzających do porządkowania zadawnionych stosunków prawnych potrzeba wyważania interesu właściciela (użytkownika wieczystego) i obiektywnych możliwości strony pozwanej powinna być starannie oceniana, wiadomo bowiem powszechnie, że przeniesienie urządzeń liniowych wymaga zabiegów organizacyjnych, technicznych, ekonomicznych i prawnych. W niniejszej sprawie Sąd orzekający rozstrzygając o usunięciu urządzeń nie uwzględnił podstawowych czynników ujawnionych w sprawie, takich jak wielkość i funkcja urządzeń.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie jest uzasadniona i jako taka nie może odnieść skutku.

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu użytkowego, ustalając że ustał stosunek prawny będący podstawą korzystania przez pozwaną z lokalu, wynikający z umowy najmu. Takiego ustalenia i podstawy uwzględnienia żądania skarżąca w ogóle nie kwestionuje.

Zarzut apelacji sprowadza się do wskazania, że uwzględnieniu powództwa sprzeciwiały się zasady współżycia społecznego, ponieważ usunięcie urządzeń pozwanej z lokalu pozbawiałoby łączności telefonicznej abonentów korzystających z niej poprzez te urządzenia od kilkudziesięciu lat.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, że nietrafnie apelująca, podnosząc zarzut jak wyżej, odnosi go do przepisów o ochronie własności, ponieważ w niniejszej sprawie podstawą powództwa nie były przepisy o ochronie własności a przepisy regulujące stosunek umowny wynikający z najmu.

Niemniej, oczywiście klauzula generalna jak w treści przepisu art. 5 k.c. może prowadzić do oddalenia powództwa zgodnego z literą prawa, jeśli uwzględnienie takiego powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące, nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie.

Należy jednak pamiętać, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych, tak więc odmowa udzielenia tej ochrony osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych (wyrok Sądu Najwyższego z 20 sierpnia 2015 roku, II CSK 555/14).

W ocenie Sądu Okręgowego przesłanek tego rodzaju w rozpoznawanej sprawie brak; ściśle – nie zostały przez pozwaną w żaden sposób wykazane. Niewątpliwie zaś to na pozwanej spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. Skoro bowiem to pozwana podnosi kwestie sprzeczności powództwa z zasadami współżycia społecznego, to ona z takiego twierdzenia chce wywodzić skutki prawne, to zgodnie z regułą art. 6 k.c. ją obciąża ciężar dowodu.

Podnieść należy, że zarzut sprzeczności powództwa z zasadami współżycia społecznego został wskazany dopiero w apelacji. W postępowaniu przed sądem pierwszej instancji pozwana w ogóle takiego zarzutu nawet nie sformułowała, nie przytoczyła też jakichkolwiek twierdzeń w tym zakresie.

Tymczasem pozwana była już wówczas reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie podjęła jednak jakiejkolwiek inicjatywy w zakresie przedstawienia i uzasadnienia zarzutu sprzeczności powództwa z zasadami współżycia społecznego. Na termin rozprawy, na który strony zostały wezwane do osobistego stawienia pod rygorem pominięcia dowodu z zeznań, w imieniu pozwanej nikt się nie stawił, także nie był obecny pełnomocnik.

W sytuacji procesowej jak przedstawiona powyżej, stanowisko apelacji nie może odnieść jakiegokolwiek skutku.

Niezależnie od powyższego, wskazać też należy, że podniesionemu w apelacji zarzutowi nie została brak rzeczywistej treści – został on sformułowany ogólnikowo.

Mianowicie, skarżąca podaje, że nakazanie opróżnienia lokalu pozbawi abonentów łączności telekomunikacyjnej.

Takie wskazanie nie może być ocenione jako wystarczające. Nie została mu nadana żadna konkretna treść. W sprawie nie były czynione żadne ustalenia odnośnie sposobu wykorzystywania przez pozwaną przedmiotowego lokalu, znaczenia tego lokalu dla łączności telekomunikacyjnej. Co do zasady takie ustalenia nie były konieczne. Niemniej – o ile pozwana chciała wywodzić skutki w zakresie oceny powództwa z punktu widzenia art. 5 k.c., zarzucając jego sprzeczność z tym przepisem – to jej powinnością powinno być zainicjowanie takich ustaleń. Pozwana takiej inicjatywy w ogóle nie przejawiała. Tymczasem w umowie najmu wskazano jedynie – w § 4 – bardzo ogólnie, że najmowane pomieszczenie wykorzystane zostanie na cele telekomunikacyjne. Powyższe nie zawiera zaś żadnej konkretnej treści.

Odnośnie zarzutu naruszenia przepisu art. 320 k.p.c., to skarżąca podaje, że sąd nie wskazał w wyroku terminu opróżnienia lokalu użytkowego wraz z mieniem, gdy tymczasem powszechnie wiadomo, że przeniesienie urządzeń liniowych wymaga zabiegów organizacyjnych, technicznych, ekonomicznych i prawnych.

Także ten zarzut należy ocenić jako nieuprawniony. W istocie należałoby powtórzyć wszystkie argumenty jak powyżej dla braku podstaw zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Mianowicie w ogóle nie wiadomo, ponieważ zabrakło w tym zakresie jakiegokolwiek wykazania przez skarżącą, że w lokalu znajdują się urządzenia „liniowe”, że muszą być przeniesione i że konieczny jest ewentualnie określony czas na wykonanie powyższego w takim wymiarze, który uzasadniałby zastosowanie przepisu art. 320 k.p.c. Powołanie w apelacji specyfikacji „kolejnych etapów procesu inwestycyjnego” także nie może być wystarczające dla uznania zarzutu. Wskazanie to ma bowiem charakter niekonkretny, nie wiadomo do jakich inwestycji się odnosi i czy miałyby w ogóle jakiejkolwiek odniesienie do okoliczności niniejszej sprawy.

Ponadto nie można również pominąć, że pozew w niniejszej sprawie został wniesiony już we wrześniu 2014 roku, a więc minęły już od tego czasu 2 lata, wcześniej – w marcu 2014 roku – pozwana była wzywana do opróżnienia lokalu, zatem dysponowała na pewno wystarczającym czasem dla reorganizacji swoich spraw w zakresie związanym z korzystaniem z przedmiotowego lokalu.

Z podanych wyżej przyczyn Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżony wyrok jest prawidłowy. Apelacja jako pozbawiona usprawiedliwionych podstaw prawnych została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego zapadło w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 3, § 2 pkt 3 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804).