

Sygn. akt VI ACa 810/12

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 23 listopada 2012 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Stefańska (spr.)**

**Sędzia SA – Maciej Kowalski**

**Sędzia SA – Ksenia Sobolewska – Filcek**

**Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska**

**po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2012 r. w Warszawie**

**na rozprawie sprawy z powództwa A. G.**

**przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.**

**o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego**

**na skutek apelacji pozwanej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie**

**z dnia 19 marca 2012 r.**

**sygn. akt XXV C 1137/11**

**oddala apelację.**

**Sygn. akt VI ACa 810/12**

## UZASADNIENIE

Powódka A. G. wnosila o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 14 stycznia 2000 r. wpisanego do repertorium A nr (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności przez Sąd Rejonowy (...) w W. postanowieniem z dnia 16 maja 2011 r. w sprawie o sygn. akt (...). Jako podstawę faktyczną roszczenia wskazała okoliczność, że w powyższym akcie notarialnym poddała się egzekucji na wypadek rozwiązania umowy najmu mieszkania zakładowego, zawartej w dniu 11 stycznia 2000 r. Umowa najmu została zawarta na czas określony, tj. na czas trwania stosunku pracy u pozwanego, przy czym stosunek pracy został rozwiązany z dniem 1 lutego 2010 r. W ocenie powódki, ponieważ najem trwał dłużej niż 10 lat, to nie może on zostać skutecznie rozwiązany z chwilą ustania stosunku pracy, albowiem zgodnie z art. 661 § 1 k.c. najem zawarty na czas dłuższy niż lat 10 poczytuje się po upływie tego okresu za zawarty na czas nieoznaczony. Tym samym, według powódki, brak było podstaw do uznania, że nie przysługuje jej tytuł prawny do lokalu i nadania aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności.

Pozwany Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wnosil o oddalenie powództwa podnosząc, że art. 661 k.c. nie dotyczy mieszkań zakładowych, stąd stosunek najmu lokalu uległ automatycznemu zakończeniu wraz z zakończeniem umowy o pracę.

Wyrokiem z dnia 19 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo w całości.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

A. G. była zatrudniona w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. od dnia 2 listopada 1993 r. do dnia 31 maja 2010 r. Początkowo strony zawierały kolejne umowy o pracę na czas określony, lecz w dniu 30 grudnia 1999 r. podpisały umowę o pracę na czas nieokreślony, na mocy której powódka została zatrudniona na stanowisku gospodarza domu w budynku położonym w W. przy ul. (...). Powódka była zameldowana na pobyt stały w położonym w W. lokalu nr (...) przy Al. (...), lecz w związku ze świadczeniem pracy na rzecz pozwanego została zameldowana na pobyt czasowy w położonym w W. lokalu nr (...) przy ul. (...), gdzie zamieszkała.

W dniu 11 stycznia 2000 r. strony zawarły umowę najmu położonego w W. lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), składającego się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, w.c. i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 37,20 m<sup>2</sup>. Zgodnie z § 8, umowa została zawarta na czas trwania stosunku pracy powódki w pozwanej Spółdzielni. W akcie notarialnym z dnia 14 stycznia 2000 r. powódka złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji z tytułu opróżnienia lokalu i wydania go pozwanemu w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy o pracę. W dniu 1 lutego 2010 r. powódka wypowiedziała pozwanemu umowę o pracę. Umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 31 maja 2010 r., po upływie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Pismem z dnia 1 lipca 2010 r. pozwana Spółdzielnia poinformowała powódkę, że na podstawie § 5 ust. 2 umowy najmu mieszkania zakładowego z dnia 11 stycznia 2000 r., rozwiązuje z nią umowę najmu położonego w W. lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. W piśmie wskazano, że wobec rozwiązania umowy o pracę powstała okoliczność uzasadniająca wypowiedzenie umowy najmu. W dniu 1 października 2010 r. pozwany wezwał powódkę do wydania lokalu, zaś w dniu 13 grudnia 2010 r. złożył wniosek do Sadu Rejonowego (...) w W. o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu w postaci aktu notarialnego zawierającego oświadczenie powódki o poddaniu się egzekucji.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2010 r. Sąd Rejonowy dla (...) w W. oddalił wniosek pozwanego o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 14 stycznia 2010 r. zawierającemu oświadczenie powódki o poddaniu się egzekucji (sygn. akt (...)). Jednakże na skutek zażalenia pozwanego, postanowieniem z dnia 7 marca 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Postanowieniem z dnia 11 maja 2011 r. Sąd Rejonowy (...) w W. nadał klauzulę wykonalności przedmiotowemu aktowi notarialnemu.

Sąd Okręgowy wskazał, że przesłanką rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy było ustalenie, czy doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu położonego w W. lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), albowiem warunkowało ono możliwość nadania klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu zawierającemu oświadczenie powódki o poddaniu się egzekucji w zakresie wydania lokalu po ustaniu najmu. Jedynie wówczas, gdyby skuteczne rozwiązanie umowy najmu nie nastąpiło, powódka mogłaby na podstawie art. 840 § 1 pkt. 1 k.p.c. domagać się pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności, przecząc zdarzeniom, na których oparto jego wydanie, a w szczególności kwestionując istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że zgodnie z art. 661 § 1 k.c. najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. Przepis ten stanowi regułę interpretacyjną ograniczającą swobodę stron co do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony dłuższy niż 10 lat, albowiem po upływie dziesięcioletniego terminu trwania stosunku najmu określonego w umowie, najem ten traktuje się jako zawarty na czas nieoznaczony.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższa reguła znajduje zastosowanie w przedmiotowej sprawie, skoro łącząca strony umowa najmu przewidywała, że jej trwanie zakończy się wraz z ustaniem stosunku pracy. Umowa najmu lokalu nie została wypowiedziana przez okres 10 lat, przy czym okres ten upłynął z dniem 12 stycznia 2010 r. i w tej dacie nastąpiło przekształcenie umowy najmu z zawartej na czas określony w umowę zawartą na czas nieokreślony. Około dwa tygodnie później pozwana złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy o pracę, lecz umowa najmu

była już wówczas umową zawartą na czas nieokreślony, a więc wraz z wypowiedzeniem umowy o pracę nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Sąd pierwszej instancji wskazał również, że do umowy najmu z dnia 11 stycznia 2000 r. mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), albowiem na podstawie art. 27 ust. 1, ustawa ta znajduje również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Art. 11 powołanej ustawy wymienia zamknięty katalog przyczyn oraz terminy wypowiedzenia umowy najmu, zaś w złożonym powódce przez pozwanego wypowiedzeniu nie wskazano żadnej z powyższych przyczyn. Przy tym, jeśliby za przyczynę wypowiedzenia przyjąć konieczność posiadania przez pozwanego lokalu dla kolejnego gospodarza domu, to termin wypowiedzenia umowy wynosiłby 3 lata i w przedmiotowej sprawie nie został zachowany. Dlatego wypowiedzenia najmu nie można uznać za skuteczne.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniosła pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W..

Apelacją z dnia 30 kwietnia 2012 r. pozwany zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości. Pozwany zarzucił wyrokowi Sądu Okręgowego naruszenie art. 661 k.c. poprzez jego zastosowanie w przedmiotowej sprawie, a także art. 5 k.c. w związku z art. 661 k.c. i art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, albowiem w ocenie pozwanego art. 661 k.c. nie może stanowić podstawy do przekształcenia najmu zawartego na czas trwania stosunku pracy w najem zawarty na czas nieoznaczony, gdyż uniemożliwia to jego rozwiązanie po ustaniu stosunku pracy i jest sprzeczne z istotą najmu lokalu służbowego, którego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem jest zapewnienie mieszkania na czas trwania stosunku pracy. Pozwany zarzucił także ewentualnie naruszenie art. 673 k.c. poprzez jego niezastosowanie oraz art. 56 k.c. i art. 65 k.c. poprzez ich niezastosowanie do oświadczenia powódki o rozwiązaniu stosunku pracy.

Powódka A. G. wnosila o oddalenie apelacji.

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd Apelacyjny w całości przyjmuje je za własne. Także rozważania prawne Sądu pierwszej instancji są prawidłowe.

W przedmiotowej sprawie A. G. domagała się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego zawierającego oświadczenie powódki o poddaniu się egzekucji w zakresie opuszczenia i wydania pozwanemu lokalu po ustaniu stosunku najmu, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności przez Sąd Rejonowy (...) w W. postanowieniem z dnia 16 maja 2011 r. w sprawie o sygn. akt (...). Powódka twierdziła, że umowa najmu lokalu mieszkalnego została zawarta na czas określony, tj. na czas trwania stosunku pracy u pozwanego, przy czym ponieważ stosunek pracy został rozwiązany z dniem 1 lutego 2010 r., a więc już po upływie dziesięcioletniego terminu, zgodnie z art. 661 k.c. jest on traktowany jako najem zawarty na czas nieoznaczony, a zatem nie ulega on rozwiązaniu z chwilą ustania stosunku pracy. Wobec braku skutecznego wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu, według powódki nadal przysługuje jej tytuł prawny do lokalu, więc nie było podstaw do nadania aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności. Dlatego przecząc zdarzeniom, na których oparto wydanie tytułu, powódka na podstawie art. 840 § 1 pkt. 1 k.p.c. domagała się pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności.

Sąd Okręgowy uznał argumentację powódki za prawidłową i ponieważ fakty w przedmiotowej sprawie były niesporne, wydał wyrok uwzględniający powództwo w całości. Również w ocenie Sądu Apelacyjnego zarówno ustalenia stanu faktycznego, jak i ocena prawna Sądu pierwszej instancji są prawidłowe. Zgodnie z art. 661 § 1 k.c. najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. W piśmiennictwie wskazuje się, że powołany przepis wprowadza bezwzględnie obowiązującą regułę ograniczenia trwałości umów najmu. Powoduje on m.in. taki skutek, że jeżeli z umowy najmu wynika, iż umowa ta będzie obowiązywała do końca

życia określonej osoby, to po upływie 10 lat od nawiązania najmu każda ze stron może wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów wypowiedzenia przewidzianych w ustawie. Analogiczna sytuacja ma miejsce w sytuacji, gdy strony uzależniły ustanie najmu od spełnienia się warunku rozwiązującego, który w ciągu 10 lat trwania najmu jeszcze się nie spełnił (por. E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 661 Kodeksu cywilnego, Lex 2011/el.).

Taka sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie, albowiem strony zawierając w dniu 11 stycznia 2000 r. umowę najmu położonego w W. lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), uzależniły ustanie najmu od spełnienia się warunku rozwiązującego, w postaci rozwiązania umowy o pracę. Dlatego po upływie 10 lat trwania przedmiotowej umowy najmu lokalu, najem zawarty na czas trwania stosunku pracy (a więc na czas oznaczony) na podstawie art. 661 § 1 k.c. poczytuje się za zawarty na czas nieoznaczony. Powołany przepis miał na celu ograniczenie trwałości stosunku najmu po upływie dziesięcioletniego terminu i taki skutek nastąpiłby także w przedmiotowej sprawie, gdyby możliwe było rozwiązanie najmu przez pozwanego wyłącznie na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

Jednakże, jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, możliwość wypowiedzenia umowy najmu na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego (art. 673 k.c.) przysługuje wyłącznie powódce, natomiast oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu, z uwagi na obowiązywanie przepisów o ochronie praw lokatorów, jest poddane reżimowi ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), która ma zastosowanie do łączącego strony stosunku najmu. Dlatego nie ma racji pozwany zarzucając w apelacji naruszenie art. 673 k.c. poprzez jego niezastosowanie.

Sąd Okręgowy słusznie uznał, że skoro przedmiotowa umowa najmu lokalu nie została wypowiedziana przez okres 10 lat, który to okres upłynął z dniem 12 stycznia 2010 r., w tej dacie nastąpiło przekształcenie umowy najmu z zawartej na czas określony w umowę zawartą na czas nieokreślony. Nie ma więc racji pozwany zarzucając w apelacji naruszenie art. 661 k.c. poprzez jego zastosowanie w niniejszej sprawie, a przy tym pozwany nie wskazał jakichkolwiek przesłanek, na podstawie których przedmiotowy najem miałby być wyłączony spod działania przepisu o charakterze powszechnie obowiązującym.

Fakt, że pozwany potrzebuje lokalu dla kolejnego gospodarza domu, zaś wypowiedzenie najmu powódce z zachowaniem trybu określonego w ustawie o ochronie praw lokatorów wymaga zachowania 3 -letniego terminu, jest okolicznością, która nie może spowodować innej oceny prawnej skuteczności rozwiązania tego stosunku najmu. Nie pozwala również na sformułowanie zarzutu sprzeczności dokonanej wykładni ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem najmu, który pozwany powiązał w apelacji z zarzutem naruszenia art. 5 k.c.

Nie ma również pozwany zarzucając w apelacji naruszenie art. 56 k.c. i art. 65 k.c. poprzez ich niezastosowanie i nie przyjęcie, że oświadczenie woli powódki o wypowiedzeniu umowy o pracę obejmowało jednocześnie oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu. Zgodnie z art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Natomiast z art. 65 § 1 i 2 k.c. wynika, że oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Przy tym, w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W ocenie Sądu Apelacyjnego, brak jest podstaw do przyjęcia, że wypowiadając umowę o pracę powódka zamierzała zrezygnować również z najmu mieszkania, albowiem całokształt okoliczności sprawy wskazuje, że jej celem było zachowanie najmu. Pozwany nie wskazał także na istnienie ustalonych zwyczajów w tym względzie.

Ponadto za słuszne należy uznać stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 stycznia 1998 r. (sygn. III CKN 307/97, publ. OSN 1998, nr 9, poz. 135), zgodnie z którym art. 65 § 2 k.c. nie ma zastosowania w sytuacji, gdy dosłowne brzmienie umowy w sposób jednoznaczny uzewnętrznia zamiar stron i cel umowy. Tymczasem oświadczenie pozwanej o wypowiedzeniu umowy o pracę było jasne i jednoznaczne, przy czym pozwana w żaden sposób nie nawiązała w nim do łączącego strony stosunku najmu.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego był art. 385 k.p.c.