

Sygn. akt I C 288/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Maciej Dubrowski

Protokolant: Dagmara Nieścierowicz

na rozprawie po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2015 r. w Zgorzelcu sprawy

z powództwa **Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w B.**

przeciwko **D. M.**

o opróżnienie lokalu użytkowego

I. nakazuje pozwanemu D. M., aby opuścił i opróżnił pomieszczenie boks garażowego położonego w P. przy ul. (...) nr 1 wraz z osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi i wydał je w stanie wolnym stronie powodowej,

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 157 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 288/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w B. w pozwie z dnia 13-02-2015r skierowanym przeciwko D. M. wniosła o nakazanie pozwanemu opuszczenia i opróżnienia pomieszczenia boks garażowego nr (...) położonego w P. 2B oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, iż z pozwanym łączyła ją terminowa umowa najmu boks garażowego do dnia 31-12-2014r. Strona powodowa pismem z dnia 07-01-2015r nie przyjęła oferty pozwanego z dnia 16-12-2014r kontynuowania umowy najmu bosku garażowego. Pozwany mimo wezwań nie wydał bosku. Strona powodowa wskazała również, że jest w sporze z pozwanym i jego małżonką w zakresie drugiej umowy dotyczącej najmu lokalu mieszkalnego wypowiedzianej przez stronę powodową.

W odpowiedzi na pozew [k 44-54] pozwany wniósł o oddalenie powództwa na podstawie art. 68² k.c. argumentując, że pismo z dnia 07-10-2015r jest spóźnione i jego zdaniem doszło do milczącego przyjęcia jego oferty z dnia 16-12-2014r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Strona powodowa Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w B. jest właścicielem nieruchomości położonej w P. 2B w tym lokali mieszkalnych oraz pomieszczenia boks garażowego nr (...).

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego k.14-18, umowa najmu boks k. 27)

Strona powodowa Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w B. zawarła z M. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. 2B.W. przedmiotowego lokalu był jej mąż pozwany D. M..

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego k.14-18)

Pozwany pismem z dnia 16-09-2013r złożył ofertę pozwanej najmu pomieszczenie boks nr 1 położonego w P. 2B.

Pozwany D., na podstawie umowy najmu zawartej z powódką w dniu 01-10-2013 roku był najemcą powyższego pomieszczenia. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31-12-2014r. Umowa nie przewidywała jej automatycznego wznowienia.

(dowód: umowa najmu – k. 7, aneks do umowy najmu k-10-14, wyjaśnienia pozwanych k 73v)

Strona powoda wypowiedziała pozwanym najem lokalu mieszkalnego i sprawa o wydanie lokalu mieszkalnego toczy się pod sygn. akt I C 289/15 w Sądzie Rejonowym w Zgorzelcu.

(dowód: bezsporne)

Pozwany pismem z dnia 16-12-2014r złożył ofertę pozwanej najmu pomieszczenie boks nr 1 położonego w P. 2B. Pismo wpłynęło do strony powodowej w dniu 30-12-2014r.

Strona Powodowa pismem z dnia 07-01-2015r nie przyjęła oferty pozwanego, wzywając go równocześnie do wydania boks nr 1 w dniu 30-01-2015r.

(dowód: oferta pozwanego k.29, odpowiedź powoda k.30)

Sąd zważył, co następuje :

Ustalenia faktyczne zostały dokonane na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony. Strony nie podnosiły żadnych zarzutów przeciwko prawdziwości lub autentyczności dokumentów, które zostały wykorzystane w sprawie w charakterze dowodów (nie wymagały one zatem dalszego uwiarygodnienia – art. 252 k.c. i art. 253 k.c.).

Roszczenie strony powodowej jako uzasadnione należało uwzględnić. Strona powoda opiera swoje o roszczenie wydanie pomieszczenia o treść art. 675 k.c. zgodnie z którym po zakończeniu umowy najmu najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu. Umowa najmu była na czas określony, który upłynął w dniu 31-12-2014r.

Zarzut pozwanego, że doszło do milczącego przyjęcia jego oferty z dnia 16-12-2014r na art. 68⁽⁽²⁾⁾ k.c. był bezzasadny. Po pierwsze wątpliwe jest stosowanie tego art. w przedmiotowej sprawie bowiem jak wynika z jednolitych poglądów doktryny: zawarte w art. 68⁽⁽²⁾⁾ k.c. unormowanie ma charakter wyjątkowy z tego względu, że wiąże skutek w postaci przyjęcia oferty z biernym zachowaniem (milczeniem) oblata ("milczące przyjęcie oferty" określane też mianem "dorozumianego przyjęcia oferty" - por. A. Brzozowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, s. 393). Zasadniczo zaś w odniesieniu do ofertowego trybu zawarcia umowy przyjmuje się, że milczenie adresata nie oznacza przyjęcia oferty (por. m.in. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne, 2000, s. 293). Wyjątki od tej zasady, wyrażające się w tym, że milczeniu przypisuje się znaczenie oświadczenia woli o przyjęciu oferty, mogą wynikać przede wszystkim z przepisu szczególnego, który taki sens nadaje milczeniu adresata (w szczególności właśnie art. 68⁽⁽²⁾⁾ k.c.) oraz z woli stron wyrażonej w zawartej uprzednio umowie. Natomiast trudno uznać za taki wyjątek milczenie oblata w sytuacji, gdy "mógł i powinien mówić" ze względu na jej niejasny charakter (A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne, 2000, s. 293). Według SN art. 386 k.c. (aktualnie analogiczną regulację zawiera art. 68⁽⁽²⁾⁾ k.c.) nie wyklucza możliwości przyjęcia również w innych sytuacjach, że milczenie adresata oferty wyraża jego wolę przyjęcia oferty; w sytuacjach nieobjętych tym przepisem znaczenie milczenia adresata oferty podlega ocenie na podstawie art. 60 k.c. (por. uchw. SN z dnia 5 lutego 1992 r., III CZP 134/92, OSP 1994, z. 5, poz. 81).

Nawet przyjmując za pozwanym, że art. 68² k.c. będzie miał zastosowanie to w przedmiotowej sprawie bezspornie strona powoda na piśmie odmówiła przyjęcia oferty. Odpowiedź w terminie 7 dni od otrzymania oferty trudno uznać za spóźnioną i nie złożoną niezwłocznie. Podkreślić trzeba, że pomiędzy 30-12-2014r a 7-01-2015r były tylko

3 dni robocze. Ponadto druga przesłanka stosowania tego przepisu odnosi się do osoby oferenta, a wyraża się w tym, że jest to osoba, z którą adresat oferty pozostaje w stałych stosunkach gospodarczych. Przez pojęcie "osoba" należy rozumieć każdy podmiot prawa cywilnego, a więc osobę fizyczną, osobę prawną oraz jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, ale mającą zdolność prawną. Stałość stosunków między stronami oznacza, że mają one charakter ciągły (trwały) bądź też powtarzalny. W razie powtarzalności nawiązywanych między stronami stosunków gospodarczych najczęściej dochodzi do wykształcenia się pewnej praktyki zawierania umów między nimi. Decydujące znaczenie ma stały charakter tych kontaktów umożliwiający przewidzenie zarówno tego, że oferta zostanie złożona, jak i jej przybliżonej wielkości, a przede wszystkim zachowania stron związanego ze składaniem i przyjmowaniem ofert oraz zawieraniem umów. Jedynie stałe kontakty, które doprowadziły do wytworzenia się zwyczajowego, stałego trybu zawierania umów, w którym reakcje każdej ze stron na czynności drugiej strony są zawsze podobne i łatwe do przewidzenia, a do zawierania umów dochodzi rutynowo i niejako automatycznie, mogą uzasadniać przyjęcie, że strony pozostają w stałych stosunkach w rozumieniu art. 386 k.c., w których brak odpowiedzi na ofertę może być uznany za jej przyjęcie. W Wyroku z dnia 18 marca 2004 r. (I ACa 1238/03, OSA 2005, z. 5, poz. 24) Sąd Apelacyjny w Katowicach przyjął, że o "stałości stosunków" w rozumieniu art. 68² k.c. można mówić w sytuacji, gdy strony związane są pewnymi umowami gospodarczymi w dłuższym okresie (np. kooperacji, franichisingu), powodującymi stałą współpracę gospodarczą między stronami. Natomiast incydentalne umowy danego typu, zawierane pomiędzy stronami co jakiś czas, nie mieszczą się w pojęciu "stałych stosunków" w rozumieniu omawianej regulacji prawnej i nie dają podstaw do jej stosowania, gdy nie prowadzą do powstania stałej współpracy gospodarczej. Dotychczasowe stosunki stron ograniczyły się do zawarcia jednej umowy najmu boksu garażowego co wyklucza przyjęcie ich stałości i powtarzalności. Oczywistym jest przy tym także, że istniejący pomiędzy stronami spór co do wykonywania umów i dokonane przez stronę powodową wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego jak i proces sądowy toczący się między nimi wyklucza zdaniem sądu orzekającego oczekiwanie pozwanego, że mogło dojść do dorozumianego przyjęcia jego oferty. Przy istniejącym konflikcie stron nie sposób bowiem mówić o stałej współpracy gospodarczej i milczącym przyjmowaniu ofert.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., albowiem pozwana przegrała proces, a zatem powinna zwrócić pozwanemu opłatę sądową od pozwu w kwocie 30 zł plus koszty zastępstwa procesowego w wysokości 120 zł, stosownie do § 9pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłaty za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz 17 zł. opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.