

Sygn. akt V Ca 2277/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Oskar Rudziński (spr.)**

Sędziowie **SO Maja Smoderek**

SR del. Tomasz Pałdyna

Protokolant **st. sekr. sąd. Anita Piłatowicz**

po rozpoznaniu w dniu **28 listopada 2012 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko J. K.

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku częściowego Sądu Rejonowego (...)w Warszawie

z dnia 6 marca 2012 r., sygn. akt I C 1736/10

1. oddała apelację;

2. zasądza od (...) na rzecz J. K.kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 2277/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 marca 2012 r. Sąd Rejonowy (...)w Warszawie oddalił powództwo (...) przeciwko J. K.o eksmisję i orzekł o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Rejonowego.

W dniu 26 marca 1979 r. podpisany został dokument stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu - umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. (...)w W.pomiędzy Przedsiębiorstwem (...)w W.a A. K. (1). Decyzją z dnia 25 lutego 1981 r., Urząd (...)przydzielił A. S.i A. K. (2)lokal użytkowy nr (...), położony w budynku nr (...)przy ul. (...)w W.. W dniu 8 października 1999 r. zawarty został aneks do umowy najmu z dnia 25 lutego 1981 r., zgodnie z którym strony oświadczyły, że z dniem 18 czerwca 1997 r. po śmierci A. K. (2), J. K.wstąpiła w stosunek najmu lokalu nr (...)przy ul. (...), przeznaczonego na pracownię plastyczną w drodze dziedziczenia na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego (...)z dnia 24 lipca 1997 r. III Ns 1346/97.

W przedmiotowym lokalu w 2009 r. prowadzony był remont - wymiana kaloryferów. Remont przeprowadzał R. W.. Remontowana była również podłoga, ściany. Zakładana była instalacja elektryczna. W 2009 r. w lokalu przygotowywane były obrazy przez powódkę oraz jej przyjaciółkę M. Z.. Remont był zimą i wiosną 2009 r. M. Z. bywała w pracowni w latach 2009-2010. Miała klucze do pracowni. Mogła wejść tam kiedy chciała. J. K. pracowała tam od 8.00 do 17.00. W lokalu tym bywała także D. M.. W 2010 r. miało miejsce zalanie lokalu.

W dniu 25 stycznia 2010 r. Zakład (...)w (...)wypowiedział J. K.i A. K. (1)umowę najmu lokalu nr (...), położonego w budynku przy ul. (...), na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. W wypowiedzeniu wskazano, że przyczyną wypowiedzenia jest niekorzystanie przez najemcę z lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, wypowiedzenie doręczono 12 lutego 2010 r..

Na wypowiedzenie J. K. odpowiedziała pismem z dnia 26 lipca 2010 r., podnosząc, że podstawa wypowiedzenia jest bezzasadna i że w obecnym czasie w lokalu trwa remont, gdyż został on zalany z powodu przeciekającego dachu.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne podnosząc, że nie zachodzą przesłanki wypowiedzenia umowy najmu z art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Najemczynie J. K. i A. K. (1) przebywały nieprzerwanie w przedmiotowym lokalu, a ich chwilowa nieobecność spowodowana była bądź remontem bądź wykonywaniem pracy w innym miejscu. Z tego też względu, Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne, gdyż nie istniała przesłanka wypowiedzenia umowy. Wypowiedzenie było zatem nieskuteczne. Świadcowie potwierdzili specyficzny charakter pracy pozwanej i przeprowadzony remont. Powód nie udowodnił zasadności przesłanek wypowiedzenia umowy najmu i dlatego Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją w całości zarzucając naruszenie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej ustawa) poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i uznanie, że nie zostały spełnione przesłanki w nim wymienione, co skutkowało stwierdzeniem bezskuteczności wypowiedzenia umowy.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości lub ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest oczywiście bezzasadna, gdyż nie zawarto w niej jakiegokolwiek, należyte wywiezionego zarzutu, który byłby w stanie podważyć prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego. W uchwale Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie III CZP 49/07, podzielanej przez Sąd Okręgowy, stwierdzono, że Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego.

Tak więc z uwagi na postawienie wyłącznie zarzutu naruszenia prawa materialnego, Sąd Okręgowy nie był władny dokonać prawidłowości oceny dowodów dokonanej przez Sąd Rejonowy w kontekście wywodów zawartych w uzasadnieniu apelacji. Zresztą i tym zakresie apelujący poprzestał na streszczeniu stanowiska Sądu Rejonowego i zaprezentowaniu jedynie paru ogólnikowych zdań przedstawiających subiektywną i korzystną dla niego ocenę dowodów. Jedyne postawione wprost zarzuty naruszenia prawa materialnego również nie zostały sformułowane prawidłowo, a nawet uzasadnione, co pozwala przyjąć, że apelujący w istocie podzielał wykładnię art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r..

Z tych względów rozważania Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy w całości przyjął za swoje i w oparciu o przepis art. 385 kpc oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego uzasadnia art. 98 kpc.