

Sygn. akt V Ca 3057/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący ***SSO Maria Dudziuk***

Sędziowie ***SSO Zbigniew Podedworny***

SSR del. Agnieszka Wiśniewska (spr.)

Protokolant ***sekr. sądowy Beata Dąbrowska***

po rozpoznaniu w dniu ***14 lutego 2013 r.*** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. M.

przeciwko (...) Agencji Mieszkaniowej w W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli w Warszawie

z dnia 26 kwietnia 2012 r., sygn. akt II C 1175/11

1. oddała apelację;

2. zasądza od (...) Agencji Mieszkaniowej w W. na rzecz E. M. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 3057/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 06 grudnia 2011 r., skierowanym przeciwko (...) Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W., powódka E. M. wniosła o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ulicy (...), nawiązanego na czas nieoznaczony, gdyż powódka po wypowiedzeniu jej umowy najmu i spłaceniu całego zadłużenia czynszowego jako najemca, za zgodą wynajmującego w dalszym ciągu mieszka w ww. lokalu /k.3-5/.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew z dnia 08 marca 2012 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości /k.28-30/.

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie ustalił, iż zawarta pomiędzy (...) Agencją Mieszkaniową w W., a E. M. umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), zawarta na czas nieoznaczony, po wydanej w dniu 19 maja 1989 r. decyzji przydziału tego lokalu nr (...), wydanej przez Kierownika (...) Administracji Mieszkań (...) na rzecz E. M., obowiązuje. Sąd orzekł również o zwrocie na rzecz powódki kosztów procesu /k.60/.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego wydane zostało w oparciu o następujący stan faktyczny:

Za fakt bezsporny Sąd Rejonowy przyjął, iż lokal mieszkalny nr (...), położony przy ulicy (...) w W. został przydzielony E. M. w dniu 19 maja 1989 r.

Jednocześnie na podstawie art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 01 lipca 1994 r. o najmie lokali – decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego stała się najmem umownym zawartym na czas nieoznaczony.

W związku z zaistniałymi zaległościami w opłatach czynszowych powódka została zawiadomiona przez (...) Agencję Mieszkaniową o tym fakcie. Następnie w dniu 15 października 1997 r. strona pozwana wystąpiła do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z pozwem o orzeczenie eksmisji (po wcześniejszym wypowiedzeniu w dniu 10 grudnia 1997 r.) oraz o zapłatę zaległości czynszowych. W toku postępowania o eksmisję powódka uiszcza część zadłużenia, w związku z czym (...) Agencja Mieszkaniowa cofnęła powództwo o eksmisję, a postępowanie w sprawie zostało w tym zakresie umorzone w dniu 27 marca 1998 r.

Po cofnięciu pozwu w sprawie o eksmisję powódka nie była wzywana do opuszczenia lokalu mieszkalnego przez pozwanego, mimo że przez pewien czas było zadłużenie lokalu. Od kilku lat powódka uiszcza opłaty za mieszkanie regularnie i obecnie nie ma zadłużenia. Pismem z dnia 16 marca 2011 r. strona pozwana zaproponowała powódce wykup zajmowanego lokalu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo.

Jako podstawa prawna rozstrzygnięcia przyjęty został przepis art. 189 k.p.c., w myśl którego powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że powódka ma interes prawny w wytoczeniu powództwa, bowiem od 13 lat zamieszkuje w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w W., a pozwany nie negował istnienia prawa powódki do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Za bezsporne Sąd I Instancji uznał, iż na podstawie art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 01 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 19 maja 1989 r. stała się najmem umownym zawartym na czas nieoznaczony, co nie było kwestionowane przez pozwanego.

W ocenie Sądu Rejonowego do niniejszej sprawy znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące najmu - art. 29 a ustawy z 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych w Rzeczypospolitej Polskiej - powódka nie jest żołnierzem zawodowym, zaś decyzja o przydziale lokalu z 19 maja 1989 r. była imienna na powódkę jako pracownika cywilnego. Zgodnie zaś z art. 674 k.c., jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nie oznaczony. Sąd podkreślił, iż w zwykłych okolicznościach najem wygasa z upływem terminu wypowiedzenia albo najem nawiązany na czas oznaczony wygasa z upływem terminu, na jaki została zawarta umowa. Jednak ww. przepis ustanawia regułę interpretacyjną, zgodnie z którą w pewnych okolicznościach poczytuje się, że najem trwa nadal, gdyż nastąpiło jego tzw. milczące przedłużenie. Regułę tę stosuje się w razie zaistnienia wątpliwości, a okoliczności te to dalsze używanie przedmiotu najmu przez dotychczasowego najemcę oraz zgoda wynajmującego na taki stan.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy ustalił, że powódka zamieszkuje w spornym lokalu nieprzerwanie od 27 marca 1998 r., tj. od czasu umorzenia postępowania o eksmisję, za zgodą strony pozwanej, w ostatnich latach regularnie opłacając czynsz. Należało więc uznać, że pozwany wyraził milczącą zgodę na przedłużenie umowy najmu, tym bardziej, iż za wyjątkiem wypowiedzenia umowy najmu przez umorzeniem postępowania o eksmisję powódka nie była wzywana do opuszczenia lokalu mieszkalnego, jednocześnie powódce została złożona propozycja wykupu lokalu. Zdaniem Sądu Rejonowego nie zostało wykazane, iż złożono ją omyłkowo (choć nawet gdyby tak było pozostawałoby to bez wpływu na uznanie, iż została wyrażona milcząca zgoda na wynajem mieszkania przez powódkę), podobnie jak, iż

było naliczane powódce odszkodowanie za bezprawne korzystanie z lokalu - nie wynika to z dokumentacji znajdującej się w aktach i aktach lokalowych.

Z tych względów Sąd Rejonowy powództwo uwzględnił.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, skarżąc go w całości /k.61-63/.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 674 k.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, iż w świetle zgromadzonego materiału dowodowego doszło do dorozumianego przedłużenia umowy najmu nr (...) z dnia 19 maja 1989 roku;

2. naruszenie art. 230 k.p.c. oraz art. 233 § 2 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez całkowite pominięcie przez Sąd I instancji faktu, iż strona powodowa nie odniosła się do twierdzeń pozwanej o braku wykazania spłaty zadłużenia oraz bieżącego regulowania opłat z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości;
2. zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Podniesiono w niej w pierwszej kolejności, iż Sąd Rejonowy przekroczył zasadę swobodnej oceny dowodów, przyjmując, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego doszło do dorozumianego przedłużenia umowy najmu nr (...) z dnia 19 maja 1989 r.

Sąd Okręgowy nie podziela powyższego zapatrywania. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w sprawie i dokonał jego oceny prawnej. Nie ulega wątpliwości, że strony łączyła umowa najmu na czas nieokreślony lokalu nr (...), położonego w W. przy ulicy (...), co wynikało wprost z zapisów art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 02 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Bezsporne było również to, że umowa ta została powódce wypowiedziana, w związku z obciążającymi lokal zaległościami czynszowymi, co skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu i wytoczeniem powództwa o eksmisję.

Tym samym od dnia ww. wypowiedzenia powódka zajmowała lokal bez tytułu prawnego w postaci umowy najmu. Słusznie jednak Sąd Rejonowy przyjął, że na gruncie sprawy niniejszej znajdzie pełne zastosowanie dyspozycja art. 674 k.c., zgodnie z którym jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Tym samym rolą Sądu było udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy powódka nadal używała i używa lokalu za zgodą wynajmującego. Sąd Rejonowy uznał, iż w istocie sytuacja taka ma miejsce w odniesieniu do powódki. Pogląd ten uznać należy za słuszny. Wbrew bowiem twierdzeniom apelacji nie jest tak, że dokumenty zgromadzone w sprawie, a w szczególności w aktach lokalowych nie dają podstaw do przyjęcia, że w sposób milczący doszło do przedłużenia umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Wskazać należy, iż w aktach sprawy i w aktach lokalowych znajdują się wydruki z konta czynszowego lokalu powódki, z których jasno wynika, iż powódka obciążana była czynszem, a nie choćby odszkodowaniem za bezumowne korzystanie

z lokalu, czy też opłatami o innym charakterze. Ww. wydruki posługują się zapisem „czynsz”, co nie może pozostawiać żadnych wątpliwości, co do intencji wynajmującego. Właściciel lokalu – (...) Agencja Mieszkaniowa, jest podmiotem profesjonalnie zajmującym się m.in. wynajmem lokali, a zatem winien mieć pełną świadomość tego, iż to jak nazwana zostanie dokonana przez najemcę wpłata na jego koncie opłat, ma znaczenie z punktu widzenia oceny prawnej tej wpłaty. Skoro strona pozwana zdecydowała się nazwać wpłaty pozwanej „czynszem”, to nie można tego zapisu interpretować inaczej na potrzeby niniejszego postępowania. Strona pozwana winna mieć świadomość konsekwencji takiego, a nie innego zapisu w księgowości.

Powyższe dokumenty potwierdzają jednocześnie, że powódka faktycznie reguluje opłaty i jeśli strona pozwana stała na stanowisku, że opłaty te są zbyt niskie, czy nie regularne, to winna ten fakt wykazać zgodnie z ogólnymi regułami dowodzenia. Z dokumentacji na k. 25-55 akt sprawy wynika jasno, że powódka wręcz dokonywała wpłat wyższych niż miesięczna należność czynszowa. Na dzień 05 kwietnia 2012 r. miała nadpłatę w kwocie 384,75 zł /k.55/.

Nie można również w tym miejscu pominąć niezwykle istotnego dla oceny wzajemnych stosunków łączących strony dokumentu z dnia 16 marca 2011 r., w którym powódce zaproponowano wykup lokalu. Propozycja taka świadczy niezbicie o tym, że adresata pisma uznaje się za najemcę lokalu. Stanowisko strony pozwanej jakoby pismo to zostało skierowane do powódki omyłkowo nie może zostać uwzględnione. Po pierwsze twierdzenie to w żaden sposób nie zostało choćby uprawodopodobnione. Po drugie takie tłumaczenie na obecnym etapie postępowania, nie może wpływać negatywnie na sytuację powódki. Nie dochowanie staranności przez (...) Agencję Mieszkaniową z siedzibą w W., obciążać może co najwyżej ją samą, zwłaszcza, że jak podano, takie omyłkowe pismo skierowane zostało do wielu innych osób /k.29/!

Reasumując Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął, iż łącząca strony umowa najmu, trwa nadal z mocy art. 674 k.c. i tym samym powództwo uwzględnił.

Apelacja zatem jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje oparcie o treść art. 98 § 1 k.p.c., czyli wydane zostało zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika reprezentującego powódkę.