

Sygn. akt V Ca 2272/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2011 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Staszewska (spr.)
Sędziowie:	SSO Agnieszka Łukaszuk SSR del. Anna Kowalik
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Dziekańska

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2011 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...)
w W.

przeciwko W. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie

z dnia 13 maja 2011 r., sygn. akt XVI C 985/10

oddala apelację.

Sygn. akt V Ca 2272/11

UZASADNIENIE

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o zasądzenie od W. Z. kwoty 2.623,20 zł z ustawowymi odsetkami od października 2007 r. do dnia zapłaty. Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że w 1996 r. pozwany zawarł z Zarządem (...) w W. umowę najmu garażu położonego przy ulicy (...) w W.. W 2003 r. nieruchomość, na której usytuowany jest garaż, została przekazana powódce w użytkowanie wieczyste, wskutek czego pozwany powinien płacić czynsz najmu powódce.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa podnosząc, że czynsz najmu płaci Zarządowi (...).

Wyrokiem z 13 maja 2011 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa oddalił powództwo.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy przedstawił wywód prawny z powołaniem się na art. 321 § 1 k.p.c., w myśl którego Sąd rozpoznający sprawę związany jest podstawą faktyczną żądania powoda. Powód wywodził swe roszczenie z umowy najmu, dochodząc od pozwanego zapłaty czynszu. Stroną zawartej z pozwanym umowy najmu jest Zarząd (...), a nie z powódka. Oznacza to – stosownie do art. 659 § 1 k.c., że na pozwanym w dalszym ciągu spoczywa obowiązek płacenia czynszu na rzecz wynajmującego.

W apelacji od powyższego rozstrzygnięcia powódka zarzuciła naruszenie art. 452 k.c. poprzez wadliwe uznanie, że pozwany jest zwolniony z zapłaty na rzecz powódki opłat z tytułu użytkowania garażu, wskutek spełnienia tego świadczenia na rzecz Zarządu (...). Skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy rozważył co następuje:

W świetle wskazanej przez powódkę podstawy żądania pozwu, jej roszczenie wynika z umowy najmu, jaką pozwany zawarł z Zarządem (...) w 1996 r. Obecnie czynsz najmu za garaż, zdaniem powódki, jej się należy, bowiem w 2003 r. ustanowiono na jej rzecz użytkowanie wieczyste na nieruchomości, na której garaż jest usytuowany.

Odnosząc się do żądania pozwu opartego na tak sformułowanej podstawie faktycznej żądania, którą stosownie do art. 321 k.p.c. Sąd jest związany, należy wyjaśnić, że powódka nie udowodniła, aby wstąpiła w prawa strony stosunku najmu. Podstawę do rozważań nad kwestią wstąpienia powódki w stosunek najmu stanowi przepis art. 678 § 1 k.c., zgodnie z którym, w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy. Ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomości nie można jednak utożsamiać ze zbyciem rzeczy najętej w rozumieniu art. 678 § 1 k.c., gdyż przepis ma zastosowanie jedynie w wypadku nabycia nieruchomości na podstawie cywilnoprawnego aktu zbycia. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 19 stycznia 1968 r., III CRN 410/67 (niepublikowany), przepis mówi wyraźnie o zbyciu rzeczy. Skoro powódka wskazywała na ustanowienie na jej rzecz prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, żadnych bliższych informacji na ten temat nie podając, należało wnioskować, że prawo to powstało w drodze decyzji administracyjnej. To z kolei prowadzi do wniosku, że powódka nie wstąpiła w stosunek najmu garażu, a co za tym idzie, świadczeniem należnym powódce z tytułu korzystania przez pozwanego z garażu nie jest czynsz najmu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy zarzut naruszenia art. 452 k.c. uznał za nieprzystający do omawianego stanu faktycznego, a w konsekwencji apelację oddalił, na podstawie art. 385 k.p.c.