

Sygn. akt IX Ca 406/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska (spr.)
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek SR del. Magdalena Maszlanka
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...)

w O.

przeciwko J. K.

o wydanie

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 2 lutego 2015 r., sygn. akt I C 3072/14,

I. oddała apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 406/15

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O. wniosła o nakazanie pozwanemu J. K., aby wydał jej zajmowane przez siebie pomieszczenie piwniczne w budynku przy ul. (...) w O.. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego żądania powódka podała, że łączyła ją z pozwanym umowa najmu pomieszczenia piwnicznego przy ul. (...) w O.. Z uwagi na zaległości czynszowe powódka wypowiedziała najemcy umowę ze skutkiem

natychmiastowym. Mimo wezwania do wydania lokalu, pozwany odmówił jego wydania i wskazał, że ma uregulowane wszystkie należności, czemu powódka zaprzecza.

Pozwany J. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. Pozwany potwierdził okoliczności związane z zawarciem umowy najmu. Podniósł, że wraz z przejęciem w posiadanie lokalu użytkowego będącego przedmiotem sporu poniósł nakłady konieczne jak i użyteczne na jego ulepszenie, co w przypadku orzeczenia wobec niego eksmisji oznaczałoby, że powódka bezpodstawnie wzbogaci się jego kosztem. W toku sprawy podniósł, że zaległości czynszowe nie mogły powstać albowiem zarząd Wspólnoty nie odpowiadając na jego pismo w 2008 r. milcząco wyraził zgodę na obniżenie czynszu najmu, uzgodnienia w zakresie obniżenia czynszu były też dokonywane z odpowiednimi przedstawicielami powódki.

Wyrokiem z dnia 2 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwanemu, aby wydał powodowi Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w O. lokal- pomieszczenie piwniczne, położone w budynku przy ulicy (...) w O.. Zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 277 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, że w dniu 1 marca 2005 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w O. a pozwanym zawarta została umowa najmu pomieszczenia piwnicznego. Stosownie do treści przedmiotowej umowy, najemca z tytułu najmu winien płacić wynajmującemu czynsz w kwocie 33,50 zł miesięcznie, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca z góry. W § 11 pkt 3 umowy strony zastrzegły, że w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym. § 13 umowy z kolei stanowił, że zmiana przedmiotowej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

W piśmie z dnia 30 stycznia 2014 r. pozwany wniósł o umorzenie odsetek od zaległości z tytułu czynszu najmu oraz poprosił o odliczenie kosztów remontu przedmiotowego pomieszczenia. Z kolei w piśmie z dnia 1 lutego 2014 r. pozwany zawniioskował o rozwiązanie dotychczasowej umowy najmu i zawarcie nowej umowy z dniem 1 stycznia 2014 r., z tym ustaleniem, że czynsz najmu będzie wynosił 120 złotych rocznie. W 2014 r. w siedzibie administratora Wspólnoty odbyło się spotkanie na którym byli obecni J. K., E. P., A. R. i J. M.. Omawiano wówczas kwestię zaległości czynszowych pozwanego.

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), w dniu 26 lutego 2014 r. odbyło się głosowanie co do projektu uchwały nr (...) dotyczącej niewyrażenia zgody na dalsze wynajmowanie pomieszczenia piwnicznego przez pozwanego. Za uchwałą głosowało 46,50 udziałów. Gmina O. nie zajęła stanowiska w sprawie uchwały podnosząc, że istnieje możliwość rozwiązania umowy z pozwanym bez podjęcia dodatkowej uchwały.

Na dzień 31 maja 2014 r. zaległości pozwanego z tytułu opłat czynszowych wynosiły 1.598,50 zł. W piśmie z dnia 3 czerwca 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O. wskazała, że rozwiązuje z J. K. ww. umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2014 r., powołując się na treść § 11 pkt 3 umowy (...) oraz decyzję Wspólnoty Mieszkaniowej podjętą na zebraniu w dniu 26 luty 2014 r. Przedmiotowe pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 5 czerwca 2014 r.

W odpowiedzi na powyższe pozwany w piśmie z dnia 30 czerwca 2014 r. wskazał, że odmawia przekazania pomieszczenia piwnicznego, albowiem zapłacił czynsz z góry za cały rok, a kwoty czynszu ustalił z panem A. R. i na spotkaniu z E. P. i J. M..

Powódka kilkakrotnie wzywała pozwanego do wydania pomieszczenia piwnicznego, jednak bezskutecznie.

Sąd uznał, iż powódka wykazała, że pozwany zalega z opłatami czynszowymi co najmniej za dwa pełne okresy płatności. Wskazano, że nie zasługuje na uwzględnienie argument pozwanego w zakresie dotyczącym milczącej zgody powódki (wynikającej z braku odpowiedzi na jego pismo z dnia 1 lutego 2014 r.) jako przyzwolenia na zapłatę niższego czynszu najmu. Poza tym, że milczenie jako zgoda uznawane jest wyjątkowo, to pozwany przedkładając powodowi pismo z

dnia 1 lutego 2014 r. złożył jednostronne oświadczenie woli i to nawet bez zastrzeżenia, że brak odpowiedzi w terminie oznaczać będzie przyzwolenie na jego ofertę.

Ponadto Sąd nie dał wiary pozwanemu w zakresie w jakim wskazuje on na zgodę wyrażoną przez członka zarządu E. P. oraz administratorów wspólnoty na obniżenie czynszu najmu. Powyższemu przeczą już tylko zeznania osób, które brały udział w spotkaniach z pozwanym.

Sąd uznał, że nie istniała potrzeba podjęcia odrębnej uchwały przez wszystkich członków powodowej Wspólnoty w przedmiocie zezwolenia na wystąpienie do Sądu przeciwko pozwanemu i udzielenie pełnomocnictwa działającemu w tej sprawie pełnomocnikowi. Z tego też względu za wystarczające uznał wystąpienie z powództwem przez zarząd wspólnoty oraz udzielenie przez ten zarząd pełnomocnictwa. Wszelkie wymogi formalne zostały zatem w tym względzie przez stronę powodową dopełnione.

Sąd uznał, że dopiero wniesienie pozwu i upływ miesięcznego terminu od dnia doręczenia jego odpisu pozwanemu (tj. 24 listopada 2014 r.) spełniło wymogi wypowiedzenia opisanego w art. 687 kc. W ocenie Sądu interes prawny najemcy był w takiej sytuacji należycie chroniony, przez to, że wyłączona została możliwość rozwiązania najmu przed upływem miesiąca od chwili złożenia mu oświadczenia powódki zawierającego uprzedzenie o zamiarze niezwłocznego wypowiedzenia najmu.

W konsekwencji powództwo zasługiwało na uwzględnienie, na podstawie art. 222 § 1 kc w zw. z art. 675 § 1 kc w zw. z art. 680 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżył apelacją pozwany, domagając się jego uchylenia oraz merytorycznego rozpatrzenia sprawy przez Sąd II instancji w ten sposób, że Sąd oddali powództwo w całości jako bezzasadne i zasądzenia od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na nieuwzględnieniu faktu, że pozwany pisemnie wypowiedział stronie powodowej warunki umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszu, a poprzez brak odpowiedzi na piśmie i ustną akceptację przedstawiciele strony powodowej zaakceptowali nowe warunki umowy.

Ponadto skarżący zarzucił naruszenie art. 233 § 1 kpc w związku z tym, że Sąd dokonał błędnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe. Oparte zostało na ustaleniach faktycznych poczynionych zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów, oraz na właściwej ocenie prawnej ustalonego stanu faktycznego.

Sąd Rejonowy wskazał jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia, wskazał wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie.

Ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu owego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji /por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, OSNC 1999/3/60, LEX 1215038 wyrok Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2003r., III CKN 1217/00, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r. II CSK 18/07, Lex 966804/.

Apelacja została sporządzona osobiście przez pozwanego .

Podkreślenia wymaga, że wszystkie zarzuty apelacyjne zmierzały do zakwestionowania ustaleń Sądu I instancji , na podstawie których przyjęto, że ziściły się przesłanki do wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu, w następstwie istniejących zaległości, co prowadziło do zasadności powództwa windykacyjnego.

Należy zauważyć, że pozwany nie kwestionował dokumentu w postaci kartoteki wskazującej na stan zadłużenia najmowanego przez niego lokalu. Wywodził on jednak, że skutecznie wypowiedział umowę w zakresie dotychczasowego czynszu najmu.

Sąd Okręgowy uznał jednak, że do takiego wypowiedzenia nie doszło, a pozwanego wiązała stawka czynszu określona umową stron.

Wskazać należy, że z pewnością zapis umowy w § 11 pkt 3 jest prawnie nieskuteczny bowiem jest niezgodny z treścią art. 687 kc jako przepisem bezwzględnie obowiązującym. W tym zakresie argumentacja Sądu Rejonowego nie wymaga powielania. Należy tylko podkreślić, że zapis ten nie wiązał stron. Nie oznaczało to jednak, że wszystkie postanowienia umowy były nieważne. W mocy pozostawał między innymi zapis z § 13 umowy zgodnie, z którym zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Powyższe postanowienie oznacza w sposób jednoznaczny , że każda zmiana poszczególnych postanowień umowy wymagała formy pisemnej dla swej ważności .

Nie można uznać by pismo pozwanego z dnia 1 lutego 2014 r. spełniało powyższe wymogi, prowadząc do zmiany postanowień umownych. Poza tym, że treść tego pisma nie stanowi kategorię wypowiedzenia dotychczasowych warunków umowy, jak zdaje się podnosić skarżący, a stanowi jedynie prośbę skierowaną do powódki , to pismo to może być rozpatrywane jedynie jako jednostronne oświadczenie woli o chęci zawarcia nowej umowy na warunkach zaproponowanych w jego treści.

Oświadczenie pozwanego zawarte w piśmie z dnia 1 lutego 2014 r. spełnia wymogi stawiane przez art. 60 kc. Nie oznacza jednak skutku zawarcia nowej umowy. Przede wszystkim dlatego, że dla jej zawarcia wymagane jest oświadczenie woli dwóch stron, bowiem jedynie w wypadkach wprost wskazanych w ustawach ustawodawca wskazuje kiedy bierność, milczenie drugiej strony stanowi przejaw określonego oświadczenia woli. Ponadto dlatego, że treść umowy zawartej przez obie strony w § 13 jasno wskazuje rygor formy pisemnej dla wszelkich zmian , a więc dla oświadczeń woli obu stron umowy, a nie tylko jednej z nich.

W tych okolicznościach nie zasługiwała na uwzględnienie argumentacja pozwanego o skutecznym wypowiedzeniu dotychczasowych warunków umowy, a w konsekwencji niezasadnym uznaniu zaległości z tytułu czynszu najmu.

Argumenty dotyczące wymaganej formy pisemnej do zmiany postanowień umowy, czynią niezasadnym stanowisko pozwanego także w zakresie nieprawidłowej oceny dowodów w postaci zeznań świadków. Pozwany podnosząc zarzuty apelacyjne, kwestionuje bowiem ustalenia faktyczne na podstawie, których przyjęto, że nie doszło do uzgodnień z członkami wspólnoty i zarządu wspólnoty co do nowych stawek czynszu. Jednakże niezależnie od oceny przeprowadzonych w tym zakresie dowodów, nawet przyjmując, że takie uzgodnienia miały miejsce, w świetle § 13 umowy nie wiązały stron niniejszego postępowania, bowiem wymagały formy pisemnej.

Ponadto w ocenie Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne poczynione w sprawie są prawidłowe, a do naruszenia przepis art. 233 § 1 kpc nie doszło. Sprzeczność czy błąd istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na podstawie tego materiału. Taka sytuacja nie zachodzi, bowiem ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy znajdują pokrycie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Sąd Okręgowy podziela także stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, oraz skuteczności zgłoszenia powództwa windykacyjnego. Sąd nie może bowiem oddalić powództwa windykacyjnego, nawet w wypadku niewyznaczenia przez wynajmującego najemcy miesięcznego dodatkowego terminu do zapłaty czynszu za dwa okresy płatności, jeżeli stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy wskazuje, że pozwany mimo wyrażonej w pozwie woli powoda wypowiedzenia najmu zachowania terminów wypowiedzenia i mimo upływu terminu miesięcznego od doręczenia mu pozwu nie zapłacił zaległego czynszu /Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967 r. III CZP 113/66, uzasadnienie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2011 r. II CSK 587/10 /.

Wobec powyższego przed Sądem Rejonowym prawidłowo poczyniono ustalenia w zakresie zaległości pozwanego względem powódki, a także okoliczności i skuteczności wypowiedzenia umowy najmu. Ostatecznie powództwo windykacyjne wymagało uwzględnienia gdyż pozwany bez podstawy prawnej zajmuje lokal, którego wydania domaga się powódka z powodów leżących u podstaw wypowiedzenia umowy najmu.

Wobec powyższego apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.