

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2014r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	Dariusz Małkiński
Sędziowie:	Joanna Walczuk; Cezary Olszewski
Protokolant:	sekr. sądowy Ewy Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2014 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. Ś. (1)**

przeciwko Gminie M. A.

o ustalenie za bezskuteczne wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego

na skutek apelacji powódki A. Ś. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Augustowie

z dnia 23 stycznia 2014 I C 363/13

I. Oddala apelację.

II. Zasądza od powódki A. Ś. (1) na rzecz pozwanej Gminy M. A. kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II- giej instancji.

Sygn. akt: I. Ca. 84/14

UZASADNIENIE

Powódka A. Ś. (1) – ostatecznie precyzując swoje roszczenie - wystąpiła przeciwko Gminie M. A. z pozwem o ustalenie umowy najmu lokalu użytkowego (garażu). Nadto domagała się umorzenia postępowania w zakresie uznania za bezskuteczne wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego (garażu), położonego przy ul. (...) w A. oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Uzasadniając swoje żądanie wskazała, że nie zgadza się z podstawą wypowiedzenia umowy najmu tj. art. 673 § 2 k.c., albowiem dotyczy ona umów najmu zawartych na czas nieoznaczony, zaś umowa, którą zawarła powódka nie określa sytuacji, w jakich może dojść do rozwiązania stosunku najmu, nie przewiduje również przyczyn jej wypowiedzenia. Podstawą wypowiedzenia sformułowaną w wypowiedzeniu umowy najmu nie były okoliczności takie jak niepłacenie czynszu, czy nieuregulowanie stanu prawnego gruntu. Nie pozostawiała też w zwłoce za zapłatę czynszu.

Pozwany Gmina M. A. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu podniósł, że podstawą wypowiedzenia umowy najmu jest okoliczność, że opracowany został projekt zagospodarowania terenu posesji, na której znajduje się przedmiot najmu. Wskazał, że powódka nie ma uregulowanego stanu prawnego gruntu. Wyraził też zgodę na cofnięcie powództwa określonego w pkt 2 pozwu.

W początkowej fazie procesu, powódka wystąpiła przeciwko (...) sp. z o. o. w A., w miejsce którego wstąpiła Gmina M. A..

Wyrokiem z dnia 23 stycznia 2014 r. w sprawie o sygn. akt: I. C. 363/13 Sąd Rejonowy w Augustowie oddalił powództwo określone w pkt 1 pozwu, umorzył postępowanie w zakresie pkt 2 pozwu, zasądził od powódki na rzecz pozwanej Gminy M. A. kwotę 60,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz zasądził od powódki na rzecz (...) Sp. z o.o. w A. kwotę 60,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

A. Ś. (2) jako najemca w dniu 19.07.1984 r. zawarła z Przedsiębiorstwem (...) w A. umowę o najem garażu, położonego przy ul. (...). K. (obecnie przy ul. (...)) w A.. Posesja, na której znajduje się przedmiot najmu stanowi własność Gminy M. A. i administrowana jest przez (...) Sp. z o. o. w A..

Pismem z dnia 21.07.1992 r. Przedsiębiorstwo Usług (...) Sp. z o.o. w A. jako następca prawny (...), wypowiedział powódce w/w umowę najmu garażu ze skutkiem na dzień 31.10.1992 r. Następnie (...) w A. pismem z dnia 06.10.1992 r. unieważniło w/w wypowiedzenie umowy najmu. Powódka była również wzywana do uregulowania stanu prawnego gruntu przy ul. (...) w A., na której posadowiony został garaż.

(...) sp. z o. o. w A. pismem z dnia 11.06.2013 r., wypowiedział ponownie w/w umowę najmu. Podstawę wypowiedzenia stanowił art. 673 § 2 k.c. Datę wypowiedzenia ustalono na dzień 30.09.2013 r. Jednocześnie powódka została poinformowana przez burmistrza A. pismem z dnia 24.04.2013 r., iż nie wyraża on zgody na uregulowanie stanu prawnego gruntu, na którym posadowiony jest garaż i została wezwana do jego usunięcia w terminie do dnia 30.04.2013 r.

Umowa najmu nakładała na najemcę obowiązek uiszczania czynszu miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego. Powódka zaprzestała opłacania czynszu, a ostatnią opłatę wniosła w 1993 r.

Sąd Rejonowy analizując roszczenie powódki w świetle art. 672 k.c. przyjął, że powódka pozostawała w zwłoce w płatności czynszu najmu. Umowa najmu zawarta w 1984 r., przekształciła się w umowę na czas nieoznaczony, albowiem obowiązywała ponad 10 lat (art. 661 § 1 k.c.). W konsekwencji, pozwany uprawniony był do wypowiedzenia umowy najmu na zasadzie art. 672 k.c. wobec zwłoki w płatności czynszu, albowiem powódka zobligowana była do opłacania czynszu. Sąd Rejonowy uznał także, że pozwanemu przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu na zasadzie art. 673 § 2 k.c., wobec przekształcenia umowy najmu na czas nieoznaczony z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia, z którego to trybu pozwany skorzystał. W tych warunkach Sąd Rejonowy uznał, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Z uwagi na cofnięcie przez powódkę roszczenia określonego w pkt 2 pozwu, na co pozwany wyraził zgodę, Sąd Rejonowy na zasadzie art. 355 § 1 k.p.c. umorzył w tym zakresie postępowanie.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powyższy wyrok w zakresie pkt I zaskarżyła powódka A. Ś. (1) zarzucając Sądowi I instancji:

1) naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w szczególności art. 673 § 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. i art. 58 § 2 k.c. oraz art. 690 k.c. polegające na błędnym ustaleniu, że wypowiedzenie umowy

najmu, choć nie zawierało żadnej przyczyny wypowiedzenia, ani też jej uzasadnienia, było uzasadnione w kontekście zasad współżycia społecznego, ze względu na postawę powódki niepłacącej czynszu przez wiele lat w korelacji z nadrzędnym celem, jakim jest powstały plan zagospodarowania terenu, służący Gminie M. A.. Błędy te miały istotny wpływ na wynik sprawy bowiem przyjęcie takich ustaleń doprowadziło do uznania przez Sąd I instancji, że pozwanemu przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 673 § 2 k.c. i było ono uzasadnione, co doprowadziło w konsekwencji do oddalenia powództwa w zakresie pkt I pozwu jako bezzasadnego,

2) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Wskazując na powyższe, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie żądania pozwu o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenia umowy najmu garażu i zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Rejonowemu w Augustowie do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

W odpowiedzi na apelację, pozwana Gmina M. A. wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa prawnego za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona.

W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie zostały wyjaśnione wszelkie istotne okoliczności, które miały znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji i wyprowadzone na ich podstawie wnioski, poza wskazaniem wadliwej podstawy prawnej, tj. 673 § 2 k.c. jako podstawy wypowiedzenia umowy najmu, podczas gdy winien mieć zastosowanie przepis art. 688 k.c. jako *lex specialis*, który reguluje kwestie wypowiedzenia umowy najmu lokali użytkowych.

Zgodnie z treścią art. 688 k.c. jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W sprawie niniejszej strona pozwana dokonała wypowiedzenia umowy najmu, zachowując termin 3-miesięczny (k. 54), o którym mowa w wyżej cytowanym przepisie. W konsekwencji wypowiedzenie to należało uznać za skuteczne.

Zdaniem Sądu Okręgowego, trafnie Sąd I instancji zwrócił również uwagę, iż umowa, która została zawarta przez strony nie określała terminu jej obowiązywania. Zawierała ona jedynie klauzulę, z której wynikało, że będzie obowiązywała do czasu istnienia budynku gospodarczego, do którego został przybudowany sporny garaż. Tak określona cezura czasowa dawała podstawę do przyjęcia, iż umowa, po upływie okresu 10-letniego przekształcała się w umowę na czas nieoznaczony. Tego rodzaju ustalenia, zgodnie z treścią art. 661 k.c. prowadzą do sytuacji, kiedy po upływie okresu 10-letniego taką umowę traktuje się jako umowę zawartą na czas nieoznaczony, a wówczas zachodzą przesłanki do stosowania wypowiedzenia określonego w art. 688 k.c. bądź art. 673 § 3 k.c.

Należy przy tym zauważyć, że w niniejszej sprawie umowa najmu określała warunki płatności czynszu (k. 5v), tj. w odstępach miesięcznych. Nie ulega zatem wątpliwości, że zastosowanie znajduje przepis art. 688 k.c. W związku z powyższym wynajmujący uprawniony był do wypowiedzenia umowy najmu. Podkreślić przy tym trzeba, że przyczyna wypowiedzenia umowy była znana powódce, o czym świadczy dołączona do akt sprawy korespondencja (k. 48-53), tj. zagospodarowanie nieruchomości miało inny cel niż dotychczas użytkowany.

Z tych też przyczyn zarzuty podniesione w apelacji należało uznać za nieuzasadnione, albowiem Sąd Rejonowy słusznie uznał wypowiedzenie umowy za skuteczne, a w konsekwencji powództwo o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia tej umowy było niezasadne.

W ocenie Sądu Okręgowy nie można również przyjąć, że Sąd Rejonowy naruszył art. 5 k.c. Podkreślić bowiem należy, że powódka sama naruszyła zasady określone w tym przepisie, albowiem od wielu lat nie płaciła czynszu określonego w pisemnej umowie najmu garażu z 1984 r., ustalającego jego wysokość i termin. Niezasadne są zatem wywody powódki, że nie знаła tych elementarnych składników umowy.

Z uwagi na powyższe apelacja powódki na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w związku z § 6 pkt 1 w zw. z § 12 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490). Pozwanej jako stronie wygrywającej sprawę w postępowaniu apelacyjnym w całości należał się zwrot poniesionych kosztów, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 60,00 zł.