

Sygn. akt II Ca 813/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bogdan Łaskiewicz
Sędziowie:	SSO Renata Tabor SSR del. Jacek Stypułkowski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsłowicz

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w W. w likwidacji

przeciwko H. G. i D. G.

o eksmisję i zapłatę

na skutek apelacji pozwanego H. G.

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 11 lutego 2013 r. sygn. akt I C 540/12

I. prostuje oznaczenie strony powodowej w komparycji zaskarżonego wyroku poprzez dodanie do jej nazwy:

„w likwidacji”;

II. uchyla zaskarżony wyrok w punktach I i II i w tym zakresie postępowanie umarza;

III. oddala apelację w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od pozwanego H. G. na rzecz powoda kwotę 1.260 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o. o. w W. w likwidacji wnosił o nakazanie pozwanym H. G. i D. G. wydania lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym położonego w budynku (...) przy Al. (...) (...) w B. oraz – po ostatecznym

sprecyzowaniu stanowiska – tytułem czynszu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, zasądzenie kwoty 16 389,38 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od poszczególnych miesięcznych kwot należności, a także zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany H. G. wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu a pozwana D. G. nie zajęła stanowiska w sprawie, jako że jej sprzeciw od wyroku zaocznego został prawomocnie odrzucony.

Sąd Rejonowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 11 lutego 2013 roku (wyrokiem zaocznym w stosunku do pozwanej D. G.) nakazał pozwanym wydanie lokalu powodowi, orzekł o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego oraz zasądził solidarnie od pozwanych kwotę 16 389,38 zł i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że (...) sp. z o. o. w B. i pozwany H. G. zawarli umowę najmu z dnia 1 maja 1999 roku, której przedmiotem był lokal nr (...) w budynku przy ul. (...) (...) (...) Razem z najemcą w lokalu tym stale zamieszkiwała jego żona D. G.. Sąd wskazał, że zgodnie z zapisem § 3 pkt 1 umowy najemca miał obowiązek płacić wynajmującemu tytułem czynszu i innych należności za używanie lokalu kwotę 462,04 zł miesięcznie. W treści tego paragrafu umowy przewidziano również, że wynajmujący dokonuje zmian stawek czynszu i opłat w oparciu o stosowne uchwały Rady Miejskiej B. i o każdorazowej zmianie stawek zawiadamia najemcę na piśmie, zaś taka zmiana stawek czynszu i opłat nie stanowi zmiany warunków umowy.

Sąd Rejonowy wskazał, że pismem z dnia 18 września 2010 roku powód listem poleconym zawiadomił pozwanego H. G. o wypowiedzeniu dotychczasowych stawek czynszu i obowiązywaniu po upływie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia stawek wyższych. Pismo to wysłano pozwanemu dwukrotnie, jednak za każdym razem wracało do nadawcy, jako nie podjęte przez adresata.

Sąd I instancji ustalił, że w trakcie trwania umowy najemca nie wywiązywał się z obowiązku terminowego uiszczenia czynszu i na dzień 30 czerwca 2011 roku zadłużenie z tego tytułu wynosiło 3227,58 zł. Dlatego pismem z dnia 15 lipca 2011 roku wynajmujący wezwał go do zapłaty zaległości czynszowej uprzedzając o zamiarze wypowiedzenia najmu w przypadku braku jej uregulowania w terminie miesiąca od doręczenia wezwania. Przesyłka zawierająca to wezwanie wysłana listem poleconym nie została podjęta, a przez to uznana za skutecznie doręczona. W wyznaczonym terminie najemca nie uregulował zadłużenia, wobec czego kolejnym pismem z dnia 14 września 2011 roku umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 roku. Pismo to wróciło do nadawcy z uwagi na nie podjęcie go przez adresata.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani H. G. i D. G. od pewnego czasu przebywają poza granicami kraju, gdzie pracują zawodowo. W przedmiotowym lokalu okresowo zamieszkiwała ich córka.

Sąd Rejonowy powołując się na przepis art. 6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj.: Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.) wskazał, że przedstawione przez stronę powodową dokumenty niewątpliwie wykazały, że zarówno podwyższenie wysokości opłat za lokal, jak też wezwania do uregulowania zaległości z zastrzeżeniem wypowiedzenia stosunku najmu i w końcu samo wypowiedzenie tego stosunku były skuteczne.

Sąd I instancji odnosząc się do zarzutu nieprawidłowego sposobu dokonywania podwyżek czynszu należy przypomnieć, że zgodnie z zapisami § 3 pkt 2 i 3 umowy o każdorazowej zmianie stawek czynszu powód miał zawiadamiać najemcę na piśmie, a taka zmiana stawek czynszu i opłat nie stanowi zmiany warunków umowy. W świetle tego zapisu powód był uprawniony do jednostronnego dokonania zmiany czynszu i poinformowania o tym pozwanego na piśmie, którego to obowiązku dopełnił. Mając na uwadze wysokość opłat ustaloną w umowie podwyżka dokonana w roku 2010 była dopuszczalna w świetle przepisów art. 8a i 9 powołanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku.

Sąd I instancji nie miał wątpliwości, że umowa najmu lokalu uległa rozwiązaniu z dniem 31 grudnia 2011 roku, bowiem w momencie wezwania do zapłaty z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy pozwany najemca pozostawał

w opóźnieniu z zapłatą czynszu za więcej niż dwa pełne okresy płatności. Powód dochował wynikającego z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy obowiązku pisemnego poinformowania o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego oraz wyznaczył dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Najemca nie dokonał spłaty zadłużenia w wyznaczonym terminie, a termin wypowiedzenia upłynął. W tej sytuacji pozwani od dnia rozwiązania umowy najmu tj. 1 stycznia 2012 roku zajmowali przedmiotowy lokal bez podstawy prawnej, to zaś w świetle art. 18 ust. 1 i 2 powołanej ustawy uzasadnia żądanie powoda zasądzenia odszkodowania odpowiadającego wysokości czynszu obowiązującej przed ustaniem stosunku najmu.

Sąd wskazał, że obowiązek zapłaty zaległego czynszu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (po 31 grudnia 2011 roku) przez D. G. znajduje oparcie w powołanych wyżej przepisach w związku z przepisami art. 688¹ kc.

Wskazując za podstawę orzeczenia przepis art. 222 § 1 kc Sąd Rejonowy uznał roszczenie o wydanie lokalu za zasadne. Po zbadaniu istnienia przesłanek określonych w art. 14 ustawy uprawniających pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego Sąd I instancji orzekł w tym zakresie negatywnie.

Zasadzając w całości dochodzone przez powoda roszczenie pieniężne Sąd Rejonowy wskazał, że ani zapisy umowy, ani też powołane wcześniej przepisy art. art. 8a i 9 cytowanej ustawy nie zobowiązują wynajmującego do przedstawienia szczegółowego wyliczenia podwyżki w zakresie poszczególnych składników czynszu. Z treści pisma z dnia 18 września 2010 roku jednoznacznie wynika, że podwyżka dotyczyła wyłącznie wysokości czynszu, nie zaś opłat niezależnych od właściciela. Orzeczenie w zakresie odsetek od zasądzonych kwot składowych dochodzonych przez powoda Sąd uzasadnił treścią art. art. 481 § 1 i 2 kc w zw. z § 4 umowy oraz art. 18 ust. 1 powołanej ustawy. Dniem wymagalności poszczególnych miesięcznych należności był dzień następny po dziesiątym dniu każdego kolejnego miesiąca, za który nie uiszcili pozwani opłat, zaś w przypadku zaległości w kwocie 2825,28 zł dotyczącej należności za okres przed sierpniem 2011 roku wskazany w pozwie dzień 1 sierpnia 2011 roku.

Wobec braku zajęcia stanowiska w sprawie przez D. G. wyrok w stosunku do niej miał charakter wyroku zaocznego, w związku z czym z mocy art. 333 § 1 pkt 3 kpc nadano mu rygor natychmiastowej wykonalności.

O kosztach postanowiono na podstawie art. art. 98 kpc w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu obciążając nimi solidarnie pozwanych w całości.

Apelację od całości wyroku wniósł pozwany H. G. zarzucając mu nieważność postępowania, bowiem wspólnicy powoda postanowili o rozwiązaniu umowy spółki z dniem 10 lutego 2009 roku i w dacie wytoczenia powództwa osoba prawna (...) sp. z o. o. w W. nie istniała. Podniósł również zarzut nieważności postępowania wskutek naruszenia art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez niezawiadomienie Gminy B. o toczącym się postępowaniu oraz naruszenie prawa materialnego – art. 8a i 9 ustawy poprzez ustalenie przez powoda podwyżek czynszu w nadmiernej wysokości przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Skarżący zarzucił również sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału poprzez nietrafne przyjęcie, że powód może wg swego uznania dokonywać podwyżek czynszu najmu jakkolwiek z treści § 3 pkt 3 umowy najmu wynika, że podwyżki mogą być dokonywane jedynie w oparciu o stosowne uchwały Rady Miejskiej.

Pozwany wniósł o uchylenie wyroku i zniesienie postępowania dotkniętego nieważnością oraz odrzucenie pozwu i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie o zmianę wyroku i oddalenie powództwa.

Po złożeniu apelacji, na etapie postępowania przed Sądem II instancji powód złożył oświadczenie o cofnięciu w zakresie żądania opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego i w tym zakresie zrzekł się roszczenia. Wniósł przy

tym o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego wskazując, że cofnięcie powództwa nastąpiło wskutek wydania powodowi lokalu w dniu 2 września 2013 roku.

SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja pozwanego jest bezzasadna, aczkolwiek wyrok podlega korekcie z przyczyn - w przeważającej mierze - niezależnych od Sądu I instancji.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy stwierdza, że w zaskarżonym wyroku doszło do powstania błędu pisarskiego, który w myśl art. 350 § 1 kpc podlega sprostowaniu z urzędu. Prawidłowe oznaczenie powoda to: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w likwidacji nie zaś: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jak wskazał to Sąd Rejonowy. Dlatego też należało dokonać sprostowania jak w pkt. I orzeczenia.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i prawnych, a Sąd Okręgowy w pełni jej podziela i przyjmuje za własne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że z uwagi na częściowe cofnięcie powództwa konieczna jest korekta orzeczenia w zakresie żądania wydania lokalu.

Zgodnie z art. 355 § 1 kpc Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął pozew ze skutkiem prawnym. Zgodnie natomiast z art. 203 § 1 kpc pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanych, aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku.

Należy stwierdzić, że akt dyspozycji procesowej powoda w postaci oświadczenia o cofnięciu pozwu w zakresie żądania opróżnienia i wydania lokalu ze zrzeczeniem się roszczenia wywarł skutek prawny skutkujący umorzeniem postępowania. Brak przy tym jakichkolwiek przesłanek, określonych w art. 203 § 4 kpc, do uznania go za niedopuszczalny.

Dlatego też Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 3 kpc uchylił zaskarżony wyrok w pkt i i II i umorzył w tym zakresie postępowanie.

Odnosząc się do zarzutów apelacji Sąd Okręgowy stwierdza, że postępowanie przed Sądem I instancji nie było obciążone nieważnością, jak wskazywał to pozwany H. G..

Istotnie strona umowa najmu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. została rozwiązana, jednakże nie oznacza to, że unicestwiony został byt prawny tego podmiotu. Stosownie do treści art. 67 § 1 ksh w przypadku rozwiązania spółki należy przeprowadzić likwidację spółki, chyba że wspólnicy uzgodnili inny sposób zakończenia działalności spółki. Jak wynika z odpisu pełnego KRS (k.12-27) spółka przeszła w stan likwidacji z dniem 10 lutego 2009 roku, kiedy to zgromadzenie wspólników podjęło uchwałę o rozwiązaniu spółki. Z mocy art. 68 ksh w okresie likwidacji do spółki stosuje się przepisy dotyczące stosunków wewnętrznych i zewnętrznych spółki, chyba że przepisy niniejszego rozdziału stanowią inaczej lub z celu likwidacji wynika co innego. Spółka zostaje wykreślona z rejestru (traci podmiotowość prawną) z chwilą zakończenia likwidacji (art. 84 § 1 ksh). Tak więc zarzut nieważności postępowania wynikający z twierdzenia pozwanego, że powodowa spółka nie istniała w chwili wytoczenia powództwa jest bezpodstawny.

Podobnie należy ocenić zarzut nieważności postępowania wynikający z daniem pozwanego z naruszenia art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez niezawiadomienie Gminy B. o toczącym się postępowaniu. Istotnie Sąd I instancji wadliwie nie zawiadomił Gminy B. o toczącym się postępowaniu, kiedy obowiązek taki na Sąd nakłada art. 15 ust. 2 ustawy, jednakże uchybienie to nie powodowało nieważności postępowania, jak też nie miało wpływu na treść wyroku. W chwili obecnej nie ma ono żadnego znaczenia, jako że powództwo w zakresie żądania opróżnienia i wydania lokalu zostało skutecznie cofnięte a postępowanie umorzone.

Zarzut naruszenia prawa materialnego poprzez ustalenie przez powoda podwyżek czynszu w nadmiernej wysokości przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie został przez pozwanego w żaden sposób udowodniony. Pozwany ograniczył się jedynie do jego zgłoszenia nie popierając jakimikolwiek dowodami. Pamiętać należy, że powód w oświadczeniach o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu (k.63, 66) wskazywał, że nowa stawka czynszu jest niższa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Jeśli zatem pozwany twierdzi, że stawki czynszu są wyższe niż limit określony w art. 8a ust. 4 ustawy, to stosownie do reguły wyrażonej w art. 6 kc, na nim spoczywa ciężar wykazania tej okoliczności. Pozwany nie tylko nie sprostał temu wymogowi, ale próby dowiedzenia prawdziwości swych twierdzeń nie podjął.

Analogicznie traktować należy zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału poprzez nietrafne przyjęcie, że powód może wg swego uznania dokonywać podwyżek czynszu najmu jakkolwiek z treści § 3 pkt 3 umowy najmu wynika, że podwyżki mogą być dokonywane jedynie w oparciu o stosowne uchwały Rady Miejskiej. Pozwany nie wskazał, jakie uchwały miał na myśli oraz czy miały one związek z treścią umowy najmu łączącej strony. Pozwany, bowiem zdaje się zapominać, że z treści umowy wynika jednoznacznie, że na kwotę, którą pozwany zobowiązał się płacić powodowi składają się oprócz czynszu również opłaty za centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci oraz antenę zbiorczą. Przywołane w § 3 ust. 3 umowy „stosowne uchwały Rady Miejskiej B.” dotyczyć mogą tych elementów kwoty, jaką pozwany miał płacić za korzystanie z lokalu, które ustalane są w tym trybie. Są to stawki za zimną wodę, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci oraz w pewnym zakresie centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. Nie mogą natomiast dotyczyć czynszu, bo do ustalenia jego wysokości Rada Miejska nie miała uprawnienia – lokal zajmowany przez pozwanego nie był lokalem komunalnym. Jeśli zatem pozwany twierdzi, że podwyżki czynszu wykraczają poza ramy określone „stosownymi uchwałami Rady Miejskiej B.” winien to udowodnić. Również w tym zakresie pozwany wysiłku dowodzenia nie podjął.

Z tych względów apelacja pozwanego została uznana za bezzasadną i jako taka na podstawie art. 385 kpc podlegała oddaleniu.

O kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym orzeczono na podstawie art. 98 kpc w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego za II instancję ustalono w oparciu o przepisy § 6 pkt. 5, § 9 pkt 1 oraz § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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 2002 roku, nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).