

Sygn. akt VIII C 3075/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej O. (...) w Ł.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powódki kosztami procesu.

Sygn. akt VIII C 3075/14

UZASADNIENIE

W. S. w pozwie z dnia 25 czerwca 2014 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. wniosła o ustalenie nieskuteczności wypowiedzenia umowy najmu pomieszczenia maszynowni dźwigu osobowego w klatce III, jak również wstrzymania wykonalności wypowiedzenia. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu W. S. wskazała, że korzysta z powyższego pomieszczenia od 15 grudnia 2010 r. na podstawie zawartej umowy. W związku z przyjęciem uchwały zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej o podwyższeniu stawki czynszu najmu, powódka zgodnie z § 15 p. 2 umowy najmu poprosiła o aneks do niej. W odpowiedzi W. S. otrzymała pismo przewodnie z datą 14 maja 2014 r. i aneksem do umowy, ale bez daty oraz terminu obowiązywania wyższej stawki czynszu najmu, a także podpisanym przez administratorkę nieruchomości. Powódka za pośrednictwem wiadomości email zwróciła uwagę na powyższe braki. Następnie administratorka nieruchomości wręczyła W. S. aneks podpisany przez członków zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Później powódka otrzymała wypowiedzenie umowy najmu, podpisane przez administratorkę nieruchomości.

(pozew k. 5)

W piśmie wniesionym w dniu 12 listopada 2014 r. W. S. wniosła o uznanie umowy najmu z 15 grudnia 2010 r. za nadal ważną, ponieważ doręczone jej wypowiedzenie umowy najmu oraz aneksy do umowy nie spełniają standardów, a w konsekwencji nie wywołują skutków prawnych. Powódka powtórzyła uzasadnienie przytoczone w pozwie.

(pismo pozwanej k. 18)

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ł., reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanego wskazał, że powódka nie ma interesu prawnego w ustalaniu istnienia stosunku najmu, ponieważ powyższa okoliczność może być ustalona w innym postępowaniu sądowym np. o zapłatę czynszu najmu lub opróżnienie pomieszczenia. Ponadto pismem z dnia 3 marca 2014 r. zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej upoważnił administratorkę B. K. do podpisywania umów najmu i aneksów. Poza tym uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) nr 7/2/2014 nie została skutecznie podważona na drodze sądowej, a powódka zaakceptowała podwyżkę czynszu najmu podpisując aneks do umowy.

(odpowiedź na pozew k. 32)

Na rozprawie w dniu 14 grudnia 2015 r. strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska. Pełnomocnik pozwanej do argumentów przemawiających za brakiem interesu prawnego powódki w ustaleniu nieważności wypowiedzenia umowy najmu, dodał również okoliczność uiszczania przez powódkę czynszu w podwyższonej wysokości od marca 2014 r. (protokół rozprawy k. 59- 60)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 grudnia 2010 r. W. S. zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w Ł. umowę najmu pomieszczenia maszynowni dźwigu osobowego w klatce III z przeznaczeniem na komórkę. Zgodnie z § 11 pkt. 2 wynajmujący i najemca mogli wypowiedzieć umowę w każdym czasie z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Z kolei w myśl § 15 ust. 2 wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

(umowa najmu k. 7- 8)

Pismem z dnia 3 marca 2014 r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. upoważnił administratorkę B. K. do podpisywania umów najmu i aneksów dotyczących pomieszczeń dodatkowych na terenie nieruchomości.

(upoważnienie k. 40)

W dniu 13 lutego 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ł. podjęła uchwałę o ustaleniu cen wynajmu pomieszczeń części wspólnej, w tym dźwigowni.

(uchwała wspólnoty mieszkaniowej k. 54- 58)

W. S. otrzymała aneks do umowy podwyższający stawkę czynszu najmu, bez daty oraz bez wskazania terminu obowiązywania wyższej stawki czynszu najmu. Aneks został podpisany przez administratorkę nieruchomości, B. K..

(aneks do umowy k. 9)

W dniu 19 maja 2014 r. powódka za pośrednictwem wiadomości email poinformowała zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, że z uwagi na błędy formalne aneks do umowy nie wywołuje skutków prawnych.

(wydruk wiadomości email k. 10)

W odpowiedzi administratorka nieruchomości wręczyła W. S. aneks identycznej treści jak poprzednio, z tą zmianą, że został podpisany przez członków zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Powódka podpisała aneks do umowy czynszu najmu.

(aneks do umowy k. 11)

Pismem datowanym na 22 maja 2014 r. powódka otrzymała wypowiedzenie umowy najmu pomieszczenia maszynowni dźwigu osobowego w klatce III z dniem 22 maja 2014 r. z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, na podstawie § 11 pkt. 2 umowy z dnia 15 grudnia 2010 r. Pismo zostało podpisane przez administratorkę nieruchomości, B. K..

(wypowiedzenie k. 6)

W dniu 13 października 2014 r. W. S. zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w Ł. umowę najmu pomieszczenia maszynowni dźwigu osobowego w klatce III z przeznaczeniem na komórkę.

(umowa najmu k. 51- 53)

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów w postaci dokumentów. Sąd dał wiarę wymienionym dowodom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

W przedmiotowej sprawie W. S. wniosła o ustalenie nieskuteczności dokonanego przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ł. wypowiedzenia umowy najmu pomieszczenia maszynowni dźwigu osobowego w klatce III, jak również wstrzymania wykonalności wypowiedzenia. Podstaw swojego żądania powódka upatrywała w tym, że wypowiedzenie było bezpodstawne oraz zostało podpisane przez administratorkę nieruchomości.

Co do pierwszego zarzutu braku podstaw do wypowiedzenia umowy najmu, należy zwrócić uwagę, zgodnie z twierdzeniem pełnomocnika pozwanego, że zgodnie z § 11 pkt. 2 umowy najmu pomieszczenia maszynowni dźwigu osobowego w klatce III z dnia 15 grudnia 2010 r. wynajmujący i najemca mogą wypowiedzieć umowę w każdym czasie z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Treść powołanego przepisu łączącej strony umowy najmu nie pozostawia zatem żadnych wątpliwości, że obie strony mogły wypowiedzieć umowę bez podania przyczyny, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Również druga okoliczność wskazana przez powódkę, a mianowicie brak umocowania administratorki nieruchomości do wypowiedzenia umowy najmu, nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej wspólnoty mieszkaniowej przedstawił pismo zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. z dnia 3 marca 2014 r. upoważniające administratorkę B. K. do podpisywania umów najmu i aneksów dotyczących pomieszczeń dodatkowych na terenie nieruchomości.

Powództwo podlegało oddaleniu również z innej przyczyny podniesionej przez pełnomocnika pozwanej, a mianowicie braku interesu prawnego W. S. w ustaleniu nieskuteczności dokonanego przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ł. wypowiedzenia umowy najmu pomieszczenia maszynowni dźwigu osobowego w klatce III. Powódka od momentu podjęcia uchwały, czyli od marca 2014 r. uiszcza czynsz w podwyższonej wysokości. Poza tym w dniu 13 października 2014 r. W. S. zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w Ł. umowę najmu pomieszczenia maszynowni dźwigu osobowego w klatce III z przeznaczeniem na komórkę.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, powództwo W. S. o ustalenie nieskuteczności wypowiedzenia umowy najmu, podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze charakter żądania, która to okoliczność, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Zgodnie z treścią przepisu art. 102 k.p.c., w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu taki właśnie szczególny wypadek zachodzi w stosunku do powódki.

Wskazany przepis pozostawia sądowi orzekającemu swobodę oceny, czy fakty związane z przebiegiem procesu, jak i dotyczące sytuacji życiowej strony, stanowią podstawę do nieobciążania jej kosztami procesu. Do kręgu wypadków szczególnie uzasadnionych należą zarówno okoliczności związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zaliczane są między innymi sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego

rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń. Drugie natomiast wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony. Wskazać przy tym należy, że całokształt okoliczności, które mogłyby uzasadniać zastosowanie tego wyjątku, powinien być oceniony z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 2013-11-27, sygn. akt I ACa 725/13; postanowienie SN z dnia 2013-10-24, sygn. akt IV CZ 61/13).

W ocenie Sądu powódka mogła pozostawać w uzasadnionym błędnym przekonaniu o nieważności otrzymanego wypowiedzenia umowy najmu, gdyż nie znała treści i zakresu upoważnienia administratorki B. K. do występowania w imieniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Dopiero w odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej złożył pełnomocnictwo z dnia 3 marca 2014 r. upoważniające administratorkę B. K. do podpisywania umów najmu i aneksów dotyczących pomieszczeń dodatkowych na terenie nieruchomości.