

Sygn. akt I ACa 166/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Barbara Trębska

SO Beata Byszewska (del.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Marta Rudnik

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa(...) W.

przeciwko M. W. (1) i M. W. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 20 września 2011 r.

sygn. akt I C 711/10

1. oddala apelację;

2. zasądza od M. W. (1) i M. W. (2) solidarnie na rzecz(...) W. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

I ACa 166/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 07.03.2008 r. (...) W. wystąpiło przeciwko M. S. i M. W. (2), o zasądzenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym solidarnie na rzecz powoda kwoty 470.016,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż pozwani nieuregulowali należności z tytułu czynszu za zajmowany bez tytułu prawnego lokal mieszkalny przy ul. (...) w W., która na dzień 31.12.2008 r. wynosiła kwotę dochodzoną niniejszym pozwem tj. 470.016,37 zł.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny w dniu 18.11.2008 r. w sprawie o sygn. akt I Nc 110/08 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

M. W. (1) i M. W. (2) wnieśli sprzeciw od w/w nakazu zapłaty.

Pozwani zgłosili zarzut przedawnienia roszczeń okresowych z tytułu najmu wymagalnych na 3 lata przed wniesieniem pozwu.

W dniu 21.05.2009 r. powód sprecyzował podstawę faktyczną powództwa w ten sposób, że wniósł o zasądzenie dochodzonej pozewm należności z tytułu bezumownego korzystania za okres od dnia 01.03.2001 r. do dnia 31.01.2008 r. wraz z obliczonymi odsetkami, przedstawionymi w załączonym do pisma „zestawieniu należności i wpłat za okres od dnia 01.03.2001 r. do dnia 31.01.2008 r.

Wyrokiem z dnia 10.07.2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy podniósł, że żądanie powoda nie zostało udowodnione.

Powyższe orzeczenie zostało zaskarżone w całości przez powoda.

W dniu 18.05.2010 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie o sygn. Akt I ACa 1015/09 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, jednocześnie pozostawił Sądowi Okręgowemu rozstrzygnięcie o kosztach procesu za II instancję.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd podniósł, że na rozprawie apelacyjnej w dniu 18.05.2010 r. Sąd dopuścił z urzędu na podstawie art. 232 kpc dowód z dokumentów w postaci pisma z dnia 05.12.2001 r. o wypowiedzeniu powodom umowy najmu mieszkania wraz z dowodem doręczenia w dniu 16.12.2001 r. tej przesyłki (adresowanej do obojga pozwanych) M. W. (1). Powyższy dowód został przeprowadzony na okoliczność rozwiązania umowy najmu na skutek jej wypowiedzenia. Sąd Apelacyjny na skutek przeprowadzenia dowodów z dokumentów ustalił, iż oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu zostało pozwanym skutecznie doręczone w dniu 16 grudnia 2001 roku. Zgodnie z treścią art.61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.

Doręczenie dokumentu zawierającego oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu wyłącznie pozwanej nie uniemożliwiło Sądowi Apelacyjnemu ustalenia, iż pomimo tego zostało ono skutecznie złożone także M. W. (2). W ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, ponieważ Sąd I instancji nie zbadał merytoryczne zasadności powództwa błędnie przyjmując, iż oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu nie zostało złożone powodom.

Wyrokiem z dnia 20.09.2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

- w punkcie 1 zasądził solidarnie od pozwanych M. W. (1) i M. W. (2) na rzecz powoda (...) W. kwotę 177.262,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 07.03.2008 r. do dnia zapłaty;

- w punkcie 2 w pozostałym zakresie powództwo oddalił;

- w punkcie 3 zasądził solidarnie od pozwanych M. W. (1) i M. W. (2) na rzecz powoda (...) W. kwotę 25 870,57 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał:

W dniu 15.12.1998 r. M. W. (1) i M. W. (2) zawarli z Zarządem (...) Gminy (...) Centrum (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, na podstawie której stali się najemcami lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w W. (dowód: oświadczenie sporządzone w formie aktu notarialnego w kancelarii notarialnej w W. notariusza K. Ł. za numerem Repertorium A Nr (...) -(...) i k(...) akt o sygn. XVI Co 1447/07 Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa).

Przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z czterech pokoi, kuchni, toalety, łazienki i innych pomieszczeń pomocniczych o łącznej powierzchni użytkowej 140,36 m².

W § 2 aktu notarialnego z dnia 15.12.1998 r. czynsz najmu ustalony został na kwotę 3.509 zł, płatną miesięcznie z góry do dnia 10 każdego miesiąca i co do tego obowiązku pozwani poddali się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc. W § 3 aktu notarialnego dłużnicy zobowiązali się do wydania wynajmującemu lokalu mieszkalnego w terminie 7 dni od rozwiązania umowy najmu, nie później niż cztery miesiące od dnia doręczenia pisma zawierającego wypowiedzenie umowy najmu, (k. 55 akt o sygn. XVI Co 1447/07 Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa).

Wobec zwłoki z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu powód na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) wystawił pismo datowane na dzień 05.12.2001 r., w którym wypowiedział dłużnikom (pозwanym) umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 21.01.2002 r. Wskazał, iż zaległość na dzień 31.10.2001 r. wynosi 20.072,92 zł zaś odsetki wynoszą 1.353,76 zł. Jednocześnie zobowiązał pozwanych, aby odnowiony lokal przekazali do dyspozycji Zarządu (...), za pośrednictwem Administracji (...) Nr 8 w terminie do dnia 31.01.2002 r. i w tym okresie dokonali spłaty całości zadłużenia wraz z odsetkami lub innych należności. Pismo zawierające wypowiedzenie umowy najmu zostało doręczone pozwanej M. W. (1) w dniu 16.12.2001 r.

Potwierdzenie odbioru korespondencji podpisała pozwana. Pozwani w tym czasie wspólnie zamieszkiwali w lokalu przy ul. (...) w W. (dowody: pismo z dnia 05.12.2001 r. - k. 92 akt o sygn. XVI Co 1447/07 Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa; k. 134 - pismo zawierające wypowiedzenie, k. 135 - kopia potwierdzenia odbioru korespondencji).

Postanowieniem z dnia 12.02.2008 r., wydanym w sprawie o sygn. Akt XVI Co 1447/07 Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W. oddalił wniosek wierzyciela (powoda) o nadanie klauzuli wykonalności § 3 aktu notarialnego z dnia 15.12.1998 r. Rep. A Nr (...) sporządzonemu przed notariuszem K. Ł. prowadzącym Kancelarię Notarialną w W. przy ul. (...) stwierdzając, iż złożony przez pełnomocnika wierzyciela dokument zatytułowany „wypowiedzenie umowy najmu” nie spełnia wymogów z art. 786 kpc, a nadto nie został do niego dołączony dowód doręczenia go dłużnikom (v: postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w W. z dnia 12.02.2008 r. - k. 94 - 96 akt o sygn. XVI Co 1447/07 Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa).

Na skutek zażalenia wierzyciela od powyższego postanowienia, Sąd Okręgowy Warszawie V Wydział Cywilny - Odwoławczy postanowieniem z dnia 28.04.2008 r. w sprawie o sygn. akt V Cz 067/08 oddalił zażalenie.

Podstawą roszczenia jest przepis art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 poz.31 Nr 266), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, natomiast ust. 2 przepisu 18 cytowanej ustawy stanowi, że z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu; jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

W ocenie Sądu powód wykazał przesłanki skutkujące istnieniem po stronie pozwanych odpowiedzialności odszkodowawczej. Bezsprzeczne jest, iż strony niniejszego postępowania od 15.12.1998 r. łączyła umowa najmu lokalu przy ul. (...) w W.. Miesięczny czynsz najmu został ustalony na kwotę 3 509 złotych miesięcznie.

Pismo z dnia 05.12.2001 r., zawierające oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 21.01.2002 r., zostało doręczone w dniu 16.12.2001 r. do rąk pozwanej M. W. (1), co bezsprzecznie wynika z potwierdzenia odbioru korespondencji. Fakt ten uprawnia do stwierdzenia, że pozwani od 16 grudnia 2001 roku posiadali wiedzę odnośnie ich sytuacji prawnej jako najemców, a mianowicie, iż od dnia 21.01.2002 r. zajmowanie lokalu odbywać się będzie bez tytułu prawnego do tego właśnie lokalu. Pozwani w dacie wypowiedzenia byli małżeństwem, razem mieszkali i prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. Okoliczności te uprawniają do stwierdzenia, że pomimo doręczenia przesyłki tylko pozwanej, M. W. (2) posiadał także informację o skuteczności wypowiedzenia umowy, jego przyczynie, oraz o wysokości zaległości.

Odnosząc się do kwestii przyjęcia jako podstawy rozstrzygnięcia przepisu art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2005 poz.31 Nr 266), Sąd miał na uwadze wytyczne zawarte w uzasadnieniu Sądu Apelacyjnego w Warszawie, który przesądził, iż podstawą rozstrzygnięcia powinien być wskazany przepis. Analiza przepisu art. 224 § 2 kc i art. 18 cytowanej ustawy prowadzi do wniosku, że pierwszy z nich będzie odnosił się do stosunku najmu i dzierżawy rozumianych ogólnie, bez uszczegółowienia. Obowiązki przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które wprowadzają szczególną regulację jaką jest najem lokali, prowadzi do wniosku, że przepis art. 18 ustawy jest przepisem szczególnym wobec art. 224 § 2 kc. Na taką wzajemną relację przywołanych przepisów wskazują także wypowiedzi doktryny prawa. Przyjęcie przez Sąd orzekający, że roszczenie ma charakter okresowy uzasadnione jest wytycznymi Sądu II instancji.

Przy ustalaniu wysokości należnego powodowi odszkodowania Sąd miał na uwadze, że świadczenie to miało charakter świadczenia majątkowego i okresowego. Zgodnie z dyspozycją art. 118 k.c., jeśli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi dziesięć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń zwianych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Świadczenie jest okresowe, jeśli polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna całość nie jest z góry określona.

Sąd nie uwzględnił powództwa w całości bowiem przyjął, że roszczenie w zakresie żądania za okres sprzed trzech lat przed wniesieniem pozwu uległo przedawnieniu tj. żądanie zapłaty za okres od 21 stycznia 2002 roku do dnia 06.03.2008 r.

Podstawą wyliczenia należnej powodowi kwoty było zestawienie należności głównej oraz skapitalizowanych odsetek za okres od dnia 07.03.2005 r. do dnia 31.01.2008 r. Suma należności głównej za badany przez Sąd okres i skapitalizowanych odsetek dała kwotę 177 262,09 zł.

Orzeczenie o kosztach zapadło na podstawie art. 100 kpc i art. 108 kpc.

Apelację od powyższego wyroku złożyli pozwani zaskarżając go w części, tj. w punktach 1 i 3.

Apelujący zarzucili kwestionowanemu orzeczeniu:

1. błąd w ustaleniach faktycznych oraz naruszenie art. 233 k.p.c. , art. 61 k.c., art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez błędne ustalenie, że doszło do skutecznego wypowiedzenia najmu skoro wypowiedzenie najmu było odebrane przez jednego pozwanego (najemcę), a także wypowiedzenie to nie odpowiadało prawu, ponieważ nie było poprzedzone wcześniejszym wezwaniem do zapłaty zadłużenia przekraczającego czterokrotność czynszu, z udzieleniem najemcom jednego miesiąca pod rygorem wypowiedzenia najmu;
2. naruszenie art. 18 ust. 1 pkt 1, 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez zasądzenie od pozwanych odszkodowania za bezumowne korzystanie, które rażąco przekracza kwotę, którą powód mógłby otrzymać na wolnym rynku za wynajęcie przedmiotowego lokalu;
3. naruszenie art. 6 i art. 232 kpc poprzez zasądzenie od pozwanych odszkodowania za bezumowne korzystanie pomimo, że powód nie udowodnił jego wysokości;
4. naruszenie art. 328 § 2 kpc poprzez sporządzenie uzasadniania, z którego nie można prześledzić, jak Sąd wyliczył zasądzoną kwotę wraz z odsetkami.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu na swoją rzecz solidarnie za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił zgromadzone dowody i wyciągnął z nich trafne wnioski. Nieprawdą jest, że powód nie wzywał pozwanych do zapłaty zaległego czynszu i że nie udzielał im dodatkowego terminu na uregulowanie zaległości. W piśmie z dnia 18.10.2001r. powód wzywał pozwanych do zapłaty zaległości w kwocie 16.859,23 zł. w terminie miesiąca od otrzymania wezwania zaznaczając, że brak uregulowania zaległości będzie skutkowało rozpoczęciem procedury wypowiedzenia umowy najmu. Pismo to zostało doręczone najemcom 22.10.2001r. (k176). Zarzut naruszenia art. 11 ust. 2 pkt ustawy o ochronie praw lokatorów nie jest więc uzasadniony.

Prawidłowo ustalił sąd I instancji, że pozwani otrzymali oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Poza dokumentami wskazanymi w uzasadnieniu wyroku sądu I instancji wskazać należy pismo M. W. (2) z 11.03.2002r. w którym pisze on do powoda, że otrzymał decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu i że zwraca się z prośbą o cofnięcie tej decyzji deklarując, że do 10 kwietnia 2002r. spłaci większą część zadłużenia (k.177-178). W odpowiedzi na to pismo pozwany otrzymał zawiadomienie, że wypowiedzenie jest skuteczne (k179). Pozwani dokumentów tych nie podważyli.

Nie ulega zatem wątpliwości, że od 01.02.2002r. pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Zawierając umowę najmu (...).12.1998r. strony ustaliły, że najemcy opłacać będą czynsz w wysokości 25 zł. za m² powierzchni lokalu, co stanowi kwotę 3.509 zł. miesięcznie oraz opłaty za świadczenie usług odpowiadające obciążeniom wynajmującego z tego tytułu.

Na kartach 231-233 akt znajdują się pisma zawierające informację powoda o zmianie opłat. Informacje te zostały pozwany doręczone. Stanowią one podstawę do ustalenia obciążających pozwanych należności z tytułu ciepłej i zimnej wody, kanalizacji i centralnego ogrzewania.

Powód domaga się wynagrodzenia za korzystanie z lokalu według stawki 26,83 zł. za m² lokalu, co daje kwotę 3.765,86 zł. miesięcznie (lokal ma 140,36 m²). W ocenie Sądu Apelacyjnego jest to kwota odpowiadająca aktualnym stawkom rynkowym za tego typu lokale położone w W. przy ul. (...). Należy mieć na względzie, że od zawarcia umowy najmu, z której to umowy wynika rynkowa stawka czynszu za 1998r. do marca 2005 r. (sąd I instancji zasądził wynagrodzenie za okres od marca 2005r. do 31.01.2008r.) upłynęło ponad 6 lat, uzasadnione jest więc stanowisko, że w tym czasie rynkowe stawki czynszu najmu wzrosły co najmniej o wskaźnik inflacji.

Powód zgłosił przed sądem I instancji wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność stawek czynszu najmu w dzielnicy Ś(...) W.. Pozwani pozostawili ten wniosek do uznania sądu (k241), należy więc przyjąć, że nie widzieli potrzeby ustalania rynkowych stawek czynszu za pomocą dowodu z opinii biegłego. Sąd Apelacyjny także nie widzi takiej potrzeby w sytuacji gdy stawka, jakiej domaga się powód, jest zbliżona do rynkowej stawki czynszu z 1998r. W świetle zasad doświadczenia życiowego nie ma podstaw do przyjęcia, że gdyby lokal został opróżniony a następnie wynajęty za zapłatą czynszu wolnego, to powód nie uzyskałby w latach 2005-2008 czynszu w stawce 26,83 zł. za m² lokalu. Wbrew wywodom apelujących, w latach 2005-2007 rynek lokalowy nie przeżywał kryzysu i wynajęcie lokalu w W. przy ul. (...) nie stanowiłoby dla powoda większego problemu, co jest faktem powszechnie známym.

Powód złożył kartotekę konta pozwanych, z której wynika wyliczona przez niego wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z opłatami za tzw. media m. innymi za okres od marca 2005r. do 31.01.2008r. (k.7-12). Z zawiadomień płatniczych wynika suma brutto świadczeń za media (od lipca 2007r. kwota za media to 578,48 zł. miesięcznie, łącznie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu to 4.344,34 zł. miesięcznie k.229, od kwietnia 2006r. z opłatami za media łącznie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu to 4.329,08 zł. miesięcznie k.230, od grudnia 2003r. z opłatami za media łącznie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu

to 4.315,10 zł. miesięcznie k.231). W tej sytuacji powód, w ocenie Sądu Apelacyjnego, udowodnił wysokość należności. Zarzut naruszenia art. 6 k.c. jest nieuzasadniony.

Kwota należności głównej zasądzonej przez sąd I instancji jest sumą pozycji ujętych w w/w kartotece znajdującej się na k 7-12 akt jako odszkodowanie, za wskazany przez Sąd Okręgowy okres. Samo tylko wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 3.765,86 zł. miesięcznie (bez należności za media) za okres 35 miesięcy to kwota 131.805,10 zł. Na sumę 177.262,09 zł. składają się ponadto należności za media i odsetki za opóźnienie w zapłacie odszkodowania. Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 2106.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego ma charakter świadczenia okresowego albowiem osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego do dnia jego opróżnienia zobowiązane są uiszczać odszkodowanie co miesiąc. Z upływem ostatniego dnia danego miesiąca, w przypadku braku zapłaty odszkodowania, popadają w opóźnienie i zgodnie z art. 481 par. 1 k.c. wynajmujący ma prawo od tego dnia naliczać odsetki chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Zgodnie z art. 481 par. 2 k.c. wynajmującemu należą się odsetki ustawowe.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i z mocy art. 385 k.p.c. oddalił ją. O kosztach procesu za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z wynikiem sporu, w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.