

Sygn. akt II Ca 91/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jolanta Pratkowiecka
Sędziowie:	SO Sylwia Kornatowicz SO Sabina Ziser (sprawozdawca)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2013 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa A. J.

przeciwko stronie pozwanej Gminie W.

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Złotorzy

z dnia 17 października 2012 roku

sygn. akt I C 114/11

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 91/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 października 2012r. Sąd Rejonowy w Złotorzy pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 09 marca 2000r., w Kancelarii Notarialnej w J., przez notariusza A. W., zapisany w repertorium A numer (...), któremu Sąd Rejonowy w Złotorzy nadał klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 24 listopada 2010r. Jednocześnie Sąd zasądził od strony pozwanej Gminy W. na rzecz powódki A. J. kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że umowa najmu z dnia 09 marca 2000r. była zawarta na czas oznaczony – czas zatrudnienia powódki w Przychodni (...) w W.. Stosunek zatrudnienia ustał w dniu 31 grudnia 2001r. i z

tym dniem wygasła również umowa najmu. Na skutek dalszego używania lokalu przez powódkę, w niezmienionej formie i niezmienionych zasadach co do opłat z tytułu korzystania z lokalu oraz braku wezwania powódki do wydania lokalu, umowa uległa przedłużeniu na czas oznaczony zgodnie trzecią art. 674 kc. Z zebranego materiału dowodowego wynikało, że strona pozwana nie wypowiedziała skutecznie umowy najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę albowiem nie zachodziły przyczyny wypowiedzenia wskazane w piśmie Gminy z dnia 19 marca 2010r., a w konsekwencji nie doszło do zakończenia trwania stosunku najmu. Okoliczność ta powoduje, że powódka nie jest zobowiązana do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego.

Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji wskazał art. 840 par. 1 pkt. 1 kpc a o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc.

Z rozstrzygnięciem powyższym w całości nie zgodziła się strona pozwana wnosząc apelację, w której zarzuciła naruszenie prawa procesowego art. 233 par. 1 kpc w zw. z art. 328 par. 2 kpc poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów przejawiającej się w szczególności w:

- zaniechaniu rozpatrzenia i uwzględnienia, że umowa stron zawarta została w oparciu o ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego a w konsekwencji pominięciu uchwały nr XVII/7/96 Komisji Mieszkaniowej w W. z dnia 02.12.1996r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w tym zasad wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy,

- niezgodnym z prawdą, logiką i doświadczeniem życiowym uznaniu, że strona pozwana wyraziła milcząco i dorozumianą zgodę na przedłużenie umowy najmu pomiędzy stronami, podczas gdy strony w umowie najmu z dnia 09.03.2000r. uzależniły ustanie najmu lokalu od rozwiązania stosunku pracy, a powódka dopiero pismem z dnia 12.03.2010r. zwróciła się do strony pozwanej o zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony na zasadach ogólnych,

- nieprawidłowym uznaniu, jakoby powódka po ustaniu stosunku pracy uiszczala opłaty z tytułu zajmowania lokalu, podczas gdy była osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego uiszczając co miesiąc odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca domagała się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje. Jako żądanie ewentualne zgłosiła wniosek o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które są wynikiem poprawnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego. W żadnym miejscu Sąd pierwszej instancji nie naruszył zasad oceny materiału dowodowego określonych w przepisie art. 233 par. 1 kpc, przeciwnie pozostając z nimi w zgodzie przeprowadził analizę i wnioskowanie, któremu nie sposób skutecznie zarzucić dowolności czy sprzeczności z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. Te okoliczności spowodowały, że Sąd Okręgowy przyjął ustalenia Sądu pierwszej instancji za własne. W ocenie Sądu odwoławczego strona pozwana w sporządzonej apelacji próbowała nieskutecznie - zdaniem Sądu Okręgowego - podważyć analizę materiału dowodowego Sądu pierwszej instancji zarzucając naruszenie art. 233 par. 1 kpc.

Nie podlegają na prawdzie twierdzenia, że Sąd Rejonowy nie uwzględnił okoliczności, że najem lokalu mieszkalnego łączący strony związany był ze stosunkiem pracy a tym samym nie uwzględnił treści ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...) i uchwały Gminy W.. Z treści umowy z dnia 09 marca 2000r. wynika wprost że umowa zawarta jest na czas oznaczony, tj. na czas zatrudnienia powódki w Przychodni (...) w W.. Sąd pierwszej instancji uznał za bezsporną okoliczność, że stosunek zatrudnienia ustał z dniem 31.12.2001 r. i z tym dniem

wygasła również umowa najmu. Jednakże z zebranego materiału dowodowego Sąd Rejonowy trafnie wyprowadził wniosek, że na skutek zachowania stron umowa najmu została przedłużona na czas nieoznaczony, co odpowiada dyspozycji art. 674 kc. Świadczą o tym takie okoliczności jak fakt zajmowania przez powódkę lokalu przez dalszy czas, aż do chwili obecnej, nie zgłoszenie przez pozwaną żądania opróżnienia i wydania przez powódkę lokalu oraz fakt pobierania od niej opłat czynszowych. Stanowisko strony pozwanej, że opłaty pobierane od powódki stanowiły odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu pozostało gołosłowne. Tym bardziej, że pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że nie traktuje powódki jako najemcy lecz jako osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego. Wręcz przeciwnie z dokumentów przedstawionych przez powódkę w postaci dowodów wpłat i wyczenia opłat wynika, że strona pozwana pobierała od powódki opłaty czynszowe takie bowiem sformułowania widnieją na tych dokumentach. Stanowisku apelującego przeczy również treść jego pisma z dnia 10 marca 2010r. skierowanego do powódki, gdyby bowiem uznać za skarżącym, że strony nie łączyła umowa najmu to zbędne byłoby wypowiedzanie powódce przez Gminę W. stosunku najmu przedmiotowego lokalu.

Stosunek najmu może zostać wypowiedziany przez wynajmującego przy czym może to nastąpić tylko w ściśle określonych przypadkach określonych w umowie oraz w ustawie o ochronie praw lokatorów (...). Jako przyczynę wypowiedzenia umowy strona pozwana w piśmie z dnia 19 marca 2010r. wskazała utratę przez powódkę zatrudnienia w Przychodni (...) w W., upływ terminu 10 lat, na który umowa była zawarta oraz par. 6 ust. 1 uchwały nr VI/25/07 Rady Miasta W. z dnia 29 marca 2007r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W., tj. nabycie przez męża powódki tytułu prawnego do innej nieruchomości położonej w Z.. Prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, że okoliczności te nie uzasadniały ustania stosunku prawnego łączącego strony a w konsekwencji wypowiedzenie pozostawało bezskuteczne. Przyczyną wypowiedzenia w pierwszej kolejności nie mogło być ustanie zatrudnienia albowiem okoliczność ta skutkowałą wygaśnięciem najmu, nie stanowiła zaś podstawy do jego wypowiedzenia. Jednakże umowa łącząca strony nie była już umową związaną ze stosunkiem pracy albowiem jak wyżej wskazano uległa ona przedłużeniu na czas nieoznaczony i ta okoliczność nie mogła stanowić podstawy wypowiedzenia. Przyczyną tą nie mógł być również upływ 10 letniego terminu skoro czas trwania stosunku najmu łączącego strony był nieoznaczony. Jeżeli chodzi o ostatnią podstawę to zgodnie z par. 6 ust. 1, 2 i 3 powołanej wyżej uchwały Rady Miasta W. najemca lub jego małżonek nie może posiadać tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego innego niż lokal zajmowany z zasobów komunalnych gminy. W razie naruszenia tego przepisu Dyrektor Zakładu (...) wezwie osobę do wskazania mieszkania, w którym chce zamieszkiwać wyznaczając jej w tym celu termin nie krótszy niż 3 miesiące, po bezskutecznym upływie terminu Dyrektor rozwiąże umowę z najemcą. Odnosząc tę regulację na grunt niniejsze sprawy stwierdzić należy, że strona pozwana nie zastosowała się do treści tego przepisu albowiem nie określiła powódce terminu 3 miesięcznego do dokonania wyboru lokalu, w którym chce zamieszkiwać. W związku z tym wypowiedzenia z dnia 19 marca 2010r. nie można uznać za skuteczne. Skoro zatem powódce przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą właściciel nie może skutecznie domagać się jej wydania a żądanie pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności jest w pełni uzasadnione.

Opierając się zatem na powyższych ustaleniach i rozważaniach Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc, jako pozbawioną uzasadnionych postaw prawnych.