

Sygn. akt II Ca 1198/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

Przewodniczący: SSO Sławomir Krajewski

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2014 roku w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy M. Ś.

przeciwko A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 11 lipca 2013 roku, w sprawie I C 397/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że oddala powództwo,**
- 2. zasądza od powódki Gminy M. Ś. na rzecz pozwanej A. S. kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego,**
- 3. nakazuje pobrać od powódki Gminy M. Ś. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Świnoujściu kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.**

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Ś. wniosła o zasądzenie od pozwanej A. S. kwoty 13.755,48 zł, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwana jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...). Z tego tytułu pozwana zobowiązana była regulować czynsz i opłaty za dostawę tzw. mediów w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca. Zaległość na dzień 15 kwietnia 2013 roku wynosi 11.334,76 zł, a skapitalizowane odsetki za zwłokę 2420,72 zł. Wezwanie do zapłaty okazało się bezskuteczne.

W dniu 6 maja 2013 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Świnoujściu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana A. S. wniosła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, w uzasadnieniu, którego podniosła, że wysokość łącznego zobowiązania wynikającego z treści pozwu oraz orzeczenie sądowego nie została w jakikolwiek sposób wykazana przez powódkę. Nie wie na jakiej podstawie prawnej i faktycznej powód obliczył miesięczną należność za lata 2010 – 2013. Dodała, iż otrzymała tylko jedno wezwanie do zapłaty. Wniosła o przeprowadzenie dowodu z akt Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Ś. w zakresie jej mieszkania, kartoteki lokalu, podstawy i wysokości zobowiązania i przesłuchanie jej w charakterze strony.

Na rozprawie w dniu 4 lipca 2013 roku powódka zaznaczyła, iż pozwana sama zajmuje lokal o powierzchni około 90 m. kw. Podkreśliła, że miała uprawnienie do wypowiedzania czynszu najmu. Dodała, że pozwana oświadczyła, iż będzie płacić opłaty bieżące oraz około 20 zł na poczet zadłużenia.

Pozwana podniosła, że nie została jej wypowiedziana umowa najmu, a z postanowienia Sądu Administracyjnego w W. wynika, że powódka od 2001 roku nielegalnie pobierała czynsz i powinna go zwrócić.

Wyrokiem z dnia 11 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Świnoujściu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 9100,20 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty (I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (II) i wreszcie odstąpił od zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu (III).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujących stanie faktycznym:

W dniu 1 lutego 1998 roku powódka Gmina M. Ś. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Ś. zawarła z pozwaną A. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), składającego się trzech pokoiów o łącznej powierzchni 86,67 m. kw. Zgodnie z tą umową pozwana zobowiązana była do regulowania na rzecz powódki czynszu, który w chwili zawarcia umowy wynosił 100,48 zł. Pozwana była również zobowiązana do regulowania opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania. Pozwana była zobowiązana do regulowania tych należności do 10-go każdego miesiąca.

Pismem z dnia 24 stycznia 2008 roku, doręczonym pozwanej 2 lutego 2008 roku powódka wypowiedziała pozwanej wysokość czynszu, określając ją począwszy od 1 czerwca 2008 roku na kwotę 385,68 zł.

Pismem z dnia 13 maja 2011 roku, doręczonym pozwanej 16 maja 2011 roku, powódka wypowiedziała pozwanej wysokość czynszu, określając ją począwszy od 1 września 2011 roku na kwotę 514,82 zł.

Wreszcie pismem z dnia 17 lutego 2012 roku, doręczonym pozwanej 7 marca 2012 roku powódka wypowiedziała pozwanej wysokość czynszu, określając ją począwszy od 1 lipca 2012 roku na kwotę 550,35 zł.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2012 roku, doręczonym pozwanej w dniu 3 września 2012 roku, powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 8051,36 zł, tytułem należności głównej i kwoty 1643,34 zł, tytułem odsetek.

Pozwana ma 83 lata i mieszka sama. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 1160 zł netto miesięcznie. Choruje na serce, nadciśnienie tętnicze oraz ma problemu urologiczne i ze wzrokiem.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

Sąd pierwszej instancji uznał, iż powódka tylko częściowo wykazała zasadność jej roszczenia. Podkreślił, że obowiązek zapłaty przez pozwaną czynszu i opłat związanych z korzystaniem lokalu wynika wprost z treścią łączącej strony umowy najmu oraz przepisów prawa – art. 659 § 1 kc i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Sąd I instancji zaznaczył, iż powódka przedłożyła dokumenty w postaci wypowiedzeń wysokości czynszu najmu wraz z dowodami ich doręczenie pozwanej, zaś pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu na potwierdzenie tego, że dokonała na rzecz powódki inne wpłaty niż te wykazane w zestawienie należności.

Sąd uznał, że powódka nie wykazała natomiast zasadności roszczenia w zakresie opłat za korzystanie z lokalu. Nie przedłożyła żadnego dowodu, z którego wynikałaby wysokość tego rodzaju opłat.

Wobec tego Sąd uwzględnił powództwo w zakresie żądania zasądzenia zaległego czynszu oraz częściowo w zakresie żądania zasądzenia odsetek i oddalił powództwo o zapłatę opłat związanych z korzystaniem z lokalu oraz w zakresie odsetek za zwłokę od tego rodzaju należności.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na złożonych przez powódkę oświadczeniach o wypowiedzeniu wysokości czynszu oraz zaliczył na poczet należności za okres objęty pozwem wszystkie wpłaty pozwanej wykazane w ww. wykazie należności. Sąd I instancji dokonał samodzielnego wyliczenia zaległości pozwanej wraz z ponownym rozliczeniem

wpłat pozwanej przy czym, każda jej wpłata była w pierwszej kolejności zaliczana na poczet wymagalnych odsetek za zwłokę zgodnie z art. 451 § 1 kc.

Sąd I instancji uznał, że okoliczności dotyczące wieku, stanu zdrowia i sytuacji materialnej pozwanej nie mogły mieć wpływu na zasadność powództwa, zwłaszcza w kontekście art. 5 kc, gdyż nie zwalniało to jej z obowiązku regulowania należności czynszowych. Sąd I instancji zaznaczył, iż pozwana powinna podjąć działania w celu zamiany zajmowanego lokalu na mniejszy, co zmniejszyły należności. Sąd I instancji nie znalazł również podstaw do rozłożenia zasądzonej należności na raty na podstawie art. 320 kpc, gdyż nie zaistniał szczególnie uzasadniony przypadek, a ponadto sytuacja materialna pozwanej uzasadnia, że miałyby ona problemy z regulowaniem należności ratami.

Sąd I instancji stwierdził, że niezasadnie pozwana powoływała się na stwierdzenie przez sądy administracyjne nieważności tzw. uchwał czynszowych Rady Miasta Ś. z uwagi na to, że między stronami sporu istnieje stosunek cywilnoprawny o charakterze odpłatnym. W związku z tym nieważność przedmiotowych uchwał czynszowych nie powoduje odpadnięcia podstawy prawnej pobierania przez powódkę czynszu gdyż jest nią umowa najmu oraz art. 659 § 1 kc.

Sąd I instancji dokonał ustaleń w przedmiotowej sprawie na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów. Nie uwzględnił wniosku pozwanej o przeprowadzenie dowodu z akt Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Ś. jako zbędnego dla określenia wysokości zobowiązania pozwanej z tytułu czynszu najmu i uznał jako wystarczające dowody złożone przez powódkę w postaci umowy najmu i wypowiedzeń wysokości czynszu. Sąd I instancji zaznaczył natomiast, że w kwestii wysokości należności z tytułu opłat za korzystanie z lokalu inicjatywę dowodową powinna wykazać powódka.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana i zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo i zasądzającej od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9100,20 zł, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem II instancji według norm przepisanych.

Skarżąca zarzuciła Sądowi pierwszej instancji:

1. obrazę przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez uwzględnienie wysokich stawek czynszu i ich podwyższenie za lata 2003 – 2011 co do najmu lokali mieszkalnych, które w 2003 roku były przeznaczone do remontu kapitalnego z rozważeniem ich rozbiórki,
2. obrazę przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny poprzez nieuwzględnienie, iż z tytułu niewłaściwie naliczonego czynszu najmu za lata 2003 – 2011 powód żąda wygórowanych kwot z tytułu zaległości czynszowej,
3. obrazę przepisów uchwały Rady Miasta Ś. nr (...) z dnia 15 stycznia 2009 roku, w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Ś. na lata 2009 – 2013, w zakresie zawyżenia należnego czynszu najmu za lokal mieszkalny,
4. przeprowadzenie niewłaściwych ustaleń faktycznych w sprawie, w zakresie nie wykazania przez powoda dowodowo, na jakiej podstawie faktycznej czynsz żądany za lata 2010 – 2013 wynosił ponad 13.000 zł, a został zasądzony w kwocie ponad 9000 zł, wobec lokalu o bardzo złym stanie technicznym,
5. przeprowadzenie przez Sąd I instancji dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż wyrok pozostaje w sprzeczności z zasadami ustawowymi i samorządowymi w zakresie naliczania stawek czynszu mieszkaniowego od lokali, które nadają się do kapitalnego remontu lub rozbiórki. Pozwana zaznaczyła, że nie kwestionuje obowiązku ustawowego najemcy, jednakże uważa, iż stawki czynszowe za

lata 2003 – 2011 były znacznie zawyżone. Pozwana twierdzi, iż powódka na podstawie art. 6 kc powinna wykazać dowodowo zasady naliczania stawek czynszowych i ich wysokość. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła, iż powód działa władczo i arbitralnie oraz nadużywa przysługujących mu praw podmiotowych, co narusza art. 5 kc.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadną i powództwo należało oddalić w całości, jednak zasadniczo z innych przyczyn, niż wskazane w apelacji.

Zważenia wymaga, że w dniu 1 lutego 1998 roku, pomiędzy powódką Gminą M. Ś. - jako wynajmującym, a pozwaną A. S. - jako najemcą, została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, położonego w Ś. przy ulicy (...). W umowie czynsz najmu za lokal najmowany przez pozwaną określono w stosunku miesięcznym na kwotę 100,48 zł. W trakcie trwania stosunku najmu powódka przynajmniej kilkukrotnie dokonywała zmiany wysokości czynszu za zajmowany przez pozwaną lokal. I tak w okresie objętym żądaniem pozwu: pismem Zakładu gospodarki Mieszkaniowej z dnia 24 stycznia 2008 roku, wypowiedziano pozwaną wysokość czynszu, określając ją począwszy od 1 czerwca 2008 roku na kwotę 385,68 zł. Następnie pismem z dnia 13 maja 2011 roku, wypowiedziano wysokość czynszu określając ją począwszy od 1 września 2011 roku na kwotę 514,82 zł. Wreszcie pismem z dnia 17 lutego 2012 roku powódka wypowiedziała pozwaną wysokość czynszu, określając ją począwszy od 1 lipca 2012 roku na kwotę 550,35 zł miesięcznie.

W związku z powyższym, wobec kwestionowania przez pozwaną wysokości dochodzonych w sprawie takich opłat czynszowych, w pierwszej kolejności należało dokonać oceny skuteczności ww. oświadczeń złożonych pozwaną, w przedmiocie wypowiedzenia wysokości czynszu najmu, mając na uwadze, iż oświadczenie to jest typowym jednostronnym oświadczeniem woli strony stosunku cywilnoprawnego, kształtującym - zmieniającym istniejący stosunek obligacyjny.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy bezzasadnie uznał wypowiedzenia pozwaną wysokości czynszu, pismami z dnia 24 stycznia 2008 roku, 13 maja 2011 roku oraz 17 lutego 2012 roku, stanowiące jednostronną czynność prawną, za ważne i skuteczne i w konsekwencji błędnie uznał powództwo w zakresie dotyczącym żądania zapłaty zaległego czynszu oraz częściowo w zakresie żądania odsetek za uzasadnione.

Odnosząc się do kwestii ważności i skuteczności powyższych wypowiedzeń wysokości czynszu, wskazać należy, że skoro wynajmującym była strona powodowa tj. Gmina M. Ś., to oświadczenie takie zasadniczo powinno zostać przez nią złożone, to jest przez jej organ – prezydenta miasta.

Jakkolwiek zgodnie z ogólną regułą, normowaną w art. 95 § 1 i 2 kc oraz art. 96 kc, czynność taka mogła być także dokonana przez przedstawiciela – w tym także pełnomocnika, to aby była ważną i skuteczną ten ostatni, musiał posiadać, ku temu odpowiednie umocowanie. Jest to szczególnie istotne w przypadku jednostronnych, jak przedmiotowa, czynności prawnych. Zgodnie, bowiem z art. 104 kc jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Jednakże gdy ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w cudzym imieniu, zgodził się na działanie bez umocowania, stosuje się odpowiednio przepisy o zawarciu umowy bez umocowania.

W rozpoznawanej sprawie powódka, którą obciążał w tym zakresie, zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu, normowaną w art. 6 kc, ciężar dowodu, powołała się na trzy ww. pisma: z dnia 24 stycznia 2008 roku - podpisane przez J. D., z dnia 13 maja 2011 roku - podpisane przez (...) - Zastępcę Dyrektora ds. Technicznych i wreszcie pismo z dnia 17 lutego 2012 roku - sygnowane przez D. K. - określoną jako działająca z upoważnienia Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Ś..

W ocenie Sądu Okręgowego powódka nie wykazała umocowania żadnej z tych osób do składania oświadczeń woli w imieniu powodowej Gminy.

W tej kwestii przedłożyła jedynie pełnomocnictwo z dnia 25 listopada 2011 roku, zawierające upoważnienie udzielone przez Prezydenta Miasta Ś., Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Ś. – mgr inż. A. Ć., na okres zatrudnienia Pana A. Ć. na stanowisku Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Ś., do działania w zakresie wszystkich spraw zwykłego zarządu dotyczących kierowania Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Ś., ul. (...). Tymczasem dwa pierwsze z przedmiotowych pism pochodzą sprzed dnia 25 listopada 2011 roku, co powoduje, że ww. pełnomocnictwo w żadnym razie nie może się do nich odnosić. Powód nie przedłożył żadnych innych dokumentów potwierdzających umocowanie osób, które podpisały powyższe pisma (odpowiednio Dyrektor mgr J. R. i Zastępca Dyrektora ds. technicznych mgr A. Ć.) do składania oświadczeń woli w imieniu powódki, w szczególności do wypowiedzenia wysokości czynszu.

W odniesieniu natomiast do pisma z dnia 17 lutego 2012 roku - sygnowanego przez D. K. - określoną jako działająca z upoważnienia Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Ś., wskazać tu należy, że powód nie przedłożył żadnego dokumentu potwierdzającego umocowanie ww. osoby do składania oświadczeń woli w imieniu powódki, w szczególności do wypowiedzenia wysokości czynszu (np. dalszego pełnomocnictwa udzielonego przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Ś. – A. Ć.).

Jednocześnie zwrócić należało uwagę, iż w okolicznościach sprawy nie sposób uznać, że pozwana miała świadomość owego braku umocowania po stronie osób składających przedmiotowe oświadczenia, a co za tym idzie by wyrażała zgodę na działanie w imieniu powódki przez nieumocowane osoby. Nie było przeto podstaw do uznania, że w sprawie miał miejsce przypadek o jakim mowa w art. 104 kc zdanie drugie kc (zgodna na działanie bez umocowania), a tym samym mogło dojść do konwalidacji oświadczeń złożonych przez nieumocowane osoby.

W konsekwencji oświadczenia woli zawarte w pismach z dnia 24 stycznia 2008 roku, 13 maja 2011 roku, i dnia 17 lutego 2012 roku na podstawie art. 104 kc należało uznać za bezwzględnie nieważne, co istotne, bez możliwości ich sanowania, w tym poprzez wniesienie pozwu w rozpoznawanej sprawie.

W tej sytuacji koniecznym jest przyjęcie, że pozwana zobowiązana była do uiszczania w spornym okresie czynszu najmu w wysokości określonej w umowie najmu z dnia 1 lutego 1998 roku, tj. w kwocie jedynie 100,48 zł miesięcznie.

Bez wpływu na powyższe pozostaje okoliczność, że pozwana nie zakwestionowała zasadności przedmiotowych podwyżek wysokości czynszu. Jak wynika z treści art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego - 2 miesięczny termin na zakwestionowanie podwyżki liczony jest od dnia wypowiedzenia umowy. Tymczasem jak wskazano powyżej, wobec nieważności oświadczeń woli zawartych w pismach z dnia 24 stycznia 2008 roku, 13 maja 2011 roku oraz 17 lutego 2012 roku, wypowiedzenia wysokości czynszu w ogóle nie nastąpiły. W myśl art. 8a ust. 6a pkt 3 ustawy jeżeli lokator nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 5, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia. Zatem obowiązek zapłaty czynszu w zawartej w wypowiedzeniu wysokości istnieje, dopiero po upływie terminu wypowiedzenia, który to termin nie może upłynąć, jeżeli samo oświadczenie o wypowiedzeniu jest bezwzględnie nieważnym.

W następnej kolejności rozważyć należało, czy pozwana, przy uwzględnieniu ww. wysokości czynszu - 100,48 zł miesięcznie, posiada za okres objęty pozwem zaległości czynszowe.

Korzystając w tym celu z zestawienia zawartego w zaskarżonym wyroku, które nie było przez strony kwestionowanym, stwierdzić po pierwsze należy, że pomiędzy majem 2010 roku, a kwietniem 2013 roku pozwana winna była zapłacić tytułem czynszu najmu na rzecz powódki kwotę 3617,28 zł (36 x 100,48 zł = 3617,28 zł), tymczasem tytułem owego czynszu najmu uiszczała w tym samym okresie na rzecz powódki łącznie kwotę co najmniej 8612,85 zł.

Tak duża dysproporcja ww. sum, bez dokonywania bliższych wyliczeń pozwala uznać, że nawet przy przyjęciu nieregularnego i nieterminowego opłacania czynszu przez pozwaną, wygasły w drodze zapłaty także wszelkie roszczenia powódki o zapłatę odsetek za opóźnienie w uiszczaniu należności czynszowych w spornym okresie.

Reasumując, należało, na podstawie art. 386 § 1 kpc, już bez konieczności odnoszenia się do pozostałych zarzutów apelacji, orzec jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 108 § 1 kpc i art. 98 § 1 i 3 kpc, w zw. z art. 99 kpc i wreszcie § 6 pkt 4, w zw. z § 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. Z uwagi na fakt, iż pozwana była reprezentowana przez radcę prawnego dopiero w postępowaniu apelacyjnym, zasadnym było przyznanie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 75 % stawki minimalnej - 900 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 25 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Świnoujściu kwotę 300 złotych, tytułem opłaty od apelacji, z obowiązku uiszczenia której pozwana została zwolniona w całości.