

Sygn. akt IV Ca 1333/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2020 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – sędzia Michał Marcysiak

Sędziowie: Julita Wyrębiak – Romero

Beata Błaszcyk

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. Z.

przeciwko P (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w W. z dnia 9 stycznia 2020 r. sygn. VII C 807/19

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że oddala powództwo w całości i w punkcie II w ten sposób, że nadaje mu następującą treść: „zasądza od J. Z. na rzecz P (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 40 (czterdzieści) zł tytułem zwrotu kosztów procesu”,
2. zasądza od J. Z. na rzecz P (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę (...) (trzy tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Julita Wyrębiak – Romero Michał Marcysiak Beata Błaszcyk

Zarządzenie: odpis wyroku doręczyć pełnomocnikom stron.

Warszawa, dnia 19 listopada 2020 r.

**Sygn. IV Ca 1333/20**

## UZASADNIENIE

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w całości, mimo że nie wszystkie podniesione w niej zarzuty były zasadne.

Zasadny okazał się zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 687 k.c. Sąd Rejonowy nie zastosował bowiem tego przepisu prawa materialnego dokonując oceny skuteczności wypowiedzenia przez powoda umowy najmu z dnia 17 października 2018 r., mimo że było to konieczne. Zgodnie z tym przepisem jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć

bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

W orzecznictwie sądowym trafnie przyjmuje się, że powyższy przepis „ma charakter semiimperatywny czyli tzw. jednostronnie bezwzględnie obowiązujący, uniemożliwiający stronom umowy najmu lokalu ukształtowanie sytuacji najemcy, dotyczącej podstaw wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia, w sposób mniej korzystny dla najemcy. Innymi słowy niedopuszczalnym jest pogorszenie sytuacji najemcy w odniesieniu do podstaw wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia, poprzez zastrzeżenie możliwości jego dokonania z powodu zalegania z zapłatą czynszu w krótszym okresie płatności niż przewidziany ww regulacją (np. za jeden pełen okres płatności), czy też skrócenia przewidzianego w niej dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości czynszowych” (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 listopada 2016 r., sygn. VI ACa 1106/15, L.).

W okolicznościach niniejszej sprawy wynajmujący złożył najemcy, pismem z dnia 3 kwietnia 2019 r., oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, z uwagi na bezspornie istniejącą zwłokę w zapłacie czynszu za marzec 2019 r. Jednak w dniu złożenia tego oświadczenia pozwana spółka bezspornie zalegała z zapłatą czynszu tylko za jeden pełny okres płatności, nadto, co również bezsporne, wynajmujący nie uprzedził najemcy na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Z uwagi na jednostronnie bezwzględnie obowiązujący charakter art. 687 k.c., postanowienia umowy najmu (§ 11 ust. 2) nie mogły uchylić wynikających z tego przepisu warunków skuteczności wypowiedzenia. W konsekwencji Sąd Okręgowy stwierdził, że wypowiedzenie to było bezskuteczne, a w więc w kwietniu 2019 r., za który to miesiąc naliczona została kara umowna, o której mowa w § 11 ust. 3, umowa najmu nadal wiązała strony, co czyniło bezzasadnym żądanie zapłaty tej kary.

Zasadnie przy tym podnosi pozwana spółka, że art. 687 k.c. znajduje zastosowanie do umowy zawartej przez strony. Zgodnie bowiem z art. 680 k.c. do najmu lokalu stosuje się przepisy rozdziału poprzedzającego, z zachowaniem przepisów poniższych. Do przepisów tych należy w szczególności art. 687 k.c. Pojęcie lokalu, którym posługuje się ten przepis, jest szersze od pojęcia samodzielnego lokalu mieszkalnego, gdyż, w myśl przeważającego w nauce prawa poglądu, obejmuje także lokale niesamodzielne, jak również lokale, które nie służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, np. garaż (wyr. SN z 23.4.1982 r., IV CR 472/81, OSNCP 1983, Nr 2–3, poz. 35), a także lokale przeznaczenia biurowego, rozrywki czy wypoczynku, ale i prowadzenia działalności gospodarczej (H. Ciepła, w: J. Gudowski, Komentarz KC, t. 4, 2017, art. 680, teza 2). Powyższe wypowiedzi judykatury i przedstawicieli doktryny prawa cywilnego aktualne są także na gruncie obowiązującego stanu prawnego. Obecnie tak szeroki zakres pojęcia lokalu uzasadniany jest odwołaniem się (na zasadzie analogii) do definicji samodzielnego lokalu mieszkalnego zawartej w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U.2018 r., poz. 716), którą z mocy uregulowania zawartego w zdaniu drugim tego przepisu stosuje się odpowiednio do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. W ocenie Sądu Okręgowego, także na gruncie obowiązującego stanu prawnego, przepisy kodeksu cywilnego o najmie lokali należy zatem stosować do umowy o najem całego budynku mieszkalnego, w którym znajduje się tylko jeden samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy, chociażby nawet nie był wyodrębniony w sensie prawnym i stanowił w związku z tym część składową nieruchomości gruntowej. Warto w tym kontekście odnotować, że opierając się na trafnej argumentacji o charakterze celowościowym, Sąd Najwyższy stwierdził, że nawet umowa o najem „powierzchni użytkowej” w budynku tzw. domu towarowego podlega przepisom k.c. o najmie lokali, a nie ogólnym przepisom o najmie, również w zakresie wypowiedzenia (zob. wyr. SN z 19.10.2006 r., V CSK 230/06, L.).

W związku z powyższym umowa najmu, której przedmiotem – w świetle literalnej treści umowy – jest cała nieruchomość zabudowana budynkiem, który przez najemcę ma być wykorzystywany na cele biurowe, z możliwością wykorzystywania na cele mieszkalne, podlega przepisom kodeksu cywilnego o najmie lokali. Te same racje gospodarcze i techniczne przemawiają bowiem do stosowania tych przepisów do najmu samego budynku, jak i najmu budynku wraz z gruntem, który służy realizowaniu funkcji użytkowej i mieszkalnej budynku znajdującego się na tym gruncie.

Wbrew jednemu z zarzutów apelacji umowa najmu łącząca strony nie podlega jednak przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 1234). Co prawda, w doktrynie prawa budzi wątpliwości, czy lokatorem w rozumieniu przepisów tej ustawy może być tylko osoba fizyczna, czy również osoba prawna i jednostka organizacyjna posiadająca zdolność prawną (tzw. ułomna osoba prawna, art. 33<sup>1</sup> k.c.). Przyczyną tych wątpliwości jest brak jednoznacznego rozstrzygnięcia tej kwestii w ustawie. Definicja lokatora zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy ogranicza się tylko do wskazania, że lokatorem jest „najemca” lub „osoba używająca lokal”. Sąd Okręgowy w niniejszym składzie przychylił się jednak do tego poglądu, w myśl którego osoba prawna nie jest lokatorem w myśl przepisów tej ustawy. Wynika to z przyjętej w tej ustawie definicji lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 4), którym jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz pracownia służąca twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Osobą używającą lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych może być zatem tylko osoba fizyczna, gdyż tylko ona może mieć potrzeby mieszkaniowe. Nadto, powyższe stanowisko jest uzasadnione także poprzez odwołanie się do art. 75 Konstytucji RP, w którym jest mowa o zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i przeciwdziałaniu bezdomności, co w sposób jednoznaczny odnosi się tylko do sytuacji osób fizycznych. W końcu, specyfika przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., wskazuje, że wiele z nich nie mogłoby znajdować zastosowania do osób prawnych i jednostek organizacyjnych posiadających zdolność prawną. Dotyczy to w szczególności przepisów o lokalach socjalnych.

Nie podważa trafności tego stanowiska wydana w szczególnym stanie faktycznym uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2004 r. (sygn. III CZP 31/04), w myśl której, w sytuacji gdy umowa najmu lokalu łącząca powiat z gminą została zawarta w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych podnajemcy, z którym umowę podnajmu zawarła gmina, skuteczność wypowiedzenia umowy najmu przez powiat należy oceniać z uwzględnieniem interesów podnajemcy jako lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy uznał, że tylko osoba fizyczna może być lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie prawa lokatorów, lecz za lokatora w okolicznościach rozpoznawanej sprawy uznał podnajemcę lokalu i stwierdził, że „gmina na pewno nie jest lokatorem w rozumieniu tej ustawy”. Sąd Najwyższy podkreślił, że właściciel lokalu, wynajmując go gminie, wiedział, iż lokal ma służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych podnajemcy, zatem powinien się być liczyć z tym, że podnajemca będzie podlegał ochronie. Uchwała ta nie znajduje jednak jakiegokolwiek odniesienia do okoliczności niniejszej sprawy i to nawet mimo tego, że już w samej umowie najmu, określając cel najmu, strony postanowiły, że przedmiot najmu będzie wykorzystywany na cele biurowe z możliwością zamieszkania (§ 2 umowy). Okoliczności sprawy nie wskazują bowiem, aby w ten sposób strony zmierzały do zapewnienia możliwości podnajmu tej nieruchomości na cele mieszkalne (który w myśl § 9 ust. umowy był zakazany) i aby umowa podnajmu została zawarta, lecz chodziło o zagwarantowanie możliwości zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości osobom wchodzącym w skład organów spółki będącej najemcą. W związku z tym, skoro cel mieszkalny nie miał być realizowany w drodze podnajmu i, co bezsporne, żadna taka umowa nie została zawarta, to wywiedzione w powyższym judykacie ograniczone stosowanie ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy do umowy najmu zawartej przez osobę prawną w charakterze najemcy, nie jest w niniejszej sprawie dopuszczalne. Innymi słowy, jeśli jakiegokolwiek osoby fizyczne korzystają z niniejszej nieruchomości dzięki zawarciu przez pozwaną spółkę umowy najmu, to nie czynią tego w ramach stosunku prawnego charakteryzującego się odpłatnością względem tej spółki, a więc brak jest jakichkolwiek podstaw do stosowania przepisów ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego szczegółowo regulujących dopuszczalność i sposób wypowiedzenia tylko takich stosunków prawnych, w oparciu o które osoby fizyczne uprawnione są do odpłatnego używania lokalu (art. 11 ustawy).

Zasadnie wywodził natomiast w odpowiedzi na apelację powód, że nie sposób traktować oświadczenia pozwanej z dnia 22 lutego 2019 r. (k.50), jako wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym przez pozwaną. Takie rozumienie tego oświadczenia nie tylko pomijałoby literalne jego brzmienie, ale także byłoby nie do pogodzenia z kolejnymi działaniami pozwanej spółki, która, co bezsporne, domagała się od powoda zwrotu wszystkich spełnionych na jego rzecz świadczeń pieniężnych w wykonaniu umowy najmu, motywując to działanie właśnie uchyleniem się od skutków prawnych oświadczenia woli pozwanej spółki, mocą którego zawarła on umowę najmu. Takie żądanie zostało

sformułowane już w oświadczeniu z dnia 22 lutego 2019 r., a następnie powtórzone w wezwaniu do zapłaty z dnia 2 kwietnia 2019 r. (k.59), a stanowisko o tym, że oświadczenie to stanowiło o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu, było prezentowane przez stronę pozwaną w toku całego postępowania przed Sądem Rejonowym. Na koniec zauważyć należy, iż podnoszenie takiego zarzutu jest działaniem na niekorzyść apelującej spółki, albowiem zmierza do wykazania, że umowa najmu uległa rozwiązaniu jeszcze wcześniej niż twierdzi powód, albowiem już w dniu 22 lutego 2019 r., co czyniłoby żądanie pozwu zasadnym, przy założeniu że kara umowna określona w § 11 ust. 3 umowy została zastrzeżona skutecznie i dotyczyła każdego przypadku zajmowania przedmiotu najmu przez najemcę po rozwiązaniu umowy najmu (oceny prawnej w tych płaszczyznach Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie jednak nie dokonywał, albowiem była zbędna dla rozstrzygnięcia sprawy). Skoro jednak strona powodowa wyraźnie sprzeciwiła się takiej interpretacji oświadczenia pozwanej spółki z 22 lutego 2019 r., nadto okoliczności sprawy nie dawały żadnych podstaw do jej przyjęcia, to również Sąd Okręgowy nie stwierdził, aby do rozwiązania umowy mogło dojść już w dniu 22 lutego 2019 r.

Z powyższych względów bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy były zarzuty naruszenia prawa materialnego w postaci art. 387 k.c., 5 k.c., a także 484 k.c. To samo odnieść należy do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 243<sup>2</sup> k.p.c. Nie miało bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy istniały faktyczne podstawy do wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę w trybie natychmiastowym (w trybie art. 664 § 2 k.c.), skoro do wypowiedzenia takiego nie doszło. Z tych samych przyczyn żadnego skutku nie mógł odnieść również zarzut naruszenia art. 235<sup>2</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 205<sup>12</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c., jako dotyczący pominięcia wniosku dowodowego mającego, w zamierzeniu pozwanej spółki, wykazać istnienie podstaw faktycznych do wypowiedzenia najmu w trybie natychmiastowym.

Wobec ponowienia w apelacji wniosku dowodowego o przesłuchanie świadka M. P. oraz dowodu z fotografii obrazującej stan okien w budynku znajdującym się na wynajmowanej nieruchomości, dowody te Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 19 listopada 2020 r. pominął – stosownie do art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. – jako że miały wykazać fakty nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy – tj. istnienie faktycznych podstaw do wypowiedzenia umowy najmu w trybie art. 664 § 2 k.c.

Skoro jednak zarzut naruszenia art. 687 k.c. był zasadny apelacja podlegała uwzględnieniu w całości, wskutek czego Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. Nadto zmianie musiało ulec postanowienie o kosztach procesu w postępowaniu przed Sądem Rejonowym zawarte w tym wyroku. To powoda należy bowiem uznać w tym stanie rzeczy za przegrywającego sprawę w rozumieniu przepisów o kosztach procesu, a w związku z tym, na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. zasądzić od powoda na rzecz pozwanej te koszty. Należała do nich wyłącznie kwota 40 zł stanowiąca poniesioną przez pozwaną spółkę opłatę kancelaryjną za wydanie odpisu protokołu rozprawy (k.94).

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono również stosownie do wyniku sprawy, wobec czego – zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzone od powoda na rzecz pozwanej zwrot kosztów tych kosztów. Należą do nich opłata sądowa od wniosku o uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego w kwocie 100 zł, kwota 1175 zł uiszczona tytułem pozostałej części opłaty od apelacji, a także opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł i koszty zastępstwa procesowego wykonywanego przez adwokata (który działał za pozwaną jedynie w postępowaniu przed Sądem Okręgowym) ustalone w stawce minimalnej, tj. w kwocie 2700 zł – stosownie do § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (ze zmianami ogłoszonym w Dz.U. z 2016 r. poz. 1668).

Julita Wyrebiak – Romero Michał Marcysiak Beata Błaszczyk

## ZARZĄDZENIE

1. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda,

2. proszę umieścić postanowienie dowodowe z 19 listopada 2020 r. (obecnie karta 171) przed wyrokiem z 19 listopada 2020 r. i odpowiednio przenieść akta poczynając od tego postanowienia.

Warszawa, dnia 22 grudnia 2020 r.