

Sygn. akt IX Ca 842/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SO Agnieszka Żegarska
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2015 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa R. Ż.

przeciwko (...) Spółce Jawnej - I. z siedzibą w L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Szczytnie

z dnia 30 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 347/13,

I. oddała apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn . akt IX Ca 842/14

UZASADNIENIE

Powód R. Ż. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki Jawnej (...) z siedzibą w L. kwoty 10.000,-zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrot kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 3 kwietnia 2012 r. powód zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S.przy ul. (...), na czas nieokreślony. Czyszn najmu został ustalony na kwotę 5.000,- zł w stosunku miesięcznym. Pozwana w dniu 26 lipca 2012 roku wypowiedziała przedmiotową umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłynął z dniem 31 października 2012 r. Pomimo tego nadal korzystała z lokalu do stycznia 2013 r. O faktycznym przedłużeniu umowy świadczyło uiszczenie przez pozwaną spółkę czynszu za listopad 2012 r. w kwocie 5.000,- zł. Nie zaprzestała ona przy tym prowadzenia działalności w lokalu powoda,

wydając go dopiero w styczniu 2013 r., o czym świadczy przerejestrowanie w tym czasie liczników energii elektrycznej na powoda. Powód nie odebrał lokalu użytkowego w grudniu 2012 r. z uwagi na jego zły stan techniczny. Pozwana dopiero w styczniu 2013 r. dokonała odświeżenia lokalu zgodnie z warunkami umowy. Od grudnia 2012 r. do stycznia 2013 r. powód nie mógł korzystać z lokalu. Formalne jego wydanie nastąpiło 26 stycznia 2013 r., zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym licznika energii elektrycznej.

Pozwana (...) Spółka Jawna (...) z siedzibą w L. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że nie kwestionuje faktu istnienia łączącej strony umowy najmu lokalu użytkowego i jej rozwiązania z dniem 31.10.2012r. Zarzuciła natomiast, że powód odmówił odbioru lokalu i przyjęcia kluczy po rozwiązaniu umowy. Zdecydował się na to dopiero po oświadczeniu pozwanej, że klucze zostaną złożone do depozytu sądowego. Zakwestionowała okoliczność, iż doszło do milczącego przedłużenia umowy najmu i zaprzeczyła, by pokwitowanie wpłaty czynszu za miesiąc listopad 2012r. stanowiło zgodę na kontynuowanie umowy. Skoro w okresie najmu trwały negocjacje, które nie doszły do skutku, to trudno wykazać że przepis art. 674 k.c. mógł mieć w przedmiotowej sprawie zastosowanie. Powołała się również na treść § 10 umowy, który świadczy o tym, że nie doszło do milczącego przedłużenia umowy.

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy w Szczytnie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1717 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód R. zawarł z pozwaną (...) spółką jawną I. w L. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) Umowa została zawarta od 1 maja 2012r. na czas nieokreślony, a lokal użytkowy miał być wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej. Zgodnie z nią pozwana miała opłacać czynsz najmu w wysokości 5.000,-zł, w terminie do dnia 10-ego każdego miesiąca, z góry, bez dodatkowego wezwania. Czynsz miał być zmieniany 1-ego stycznia każdego roku o wskaźnik inflacji w roku poprzednim. Najemca zobowiązał się również ponosić wszelkie dodatkowe koszty związane z eksploatacją lokalu, w szczególności koszty ogrzewania, zużycia wody, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków i śmieci. Umowa precyzowała także wzajemne prawa i obowiązki. Strony umówiły się również, że wszelkie spory wynikłe z umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla wynajmującego.

W imieniu pozwanej umowę podpisał upoważniony do tego pracownik- A. M. (1). Pozwana uiszczała powodowi regularnie kwoty po 5.000,- zł tytułem czynszu w związku z zawartą umową najmu.

Pismem z dnia 26 lipca 2012r. pozwana wypowiedziała umowę najmu zawartą z powodem, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia tj. ze skutkiem na dzień 31 października 2012 r.

W okresie wypowiedzenia umowy, tj. w październiku 2012r. A. M. (1) – pracownik pozwanej negocjował z powodem przedłużenie umowy przy obniżonym czynszu i zaproponował kwotę 3.000 złotych. Powód był skłonny negocjować zawarcie nowej umowy najmu, jednak nie zaakceptował zaproponowanego czynszu w kwocie 3.000 złotych i na tych warunkach nie doszło do podpisania umowy. Powód wyraził zgodę na prowadzenie działalności handlowej do czasu podjęcia decyzji przez zarząd Spółki, odnoszącej się do wysokości czynszu, który pozwana byłaby skłonna uiszczać. Po dokonaniu kalkulacji przez pozwaną i stwierdzeniu dalszej nierentowności przedsięwzięcia, A. M. (1) negocjował z powodem zmniejszenie czynszu do 2.000,00 zł. miesięcznie. Powód nie zgodził się na taką stawkę. Pozwana w dniu 15 listopada uiszczyła czynsz najmu za w/w lokal w kwocie 5.000,-zł. Do końca listopada zakończyła prowadzenie sprzedaży w sklepie, rozwiązała umowy z pracownikami, które przekazały kierowcy klucze do sklepu. Lokal nie został jednak przekazany powodowi.

Jak ustalił Sąd Rejonowy pismem z dnia 12 grudnia 2012r. powód zwrócił się do pozwanej o uiszczenie czynszu najmu za grudzień 2012 r., który powinien zostać wpłacony do dnia 10 grudnia 2012r. Podał, że na podstawie art. 674 w zw.

z art. 673 § 1 k.c. zawarta między stronami umowa w dalszym ciągu obowiązuje i do jej rozwiązania wymagane jest zachowanie 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

W dniu 21 grudnia 2012 r. z powodem spotkał się A. M. (1), wręczając mu pismo z dnia 18 grudnia 2012 r., zgodnie z którym pozwana wezwała powoda do protokolarnego odbioru lokalu użytkowego, w związku z kilkukrotną odmową przyjęcia kluczy. W piśmie tym wskazano, że w przypadku ich nieprzyjęcia, zostaną one złożone do depozytu sądowego, a także, że w okolicznościach niniejszej sprawy przepis art. 674 k.c. nie ma zastosowania, powołując się na § 10 łączącej strony umowy.

Powód wraz z A. M. (1) sprawdził stan techniczny sklepu – okazało się, że ściany są brudne, tynk uszkodzony wskutek odrywania reklam oraz informacji handlowych. Powód oświadczył, że nie przyjmie lokalu w takim stanie, ale zgodził się wziąć jeden komplet kluczy, gdyż pomieszczenia były ogrzewane gazem, co wymagało dozoru.

W dniu 21 grudnia 2012r. powód pokwitował odbiór jednego kompletu kluczy do lokalu. Wskazał, że nie oznacza to w jego rozumieniu odbioru lokalu, który jest w dalszym ciągu w użytkowaniu pozwanego. Dwa komplety kluczy zatrzymała pozwana.

Pismem z dnia 3 stycznia 2014r. powód ustosunkował się do zarzutów pozwanej, co do negocjacji i odmowy odebrania lokalu oraz zaproponował polubowne załatwienie sprawy.

Z dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że pracownicy pozwanej w dniu 10 i 11 stycznia 2013 r. kupili w sklepie (...) w S. farby do odnowienia lokalu i następnie wykonali jego malowanie. W dniu 26 stycznia 2013r. protokołem zdawczo-odbiorczym pozwana przekazała powodowi liczniki energii w najmowanym lokalu. Jej przedstawiciele wręczyli powodowi po 3 nowe klucze do drzwi wejściowych, gdyż wcześniej wymienili wkładki do dwóch zamków. Następnie, w dniu 5 lutego 2013r. powód skierował do pozwanej ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty należności za czynsz najmu za grudzień 2012 r. i styczeń 2013 r.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie. Podkreślając bezsporność faktu zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego i jej wypowiedzenia, Sąd uznał, że w niniejszej sprawie zastosowanie ma regulacja art. 674 k.c., zgodnie z którą jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

Sąd podkreślił, że pozwana jednak nie wydała powodowi lokalu użytkowego z upływem terminu wypowiedzenia, nadal prowadząc działalność gospodarczą także do końca listopada 2012 r. W efekcie pozwana swoim zachowaniem dawała R. Ż. powód do przyjęcia, że umowa w dalszym ciągu obowiązuje – wskazywało na to również prowadzenie przez A. M. negocjacji sprawie ustalenia czynszu w niższej wysokości, najpierw 3000 złotych miesięcznie, a następnie 2000 złotych miesięcznie. Istotne znaczenie miał fakt, że dnia 15.11.2012r. została zapłacona na rzecz powoda kwota 5.000 złotych tytułem czynszu najmu za listopad 2012 r. - na takich samych zasadach co w poprzednich miesiącach.

Według Sądu Rejonowego bez znaczenia pozostawało, że pozwana zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu z końcem listopada 2012 roku – gdyż do 26 stycznia 2013 roku powód nie mógł nim swobodnie dysponować, pozwany zaś w dalszym ciągu posiadał dostęp do lokalu, co wykorzystywał choćby na jego odmalowanie w styczniu 2013 roku. Przedłużenie czasu odebrania lokalu przez powoda nie wynikało z jego woli, ale z konieczności doprowadzenia substancji lokalu do stanu zgodnego z umową. Sąd Rejonowy zwrócił przy tym uwagę na treść § 8 umowy najmu, który wskazywał na obowiązek najemcy do zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym. O terminie wykonania prac odświeżających lokal świadczą faktury na zakup farb obciążające pozwaną spółkę.

Sąd Rejonowy nie podzielił argumentacji strony pozwanej powołującej się na zapis § 10 umowy, w kontekście jedynie pisemnej możliwości przedłużenia łączącej jej z powodem umowy najmu. Zgodnie z § 10 umowy wszelkie zmiany niniejszej umowy miały być dokonane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Istota bowiem przedłużenia umowy najmu polega na tym, że stosunek ten trwa nadal i ma taką samą treść jak dotychczas. W

niniejszej sprawie doszło do używania przez pozwaną rzeczy po upływie okresu wypowiedzenia, co odbyło się za zgodą wynajmującego.

Sąd Rejonowy podkreślił przy tym, że pozwana nie przedstawiła wiarygodnych dowodów na to, że lokal użytkowy był przygotowany do przekazania powodowi na dzień 30.11.2012 r.

W konsekwencji w ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. O kosztach procesu orzeczono wg zasady ogólnej z art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę pozwaną.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości. Zarzuciła Sądowi I instancji:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 674 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie i wskazanie, iż doszło w niniejszej sprawie do „milczącego przedłużenia umowy”, choć pozwana spółka jednoznacznie wyraziła pogląd, iż nie chce kontynuować umowy najmu ze stawką czynszu 5000 złotych, z czym powód się zgodził i negocjowano nową stawkę czynszu, kolejno w dniu 21.12.2012 r. przyjął klucze od pozwanej wiedząc, że nie jest w nim prowadzona działalność gospodarcza i nikt z tego lokalu nie będzie korzystał (bowiem jak twierdzi powód musiał doglądać ogrzewania gazowego) i po zakończeniu negocjacji fiaskiem uznał, iż umowa nie obowiązuje;

2. naruszenie przepisów art. 233 § 1 k.p.c., które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego i błędną ocenę zeznań świadka A. M. (1) oraz dowodu z pism powoda z dnia 21.12.2012 r. i błędne ustalenie, iż do wydania lokalu doszło w miesiącu styczniu 2013 r.;

3. naruszenie przepisów art. 233 § 1 k.p.c., które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego w tym, iż powód, przejmując po wezwaniu do odbioru kluczy - klucze do swego lokalu – zrobił to jedynie dla potrzeb dozoru ogrzewania gazowego. Skoro bowiem zaszła potrzeba, aby to powód w okresie zimy obsługiwał ogrzewanie gazowe – to potwierdza to w konsekwencji, iż pozwana spółka już tego lokalu nie używała, a powód miał tego świadomość, co wyklucza równoczesne stwierdzenie, iż „najemca nadal używa rzeczy za zgodą wynajmującego”.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Odnosząc się do sformułowanych przez skarżącego zarzutów, w pierwszej kolejności należało rozważyć zasadność kwestionowania przez skarżącego prawidłowego zastosowania przez Sąd I instancji przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., gdyż jego niewłaściwe zastosowanie miało w ocenie skarżącego skutkować nieprawidłowym ustaleniem stanu faktycznego. Taki zaś błąd popełniony przez Sąd Rejonowy czyniłby nieaktualnym konieczność badania zarzutu naruszenia art. 674 k.c., gdyż miałyby miejsce subsumpcja nieprawdziwych ustaleń pod treść przepisu prawa.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.c. w istocie stanowią kwestionowanie ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego, na co wprost wskazuje skarżący, pisząc, że naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. miałyby zostać dokonane poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego. Ponadto zarzucając obrazę art. 233 § 1 k.p.c. skarżący powinien wykazać, w jaki sposób Sąd Rejonowy przekroczył zasadę swobodnej oceny dowodów, wskazując na konkretne naruszenia oraz uchybienia w zakresie prawidłowego i wszechstronnego rozważenia całości okoliczności sprawy. Samo podawanie przez pozwaną innej wersji wydarzeń nie może poddawać w wątpliwość analizy materiału dowodowego dokonanej przez Sąd, która pozostaje pod ochroną art. 233 § 1 k.p.c., do czasu wykazania wadliwości w dochodzeniu do poczynionych ustaleń faktycznych (por. SN w orz. z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, orz. SN z 10

kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, oraz orz. SN z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99; T. Ereciński, kom. do art. 233 kpc, teza 8, Lex Polonica; M. Sieńko, kom. do art. 233 kpc, teza 1, Lex Polonica).

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Okręgowy w pełni zaaprobował dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne. Ocena zebranego w sprawie materiału została dokonana przez Sąd I instancji w sposób kompleksowy i pełny, a wyciągnięte z niej wnioski wynikają z prawidłowego zastosowania wskazań wiedzy, zasad logiki i doświadczenia życiowego. Sąd rzetelnie przy tym wyjaśnił, dlaczego nie dał wiary określonym dowodom, czyniąc zadość wymogom przewidzianym w art. 328 § 2 k.p.c.

Odnosząc powyższe sformułowania do konkretnych okoliczności niniejszej sprawy, zeznania A. M. (1) słusznie zostały uznane za niewiarygodne w części, w której podkreślał on, że malowanie lokalu wykonywane było w grudniu 2012 roku, nie zaś w styczniu 2013 roku, jak wskazał powód. Jego twierdzeniom przeczy treść faktur VAT, które zostały wystawione przez przedsiębiorstwo (...) na rzecz pozwanej, z których wynika zakup materiałów potrzebnych do odnowienia lokalu w dniu 10 stycznia 2013 roku (k. 111-116). Podkreślić przy tym należy, że pozwana nie zakwestionowała prawdziwości powołanych wyżej faktur, podnosząc jedynie, że powołany przez powoda wniosek dowodowy powinien zostać oddalony z uwagi na fakt jego spóźnienia. Biorąc pod uwagę, że pełnomocnik pozwanej w apelacji nie sformułował zarzutu obrazy art. 217 k.p.c., bezprzedmiotowe było badanie tej okoliczności. Sąd II instancji bowiem, zgodnie z treścią art. 378 § 1 k.p.c., rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak pod uwagę nieważność postępowania. Jest on związany zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego, w przeciwieństwie do obowiązku każdorazowego badania prawidłowości zastosowania przez sąd a quo prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2010 r., V CSK 448/2009, uchwała składu 7 sędziów SN z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07). W efekcie, jedynie na marginesie warto zauważyć, że w niniejszej sprawie dopuszczenie dowodów z faktur VAT nie spowodowało jakiegokolwiek zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Pełnomocnik pozwanej w swojej apelacji kwestionował również przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że do wydania lokalu doszło w styczniu 2013 roku, nie zaś 21 grudnia 2012 roku, kiedy to powód odebrał klucze do niego. W ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten również nie jest zasadny.

Przekazanie bowiem powodowi kluczy nie sposób w okolicznościach przedmiotowej sprawy traktować jako zwrotu rzeczy, w rozumieniu art. 675 § 1 k.c. Zwrot przedmiotu najmu objawia się bowiem nie tylko w fizycznym udostępnieniu wynajmującemu dostępu do rzeczy, co rzeczywiście nastąpiło na skutek wydania mu kluczy, ale przede wszystkim na umożliwieniu dotychczasowemu wynajmującemu możliwości dysponowania rzeczą (por. wyrok SN z 19 listopada 2003 r., V CK 461/2002). Niewątpliwie, po 21 grudnia 2012 roku powód w dalszym ciągu pozbawiony był takiej możliwości, nie mógł swobodnie korzystać z lokalu, np. wynajmując go innemu podmiotowi.

Pozwana wskazywała na niekonsekwencje w rozumowaniu Sądu I instancji, mające się objawiać w fakcie, iż skoro według twierdzeń powoda zaszła potrzeba, aby to on w okresie zimy obsługiwał ogrzewanie gazowe – to potwierdzało w konsekwencji, iż pozwana spółka już tego lokalu nie używała. Sąd Okręgowy nie dopatrył się uchybień w rozumowaniu Sądu Rejonowego w tym zakresie - używanie rzeczy należy rozumieć jako posiadanie możliwości używania, nie zaś jako fizyczne jej wykorzystywanie. Nie sposób bowiem zmusić najemcę do używania rzeczy. W niniejszej sprawie, pomimo odebrania kluczy przez powoda pozwana w dalszym ciągu miała możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w sklepie, a to, że tego nie czyniła, wynikało jedynie z jej suwerennej decyzji.

Przede wszystkim zaś, kluczowym zagadnieniem, które należało ustalić w celu rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było dokonanie oceny, czy doszło do przedłużenia umowy najmu per facta concludentia, czy też strony po upływie terminu wypowiedzenia umowy z 3 kwietnia 2012 roku nawiązały nową umowę, na mocy której pozwana spółka była uprawniona do zajmowania lokalu w listopadzie 2012 roku. Na kwestii tej też koncentruje się pierwszy z zarzutów apelacji.

Zgodnie z treścią art. 674 k.c., jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. W konsekwencji, aby można było mówić o milczącym przedłużeniu umowy najmu, spełnione

muszą zostać następujące przesłanki: upływ terminu wypowiedzenia dotychczasowej umowy, używanie rzeczy przez najemcę pomimo upływu tego terminu, zgoda wynajmującego na takie zachowania najemcy, a także wątpliwości co do charakteru czynności podjętych przez strony.

Poza sporem pozostawało, że termin wypowiedzenia umowy najmu upłynął z dniem 31 października 2012 roku. Nie jest kwestionowany również fakt, że w listopadzie 2012 roku pozwana nadal używała lokalu, prowadząc w nim działalność gospodarczą, na co wskazują choćby zeznania E. C. (k. 96). Jasna jest również kwestia, że powód wyraził zgodę na takie zachowanie - brak jest jakichkolwiek dowodów, które mogłyby wskazywać, że nie godzi się z takim stanem - w szczególności nie wzywał pozwaną do wydania rzeczy w związku z ustaniem łączącego strony stosunku prawnego. W sprawie zaistniały również wątpliwości co do kwestii, jak traktować powyższe zachowania. Niewątpliwie powód wiedział, że wypowiedzenie umowy wiązało się z brakiem woli opłacania czynszu w dotychczasowej wysokości przez pozwaną i oczekiwała ona jego zmniejszenia, tym niemniej nie sposób przyjąć, by strony po upływie umowy z 3 kwietnia 2012 roku zawarły nowy stosunek zobowiązaniowy. Przede wszystkim nie oznaczono wysokości czynszu, ani nawet nie podano podstaw do jego obliczenia - nie zawarto więc elementu stanowiącego essentialia negotii umowy najmu, co czyniłoby ją nieważną z mocy prawa. Ponadto sama pozwana opłaciła za listopad 2012 roku czynsz w wysokości 5000 złotych, co wskazywało, że korzystanie z lokalu traktowała jako kontynuację wypowiedzianej uprzednio umowy. Sam fakt prowadzenia negocjacji co do obniżenia czynszu nie ma w tej materii znaczenia.

Nie sposób również przychylić się do argumentu pozwaną, że skoro strony w umowie zastrzegły dla wszelkich jej zmian formę pisemną pod rygorem nieważności, to nie mogło dojść do jej milczącego przedłużenia. Przedłużenie bowiem umowy zawartej na czas nieoznaczony na podstawie art. 674 § 1 k.c. nie stanowi zmiany umowy, niejako niweczy jedynie skutki złożonego wcześniej wypowiedzenia - mimo jej wypowiedzenia trwa ona nadal w niezmienionej treści. W umowie z dnia 3 kwietnia 2012 roku brak jest klauzuli, która wyłączałaby zastosowanie art. 674 k.c.

Przyjęcie przedstawionej wyżej interpretacji nasuwa wniosek, że w istocie pozbawione znaczenia są rozważania koncentrujące się na kwestii, czy powód mógł odmówić przyjęcia lokalu w grudniu 2012 roku i kiedy doszło do jego wymalowania przez pracowników pozwaną. Wskutek bowiem przedłużenia umowy najmu na mocy art. 674 k.c. umowa z dnia 1 maja 2012 roku obowiązywała w całej rozciągłości - stąd pozwana chcąc rozwiązać łączący ją z powodem stosunek prawny musiałaby dokonać ponownego wypowiedzenia, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu, przewidzianego w § 6 umowy (k. 9).

Powód nie miał więc obowiązku odbioru lokalu w dniu 21 grudnia 2012 roku, gdyż strony łączyła w tym czasie ważna umowa. Jedynie informacyjnie warto zauważyć, że wynajmujący nie może odmówić przyjęcia rzeczy, choćby znajdowała się ona w stanie pogorszonym skutkiem okoliczności, za które najemca odpowiada. Przez przyjęcie nie traci on roszczeń odszkodowawczych przewidzianych w art. 677 k.c.

Sąd Rejonowy zasadnie orzekł również o odsetkach od zasądzonej kwoty. Żądanie takie złożył powód, Sąd zaś orzekł zgodnie z treścią art. 481 § 1 i 2 k.c. Termin zapłaty czynszu ustalony był na 10 dzień miesiąca z góry, ponadto pozwana niewątpliwie wiedziała o kierowanym do niej żądaniu zapłaty najpóźniej w momencie otrzymania pisma wysłanego przez powoda w dniu 5 lutego 2013 roku. Sąd był jednak związany złożonym w pozwie żądaniem, stąd jako termin początkowy obliczania odsetek ustalił dzień wniesienia pozwu, tj. 13 maja 2013 roku.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w wyroku, oddalając apelację jako niezasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 600 złotych - § 13 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu).