

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 września 2014 roku w sprawie z powództwa Z. R. przeciwko W. M. o zapłatę kwoty 3.000 zł Sąd Rejonowy w dla Ł. w Ł. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 1.000 zł za okres od dnia 11 listopada 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.000 zł za okres od dnia 11 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty. Nadto Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 67 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W pozostałym zakresie, tj. co do żądania zapłaty kwoty 1.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 1.000 zł za okres od dnia 10 października 2013 r. do dnia zapłaty, Sąd I instancji oddalił powództwo.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła pozwana, skarżąc je w zakresie, w jakim Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo i zarzucając temu Sądowi sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na pominięciu okoliczności, że budynek będący przedmiotem najmu posiadał wady zagrażające zdrowiu najemcy i jego domowników i w konsekwencji naruszenie prawa materialnego, tj. art. 682 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że pozwana mogła wypowiedzieć umowę najmu tylko w przypadku określonym w umowie, tj. w przypadku zdarzeń losowych. W oparciu o tak sformułowany zarzut pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje. Skarżąca sformułowała również wniosek ewentualny o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do Sądu I instancji celem ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania w obu instancjach.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Stosownie do treści art. 505¹³ § 2 k.p.c., uzasadnienie Sądu drugiej instancji w postępowaniu uproszczonym powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, jeżeli nie przeprowadzono postępowania dowodowego. Sytuacja opisana w cytowanym przepisie miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, bowiem Sąd Okręgowy, po dokonaniu analizy stanu faktycznego sprawy, przyjmuje za własne ustalenia Sądu I instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia przyjętego w zaskarżonym wyroku z dnia 10 września 2014 r., uznając za zbędne powielanie ich w całości w treści niniejszego uzasadnienia.

W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji w sposób właściwy zastosował również odpowiednie przepisy prawne do stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Wbrew twierdzeniom apelującego Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej i zgodnej z kryteriami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c. oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Sąd Rejonowy wydając wyrok wziął pod uwagę zebrane dowody i przeanalizował je wskazując jakie okoliczności uznał za udowodnione i na jakich w tej mierze oparł się dowodach. Zdaniem Sądu Okręgowego ze zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Rejonowy wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym.

Podnieść należy, iż Sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał, że podstawę prawną oceny zasadności objętego pozwym roszczenia stanowią przepisy kodeksu cywilnego dotyczące umowy najmu, w szczególności art. 673 § 3 k.c. określający przesłanki i terminy wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony, oraz treść § 11 pkt 3 zawartej pomiędzy stronami w dniu 5 grudnia 2012 r. umowy najmu. Zgodnie z brzmieniem art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Zgodnie zaś z treścią § 11 pkt 3 umowy najmu strony dopuściły możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy przez najemcę, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych.

Na podstawie zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny nieskuteczności wypowiedzenia przez pozwaną umowy najmu. Z treści pisemnego wypowiedzenia umowy najmu (k. 23), dokonanego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia – ze skutkiem na dzień 31 października 2013 r., wynika, że pozwana jako przyczynę wypowiedzenia umowy wskazała nieuczciwość powódki, nie precyzując jednak w żaden sposób na czym ta nieuczciwość miałaby polegać i nie wskazując na jakiej podstawie należałoby powyższą przyczynę uznać za zdarzenie losowe w rozumieniu § 11 pkt 3 umowy najmu, stojące na przeszkodzie dalszego kontynuowania zawartej umowy najmu.

Niezasadny jest także podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 682 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Zarzut ten, w ocenie Sądu Okręgowego, został podniesiony dopiero w apelacji w reakcji na niekorzystne rozstrzygnięcie Sądu I instancji. W toku postępowania rozpoznawczego pozwana konsekwentnie powoływała się na dokonanie w dniu 30 września 2013 r. wypowiedzenia umowy najmu w trybie wynikającym z umowy najmu, tj. z powodu wystąpienia zdarzeń losowych - z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Gdyby rzeczywistą przyczyną rozwiązania przez skarżącą zawartej z pozwaną umowy najmu miały być zagrażające zdrowiu skarżącej i jej domowników wady wynajętego budynku, to oświadczenie o wypowiedzeniu nawiązywałoby do nich w swojej treści, a ponadto umożliwiałoby skarżącej natychmiastowe wypowiedzenie umowy najmu - bez zachowania miesięcznego okresu wypowiedzenia. Tymczasem skarżąca sama przyznała w apelacji, że w swoim piśmie z dnia 1 grudnia 2013 r., stanowiącym odpowiedź na wezwanie powódki do zapłaty, podnosiła, że powinna odstąpić od umowy najmu z powodu złego stanu stolarki okiennej i drzwiowej oraz złej wentylacji budynku powodującej zagrzybienie i zawilgocenie budynku. Ostatecznie jednak skarżąca nie skorzystała z możliwości rozwiązania przedmiotowej umowy najmu w trybie art. 682 k.c., tj. z powodu istnienia wad najętego budynku zagrażających zdrowiu jej lub jej domowników - bez zachowania terminów wypowiedzenia. Tym samym skarżąca nie może zasadnie zarzucać Sądowi Rejonowemu, że skuteczność dokonanego przez nią wypowiedzenia umowy najmu oceniona została na podstawie treści postanowień zawartej między stronami umowy najmu.

Reasumując ten fragment rozważań wskazać należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, że dokonane przez pozwaną wypowiedzenie było nieskuteczne, a zawarta pomiędzy stronami umowa najmu uległa rozwiązaniu z upływem okresu na jaki została zawarta, tj. z dniem 31 grudnia 2013 r.

Oceniając zasadność powództwa co do jego wysokości Sąd Rejonowy trafnie uznał za dopuszczalne w świetle art. 505⁴ § 2 k.p.c. i skuteczne prawnie podniesienie przez pozwaną zarzutu potrącenia części przysługującej jej wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji z wierzytelnością dochodzoną pozwem. Na skutek złożenia przez pozwaną podczas rozprawy w dniu 29 września 2014 r. oświadczenia o potrąceniu części wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji w kwocie 1.000 zł z dochodzoną pozwem wierzytelnością z tytułu czynszu najmu za miesiąc październik 2013 r., zgodnie z treścią art. 499 zd. 2 k.c. i art. 498 § 2 k.c., Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że dochodzona pozwem należność z tytułu czynszu najmu za październik 2013 r. uległa umorzeniu z dniem 10 października 2013 r., a w konsekwencji zasadne jest zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 2.000 zł z tytułu czynszu najmu za miesiąc listopad i grudzień 2013 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od daty wymagalności poszczególnych należności, tj. od kwoty 1.000 zł od dnia 11 listopada 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.000 zł od dnia 11 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację pozwanej.