

Sygn. akt XV.Ca. 1337/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2016r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Andrzejak-Kruk

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2016r. w Poznaniu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa I. F.

przeciwko M. B. i S. L.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionych przez powoda oraz przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Lesznie

z dnia 25 lipca 2016r.,

sygn. akt I.C.470/16

1) oddała obie apelacje,

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 120,-zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk

UZASADNIENIE

Pozwem złożony w dniu 2.11.2015r. powód I. F. wystąpił o zasądzenie od pozwanych M. B. i S. L. solidarnie kwoty 950,-zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 250,-zł od dnia 1.08.2015r., od kwoty 250,-zł od dnia 1.09.2015r., od kwoty 250,-zł od dnia 1.10.2015r. i od kwoty 200,-zł od dnia 3.11.2015r. – do dnia zapłaty oraz odsetek ustawowych od kwoty 250,-zł za okres od 1.07.2015r. do 23.07.2015r. i kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu powód podniósł, że łączyła go z pozwanymi umowa najmu lokalu użytkowego, która została wypowiedziana przez pozwanych pismem doręczonym powodowi 9.07.2015r., a więc ze skutkiem na dzień 31.10.2015r. Pozwani uregulowali czynsz za lipiec dopiero 23.07.2015r., czyli z opóźnieniem, natomiast czynszu za miesiące od sierpnia do października nie uiszcili, stąd powód dochodził zasądzenia należności z tego tytułu. Ponadto opuszczając lokal pozwani zdemontowali reklamę zewnętrzną uszkadzając elewację budynku, za jej naprawę powód zapłacił 200,-zł, a skierowane do pozwanych wezwanie do uiszczenia tej kwoty pozostało bez odpowiedzi.

W dniu 22.12.2015r. referendarz sądowy wydał przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając żądanie pozwu.

Pozwani złożyli sprzeciw od powyższego nakazu, zaskarżając go w całości i domagając się oddalenia powództwa oraz obciążenia powoda kosztami procesu wg norm przepisanych. Pozwani podnieśli, że pomimo ustalenia w umowie pisemnej czynszu najmu w wysokości 250,-zł miesięcznie, powód pobierał od nich z tego tytułu kwotę 500,-zł, a zatem

doszło do bezpodstawnego wzbogacenia powoda. Zdaniem pozwanych zapłacili oni również czynsz należny w okresie wypowiedzenia, z tym że powód nie wystawił im pokwitowania. Pozwani zaprzeczyli ponadto, aby wyrządzili szkodę, gdyż usługę montażu i demontażu tablicy reklamowej wykonał dla nich powód, za co pozwani mu zapłacili.

Wyrokiem z dnia 25.07.2016r., sygn. akt I.C.470/16 Sąd Rejonowy w Lesznie:

1. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty:
 - 250,-zł z odsetkami za opóźnienie od dnia 1.08.2015r. do dnia zapłaty,
 - 250,-zł z odsetkami za opóźnienie od dnia 1.09.2015r. do dnia zapłaty,
 - 250,-zł z odsetkami za opóźnienie od dnia 1.10.2015r. do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił.
3. koszty postępowania wzajemnie zniósł.

Apelacje od powyższego wyroku złożyły obie strony.

Powód zaskarżył go w punkcie 2. w części oddalającej żądanie zwrotu kosztów odnowienia elewacji oraz w punkcie 3., zarzucając naruszenie art. 227 k.p.c. i art. 233 k.p.c. oraz art. 675 § 1 k.c., a w konsekwencji wnosząc o zmianę wyroku: w punkcie 2. przez zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kwoty 200,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3.11.2015r. do dnia zapłaty; w punkcie 3. przez zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, a ponadto kosztów postępowania w II instancji – w łącznej wysokości 60,-zł.

Pozwani w odpowiedzi na apelację domagali się jej oddalenia i obciążenia powoda kosztami postępowania według norm przepisanych.

Pozwani zaskarżyli wyrok w punktach 1. i 3. zarzucając: naruszenie art. 236 k.p.c. w zw. z art. 235 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. oraz błąd w ustaleniach faktycznych, a także art. 498 i 499 k.c., art. 6 k.c. i art. 5 k.c. W oparciu o te zarzuty pozwani wnieśli zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, a ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie.

Z uwagi na fakt, iż Sąd odwoławczy nie przeprowadzał postępowania dowodowego, niniejsze uzasadnienie ogranicza jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa (art. 505¹³ § 2 k.p.c.).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

Odnośnie do apelacji powoda:

Powód odchodził od pozwanych kwoty 200,-zł za wykonaną na jego koszt naprawę elewacji, która miała zostać uszkodzona przez pozwanych. Podstawę tego roszczenia stanowił art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik zobowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że jest to następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Powód zarzucał pozwanym nienależyte wykonanie umowy najmu, która w § 4 zobowiązywała ich do utrzymania lokalu w należytym stanie, zaś w § 9 – do jego zwrotu w stanie niepogorszonym po zakończeniu umowy. Według powoda pozwani nie oddali lokalu w stanie niepogorszonym, gdyż demontując szyld reklamowy umieszczony na ścianie frontowej budynku na wysokości lokalu uszkodzili elewację zewnętrzną.

Z niekwestionowanych ustaleń Sądu I instancji wynika, że to pozwani zdemontowali szyld opuszczając lokal, a z kolei przedstawione przez powoda fotografie dowodzą, że pozostały w tym miejscu ślady po przytwierdzonym szyldzie. Nie została jednak skutecznie podważona w apelacji ocena Sądu I instancji, który uznał, że pozostawienie tych śladów jest pogorszeniem mieszczącym się w pojęciu zużycia będącego następstwem prawidłowego używania przedmiotu najmu w rozumieniu w art. 675 § 1 k.c., za które najemca nie ponosi odpowiedzialności. Pojęcie „zużycia rzeczy będącego następstwem prawidłowego jej używania” jest określeniem, które wymaga każdorazowego odniesienia treści stosunku do cech konkretnego przedmiotu najmu, wyznaczonych przez jego przeznaczenie oraz sposób postępowania zmierzający do wykorzystania jego cech funkcjonalnych. Jeżeli nie ma w tym zakresie szczególnych ustaleń stron, dokonuje się oceny obiektywnej, w ramach której za obowiązujące najemcę traktuje się zalecenia wynajmującego dotyczące prawidłowego używania rzeczy (przeznaczenia, sposobu i częstotliwości zabiegów konserwacyjnych itp. (por. G.Kozieł w: KC Komentarz pod red. A.Kidyby, LEX 2014, kom do art. 675 t. 6, wyrok SA w Warszawie a 1.01.2007r., (...), Rzeczpospolita 2008/18/5-5). W rozpoznawanej sprawie powód wynajął pozwanym lokal użytkowy na cele prowadzenia działalności gospodarczej w postaci agencji reklamowej. Prowadzący działalność gospodarczą z reguły umieszczają na zewnętrznych ścianach lokalu różnego rodzaju szyldy, reklamy czy tablice informacyjne. Co więcej, nie jest sporne, że powód wyraził zgodę na umieszczenie takiego szyldu na ścianie frontowej budynku przez pozwanych. Zawieszenie szyldu nie jest technicznie możliwe bez jakiegokolwiek naruszenia substancji budynku (jego przytwierdzenie wymaga przecież przykładowo wywiercenia otworów i użycia śrub czy też przyklejenia do tynku). Godząc się na to wynajmujący nie może zatem następnie twierdzić, że zużycie wynikające z podjęcia takich działań nie jest następstwem prawidłowego używania lokalu. Zgłoszony w apelacji powoda zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 675 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię i wadliwe zastosowanie okazał się więc pozbawiony podstaw.

Powód w ramach zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. i art. 233 k.p.c. wywodził, że demontaż przedmiotowego szyldu nosił cechy wandalizmu, co wiązało się z wyrwaniem mocowań przytwierdzających szyld do ściany. Brak jest jednak w materiale sprawy dowodów na to, aby pozwani dopuścili się tego rodzaju działania. Jak już wyjaśniono, na przedłożonych fotografiach widoczne są wprawdzie wyraźne ślady po umieszczonej na ścianie budynku tablicy, natomiast pozwani utrzymywali, że było to wynikiem użycia przez samego powoda przy jej montażu znacznych ilości kleju (k.98-98v), zaś wiarygodność ich zeznań w tym zakresie nie budziła wątpliwości Sądu I instancji i ocena ta nie była podważana w apelacji powoda. Z kolei z niekwestionowanych ustaleń Sądu wynika, że to powód zamontował na zlecenie pozwanych sporny szyld, a zatem to powoda obciąża ewentualne użycie do tego celu materiału nieodpowiedniego czy też skutkującego takim przytwierdzeniem tablicy do ściany, że przy jej demontażu nieuchronne było uszkodzenie elewacji. Szkoda powstała zatem z przyczyn, za które pozwani nie ponoszą odpowiedzialności (art. 471 k.c.).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako bezzasadną, zaś o kosztach procesu w instancji odwoławczej związanych z rozpoznaniem tejże apelacji orzekł zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi powoda jako stronę przegrywającą. Pozwani wyłożyli koszty zastępstwa procesowego – wynagrodzenie reprezentującego ich adwokata, którego wysokość ustalona na kwotę 120,-zł – zgodnie z § 2 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1, § 15 ust. 1 i 2 i § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015/1804) w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3.10.2016r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2016/1667).

Odnosnie do apelacji pozwanych:

Można zgodzić się z apelacją o tyle, że Sąd I instancji naruszył przepisy o postępowaniu dowodowym, z tym że nie był to wskazany w apelacji art. 235 k.p.c. (który wprowadza zasadę bezpośredniości postępowania dowodowego), lecz art. 236 k.p.c., z którego wynika, że sąd powinien wydać postanowienie dotyczące dopuszczenia (lub nie) dowodów zgłoszonych przez strony procesu, a następnie czynić ustalenia faktyczne wyłącznie na podstawie tych dowodów, które zostały formalnie włączone do materiału sprawy. Sąd I instancji nie zrealizował tych obowiązków sposobem właściwy, gdyż wydał postanowienie jedynie o dopuszczeniu dowodu z przesłuchania stron, a nie wypowiedział się w sposób przewidziany w art. 236 k.p.c. o innych wnioskach dowodowych. Strona pozwana w apelacji nie wykazała jednak,

aby uchybienie to miało istotny wpływ na wynik sprawy. Zauważyć wypada, że okoliczności, które Sąd I instancji ustalił w oparciu o dokumenty nie były sporne między stronami, co więcej, dokumenty te były znane stronom, gdyż zostały dołączone do pism procesowych i obejmowały w większości podpisane przez strony umowy oraz wymienianą korespondencję. Gdy zaś chodzi o zeznania świadka P. F., to opacie się przez Sąd na tym dowodzie nie mogło być dla stron żadnym zaskoczeniem, skoro świadek został przesłuchany na rozprawie odbywającej się z udziałem wszystkich występujących w sprawie osób.

Nie okazał się skuteczny zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który pozwani wiązali z niewłaściwą oceną dowodu z ich przesłuchania i uznaniem za niewystarczające ich zeznań, z których według apelacji wynikało, że pozwani wypowiedzieli umowę najmu poprzez złożone powodowi ustne oświadczenie (a wypowiedzenie to apelacja uznawała za skuteczne, gdyż łącząca strony umowa najmu z dnia 1.01.2015r. nie zastrzegła dla wypowiedzenia, pod rygorem nieważności, formy pisemnej). Zdaniem Sądu Okręgowego materiał zebrany w sprawie, a w szczególności zeznania pozwanych nie dają jednak wystarczającej podstawy do ustalenia, że złożyli oni powodowi w formie ustnej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Można zgodzić się z apelacją o tyle, że materiał dowody sprawy wskazuje, iż pozwani jeszcze przed dniem 1.07.2015r. podejmowali działania zmierzające do zakończenia stosunku najmu przedmiotowego lokalu użytkowego, gdyż byli niezadowoleni z tego, że powód pobiera od nich czynsz w wysokości 500,-zł miesięcznie, pomimo że w umowie pisemnej ustalono czynsz 250,-zł. O tym fakcie pozwani wspominali w piśmie z dnia 12.07.2015r. adresowanym do powoda (k.61) oraz podczas przesłuchania w charakterze strony (pozwani utrzymywali, że już w kwietniu 2015r. zmierzali do rozwiązania umowy najmu uznając, że powód ich oszukuje – k.98,98v). Nie jest ponadto sporne, że pozwani opuścili lokal w dniu 10.06.2015r. Nie można jednak przyjąć, że pozwani w kwietniu 2015r. złożyli oświadczenie o wypowiedzeniu. Z powołanego wyżej pisma oraz z zeznań pozwanych wynika, że mieli oni przygotowane pismo zawierające wypowiedzenie, którego powód nie chciał jednak przyjąć twierdząc, że wypowiedzenie nie musi być na piśmie i że umowa ustna również obowiązuje. W istocie zatem według zeznań pozwanych miało dojść do ustnych uzgodnień dotyczących rozwiązania umowy; pozwany L. nazwał je wręcz „dżentelmeńską umową”, w odróżnieniu od „oficjalnego wypowiedzenia” skierowanego w lipcu 2015r. Stanowisko pozwanych było jednak niespójne, gdyż pomimo rozmowy przeprowadzonej z powodem w kwietniu 2015r., pismem z dnia 1.07.2015r. przesłali mu oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Jeżeli pozwani uznawali, że doszło do rozwiązania umowy na koniec czerwca 2015r., to późniejsze kierowanie pisma o wypowiedzeniu było pozbawione sensu. Pozwany L. tłumaczył, że pismo to było reakcją na mające miejsce w lipcu 2015r. telefony ze strony powoda oraz wezwanie do zapłaty czynszu z dnia 2.07.2015r. Zauważyć jednak wypada, że wypowiedzenie pozwanych jest datowane na 1.07.2015r.

Podsumowując, Sąd Okręgowy podzielił ustalenia Sądu I instancji, że pozwani wypowiedzieli umowę najmu pismem z dnia 1.07.2015r., co uzasadniało zasądzenie od nich na rzecz powoda czynszu w wysokości wynikającej z umowy (tj. po 250,-zł miesięcznie) za okres wypowiedzenia, gdyż dopiero upływ terminu wypowiedzenia prowadził do rozwiązania łączącej strony umowy najmu. Sąd I instancji nieprawidłowo uznał natomiast, że wypowiedzenie nastąpiło ze skutkiem na koniec września 2015r. W § 6 umowy strony zastrzegły 3-miesięczny termin wypowiedzenia, który – zgodnie z art. 673 § 1 k.c. w zw. z art. 688 k.c. – upływał na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli zatem pozwani wypowiedzieli umowę pismem z dnia 1.07.2015r., nadanym na pocztę w dniu 8.07.2015r., termin wypowiedzenia upływał z dniem 31.10.2015r. i powodowi należał się czynsz za miesiące sierpień, wrzesień i października 2015r. z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres opóźnienia (§ 7 umowy najmu, art. 481 k.c.).

Zasadnie pozwani wytknęli Sądowi I instancji – w ramach zarzutu naruszenia art. 498 i 499 k.c. – nieprawidłowe zakwalifikowanie ich stanowiska wyrażonego w sprzeciwie od nakazu zapłaty jako zarzutu potrącenia. Taki zarzut nie został sformułowany w sprzeciwie w sposób wyraźny ani też nie daje się wywieść z jego treści ani też z dalszych pism procesowych pozwanych, sporządzonych już przez ich pełnomocnika procesowego. Pozwani powoływali się wprawdzie na to, że skutek nadpłaty czynszu za wcześniejszy okres doszło po stronie powoda do bezpodstawnego wzbogacenia, natomiast nie formułowali z tego tytułu żadnych roszczeń ani też nie przedstawiali stosownych wierzitelności do potrącenia, składając odpowiednie oświadczenie materialno-prawne. Zarzut potrącenia z tytułu

zwrotu nienależnego świadczenia nie mógłby zresztą podlegać badaniu w toku niniejszego postępowania z uwagi na ograniczenie ustanowione w art. 505⁴ § 2 k.p.c.

Do oddalenia powództwa o zapłatę czynszu za okres od sierpnia do października 2015r. nie mogła prowadzić podniesiona w apelacji okoliczność, że aż do miesiąca czerwca 2015r. pozwani uścili na poczt czynszu z tytułu obu kolejno łączących strony umów najmu kwotę łącznie 5.000,-zł, tj. po 500,-zł miesięcznie, podczas gdy ich zobowiązanie z tego tytułu opiewało jedynie na 2.500,-zł, a co za tym, idzie – powstała nadpłata (w apelacji ujęto to w ten sposób, że pozwani uregulowali wszelkie zobowiązania wynikające z umowy, a nawet uregulowali je „ze znaczną nawiązką”). Trzeba jednak podkreślić, że wpłaty dokonywane przez pozwanych do miesiąca czerwca 2015r. następowały niewątpliwie na poczet bieżących należności czynszowych i w ten sposób były przez powoda zarachowywane. Jeżeli pozwani uważają, że w części świadczenia te były nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c., mogą żądać ich zwrotu względnie doprowadzić do umorzenia wzajemnych wierzytelności stron na skutek złożenia oświadczenia o potrąceniu (art. 498 i art. 499 k.c.). Ewentualna nadpłata nie mogła natomiast zostać niejako automatycznie zaliczona przez sąd na poczet należności czynszowych dochodzonych przez powoda w niniejszym procesie.

Nie był także zasadny zarzut naruszenia art. 5 k.c. Powód wytoczył powództwo o należności czynszowe za okres obowiązywania umowy najmu i w wysokości z niej wynikającej, a zatem jego działania nie sposób traktować jako nadużycie prawa. Z kolei ewentualnych roszczeń o zwrot nienależnego świadczenia – nadpłaconego czynszu za wcześniejszy okres – pozwani mogą dochodzić w osobnym postępowaniu.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanych jako bezzasadną. Wydanie rozstrzygnięcia o kosztach procesu w instancji odwoławczej związanych z rozpoznaniem tej apelacji było zbędne, gdyż powodowi – jako stronie wygrywającej – należał się z mocy art. 98 § 1 k.p.c. zwrot kosztów procesu, natomiast nie wyłożył on żadnych kosztów polegających zasądzeniu (art. 98 § 2 k.p.c.).

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk