

Sygn. akt VIII Ga 412/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący - SSO Piotr Sałamaj

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2014 r. w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym w postępowaniu uproszczonym

sprawy z powództwa M. F. i A. L.

przeciwko K. K. i W. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej K. K. od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 14 sierpnia 2013 r., sygn. akt X GC 1098/12

oddala apelację.

SSO Piotr Sałamaj

Sygn. akt VIII Ga 412/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2013 r. (sygn. akt X GC 1098/12) Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie zasądził od pozwanych K. K. i W. B. solidarnie na rzecz powodów solidarnych A. L. i M. F. kwotę 1.476 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty (pkt I. sentencji), oddalił żądanie w pozostałym zakresie (pkt II.) oraz ustalił, iż koszty procesu obciążają powodów w 73 %, pozwanych w 27 % pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu (pkt III.).

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że podstawą prawną powództwa był art. 659 k.c. Podniósł, że zgodnie z zapisem § 3 umowy najmu zawartej w dniu 18 sierpnia 2011 r. między stronami niniejszego sporu wynikało, iż strony określiły dwumiesięczny termin wypowiedzenia umowy najmu. Skoro zatem wypowiedzenie umowy najmu zostało doręczone wynajmującemu 9 maja 2012 r., co wynika z zapisu dokonanego na piśmie oznaczonym jako wypowiedzenie, opatrzonym datą 30 marca 2012 r., to tym samym od tej daty należy liczyć upływ dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, za który to należy się stronie zapłata czynszu w wysokości ustalonej w umowie 1200 zł netto.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że dla wygaśnięcia stosunku najmu nie wystarczy opróżnienie lokalu, ale wypowiedzenie wężła obligacyjnego co wynika z art. 673 k.c. Oznacza to tym samym, że brak podstaw do przyjęcia, iż opróżnienie lokalu jest wystarczającą okolicznością do przyjęcia, że doszło do wygaśnięcia umowy z dniem 10 maja 2012 r. w dacie przekazania lokalu przez K. K. innemu podmiotowi. Nie zostało również wykazane, iż powodowie zadysponowali w tym czasie lokalem poprzez wynajem innej osobie. W tym stanie rzeczy pozwani zobowiązani są do zapłaty świadczeń pieniężnych za cały okres wypowiedzenia liczony od 9 maja 2012 r.

Mając na względzie powyższe motywy Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę czynszu w wysokości 1.464 zł (brutto) z należnymi odsetkami zgodnie z terminem płatności ustalonym w § 4 umowy (art. 481 k.c.), oddalając żądanie co do dochodzonej należności za bezumowne korzystanie z lokalu.

Pozwana K. K. wniosła apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w punktach I. i III. oraz zarzucając mu:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 659 § 1 k.c. przez przyjęcie, że powodom należy się czynsz najmu za miesiąc maj 2012 r., gdy w rzeczywistości umowa uległa rozwiązaniu od dnia 1.05.2012 r.;

2) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny dowodu z zeznań świadka A. K. i pominięcie jej zeznania, iż powód M. F. otrzymał pismo o wypowiedzeniu umowy najmu na skrzynkę elektroniczną już w dniu 30.03.2012 r. i że od maja 2012 r. sporne pomieszczenia były wynajmowane przez powodów firmie (...) oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie przyczyn pominięcia tego dowodu.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i obciążenie powodów kosztami procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się całkowicie bezzasadna.

Sąd Okręgowy jako sąd meriti w granicach wniesionej apelacji, co wynika z dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c., rozważa na nowo zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej. Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że stanowisko Sądu drugiej instancji, zarówno w zakresie ustaleń faktycznych oraz ich oceny prawnej w całości pokrywa się z argumentacją zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, tym samym niecelowym jest jej powtarzanie. Konkluzji tej nie mogły zmienić zarzuty i wnioski apelacyjne.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazać należy, że do skutecznego postawienia tego zarzutu konieczne jest wskazanie przez skarżącego konkretnych przyczyn dyskwalifikujących wywody sądu pierwszej instancji w tym zakresie. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd analizując materiał dowodowy, uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów lub niesłusznie im ją przyznając (tak Sąd Najwyższy m.in. w orzeczeniach z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, System Informacji Prawnej LEX nr 52753; z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136). Jako zasadnicze kryteria tej oceny wyróżnia się zgodność wniosków sądu z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz komplementarność (spójność) argumentacji polegającej na wyprowadzaniu poprawnych wniosków z całokształtu materiału procesowego. Spójność ta będzie więc naruszana w przypadku nieuzasadnionego pominięcia w argumentacji wniosków przeciwnych wynikających z części dowodów. Dla podważenia prawidłowości oceny dowodów przedstawionej przez Sąd pierwszej instancji skarżący winien więc wykazać w jakich konkretnie fragmentach argumentacja Sądu Rejonowego jest sprzeczna z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie które elementy materiału dowodowego (dowody) zostały przez ten Sąd wadliwie pominięte i jakie wnioski faktyczne, z tychże fragmentów materiału procesowego powinny być w sposób poprawny wyprowadzone.

Takiego wyводу skarżąca w apelacji nie przeprowadziła. Pozwana powołując się na powyższy zarzut ograniczyła się jedynie do wskazania, że Sąd Rejonowy pominał dowód z zeznań A. K.. Przedstawiona przy tym przez pozwaną interpretacja zeznań tego świadka została dokonana w oderwaniu od ich rzeczywistej treści. Wbrew bowiem twierdzeniom apelacji świadek A. K. nie zeznała, iż „powód M. F. otrzymał pismo o wypowiedzeniu umowy najmu na skrzynkę elektroniczną już w dniu 30.03.2012 r.”. Świadek zeznała jedynie, że: „Wypowiedziałam umowę najmu z dniem 30 kwietnia 2012 r.” (vide protokół z rozprawy, k. 195), nie precyzując daty otrzymania przez powodów pisma zawierającego oświadczenie o tym wypowiedzeniu.

Pozwana poza głośnym stwierdzeniem nie wykazała więc w żaden sposób, że powód otrzymał pismo o wypowiedzeniu umowy najmu w dniu 30 marca 2012 r. Z tych też względów za trafne należało uznać stanowisko Sądu Rejonowego o tym, że powód otrzymał to pismo dopiero w dniu 9 maja 2012 r. Zgodnie z art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Przyjąć zatem należy, że wobec braku innych dowodów, powód zapoznał się z treścią oświadczenia pozwanej o wypowiedzeniu umowy najmu z dniem, w którym pokwitował odbiór tego pisma, a więc w dniu 9 maja 2012 r. (k. 15).

Dodatkowo wskazać należy, że nawet w przypadku gdyby powód otrzymał to pismo, jak wywodzi pozwana, w dniu 30 marca 2012 r., to fakt wcześniejszego jego odbioru nie zwalniałby pozwanej od obowiązku zapłaty czynszu za maj 2012 r. Wskazać bowiem trzeba, że zgodnie z § 3 umowy najmu okres wypowiedzenia wynosił 2 miesiące. Pozwana nie mogła więc samowolnie „skrócić” okresu wypowiedzenia do 1 miesiąca poprzez jednostronne ustalenie, że najem wygasa 30 kwietnia 2012 r. Stosownie do § 9 umowy najmu jej zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pozwana zaś nie tylko nie wykazała, ale nawet nie twierdziła, że strony zawarły pisemny aneks w przedmiocie skrócenia okresu wypowiedzenia.

Odnosząc się do wskazywanego przez apelującą faktu wynajęcia spornego pomieszczenia od dnia 1 maja 2012 r. innym osobom Sąd odwoławczy podziela pogląd Sądu pierwszej instancji o tym, że samo opróżnienie lokalu nie wystarczy do wygaśnięcia stosunku najmu, konieczne jest bowiem w tym przedmiocie złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu tego stosunku obligacyjnego.

Niezależnie od tego mylnie skarżąca wywodzi, że to powodowie wynajęli ten lokal M. H.. Powyższemu przeczy treść przesłuchania powoda M. F., który wskazał, że nie wiedział, że lokal ten został podnajęty przez pozwaną innym osobom (vide protokół jego zeznań, k. 178). Koresponduje to z protokołem przekazania lokalu, gdzie jako osobę zdającą wskazano pozwaną, nie zaś powodów (k. 30). W tym kontekście niewiarygodne są zeznania świadka A. K., która podniosła, że powodowie zgodzili się na wynajęcie tego lokalu, wobec czego lokal ten został wynajęty w ich imieniu. Wskazać należy, że pozwana nie przedstawiła umowy najmu, z której wynikałoby, że lokal ten został wynajęty M. H. w imieniu powodów, pomimo tego, że z zeznań A. K. wynika, że jako pośrednik nieruchomości przechowuje ona kopie wszystkich umów najmu (k. 196). Ponadto pozostaje to w sprzeczności z treścią pisma powodów z dnia 28 czerwca 2012 r., z którego wynika, że to pozwanych, nie zaś M. H. wezwano do opuszczenia lokalu w związku z wygaśnięciem umowy najmu z dniem 30 czerwca 2012 r. (k. 31).

Reasumując, stwierdzić należy, że fakt podnajęcia tego lokalu przez pozwaną innym osobom nie mógł świadczyć o rozwiązaniu stosunku najmu z powodami.

Ustosunkowując się jeszcze do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. zgodzić się należy ze skarżącą, że Sąd Rejonowy w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku nie odniósł się do treści zeznań A. K.. Powyższa wadliwość nie miała jednak wpływu na wynik sprawy, co w myśl art. 505⁹ § 1¹ pkt 2 k.p.c. czyniło zarzut ten niedopuszczalnym. Jak już wskazano świadek ten nie podał kiedy powodowie otrzymali oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, z kolei w zakresie przedstawionych okoliczności wynajęcia tego lokalu innym osobom zeznania tego świadka nie zasługiwały na przymiot wiarygodności, stąd też brak odniesienia się do tego dowodu nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Mając na uwadze powyższą argumentację Sąd Okręgowy – na podstawie art. 385 k.p.c. - oddalił apelację pozwanej K. K. jako bezzasadną.

SSO Piotr Sałamaj