

Sygn. akt I C 1306/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Iwona Górska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 października 2019 r. w G. sprawy z powództwa W. L. (1) przeciwko J. C. (1)

o zapłatę

I. utrzymuje w mocy punkt I. wyroku zaocznego z dnia 25 marca 2019 r. w odniesieniu do kwoty głównej 17.902,50 zł (siedemnaście tysięcy dziewięćset dwa złote pięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 12 lutego 2019 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie punkt I. wyroku zaocznego z dnia 25 marca 2019 r. uchyla i powództwo oddala;

III. uchyla punkt III. wyroku zaocznego i zasądza od powoda W. L. (1) na rzecz pozwanego J. C. (1) kwotę 715,29 zł (siedemset piętnaście złotych dwadzieścia dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1306/18

UZASADNIENIE

STAN FAKTYCZNY

S. F., B. F. i K. Z. (jako wynajmujący) zawarli w dniu 30 sierpnia 2017 r. z przedsiębiorcą J. C. (1) (jako najemcą) umowę najmu na czas oznaczony do dnia 31 sierpnia 2017 r. Przedmiotem najmu był dom mieszkalny przy ul. (...) w G., miesięczny czynsz najmu ustalono na 5.500 zł plus podatek VAT. Najemca uiścił kaucję w kwocie 11.000 zł. Pełnomocnikiem wynajmujących W. L. (1).

Dowód: umowa najmu, k. 7-10

Po dniu 31 sierpnia 2017 r. J. C. (1) nadal był w posiadaniu przedmiotu dotychczasowej umowy najmu. Rozpoczął negocjacje z W. L. (1) w przedmiocie zawarcia nowej umowy. Nie doszło do uzgodnienia wspólnego stanowiska, gdyż pozwany – z uwagi na deklarowane problemy finansowe związane z jego działalnością gospodarczą – stanowczo odrzucił przedstawioną przez W. L. propozycję podwyższenia czynszu, nawet z uwzględnieniem zwiększonej powierzchni najmu (o pomieszczenie garażu). Ostatecznie – wobec niedojścia nowej umowy do skutku – J. C. (1) opuścił przedmiot najmu z dniem 30 listopada 2017 r.

Dowód: zeznania J. C., k. 182-184

zeznania W. L. (częściowo), k. 142-143, 184-185

zeznania K. C., k. 141

zeznania P. P., k. 141-142

Za okres od 1 września 2017 r. do 30 listopada 2017 r. J. C. nie uiścił powodowi należności za korzystanie z w/w domu.

Okoliczność bezsporna

OCENA DOWODÓW

Zeznania pozwanego J. C. są szczegółowe, przekonujące, logiczne. Wszystkie jego zachowania, obiektywnie niesporne, znajdują logiczne uzasadnienie i nie budzą wątpliwości. J. C. po upływie okresu, na który została zawarta dotychczasowa umowa najmu liczył na owocny skutek negocjacji z powodem w przedmiocie zawarcia umowy obowiązującej od 1 września 2017 r. Do zawarcia nowej umowy nie doszło, na skutek zwykłego braku porozumienia stron negocjacji. Niezgodność co do wysokości czynszu jest najzwyczajszą przyczyną niedojścia tego rodzaju umów do skutku. Za negatywny wynik negocjacji obie strony ponoszą identyczną odpowiedzialność.

Zeznania W. L. częściowo uznano za wiarygodne, a mianowicie w takim zakresie, w jakim potwierdził on prowadzenie z pozwanym negocjacji w przedmiocie zawarcia nowej umowy najmu. Mimo, że sposób prowadzenia narracji w zeznaniach powoda obrazuje jego pewność, że miał prawo do żądania wyższego czynszu (z uwagi na zwiększenie powierzchni najmu), to jest to przekonanie czysto subiektywne, gdyż nie istnieje obiektywny ani urzędowy miernik wartości czynszu. Pozwany jako przedsiębiorca miał prawo prowadzić negocjacje z celu osiągnięcia korzystnego z biznesowego punktu widzenia rozwiązania, powód – także.

Zeznania powoda są niewiarygodne w przedmiocie twierdzeń, że odzyskał przedmiot najmu w roku 2019 r. (a w całości dopiero 22 sierpnia 2019 r.). Dostęp w dniu 22 sierpnia 2019 r. powód rozumiał jako otwarcie skrzynki z zaworami do gazu (nie jest to pomieszczenie w rozumieniu prawa budowlanego lub cywilnego). Jak wynika z pozostałej części zeznań obu stron, powód często nawiedzał przedmiot najmu (jeszcze, gdy bytowali tam pracownicy pozwanego), to zakładając logiczną konsekwencję jego zachowania także w późniejszym okresie (tj. po 30 listopada 2018 r.), przybywając na miejsce musiał dostrzec, że zastał budynek opuszczony. Miał więc pełne prawo dokonać rozwiercenia zamków. Zresztą powód przyznał, że np. w grudniu 2018 był na miejscu i uzyskał od sąsiadów potwierdzenie, że „jest ciszej i spokojniej” (k. 143). Stwierdził, też – a był to wieczór – że światła są zgaszone, co byłoby nieprawdopodobne, gdyby mieszkali tam liczni pracownicy pozwanego. To musiało w rzeczywistości wywołać u powoda uzasadnione przekonanie, że pozwany opuścił budynek. Deklarowane przez powoda odmienne interpretacje obserwowanych zjawisk należy odrzucić jako czysto subiektywne.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, że pozwany zgodził się ustnie zapłacić czynsz w kwocie 7.000 zł za wrzesień do 20 października 2018 r. (k. 143). Zeznania powoda w tej części są całkowicie nieweryfikowalne w świetle innych dowodów, w istocie gołosłowne. Taka wersja jest też nielogiczna, bo skoro pozwany bez problemu miałby zgodzić się oczekiwane przez powoda podwyższenie czynszu, to dlaczego ostatecznie nie doszło do zawarcia nowej umowy najmu? W tym kontekście omówiona już wyżej wersja pozwanego jest zdaniem Sądu znacznie bardziej logiczna.

Zeznania K. C. są zdaniem Sądu logiczne i przekonujące. Potwierdził, że pracownicy pozwanego już od grudnia 2018 r. przebywali już w nowej siedzibie, w pewnym sensie jest to potwierdzone przez samego powoda, który przyznał, że był wieczorem w grudniu przed domem na ul. (...) i nie paliły się nawet światła. Świadek K. C. był świadkiem przeprowadzki. Szczerze przyznał, że klucze „najprawdopodobniej” nie zostały przekazane (nieprzekazanie kluczy wprost potwierdził pozwany). Świadek K. C. potwierdził też, że po upływie okresu obowiązywania pierwszej umowy były prowadzone negocjacje w przedmiocie zawarcia kolejnej – jest to zbieżne z zeznaniami stron. Logiczne jest też to, że K. C. otrzymał od pozwanego informację, że główną przyczyną niezawarcia nowej umowy był zbyt wysoki w mniemaniu pozwanego czynsz oczekiwany przez powoda (7.000 zł miesięcznie). Potwierdził, że pozwany chciał dotychczasowy czynsz obniżyć, a nie podwyższyć. Reasumując, mimo że świadek jest ojcem pozwanego, to nie ma żadnych uchwytnych cech jego zeznań, które mogłyby podważyć jego wiarygodność lub bezstronność.

Zeznania świadka P. P. są zdaniem Sądu wiarygodne, gdyż osoba ta regularnie pożyczala od pozwanego samochód dostawczy, i od grudnia 2018 r. świadek odbierał ten samochód już z innego, nowego miejsca (G.-O.). W kontekście pozostałego wiarygodnego materiału dowodowego jest to kolejny spójny element wspierający stanowisko pozwanego, że przedmiot dotychczasowej umowy najmu opuścił z końcem listopada 2018 r.

Przedstawione przez powoda fotokopie ekranu smartfona obrazujące wymianę wiadomości sms pomiędzy stronami niczego konkretnego na potrzeby rozstrzygnięcia nie wnoszą. Wiadomości te są treściowo bardzo skąpe i treściowo monotonne i konwencjonalne – chodzi w nich o ponaglenia do zapłaty i reakcje dłużnika. Powód po prostu domagał się zapłaty, zaś pozwany odpisywał powołując się na różne usprawiedliwienia braku reakcji lub możliwości zapłaty, co ogólnie można zinterpretować jako występującą u wielu dłużników niechęć spłaty długów. W tej wymianie wiadomości nie ma żadnych istotnych wypowiedzi, które mogłyby być elementem negocjacji stron. Z zeznań stron wynika, że ich kontakty w owym czasie z obu stron były traktowane z niechęcią, a nawet jako niepożądane i uciążliwe (jak to przedstawił pozwany – nadmierna ilość prób kontaktu telefonicznego ze strony powoda).

KWALIFIKACJA PRAWNA

W pierwszej kolejności należy jasno wypunktować, jaka jest podstawa faktyczna pozwu:

a) powód w niniejszej sprawie dochodził roszczeń z umowy („czynsz”) za okres 4 miesięcy: od września 2018 r. do grudnia 2018 r.;

b) powołał się na treść „przedłużonej” umowy z dnia 30 sierpnia 2017 r.;

c) uznał, że pozwany akceptował nowy, podwyższony czynsz miesięczny w kwocie 7.000 zł i wystawiał mu na taką sumę faktury VAT.

Stąd łącznie dochodzona pozwem suma 28.000 zł.

Sąd w oparciu o ustalony stan faktyczny dokonał następujących ocen prawnych.

W pierwotnej umowie wynajmującymi były osoby trzecie, a powód występował wyłącznie jako ich pełnomocnik. Do chwili zamknięcia rozprawy powód nie przedstawił przekonującego i wiarygodnego dowodu na fakt i datę ewentualnego nabycia przedmiotu dotychczasowego najmu. W swoich zeznaniach podał, że nabył nieruchomość na przełomie 2017 i 2018, co z uwagi na dostępność pewnych środków dowodowych na okoliczność nabycia nieruchomości (przedstawienie wypisu aktu notarialnego lub z księgi wieczystej) jest zastanawiające. W toku procesu pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut związany z kwestią prawa własności przedmiotowego lokalu, tym zarzut braku legitymacji czynnej powoda. Ten ostatni zarzut pominięty jako spóźniony, co jednak nie oznacza, że Sąd w tej sytuacji może zupełnie pominąć wynikającą z treści pierwotnej umowy kwestię prawa własności przedmiotu najmu. Z jednej strony wynajmującym nie musi być właściciel. Z drugiej strony kwestia nabycia przez powoda przedmiotowej nieruchomości może mieć wpływ na ocenę tego, czy jeszcze przed upływem czasu obowiązywania pierwszej umowy doszło wstąpienia powoda w miejsce nabywcy (art. 678 § 1 k.c.). Gdyby tak było, ocena stanu faktycznego istniejącego od 1 września 2018 r. wymagałaby zarówno rozważenia możliwości przekształcenia dotychczasowej umowy w umowę najmu na czas nieoznaczony w trybie art. 674 k.c. (per facta concludentia), jak też kwalifikacji prawnej faktu posiadania przez pozwanego przedmiotu najmu za zgodą powoda w czasie prowadzenia negocjacji ewidentnie nakierowanych na zawarcie **nowej** umowy, na istotnie zmienionych warunkach.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny i ewidentnie widoczne w zeznaniach obu stron dążenie do zmiany treści nowo negocjowanej umowy (w stosunku do dotychczasowej), zarówno w kwestii zwiększenia powierzchni o garaż, jak i fundamentalnej kwestii wysokości czynszu (do jego podwyższenia stanowczo zmierzał powód), należy ostatecznie uznać, że nie można w niniejszej sprawie uznać, że od 1 września 2018 r. mamy do czynienia z przekształceniem się dotychczasowej umowy najmu w umowę na czas nieoznaczony w trybie art. 674 k.c. (nawet przy założeniu, że powód jako nabywca wstąpił w trybie art. 678 §1 k.c. przed dniem 31 sierpnia 2017 r. w stosunek najmu). Nie zmieniło się to, że po dniu 31 sierpnia 2018 r. pozwany za zgodą powoda korzystał dalej z przedmiotu najmu (a nawet w nieco szerszym zakresie – dodatkowo niezaadaptowany garaż). Dla obu stron jasnym było, że miał to być **stan tymczasowy**, tj. do chwili zakończenia negocjacji w przedmiocie zawarcia nowej umowy najmu. Zawieranie przez strony umów

zobowiązaniowych na czas prowadzenia negocjacji jest zdaniem Sądu dopuszczalne w ramach obowiązującej swobody umów (art. 353¹ k.c.).

Reasumując, Sąd kwalifikuje tę tymczasową umowę jako kodeksową umowę najmu (w rozumieniu art. 659 k.c. i nast.) na czas oznaczony, tyle że nie z końcowym terminem ujętym datą kalendarzową, lecz końcem obowiązywania w momencie zakończenia (pozytywnego lub negatywnego) toczących się negocjacji.

Z ustaleń faktycznych wynika, że negocjacje zakończyły się ostatecznym brakiem porozumienia stron pod koniec listopada 2018 r. i z końcem listopada 2018 r. pozwany opuścił przedmiot najmu, co należy jednoznacznie odczytać w świetle całokształtu sprawy jako zewnętrzny wyraz woli ustania obowiązywania tej tymczasowej umowy. Dzień 30 listopada 2018 r. należy więc uznać za koniec obowiązywania tej „tymczasowej” umowy najmu.

Jeżeli chodzi o ustalenia co do wysokości umownego czynszu za ten okres (od 1 września 2018 r. do 30 listopada 2018 r.) to Sąd uznał, że obowiązywał czynsz w dotychczasowej wysokości. Tu faktycznie istnieje pewna trudność, bo strony zgodnie tego nie wyraziły i Sąd przyjął taki wymiar czynszu na podstawie dorozumianych zachowań stron oraz z uwzględnieniem zasad słuszności: „zapożyczenie” wysokości czynszu z dotychczasowej umowy wydaje się racjonalne, nie krzywdzi żadnej ze stron (bo było objęte wcześniejszym wyraźnym konsensusem z dotychczasowej umowy trwającej pełny rok) i sprawiedliwe (nie ma podstaw, aby przyjąć, że pozwany w tym przejściowym okresie godził się na wyraźnie podwyższony czynsz, który zażądał powód w negocjacjach, co stało się ostatecznie podstawą niedojścia nowej umowy do skutku). (...) okres najmu nie był też zbyt długi (3 miesiące). Taki okres może być w polskich warunkach najmu nieruchomości uznany za faktycznie krótki, niezbędny i wystarczający do załatwienia takich spraw jak negocjacje nowej umowy w warunkach rozbieżności stanowisk stron zmierzających do optymalizacji swoich dochodów, w tym w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Powództwo należało więc po rozpoznaniu sprzeciwu uwzględnić do sumy trzykrotności dotychczasowego czynszu (3 x 5.967,50 zł = 17.902,50 zł). Data początkowa dochodzonych odsetek nie była sporna. W pozostałym zakresie powództwo uznano za bezpodstawne, gdyż dotyczyłoby okresu (grudzień 2018 r.) kiedy umowa najmu już nie obowiązywała, a pozwany nie korzystał już z przedmiotu najmu w warunkach dostatecznie ujawnionych i obserwowalnych dla powoda. Kwestia braku istnienia protokołu przekazania przedmiotu najmu była podnoszona jako sporna z obu stron i każda w równym stopniu obwiniała przeciwną za niedochowanie oczekiwanych warunków takiego przekazania. Było to zresztą ewidentnym przejawem wejścia stron w fazę pogłębiających się rozbieżności i wzajemnych zarzutów.

Ostatecznie kwestia kaucji (11.000 zł) nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż kaucja dotyczyła wyłącznie tej umowy najmu, która przestała obowiązywać z dniem 31 sierpnia 2018 r. (nie uległa przedłużeniu w trybie art. art. 674 k.c.). Jak wynika z niniejszego uzasadnienia, Sąd zakwalifikował roszczenia powoda jako wynikające z nowej, „tymczasowej” umowy najmu obowiązującej od dnia 1 września 2018 r. (do 30 listopada 2018 r.). Przenoszenie kwestii roszczeń z kaucji na inną umowę, niż ta przy której została uiszczona, nie ma podstaw faktycznych i prawnych. Kaucja może być rozliczona przez strony na tle ewentualnych wzajemnych roszczeń dotyczących umowy z dnia 30 sierpnia 2017 r.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 659 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 347 k.p.c. orzeczono jak w **punkcie I**. sentencji wyroku. W pozostałym zakresie powództwo oddalono jak w **punkcie II**. sentencji na mocy art. 659 k.c. a contrario (roszczeń za grudzień 2018 r. dotyczy okresu po upływie obowiązywania stwierdzonej przez sąd umowy). Na marginesie należy zauważyć, że w niniejszej sprawie nie zgłoszono – np. z ostrożności – żądania zapłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotowego domu, a sąd nie mógł wykroczyć poza umowną (kontraktową) podstawę faktyczną pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.).

KOSZTY

O kosztach procesu orzeczono jak w **punkcie III.** sentencji na mocy art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielenie zależne od stopnia, w którym każda ze stron wygrała proces).

Ostatecznie powód wygrał proces w 63%, pozwany – w 37%.

Poniesione koszty powoda to: 1.400 zł (opłata sądowa od pozwu). 63% z tej sumy to: 882 zł.

Poniesione koszty pozwanego to: 3.600 zł (opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej, § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ze zm.), 700 zł opłata sądowa od sprzeciwu od wyroku zaocznego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. 37% z sumy tych kosztów to: 1597,29 zł.

Różnica kosztów stron wypada na korzyść pozwanego: (...),29 – 882 zł = 715,29 zł (punkt III. sentencji). Powód jest więc zobowiązany z tytułu kosztów procesu zapłacić pozwanemu 715,29 zł.

Sygn. akt I C 1306/18

UZASADNIENIE

STAN FAKTYCZNY

S. F., B. F. i K. Z. (jako wynajmujący) zawarli w dniu 30 sierpnia 2017 r. z przedsiębiorcą J. C. (1) (jako najemcą) umowę najmu na czas oznaczony do dnia 31 sierpnia 2017 r. Przedmiotem najmu był dom mieszkalny przy ul. (...) w G., miesięczny czynsz najmu ustalono na 5.500 zł plus podatek VAT. Najemca uiścił kaucję w kwocie 11.000 zł. Pełnomocnikiem wynajmujących W. L. (1).

Dowód: umowa najmu, k. 7-10

Po dniu 31 sierpnia 2017 r. J. C. (1) nadal był w posiadaniu przedmiotu dotychczasowej umowy najmu. Rozpoczął negocjacje z W. L. (1) w przedmiocie zawarcia nowej umowy. Nie doszło do uzgodnienia wspólnego stanowiska, gdyż pozwany – z uwagi na deklarowane problemy finansowe związane z jego działalnością gospodarczą – stanowczo odrzucił przedstawioną przez W. L. propozycję podwyższenia czynszu, nawet z uwzględnieniem zwiększonej powierzchni najmu (o pomieszczenie garażu). Ostatecznie – wobec niedojścia nowej umowy do skutku – J. C. (1) opuścił przedmiot najmu z dniem 30 listopada 2017 r.

Dowód: zeznania J. C., k. 182-184

zeznania W. L. (częściowo), k. 142-143, 184-185

zeznania K. C., k. 141

zeznania P. P., k. 141-142

Za okres od 1 września 2017 r. do 30 listopada 2017 r. J. C. nie uiścił powodowi należności za korzystanie z w/w domu.

Okoliczność bezsporna

OCENA DOWODÓW

Zeznania pozwanego J. C. są szczegółowe, przekonujące, logiczne. Wszystkie jego zachowania, obiektywnie niesporne, znajdują logiczne uzasadnienie i nie budzą wątpliwości. J. C. po upływie okresu, na który została zawarta dotychczasowa umowa najmu liczył na owocny skutek negocjacji z powodem w przedmiocie zawarcia umowy obowiązującej od 1 września 2017 r. Do zawarcia nowej umowy nie doszło, na skutek zwykłego braku porozumienia

stron negocjacji. Niezgodność co do wysokości czynszu jest najzwyczajszą przyczyną niedojścia tego rodzaju umów do skutku. Za negatywny wynik negocjacji obie strony ponoszą identyczną odpowiedzialność.

Zeznania W. L. częściowo uznano za wiarygodne, a mianowicie w takim zakresie, w jakim potwierdził on prowadzenie z pozwanym negocjacji w przedmiocie zawarcia nowej umowy najmu. Mimo, że sposób prowadzenia narracji w zeznaniach powoda obrazuje jego pewność, że miał prawo do żądania wyższego czynszu (z uwagi na zwiększenie powierzchni najmu), to jest to przekonanie czysto subiektywne, gdyż nie istnieje obiektywny ani urzędowy miernik wartości czynszu. Pozwany jako przedsiębiorca miał prawo prowadzić negocjacje z celu osiągnięcia korzystnego z biznesowego punktu widzenia rozwiązania, powód – także.

Zeznania powoda są niewiarygodne w przedmiocie twierdzeń, że odzyskał przedmiot najmu w roku 2019 r. (a w całości dopiero 22 sierpnia 2019 r.). Dostęp w dniu 22 sierpnia 2019 r. powód rozumiał jako otwarcie skrzynki z zaworami do gazu (nie jest to pomieszczenie w rozumieniu prawa budowlanego lub cywilnego). Jak wynika z pozostałej części zeznań obu stron, powód często nawiedzał przedmiot najmu (jeszcze, gdy bytowali tam pracownicy pozwanego), to zakładając logiczną konsekwencję jego zachowania także w późniejszym okresie (tj. po 30 listopada 2018 r.), przybywając na miejsce musiał dostrzec, że zastał budynek opuszczony. Miał więc pełne prawo dokonać rozwiercenia zamków. Zresztą powód przyznał, że np. w grudniu 2018 był na miejscu i uzyskał od sąsiadów potwierdzenie, że „jest ciszej i spokojniej” (k. 143). Stwierdził, też – a był to wieczór – że światła są zgaszone, co byłoby nieprawdopodobne, gdyby mieszkali tam liczni pracownicy pozwanego. To musiało w rzeczywistości wywołać u powoda uzasadnione przekonanie, że pozwany opuścił budynek. Deklarowane przez powoda odmienne interpretacje obserwowanych zjawisk należy odrzucić jako czysto subiektywne.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, że pozwany zgodził się ustnie zapłacić czynsz w kwocie 7.000 zł za wrzesień do 20 października 2018 r. (k. 143). Zeznania powoda w tej części są całkowicie nieweryfikowalne w świetle innych dowodów, w istocie gołosłowne. Taka wersja jest też nielogiczna, bo skoro pozwany bez problemu miałby zgodzić się oczekiwane przez powoda podwyższenie czynszu, to dlaczego ostatecznie nie doszło do zawarcia nowej umowy najmu? W tym kontekście omówiona już wyżej wersja pozwanego jest zdaniem Sądu znacznie bardziej logiczna.

Zeznania K. C. są zdaniem Sądu logiczne i przekonujące. Potwierdził, że pracownicy pozwanego już od grudnia 2018 r. przebywali już w nowej siedzibie, w pewnym sensie jest to potwierdzone przez samego powoda, który przyznał, że był wieczorem w grudniu przed domem na ul. (...) i nie paliły się nawet światła. Świadek K. C. był świadkiem przeprowadzki. Szczerze przyznał, że klucze „najprawdopodobniej” nie zostały przekazane (nieprzekazanie kluczy wprost potwierdził pozwany). Świadek K. C. potwierdził też, że po upływie okresu obowiązywania pierwszej umowy były prowadzone negocjacje w przedmiocie zawarcia kolejnej – jest to zbieżne z zeznaniami stron. Logiczne jest też to, że K. C. otrzymał od pozwanego informację, że główną przyczyną niezawarcia nowej umowy był zbyt wysoki w mniemaniu pozwanego czynsz oczekiwany przez powoda (7.000 zł miesięcznie). Potwierdził, że pozwany chciał dotychczasowy czynsz obniżyć, a nie podwyższyć. Reasumując, mimo że świadek jest ojcem pozwanego, to nie ma żadnych uchwytnych cech jego zeznań, które mogłyby podważyć jego wiarygodność lub bezstronność.

Zeznania świadka P. P. są zdaniem Sądu wiarygodne, gdyż osoba ta regularnie pożyczala od pozwanego samochód dostawczy, i od grudnia 2018 r. świadek odbierał ten samochód już z innego, nowego miejsca (G.-O.). W kontekście pozostałego wiarygodnego materiału dowodowego jest to kolejny spójny element wspierający stanowisko pozwanego, że przedmiot dotychczasowej umowy najmu opuścił z końcem listopada 2018 r.

Przedstawione przez powoda fotokopie ekranu smartfona obrazujące wymianę wiadomości sms pomiędzy stronami niczego konkretnego na potrzeby rozstrzygnięcia nie wnoszą. Wiadomości te są treściowo bardzo skąpe i treściowo monotonne i konwencjonalne – chodzi w nich o ponaglenia do zapłaty i reakcje dłużnika. Powód po prostu domagał się zapłaty, zaś pozwany odpisywał powołując się na różne usprawiedliwienia braku reakcji lub możliwości zapłaty, co ogólnie można zinterpretować jako występującą u wielu dłużników niechęć spłaty długów. W tej wymianie wiadomości nie ma żadnych istotnych wypowiedzi, które mogłyby być elementem negocjacji stron. Z zeznań stron wynika, że

ich kontakty w owym czasie z obu stron były traktowane z niechęcią, a nawet jako niepożądane i uciążliwe (jak to przedstawił pozwany – nadmierna ilość prób kontaktu telefonicznego ze strony powoda).

KWALIFIKACJA PRAWNA

W pierwszej kolejności należy jasno wypunktować, jaka jest podstawa faktyczna pozwu:

a) powód w niniejszej sprawie dochodził roszczeń z umowy („czynsz”) za okres 4 miesiące: od września 2018 r. do grudnia 2018 r.;

b) powołał się na treść „przedłużonej” umowy z dnia 30 sierpnia 2017 r.;

c) uznał, że pozwany akceptował nowy, podwyższony czynsz miesięczny w kwocie 7.000 zł i wystawiał mu na taką sumę faktury VAT.

Stąd łącznie dochodzona pozwem suma 28.000 zł.

Sąd w oparciu o ustalony stan faktyczny dokonał następujących ocen prawnych.

W pierwotnej umowie wynajmującymi były osoby trzecie, a powód występował wyłącznie jako ich pełnomocnik. Do chwili zamknięcia rozprawy powód nie przedstawił przekonującego i wiarygodnego dowodu na fakt i datę ewentualnego nabycia przedmiotu dotychczasowego najmu. W swoich zeznaniach podał, że nabył nieruchomości na przełomie 2017 i 2018, co z uwagi na dostępność pewnych środków dowodowych na okoliczność nabycia nieruchomości (przedstawienie wypisu aktu notarialnego lub z księgi wieczystej) jest zastanawiające. W toku procesu pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut związany z kwestią prawa własności przedmiotowego lokalu, tym zarzut braku legitymacji czynnej powoda. Ten ostatni zarzut pominięty jako spóźniony, co jednak nie oznacza, że Sąd w tej sytuacji może zupełnie pominąć wynikającą z treści pierwotnej umowy kwestię prawa własności przedmiotu najmu. Z jednej strony wynajmującym nie musi być właściciel. Z drugiej strony kwestia nabycia przez powoda przedmiotowej nieruchomości może mieć wpływ na ocenę tego, czy jeszcze przed upływem czasu obowiązywania pierwszej umowy doszło wstąpienia powoda w miejsce nabywcy (art. 678 § 1 k.c.). Gdyby tak było, ocena stanu faktycznego istniejącego od 1 września 2018 r. wymagałaby zarówno rozważenia możliwości przekształcenia dotychczasowej umowy w umowę najmu na czas nieoznaczony w trybie art. 674 k.c. (per facta concludentia), jak też kwalifikacji prawnej faktu posiadania przez pozwanego przedmiotu najmu za zgodą powoda w czasie prowadzenia negocjacji ewidentnie nakierowanych na zawarcie **nowej** umowy, na istotnie zmienionych warunkach.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny i ewidentnie widoczne w zeznaniach obu stron dążenie do zmiany treści nowo negocjowanej umowy (w stosunku do dotychczasowej), zarówno w kwestii zwiększenia powierzchni o garaż, jak i fundamentalnej kwestii wysokości czynszu (do jego podwyższenia stanowczo zmierzał powód), należy ostatecznie uznać, że nie można w niniejszej sprawie uznać, że od 1 września 2018 r. mamy do czynienia z przekształceniem się dotychczasowej umowy najmu w umowę na czas nieoznaczony w trybie art. 674 k.c. (nawet przy założeniu, że powód jako nabywca wstąpił w trybie art. 678 §1 k.c. przed dniem 31 sierpnia 2017 r. w stosunek najmu). Nie zmieniło się to, że po dniu 31 sierpnia 2018 r. pozwany za zgodą powoda korzystał dalej z przedmiotu najmu (a nawet w nieco szerszym zakresie – dodatkowo niezaadaptowany garaż). Dla obu stron jasnym było, że miał to być **stan tymczasowy**, tj. do chwili zakończenia negocjacji w przedmiocie zawarcia nowej umowy najmu. Zawieranie przez strony umów zobowiązaniowych na czas prowadzenia negocjacji jest zdaniem Sądu dopuszczalne w ramach obowiązującej swobody umów (art. 353¹ k.c.).

Reasumując, Sąd kwalifikuje tę tymczasową umowę jako kodeksową umowę najmu (w rozumieniu art. 659 k.c. i nast.) na czas oznaczony, tyle że nie z końcowym terminem ujętym datą kalendarzową, lecz końcem obowiązywania w momencie zakończenia (pozytywnego lub negatywnego) toczących się negocjacji.

Z ustaleń faktycznych wynika, że negocjacje zakończyły się ostatecznym brakiem porozumienia stron pod koniec listopada 2018 r. i z końcem listopada 2018 r. pozwany opuścił przedmiot najmu, co należy jednoznacznie odczytać w świetle całokształtu sprawy jako zewnętrzny wyraz woli ustania obowiązywania tej tymczasowej umowy. Dzień 30 listopada 2018 r. należy więc uznać za koniec obowiązywania tej „tymczasowej” umowy najmu.

Jeżeli chodzi o ustalenia co do wysokości umownego czynszu za ten okres (od 1 września 2018 r. do 30 listopada 2018 r.) to Sąd uznał, że obowiązywał czynsz w dotychczasowej wysokości. Tu faktycznie istnieje pewna trudność, bo strony zgodnie tego nie wyraziły i Sąd przyjął taki wymiar czynszu na podstawie dorozumianych zachowań stron oraz z uwzględnieniem zasad słuszności: „zapożyczenie” wysokości czynszu z dotychczasowej umowy wydaje się racjonalne, nie krzywdzi żadnej ze stron (bo było objęte wcześniejszym wyraźnym konsensusem z dotychczasowej umowy trwającej pełny rok) i sprawiedliwe (nie ma podstaw, aby przyjąć, że pozwany w tym przejściowym okresie godził się na wyraźnie podwyższony czynsz, który zażądał powód w negocjacjach, co stało się ostatecznie podstawą niedojścia nowej umowy do skutku). (...) okres najmu nie był też zbyt długi (3 miesiące). Taki okres może być w polskich warunkach najmu nieruchomości uznany za faktycznie krótki, niezbędny i wystarczający do załatwienia takich spraw jak negocjacje nowej umowy w warunkach rozbieżności stanowisk stron zmierzających do optymalizacji swoich dochodów, w tym w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Powództwo należało więc po rozpoznaniu sprzeciwu uwzględnić do sumy trzykrotności dotychczasowego czynszu ($3 \times 5.967,50 \text{ zł} = 17.902,50 \text{ zł}$). Data początkowa dochodzonych odsetek nie była sporna. W pozostałym zakresie powództwo uznano za bezpodstawne, gdyż dotyczyłoby okresu (grudzień 2018 r.) kiedy umowa najmu już nie obowiązywała, a pozwany nie korzystał już z przedmiotu najmu w warunkach dostatecznie ujawnionych i obserwowalnych dla powoda. Kwestia braku istnienia protokołu przekazania przedmiotu najmu była podnoszona jako sporna z obu stron i każda w równym stopniu obwiniała przeciwną za niedochowanie oczekiwanych warunków takiego przekazania. Było to zresztą ewidentnym przejawem wejścia stron w fazę pogłębiających się rozbieżności i wzajemnych zarzutów.

Ostatecznie kwestia kaucji (11.000 zł) nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż kaucja dotyczyła wyłącznie tej umowy najmu, która przestała obowiązywać z dniem 31 sierpnia 2018 r. (nie uległa przedłużeniu w trybie art. art. 674 k.c.). Jak wynika z niniejszego uzasadnienia, Sąd zakwalifikował roszczenia powoda jako wynikające z nowej, „tymczasowej” umowy najmu obowiązującej od dnia 1 września 2018 r. (do 30 listopada 2018 r.). Przenoszenie kwestii roszczeń z kaucji na inną umowę, niż ta przy której została uiszczona, nie ma podstaw faktycznych i prawnych. Kaucja może być rozliczona przez strony na tle ewentualnych wzajemnych roszczeń dotyczących umowy z dnia 30 sierpnia 2017 r.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 659 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 347 k.p.c. orzeczono jak w **punkcie I**. sentencji wyroku. W pozostałym zakresie powództwo oddalono jak w **punkcie II**. sentencji na mocy art. 659 k.c. a contrario (roszczeń za grudzień 2018 r. dotyczy okresu po upływie obowiązywania stwierdzonej przez sąd umowy). Na marginesie należy zauważyć, że w niniejszej sprawie nie zgłoszono – np. z ostrożności – żądania zapłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotowego domu, a sąd nie mógł wykroczyć poza umowną (kontraktową) podstawę faktyczną pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.).

KOSZTY

O kosztach procesu orzeczono jak w **punkcie III**. sentencji na mocy art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielenie zależne od stopnia, w którym każda ze stron wygrała proces).

Ostatecznie powód wygrał proces w 63%, pozwany – w 37%.

Poniesione koszty powoda to: 1.400 zł (opłata sądowa od pozwu). 63% z tej sumy to: 882 zł.

Poniesione koszty pozwanego to: 3.600 zł (opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej, § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców

prawnych, ze zm.), 700 zł opłata sądowa od sprzeciwu od wyroku zaocznego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. 37% z sumy tych kosztów to: 1597,29 zł.

Różnica kosztów stron wypada na korzyść pozwanego: (...),29 – 882 zł = 715,29 zł (punkt III. sentencji). Powód jest więc zobowiązany z tytułu kosztów procesu zapłacić pozwanemu 715,29 zł.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontr. uzasadnień
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powodowi