

Sygn. akt III Ca 215/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Barbara Braziewicz (spr.)

Sędzia SO Anna Hajda

Sędzia SR (del.) Patrycja Reichel

Protokolant Aneta Puślecka

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa M. A.

przeciwko J. Z. (1) (Z.)

o zapłatę

oraz z powództwa J. Z. (1)

przeciwko M. A.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego – powoda wzajemnego

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 26 lutego 2014 r., sygn. akt I C 431/11

1. ***z powództwa głównego uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Tarnowskich Górach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego;***
2. ***z powództwa wzajemnego oddala apelację;***
3. ***zasądza od powoda wzajemnego na rzecz pozwanej wzajemnej kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.***

SSR (del.) Patrycja Reichel SSO Barbara Braziewicz SSO Anna Hajda

UZASADNIENIE

Powódka M. A. żądała zasądzenia od pozwanego J. Z. (1) na jej rzecz kwoty 7.450 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4.04.2011 r. i kosztami procesu. Na powyższą kwotę składa się: kwota 1.500zł tytułem zaległego czynszu, kwota 450 zł tytułem skapitalizowanych odsetek umownych za okres od 3.04.2011 r. do 3.06.2011 r., kwota 1.500zł tytułem bezumownego korzystania przez pozwanego z uprzednio wynajmowanego lokalu w miesiącu maju 2011 r., kwota 3.000zł z tytułu malowania ścian i sufitów w czterech pomieszczeniach, będących przedmiotem umowy najmu, oraz pomalowania okien, nadto kwota 3.000zł z tytułu szkody poniesionej w związku z wyburzeniem przez pozwanego

czterech odcinków ścian działowych i dwóch framug drzwiowych. Od powstałej w ten sposób sumy powódka dokonała potrącenia kwoty 2.000zł tytułem kaucji, której nie zwróciła pozwanemu, co dało kwotę dochodzonego roszczenia. Pismem z dnia 27.11.2013r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 9.021,22zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany J. Z. (1) wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami procesu. Niezależnie od powyższego, wytoczył powództwo wzajemne, w którym żądał zasądzenia od powódki – pozwanej wzajemnej M. A. na swoją rzecz kwoty 8.076,92zł wraz z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia pozwu wzajemnego i kosztami procesu. Na kwotę tą składa się: kwota 4.000zł z tytułu wpłaconych przez niego i niezwróconych mu dwóch kaucji, 2000zł z tytułu poczynionych na lokal nakładów w postaci zamontowania drzwi i rolety w w/w wartości i 3600zł z tytułu podwyższonego bezpodstawnie czynszu. Zatem powódka – pozwana wzajemna winna zapłacić na jego rzecz kwotę 9.600zł. Jednocześnie, J. Z. (1) przyznał, iż nie zapłacił czynszu za kwiecień 2011 r., dokonując potrącenia tejże kwoty, wraz z umownymi maksymalnymi odsetkami za opóźnienie w jej zapłacie w wysokości 23,08zł, z wierzytelnością przysługującą mu w stosunku do M. A., w konsekwencji, żądał zapłaty kwoty 8.076,92zł wraz z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia pozwu wzajemnego i kosztami procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach dnia 26 lutego 2014r.:

- w punkcie I z powództwa głównego - w punkcie 1 zasądził od pozwanego J. Z. (1) na rzecz powódki M. A. kwotę 6.883,65zł z odsetkami od kwoty 1500zł z umownymi odsetkami w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP od dnia 4.04. 2011r. i od kwoty 5.383,65zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3.06.2011r.; w punkcie 2 w pozostałej części powództwo oddalił; w punkcie 3 zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.121,31zł tytułem zwrotu kosztów procesu; w punkcie 4 i 5 nakazał pobrać tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa od powódki kwotę 165,90zł, a od pozwanego kwotę 534,10zł:

- w punkcie II z powództwa wzajemnego - w punkcie 1 oddalił powództwo wzajemne w całości; w punkcie 2 zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.200zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło po ustaleniu, że dnia 18.12.2004 r. pomiędzy stronami została zawarta umowa, na podstawie której powódka – pozwana wzajemna M. A. oddała w najem pozwanemu – powodowi wzajemnemu J. Z. (1) lokal użytkowy położony w T. przy ul. (...) o powierzchni 47m². W związku z podpisaniem umowy najemca uiszczył na rzecz wynajmującej kaucję w wysokości 2.000 zł jako zabezpieczenie ewentualnych zniszczeń lokalu. Strony zastrzegły, iż w przypadku zdania przedmiotu najmu wynajmującemu bez zastrzeżeń, wpłacona kaucja ulegnie zwrotowi, bez oprocentowania. Opisana wyżej umowa została rozwiązana za porozumieniem stron z dniem 30.04.2006 r., a kwota wpłacona tytułem kaucji zwrócona. Dnia 1.12.2007r. pomiędzy stronami została zawarta kolejna umowa, na podstawie której powódka – pozwana wzajemna M. A. ponownie oddała w najem pozwanemu – powodowi wzajemnemu J. Z. (1) lokal użytkowy położony w T. przy ul. (...) o powierzchni 47m². W dacie podpisania umowy najemca uiszczył na rzecz wynajmującej kaucję w wysokości 2.000 zł jako zabezpieczenie ewentualnych zniszczeń lokalu. Strony zastrzegły, iż w przypadku zdania przedmiotu najmu wynajmującemu bez zastrzeżeń, wpłacona kaucja ulegnie zwrotowi, bez oprocentowania. Opisana umowa została rozwiązana za porozumieniem stron z dniem 31.03.2009r. Kwota wpłacona tytułem kaucji nie została zwrócona; zgodnie z porozumieniem stron została zaliczona na poczet zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego dotyczących lokalu położonego w T. przy ul. (...) o powierzchni 77m², oddanego w najem pozwanemu na podstawie umowy z dnia 7.04.2008 r. Na podstawie tej ostatniej w/w umowy, powódka – pozwana wzajemna M. A. oddała w najem pozwanemu – powodowi wzajemnemu J. Z. (1) lokal użytkowy położony w T. przy ul. (...) o powierzchni 77m². Umowę podpisano na czas nieokreślony, przy czym każdej ze stron przysługiwało prawo jej rozwiązania z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec danego miesiąca. Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 1.200 zł miesięcznie, płatny z góry, do trzeciego dnia każdego miesiąca. Jednocześnie zastrzeżono, iż czynsz w ustalonej wysokości będzie obowiązywać do dnia 1.05.2009 r. (§ 3 umowy). Zgodnie z § 4 umowy, w przypadku zwłoki w opłatach czynszu naliczane miały być odsetki w wysokości 0,5% wartości zaległej, za każdy dzień zwłoki. Najemca

zobowiązał się nie czynić „żadnych zmian sprzecznych z umową, przeznaczeniem przedmiotu najmu oraz innych o charakterze budowlanym bez pisemnej zgody wynajmującego, pod rygorem ich nieważności” (§ 8 umowy). Przedmiot najmu – lokal użytkowy położony w T. przy ul. (...) został wydany pozwanemu – powodowi wzajemnemu w dacie podpisania umowy. W protokole zdawczo – odbiorczym, najemca J. Z. (1) zobowiązał się zdać w przyszłości lokal właścicielowi – powodce M. A. w stanie dobrym i odświeżonym. W dokumencie zaznaczono, iż „stan ten dotyczy wymalowania ścian i okien, odświeżenia paneli ściennych oraz dobrego stanu instalacji elektrycznej”. Po upływie okresu przewidzianego w § 3 umowy najmu z dnia 7.04.2008r., począwszy od 1.04.2010r., powódka – pozwana wzajemna podniosła wysokość czynszu za najem lokalu użytkowego do kwoty 1.500 zł. Od tego czasu, rachunki opiewające na taką kwotę były regularnie opłacane przez pozwanego aż do kwietnia 2011 r. Dnia 24.02.2011 r. pozwany – powód wzajemny wypowiedział umowę najmu z dnia 7.04.2008 r., wobec czego umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 30.04.2011 r.

Sąd ten także ustalił, iż pozwany – powód wzajemny nie uiszczył czynszu za najem lokalu położonego w T. przy ul. (...) za kwiecień 2011 r. Powódka nie zwróciła pozwanemu – powodowi wzajemnemu kwoty 2.000 zł, wpłaconej tytułem kaucji przy zawarciu umowy z dnia 1.12.2007 r. W czasie trwania stosunku najmu, pozwany – powód wzajemny, za ustną zgodą wynajmującej, dokonał wyburzenia czterech ścian działowych oraz zlikwidował dwa otwory drzwiowe wraz z framugami, znajdujących się w wynajmowanym lokalu. Po wyprowadzeniu się z lokalu, pozwany pozostawił w nim drzwi wewnętrzne oraz roletę na drzwi wejściowe.

Nadto ustalono, iż opuszczając lokal wynajmowany na podstawie umowy z dnia 7.04. 2008 r. pozwany – powód wzajemny nie wymalował ścian i okien, nie odświeżył lokalu, w szczególności paneli ściennych. Biegły sądowy ds. budownictwa J. H. ocenił wartość prac niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na kwotę 7.471,22 zł, w tym: wykonanie wyburzonych ścian wewnętrznych – na kwotę 3.373,72 zł (netto), montaż stolarki drzwiowej – na kwotę 1.403,98 zł (netto), malowanie ścian i sufitów – na kwotę 1.555,82 zł (netto), malowanie okien – na kwotę 503,20 zł (netto), przywrócenie do stanu poprzedniego ściany frontowej budynku – na kwotę 81,08 zł (netto).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne i przywołane w uzasadnieniu dokumenty, zeznania świadków, stron i opinie biegłego, które w sposób wnikliwy i gruntowny przeanalizował.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy orzekając oparł się na regulacji art. 353 § 1 k.c. oraz art. 659 § 1 k.c. Sąd ten odnosząc się w pierwszej kolejności do roszczeń pozwu głównego, uznał, iż żądanie zasądzenia od pozwanego – powoda wzajemnego na rzecz powódki – pozwanej wzajemnej kwoty 1.500 zł tytułem nieuiszczonego czynszu za kwiecień 2011 r. jest uzasadnione. Pomiędzy stronami było bezspornym, że należność ta nie została uiszczona. W ocenie Sądu, za uzasadnioną należy uznać również jego wysokość, albowiem – jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego – z dniem 1.04.2010r. dotychczasowa wysokość czynszu, obowiązującego zgodnie z łączącą strony umową do dnia 1.05.2009 r., została wypowiedziana, zaś pozwany, co najmniej w sposób dorozumiany, wyraził zgodę na podwyższenie czynszu z 1.200 zł do 1.500 zł. Należy zauważyć, iż wypowiedzenie wysokości czynszu na podstawie art. 685¹ k.c. jest jednostronnym oświadczeniem woli wynajmującego skierowanym do najemcy w formie zgodnej z art. 77 k.c. Zmiana wysokości czynszu w trybie wypowiedzenia nie wymaga zgody najemcy. W związku jednak z tym, że oznaczenie czynszu jest elementem przedmiotowo istotnym umowy najmu, brak akceptacji przez najemcę zmiany czynszu w tym wypadku oznacza, że umowa najmu rozwiąże się (wygaśnie) po upływie miesięcznego okresu wypowiedzenia. Jeżeli najemca zgadza się na wypowiedzenie umowy najmu w zakresie wskazanym w art. 685¹ k.c., stosunek najmu trwa nadal, natomiast zmianie ulega wysokość czynszu (tak też J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1096). Za nieuzasadnione Sąd ten uznał jednak żądanie zasądzenia kwoty w łącznej wysokości 450 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w płatności wyżej opisanego czynszu, obliczonych za okres od 4.04.2011r. do 3.06.2011r. Powódka – pozwana wzajemna opierała swoje roszczenie w tym zakresie na treści § 4 łączącej strony umowy najmu z dnia 7.04.2008 r., zgodnie z którym w przypadku zwłoki w opłatach czynszu naliczane miały być odsetki w wysokości 0,5% wartości zaległej, za każdy dzień zwłoki. Zastrzeżone w cytowanym postanowieniu umowy odsetki przewyższają odsetki maksymalne, które zgodnie z przepisem art. 359 § 2¹ k.c., nie mogą w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego NBP. Jeżeli wysokość odsetek wynikających z

czynności prawnej przekracza wysokość odsetek maksymalnych, należą się odsetki maksymalne. Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy uznał za uzasadnione żądanie zasądzenia od pozwanego – powoda wzajemnego na rzecz powódki – pozwanej wzajemnej kwoty 1.500 zł wraz z umownymi odsetkami w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP od dnia 4.04.2011 r. (tj. od dnia następnego po dniu wymagalności roszczenia).

Natomiast za nieuzasadnione Sąd ten uznał żądanie obciążenia pozwanego – powoda wzajemnego opłatą za bezumowne korzystanie z wynajmowanego lokalu w maju 2011 r. w kwocie 1.500 zł. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dowodu z przesłuchania stron, M. A. i J. Z. (1) zgodnie ustalili termin zdania wynajmowanego lokalu na pierwsze dni maja 2011 r. Podczas spotkania, powódka – pozwana wzajemna odmówiła sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego, przyjęcia lokalu oraz kluczy, podnosząc zastrzeżenia co do jego stanu technicznego. Należy jednak podkreślić, iż wynajmujący ma obowiązek przyjęcia przedmiotu najmu od najemcy, bez względu na stan przedmiotu najmu w chwili zwrotu. Nieprzyjęcie przez wynajmującego zwrotu rzeczy najętej kwalifikuje się jako zwłokę wierzyciela (art. 486 k.c.). Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił żądanie pozwu głównego w części dotyczącej odszkodowania za bezumowne korzystanie, albowiem to powódka – pozwana wzajemna swoim zachowaniem przyczyniła się do powstania szkody, odmawiając przyjęcia lokalu. Między stronami bezspornym było bowiem, że w maju 2011r. pozwany – powód wzajemny nie prowadził w wynajmowanym lokalu działalności gospodarczej, powódka nie udowodniła również jakoby korzystał z niego w innym celu.

Zgodnie z § 10 umowy z dnia 7.04.2008r., po zakończeniu najmu najemca zobowiązany był zwrócić przedmiot najmu w stanie opisanym w protokole zdawczo – odbiorczym. W tym ostatnim z kolei, najemca J. Z. (1) zobowiązał się zdać w przyszłości lokal właścicielowi – powódce M. A. w stanie dobrym i odświeżonym. W dokumencie zaznaczono, iż „stan ten dotyczy wymalowania ścian i okien, odświeżenia paneli ściennych oraz dobrego stanu instalacji elektrycznej”. W niniejszej sprawie było bezspornym, iż bezpośrednio przed wydaniem lokalu powódce – pozwanej wzajemnej, pozwany J. Z. (1) nie odświeżył go, w szczególności nie wymalował ścian i okien, nie umył paneli ściennych. Jak wynika z zeznań pozwanego – powoda wzajemnego, prace te były wykonywane kilka miesięcy przed rozwiązaniem stosunku najmu, a ich powtórzenie J. Z. (1) uznał za zbędne. W ocenie Sądu meriti, zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na uznanie, że pozwany – powód wzajemny nie wykonał w tym zakresie umowy w sposób należyty, wobec czego – na podstawie art. 471 k.c. – zobowiązany jest do naprawienia szkody wyrządzonej niewykonaniem zobowiązania. Szkodę tą biegły sądowy wyliczył na kwotę 2.223,74 zł brutto. Obejmuje ona koszty malowania ścian, sufitów i okien. Podnoszona przez stronę pozwaną – powoda wzajemnego okoliczność, iż powódka – pozwana wzajemna nie udowodniła jakoby faktycznie naprawiła wyrządzoną w ten sposób szkodę – dokonała malowania, jest bez znaczenia dla odpowiedzialności pozwanego J. Z. (1), który zobowiązany jest do naprawienia szkody, którą wyrządził poprzez nienależyte wykonanie umowy. Zakończenie najmu powoduje bowiem po stronie najemcy obowiązek zwrócenia wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym (art. 675 § 1 k.c.). Jak wskazano wyżej, wynajmujący nie może jednak odmówić przyjęcia przedmiotu najmu z tego powodu, że znajduje się on w stanie pogorszonym. W takim przypadku wynajmującemu przysługuje roszczenie o odszkodowanie. Zgodnie z art. 675 § 1 k.c., najemca nie ponosi jednak odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Jeżeli więc najemca zwróci przedmiot najmu w stanie pogorszonym, to może uwolnić się od obowiązku naprawienia szkody, gdy udowodni, że gorszy stan rzeczy jest usprawiedliwiony jej normalnym zużyciem. Sąd ten zauważył, iż co prawda pobrudzenie ścian czy sufitów wynajmowanego lokalu związane jest z jego normalnym użytkowaniem, jednakże w niniejszym przypadku najemca umownie zobowiązał się do jego odmalowania i odświeżenia, a niewykonanie tego obowiązku powoduje szkodę wynajmującego, będącą normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 w zw. z art. 361 k.c.).

Powódka poniosła również szkodę w związku ze zwróceniem przez pozwanego przedmiotu najmu z wyburzonymi ścianami działowymi oraz usuniętymi framugami drzwiowymi. Ustną zgodę wynajmującej na przeprowadzenie opisywanych prac należało, zgodnie z § 8 umowy najmu z dnia 7.04.2008 r., uznać za nieważną, a zatem roszczenie naprawienia doznanej w ten sposób szkody jest uzasadnione, zgodnie z art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. Wartość przedmiotowego roszczenia biegły sądowy ds. budownictwa wyliczył na kwotę 5.159,91 zł brutto i taką też kwotę odszkodowania Sąd uznał za uzasadnioną.

Sąd Rejonowy uznał roszczenie powódki za uzasadnione co do kwoty 6.883,65 zł (uzasadnione roszczenie powódki obliczono na kwotę 8.883,65 zł, którą pomniejszono o kwotę 2.000 zł tytułem potrącenia z kaucją). W pozostałym zakresie, z przyczyn wskazanych wyżej, powództwo główne należało oddalić. Podstawę prawną rozstrzygnięcia Sądu w przedmiocie zasądzonych odsetek stanowi przepis art.481§1k.c. Od kwoty 1.500zł, zasądzonej tytułem czynszu za kwiecień 2011r., Sąd zasądził umowne odsetki maksymalne od dnia wymagalności świadczenia, od pozostałej zasądzonej kwoty – odsetki ustawowe od daty wytoczenia powództwa. Orzeczenie o kosztach powództwa głównego oparł na art.100 k.p.c.

Roszczenia wynikające z powództwa wzajemnego Sąd uznał za nieuzasadnione. W szczególności, Sąd ten ustalił, iż przy zawieraniu umowy z dnia 7.04.2008r. kaucja nie została uiszczona. Tym samym do rozliczenia pozostawała jedynie jedna kaucja w kwocie 2.000 zł, która została potrącona z wierzytelnością przysługującą powódce – pozwanej wzajemnej, zgodnie z jej oświadczeniem zawartym w pozwie. Za nieuzasadnione uznano również żądanie zapłaty kwoty 3.600 zł tytułem nadpłaconego czynszu. Jak wskazano wyżej, zmiana wysokości czynszu została dokonana w sposób skuteczny i zgodny z przepisami prawa, co więcej, została w sposób co najmniej dorozumiany zaakceptowana przez najemcę. Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił żądanie pozwu w tym zakresie. Jeżeli chodzi o roszczenie dotyczące zapłaty kwoty 2.000 zł tytułem nakładów poczynionych na wynajmowany lokal (drzwi i roleta), Sąd ten zważył, iż roszczenie to nie zostało udowodnione co do wysokości. Wątpliwości budzi również zasadność przedmiotowego roszczenia, zwłaszcza, iż powódka – pozwana wzajemna zadeklarowała gotowość wydania poczynionych nakładów pozwanemu – powodowi wzajemnemu, zgodnie z art. 676 k.c. W konsekwencji, Sąd oddalił powództwo wzajemne w całości. O kosztach powództwa wzajemnego Sąd ten orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c.

Pozwany - powód wzajemny wniósł apelację, w której zaskarżył wyrok w całości. Zarzucił Sądowi błędne przyjęcie, iż M. A. wykazała tak co do zasady jak i wysokości jako szkodę poniesioną z tytułu niewykonania zobowiązania pozwanego w przedmiocie malowania lokalu, okiem, jego odświeżenia i umycia na kwotę 2.223zł, podczas gdy z zeznań w/w wynika, iż lokalu nie odmalowała albowiem wykonał to nowy najemca, tym samym w/w nie wykazała, iż poniosła szkodę z tego tytułu oraz, że powódka wykazała tak co do zasady jak i wysokości 5.159,91zł, roszczenie z tytułu nieprzywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, w sytuacji kiedy powódka nie przywróciła stanu poprzedniego, a pozwany wielokrotnie wyraził gotowość przywrócenia stanu poprzedniego, a także błędne przyjęcie, że powódka dokonała wypowiedzenia czynszu najmu w sytuacji braku oświadczenia; nie rozpoznanie zarzutu przedawnienia podniesionego przez J. Z. (1) w części roszczeń dochodzonych przez powódkę w zakresie przywrócenia stanu poprzedniego tj. roszczenia ponad kwotę 3.000zł; bezpodstawne zasądzenie kwoty 1.500zł, tytułem czynszu najmu za miesiąc kwiecień 2011r., podczas gdy roszczenie o zapłatę czynszu wygasło albowiem M. A. sama dokonała potrącenia roszczenia z tytułu czynszu najmu z roszczeniem J. Z. (1) o zwrot kaucji, względnie bezpodstawne nieuwzględnienie zarzutu potrącenia podniesionego przez J. Z. (1) o zwrot kaucji złożonego w sprzeciwie od nakazu zapłaty tj. naruszenia przepisów prawa materialnego art.499 k.c. oraz art.451§3 k.c. w zw. z art.503 k.c.; naruszenie prawa procesowego poprzez zasądzenie ponad roszczenie zgłoszone w pozwie poprzez zasądzenie odsetek od kwoty 1.500zł, podczas gdy powódka w pozwie domagała się jedynie odsetek ustawowych od dnia 4.06.2011r., także poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez: dowolną ocenę dokumentów złożonych do akt postępowania w szczególności umów najmu oraz pokwitowań, w tym pokwitowania zapłaty kaucji przez J. B., dowolną ocenę zeznań świadka tj. zeznań J. B. poprzez wyprowadzenie wadliwych wniosków z tych zeznań, częściową odmowę wiarygodności zeznań w/w świadka i uznanie, że nie dokonywała zapłaty kaucji mimo, iż z dokumentu i zeznań świadka wynika, że wpłaty kaucji dokonała J. B., a także z dokumentów przedłożonych przez M. A. wynika, iż nie zwrócono kaucji; naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 77 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i wykładnię i wadliwe przyjęcie, że powódka skutecznie wypowiedziała dotychczasową stawkę czynszu najmu i w konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że powódka skutecznie wypowiedziała czynsz najmu i zasadnie naliczyła J. Z. (1) czynsz w wysokości 1.500zł miesięcznie oraz naruszenie prawa procesowego tj. art.246 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń o wypowiedzeniu przez powódkę umowy najmu na zeznaniach samej powódki, w sytuacji niedopuszczalności dowodu z przesłuchania świadków i stron na okoliczność zmiany umowy poprzez wypowiedzenie umowy, w sytuacji zawarcia umowy formie pisemnej i braku przesłanek procesowych umożliwiających przeprowadzenie dowodu. We wnioskach apelacyjnych skarżący zażądał zmiany zaskarżonego wyroku, poprzez oddalenie powództwa głównego w całości oraz zasądzenie

z powództwa wzajemnego kwoty 5.600zł, jako nadpłaty czynszu najmu oraz zwrot kaucji i zasądzenie od powódki – pozwanej wzajemnej na rzecz pozwanego - powoda wzajemnego kosztów postępowania, obu instancji wg norm przepisanych, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Powódka – pozwana wzajemna wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych na poparcie swojego stanowiska przedstawiając obszerną argumentację. Wniosła o dopuszczenie dowodu z umowy najmu lokalu przedmiotowego na okoliczność potwierdzenia wysokości szkody poniesionej przez wynajmującego w związku z przywróceniem lokalu do stanu poprzedniego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego – powoda wzajemnego odnośnie powództwa głównego odniosła skutek, przy czym głównie z przyczyn branych przez Sąd Odwoławczy z urzędu. Natomiast co do powództwa wzajemnego apelacja ta była nieuzasadniona, gdyż zaskarżony wyrok w tej części należało uznać za prawidłowy.

Powołane w apelacji zarzuty dopuszczenia się naruszenia przepisów prawa procesowego i materialnego w zakresie roszczenia głównego częściowo należało uznać za trafne. Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę w tej części dopuścił się istotnego uchybienia w zakresie zastosowania procedury cywilnej, skutkującego nie rozpoznaniem istoty sprawy w zakresie roszczenia głównego.

W ocenie Sądu Okręgowy, Sąd meriti w zakresie roszczenia głównego naruszył przepisy prawa procesowego tj. regulację art. 193§3 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka skutecznie rozszerzyła żądanie pozwu ponad kwotę pierwotnie dochodzoną 7.450 zł.

Pismem z dnia 27.11.2013r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 9.021,22zł z ustawowymi odsetkami od daty zawiazania sporu. Przy czym powódka do pisma tego dołączyła jako załącznik odpis pisma dla strony pozwanej, nadto dowód nadania pisma stronie pozwanej, także do akt dołączono potwierdzenie uiszczenia uzupełniającej opłaty sądowej. Przy czym Sąd meriti nie zarządził doręczenia pełnomocnikowi pozwanego pisma rozszerzającego żądanie pozwu.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 18 stycznia 2013r., sygn. akt V ACa 673/12 LEX 1267/289 Sądu Apelacyjnego w Katowicach stwierdził, iż pismo procesowe, którym następuje rozszerzenie powództwa pełni rolę pozwu i z tej przyczyny do takiego pisma stosuje się odpowiednio art.187 k.p.c. (art.193 § 2¹ k.p.c.), jak też wyjaśnia to, że w art.132 § 1¹ k.p.c. ustawodawca nie wymienił go wśród pism, do których art. 132 § 1 k.p.c. nie ma zastosowania. Rola ta stała się przyczyną, że względu na którą ustawodawca w art. 132 § 1 jednoznacznie stwierdził, że obowiązek dokonywania przez profesjonalnych pełnomocników doręczeń między nimi zachodzi: „w toku spraw”, czyli wtedy, gdy spór już zawisł, a nie w celu wywołania tego skutku.

Sąd Okręgowy w całości podziela zaprezentowany powyżej pogląd prawny, a zatem uznaje, iż Sąd Rejonowy wadliwie przyjął, iż powódka skutecznie rozszerzyła żądanie pozwu ponad kwotę pierwotnie dochodzoną pozwem - 7.450 zł, tym samym Sąd ten orzekł w zakresie nieobjętym sporem. Sąd meriti bowiem nie mógł poprzestać na bezpośrednim doręczeniu powyżej wymienionych pism rozszerzających żądanie pozwu przez pełnomocnika powoda pełnomocnikowi pozwanego. Sąd ten powinien nadać pismu z dnia 27.11.2013r. odpowiedni bieg tzn. ocenić wniesione pismo pod kontem braków formalnych, dopiero po uznaniu, że pismo odpowiada warunkom formalnym pozwu zarządzić jego doręczenie pozwanemu. Zaniechanie tych czynności uniemożliwiło pozwanemu wdanie się w spór co do rozszerzonej części powództwa, a zatem w tym zakresie istota sprawy nie została rozpoznana. Nadto w sytuacji, gdy wyrok mógł dotyczyć w danej sytuacji procesowej jedynie części żądania dochodzonego pozwem głównym przedwczesne było rozstrzygnięcie o kosztach postępowania (art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 317 § 1 k.p.c.).

Ponadto nie ulega wątpliwości, iż rozstrzygnięcie Sądu opierać się ma na prawidłowo ustalonej podstawie faktycznej, która następnie określa podstawę prawną rozstrzygnięcia. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy wprowadzie

przeprowadził niezbędne dowody dla należytego wyjaśnienia sprawy, nadto zebrał w sposób prawidłowy konieczny materiał dowodowy do jej rozpoznania, jednakże z uwagi na zawartą na wstępie uwagę co do wadliwości rozszerzenia żądania dochodzonego pozwem głównym, tym samym zakresu i wysokości dochodzonego roszczenia, nie mógł wywieść prawidłowych wniosków z poczynionych przez siebie ustaleń, w szczególności nie mógł dokonać prawidłowych rozliczeń pomiędzy stronami.

Niezależnie od powyższej uwagi wymaga podkreślenia, iż Sąd meriti twierdził, iż ustalając wartość prac niezbędnych do przywrócenia stanu poprzedniego lokalu przedmiotowego powódki opierał się na opinii biegłego i w oparciu o nią przyjął, iż łącznie jest to kwota 7.471,22 zł, w tym: za wykonanie wyburzonych ścian wewnętrznych – kwota 3.373,72 zł (netto), montaż stolarki drzwiowej – kwota 1.403,98 zł (netto), czyli łącznie w tym zakresie - kwota 4.777,70 zł netto (5.159,91zł brutto przy uwzględnieniu VAT- u w wysokości 382,21zł) oraz malowanie ścian i sufitów – kwota 1.555,82 zł (netto), malowanie okien – kwota 503,20 zł (netto), przywrócenie do stanu poprzedniego ściany frontowej budynku – kwota 81,08 zł (netto), zatem łącznie w tej części – kwota 2.140,10zł netto (2.311,30zł brutto przy uwzględnieniu VAT - u w wysokości 171,20zł). Tymczasem w części zważeniowej Sąd Rejonowy przyjął, iż kwota poniesiona przez powódkę z tytułu przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotowego lokalu (doznanej szkody) w związku z malowaniem ścian, sufitów i okien stanowi kwotę 2.223,74zł brutto (równocześnie nie jest to kwota wynikająca z sumowania poszczególnych pozycji opinii biegłego dotyczących tego zakresu robót w wysokości - 2.311,30zł). Powyższa rozbieżność nie została w sposób jednoznaczny wyjaśniona przez Sąd merit. Ustalenie powyższe nie zostało poprzedzone przez Sąd meriti dokonaniem analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, także przedstawieniem w motywach uzasadnienia stosownych wyliczeń, tym samym Sąd ten nie wyjaśnił dlaczego ostatecznie uznał powyższą kwotę za właściwą do uwzględnienia. Można jedynie przypuszczać, iż wbrew płynącym wnioskom z opinii biegłego, Sąd ten w swoich wyliczeniach nie uwzględnił kwoty odpowiadającej kosztowi przywrócenia do stanu poprzedniego ściany frontowej budynku (zatem kwoty 81,08zł netto plus należny VAT). Jednakże, w ocenie Sądu Okręgowego, przedstawiona argumentacja przez Sąd meriti nie może pozostawiać pola na domysły i przypuszczenia, zatem w tym zakresie także wyrok Sądu pierwszej instancji nie podje się kontroli instancyjnej.

Zatem w zakresie roszczenia głównego ustalenia Sądu meriti faktyczne i prawne, także wywiedzione wnioski były przedwczesne. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy w tej części bowiem z uwagi na wadliwe rozszerzenie powództwa głównego Sąd ten nie zbadał należyte podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia, nie rozważył całokształtu okoliczności sprawy, zatem nie wniknął w podstawę merytoryczną dochodzonego roszczenia, a w konsekwencji pominął tą podstawę przy rozstrzyganiu sprawy.

Równocześnie, Sąd Okręgowy uznał, na tym etapie postępowania, za przedwczesne ustosunkowywanie się do części zarzutów poniesionych w złożonej apelacji przez skarżącego, a dotyczących żądania głównego.

Z uwagi na wskazane powyżej uchybienia w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, które doprowadziły do nierozpoznania istoty sprawy w zakresie powództwa głównego, Sąd Okręgowy na mocy art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w tej części i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c.

Rozpoznając sprawę ponownie w tym zakresie, Sąd Rejonowy zarządzi doręczenie pełnomocnikowi pozwanego pisma rozszerzającego żądanie pozwu, uzupełni postępowanie dowodowe w koniecznym zakresie, zgromadzony materiał dowodowy podda wszechstronnej, wnikliwej i starannej ocenie, po czym dokona ponownych ustaleń faktycznych w oparciu o całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego, z poszanowaniem reguł wynikających z przepisów procedury cywilnej, wypowie się o zastosowanych normach prawa materialnego, ponadto rozstrzygnie również o kosztach postępowania, w tym kosztach postępowania odwoławczego, nadto Sąd stanowisko swe umotywuje stosownie do dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c.

Natomiast co do powództwa wzajemnego apelacja ta była nieuzasadniona, gdyż zaskarżony wyrok w tej części należało uznać za prawidłowy. W zakresie, w którym doszło do rozpoznania powództwa wzajemnego, Sąd Okręgowy podziela i uznaje za swoje zarówno ustalenia faktyczne jak i prawne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, uznając, iż nie ma potrzeby ich ponownego, szczegółowego przytaczania. Trafne są ustalenia Sądu meriti, dotyczące kwestii zwianych z rozliczeniem kaucji, zmiany wysokości czynszu z tytułu łączącej strony umowy najmu z dnia 7.04.2008r. i nakładów pozwanego – powoda wzajemnego na przedmiotowy lokal. Ustalenia te bowiem znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c., wbrew twierdzeniom skarżącego. Zdaniem Sądu Okręgowego, wnioski Sądu meriti, co do powyższych faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie, a zaoferowanych przez strony. Równocześnie Sąd ten poddał starannej i wnikliwej ocenie materiał dowodowy zebrany w niej w tym zakresie. Przede wszystkim jednak należy zauważyć, że skarżący nie postawili skutecznie zarzutu naruszenia przez Sąd art.233§1 k.p.c., bowiem nie wykazał, iż Sąd Rejonowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tymczasem tylko takie uchybienia mogą być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena Sądu (tak SN w orzeczeniu z 6.11.1998r., IICKN 4/98 nie publ.).

Trafnie uznał Sąd Rejonowy, iż materiał dowodowy zaoferowany w sprawie przez strony pozwalał na przyjęcie, iż przy zawieraniu umowy z dnia 7.04.2008r. kaucja nie została uiszczona. Tym samym do rozliczenia pozostawała jedynie jedna kaucja w kwocie 2.000 zł, która została potrącona z wierzytelnością przysługującą powódce – pozwanej wzajemnej, zgodnie z jej oświadczeniem zawartym w pozwie. W tym zakresie słusznie jedynie częściowo Sąd ten oparł się na zeznaniach świadka J. Z. (2), uznając je za niewiarygodne w części w jakiej przy zawieraniu umowy najmu z dnia 7.04.2008 r. świadek ten miał wpłacić na rzecz M. A. kwotę 2.000 zł tytułem kaucji. Okoliczność ta nie wynikała z łączącej strony umowy, nie przedstawiono również dokumentu pokwitowania odbioru kaucji, który – zgodnie z zeznaniami świadka J. Z. (2) – świadek otrzymała, w końcu, zeznania te pozostawały w sprzeczności z zeznaniami świadka A. A. oraz powódki – pozwanej wzajemnej, którym zasadnie Sąd meriti w całości dał wiarę. Z tych samych przyczyn Sąd ten słusznie odmówił wiary zeznaniom pozwanego – powoda wzajemnego J. Z. (1), w części, w jakiej twierdził, że kaucja w wysokości 2.000 zł była przez niego dwukrotnie wpłacana na rzecz powódki, w tym podczas zawierania umowy najmu lokalu przy ul. (...), i dwukrotnie nie została zwrócona.

Także zasadnie Sąd meriti przyjął za nieuzasadnione żądanie zapłaty kwoty 3.600 zł tytułem nadpłaconego czynszu przez J. Z. (1) M. A.. Należy podzielić w tym zakresie argumentację Sądu meriti wyjaśniającą z jakich przyczyn Sąd ten uznał, iż zmiana wysokości czynszu w łączącej strony umowie z dnia 7.04.2008r. została dokonana w sposób skuteczny i zgodny z przepisami prawa, co więcej, została w sposób co najmniej dorozumiany zaakceptowana przez najemcę. Z tych przyczyn w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy zasadnie oddalił żądanie pozwu w tym zakresie.

Jeżeli natomiast chodzi o roszczenie dotyczące zapłaty kwoty 2.000 zł tytułem nakładów poczynionych na wynajmowany lokal (drzwi i roleta) przez J. Z. (1), to również trafnie przyjął Sąd meriti, iż roszczenie to nie zostało udowodnione co do wysokości. Powyższe jednoznacznie wynika z opinii biegłego sporządzonych w sprawie i reszty zebranego w niej materiału dowodowego. Słusznie także zauważył Sąd Rejonowy, iż wątpliwości budzi zasadność przedmiotowego roszczenia, z uwagi na to, iż powódka – pozwana wzajemna w toku postępowania deklarowała gotowość wydania poczynionych nakładów pozwanemu – powodowi wzajemnemu, zgodnie z art. 676 k.c. Z tych powodów w ocenie Sądu Okręgowego także w tym zakresie zasadnie Sąd Rejonowy oddalił powództwo wzajemne.

Konkludując, zaskarżony wyrok w zakresie powództwa wzajemnego odpowiada prawu, Sąd Rejonowy rozpoznał w tej części istotę sprawy, równocześnie pozostałe zarzuty podniesione w apelacji, a dotyczące tego powództwa, nie mogły odnieść skutku.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację pozwanego – powoda wzajemnego odnośnie powództwa wzajemnego oddalono, jako bezzasadną. O kosztach postępowania w tej części Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. i art.108 § 1 k.p.c. oraz §2 w zw. z i § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz

ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 490) , obciążając skarżącego jako stronę przegrywającą sprawę w zakresie powództwa wzajemnego w całości kosztami postępowania.