

Sygn. akt III Ca 1330/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 8 listopada 2017 r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa X. R. i G. M.

przeciwko J. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 6 kwietnia 2017 r., sygn. akt I C 796/16 upr.

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Tarnowskich Górach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.***

SSO Lucyna Morys - Magiera

***Sygn. akt III Ca 1330/17***

## UZASADNIENIE

Powodowie X. R. i G. M. w pozwach skierowanych przeciwko J. G. domagali się zapłaty 7101,22zł oraz 8165,39zł i zwrotu kosztów procesu. Podawali, iż na dochodzone kwoty składa się czynsz za najem mieszkania za okres od kwietnia 2015r. do września 2015r. i pozostałe koszty jego utrzymania, natomiast pozwany mimo wezwań nie uregulował należności. Nakazami zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniono żądania pozwów.

Pozwany w skutecznie złożonych sprzeciwach wniósł o oddalenie powództw w całości i zwrot kosztów procesu. Motywował, że lokal wydał powodom w kwietniu 2015r., zabrał z lokalu wszystkie swoje rzeczy oraz zwrócił im klucze. Podnosił, że pozostawił powodom kaucję w kwocie 3200zł na pokrycie ewentualnych nieprzewidzianych kosztów korzystania z lokalu.

Zaskarżonym wyrokiem z 6 kwietnia 2017r. Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach w pkt 1 oddalił powództwo X. R. i G. M. przeciwko J. G. o zapłatę, w pkt 2 zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 2417zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz w pkt 3 nakazał pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach kwotę 1172,50zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Ustalił Sąd pierwszej instancji, iż strony łączyła zawarta 1 stycznia 2015r. umowa najmu połączonych lokali mieszkalnych położonych w T. przy ul. (...), zawarta na czas określony. Umowę sporządzono jedynie w języku polskim, mimo, że pozwany w ogóle nim nie włada. Wpłaciła jednak powodom kaucję w kwocie 3200zł oraz wiedział, że winien

uiszczać czynsz najmu w wysokości po 1600zł miesięcznie oraz koszty zużywanych mediów. Jak ustalono, lokal został pozwanemu wydany przez poprzedniego najemcę, jego krewnego, także Chińczyka; nie sporządzono protokołu na tę okoliczność. Pozwany, wedle ustaleń Sądu, prowadzi działalność gospodarczą w Polsce, w T. jest to sklep z towarami chińskiego pochodzenia.

Należności za lokal były regulowane do marca 2015r., następnie jak stwierdził Sąd Rejonowy, pozwany opuścił i opróżnił lokal z pomocą swojego bratanka, nie domagając się zwrotu kaucji. Wedle ustaleń Sądu klucze do lokalu wydała powodowi G. M. krewna pozwanego X. G., po wcześniejszym ustaleniu tego z pozwanym za pośrednictwem L. L., która włada językiem polskim, funkcjonuje w sklepie pozwanego i brała udział w telefonicznych rozmowach między stronami. Stwierdził Sąd pierwszej instancji, że pozwany wypowiedział powodowi umowę najmu lokalu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia za pośrednictwem L. L.. Powodowie do wynajmowanego mieszkania nie weszli bezpośrednio po jego opróżnieniu, lecz znacznie później.

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o złożone do akt dokumenty, zeznania wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku świadków oraz przesłuchanie stron. Pominięto dowody z dokumentacji zdjęciowej lokalu, złożonej w kserokopiach oraz z wypowiedzenia umowy z dnia 21 sierpnia 2016r. Za niewykazany uznano stan mieszkania po jego opuszczeniu przez pozwanego.

W tym stanie rzeczy uznał Sąd Rejonowy, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Wskazał, że powód nie sprecyzował podstawy prawnej żądania pozwu, ale oceniano go przez pryzmat regulacji art. 659kc oraz art. 669 § 1 kc. Zdaniem Sądu pierwszej instancji najem ustał w wyniku wypowiedzenia w trybie art. 673 § 1 kc i § 7 ust. 1 umowy określającego miesięczny tryb wypowiedzenia, przed upływem okresu, na który została zawarta. Podnosił Sąd, że pozwany opróżnił mieszkanie z rzeczy i wydał je powodowi, mimo nieustalenia daty wydania lokalu oraz zwrotu kluczy. Uznał zatem, że powodowie mieli dostęp do mieszkania i brak podstaw do żądania należności począwszy od kwietnia 2015r., bowiem nawet gdyby była należna, to pokrywa ją kaucja wpłacona przez pozwanego. O kosztach procesu wyrzeczono na zasadzie art. 98 kpc.

Apelację od tego wyroku w całości wnieśli powodowie, domagając się jego zmiany przez uwzględnienie powództwa oraz zwrot kosztów procesu za obie instancje, względnie jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje. Zarzucano w apelacji naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 233 § 1 kpc przez dokonanie błędnej oceny zeznań świadka X. G., krewnego pozwanego, pozostających w sprzeczności z zeznaniami powoda G. M. w zakresie w jakim uznano, że klucze do mieszkania zostały faktycznie wydane powodowi. Skutkowało to błędnymi ustaleniami, iż powodowie mieli możliwość dysponowania lokalem od kwietnia 2015r., prowadzącymi do oddalenia powództwa, mimo braku materiału dowodowego, który by ustalenia te potwierdzał. Skarżący wskazywali na brak jakiegokolwiek oceny wiarygodności dowodów, która mogłaby wskazać, dlaczego odmówiono wiary przesłuchaniu powoda G. M. twierdzącemu, że nie otrzymał kluczy do mieszkania oraz że pozwany nie wypowiedział umowy najmu, a dlaczego uznano za wiarygodne przeciwne zeznania świadka X. G.. Zarzucano także mylne uznanie, iż pozwany znał treść umowy jedynie w zakresie wysokości czynszu i kaucji.

W apelacji powodowie zarzucali nadto naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 227 kpc w zw. z art. 233 § 1 kpc poprzez uznanie, że nieistotne jest pisemne wypowiedzenie umowy najmu z 21 sierpnia 2016r. w sytuacji, gdy jedynie ono było ono skuteczne, zgodnie z postanowieniami umowy stron wymagającymi formy pisemnej pod rygorem nieważności. Podnosili apelujący, iż data skutecznego wypowiedzenia ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności ich roszczenia. Zarzucali skarżący ponadto naruszenie normy art. 328 § 2 kpc prowadzące do zaniechania odniesienia się do dowodów z dokumentów złożonych przez powodów w postaci pisma o zamiarze wypowiedzenia, wypowiedzenia umowy najmu, postanowień umowy najmu w zakresie wymogów dotyczących jej rozwiązania i zmiany.

Ostatecznie apelujący podnosili naruszenie art. 76 kc i art. 77 § 2 kc przez ich niezastosowanie i przyjęcie, iż umowa najmu została telefonicznie wypowiedziana przez pozwanego za pośrednictwem L. L. w sytuacji, gdy strony w umowie przewidywały dla tej czynności jedynie formę pisemną pod rygorem nieważności.

Pozwany wnosił o oddalenie apelacji powodów oraz zwrot kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja powodów musiała odnieść skutek.**

W pierwszej kolejności godzi się wskazać, iż w niniejszej sprawie doszło do nierozpoznania istoty sprawy, co determinowało dalsze ustalenia i rozważania Sądu Odwoławczego.

Zasadnie zarzucali skarżący, iż nienależycie rozważono podjęte przez strony regulacje umowne zawarte w umowie z 1 stycznia 2015r. Faktycznie zgodnie z jej § 9 pkt 1 każda zmiana umowy oraz jej rozwiązanie wymaga formy pisemnej. Przy nie popartym postępowaniem dowodowym ustaleniu, iż pozwany funkcjonujący w obrocie gospodarczym, prowadzący interesy w obcym kraju, nie zainteresował się, jakiej treści umowę opatruje swoim podpisem, mimo, że osoby z jego rodziny przebywające w pobliżu, uczestniczące w prowadzeniu sklepu, władały językiem polskim, Sąd Rejonowy uznał, że było możliwe wypowiedzenie umowy najmu przez pozwanego ustnie, w drodze rozmowy telefonicznej z osobą przez niego upoważnioną. Bezzasadność tego ustalenia, a co za nim idzie: również prawnej konstatacji, słusznie apelujący zarzucali. Za zasadne wypadło więc uznać ich zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego oraz materialnego.

Słuszny był także zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie braku jakiegokolwiek oceny wiarygodności dowodów, o które oparto ustalenia faktyczne prowadzące do podjęcia zaskarżonego wyroku. W sytuacji, gdy zachodzi sprzeczność między jedną grupą dowodów, a inną, konieczne jest zawarcie w uzasadnieniu wydawanego orzeczenia szczegółowych motywów, które legły u podstaw dyskwalifikacji ustaleń wynikających z jednej z nich. Tymczasem w niniejszej sprawie brak było takich wskazań, które umożliwiłyby należytą kontrolę instancyjną i weryfikację podjętej oceny mocy dowodowej poszczególnych środków. Z tych przyczyn nie sposób ocenić prawidłowości przyjęcia za miarodajne dla ustaleń zeznań świadka X. G. czy przesłuchania pozwanego, przy dyskwalifikacji przesłuchania powoda w zakresie ustaleń dotyczących znajomości treści umowy najmu łączącej strony, faktu i sposobu jej wypowiedzenia.

Ma to jednak znaczenie drugorzędne w świetle wspomnianego już ustalenia wynikającego z treści umowy, zgodnie z którym dla skutecznego rozwiązania umowy najmu, także w drodze wypowiedzenia, konieczne jest zachowanie formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiana tego ustalenia również wymagałaby formy nieważności. Zachowania jej nie wykazano zarówno w zakresie samego wypowiedzenia umowy, jak i zmiany umowy co do ustalenia innej formy wypowiedzenia umowy. Zasadny zatem był również zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego w tym zakresie.

Wypada zatem wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji przyjąć, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu przez pozwanego w okresie poprzedzającym żądane świadczenia. Co za tym idzie: ustaleniu i rozpoznaniu merytorycznemu podlegają należności objęte pozwem. Ustaleń co do ich wysokości, źródła pochodzenia oraz ostatecznie: oceny samej zasadności w tych warunkach, nie poczyniono w ogóle, tym samym doprowadzając do nierozpoznania istoty sprawy. Zgromadzony materiał nadto nie pozwala na wydanie orzeczenia reformatoryjnego.

**Z tych przyczyn uchylono zaskarżony wyrok w całości na zasadzie art. 505<sup>12</sup> § 1 kpc w zw. z art. 386 § 4 kpc.**

**O kosztach postępowania odwoławczego wyrzeczono na zasadzie art. 108 § 2 kpc, wobec treści powyższego rozstrzygnięcia.**

Zadaniem Sądu Rejonowego będzie przy ponownym rozpatrywaniu sprawy poczynienie ustaleń i rozważań odnośnie daty oraz warunków skutecznego wypowiedzenia umowy najmu łączącej strony, w trybie przez nią przewidzianym. Następnie oceni Sąd roszczenie powodów pod względem ewentualnej zasadności oraz w razie zajścia ku temu warunków - należnej wysokości, z uwzględnieniem charakteru roszczeń oraz ich czasokresu. Oprze się przy tym

Sąd pierwszej instancji na materiale dowodowym zaoficerowanym przez obie strony postępowania, reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników, stosownie do zasady dotyczącej rozkładu ciężaru dowodu z art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc. Zebrany materiał dowodowy podda przy tym Sąd Rejonowy wnikliwej ocenie, umożliwiającej weryfikację prawidłowości przyjęcia określonych środków dowodowych za wiarygodne i miarodajne dla poczynienia poszczególnych ustaleń.

SSO Lucyna Morys – Magiera