

Sygn. akt XII Ga 137/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie XII Wydział Gospodarczy – Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący-Sędzia: SO Bożena Cincio-Podbiera

Protokolant: osobiście

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2017 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Ł. L.

przeciwko Z. F.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z dnia 7 września 2016 r. sygn. akt IV GC 1403/15/S

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.200,00 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Prezesa Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie kwotę 359,39 zł (trzysta pięćdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści dziewięć groszy) tytułem wydatków na pokrycie kosztów stawiennictwa świadków;

IV. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.268,00 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt osiem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

XII Ga 137/17

UZASADNIENIE

Powód Ł. L. domagał się zasądzenia od pozwanego Z. F. kwoty 734 1,12 zł tytułem należności czynszowych za wynajem lokalu użytkowego w okresie od czerwca do września 2013 roku. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, wskazując iż lokal był zajmowany przez osoby trzecie w związku z czym nie doszło do jego wydania, a przeciwnie umowa najmu z uległa rozwiązaniu. Podniósł, iż lokal nie został udostępniony, nigdy też powód wydał kluczy, ani też nie doszło do potwierdzenia przekazania lokalu na piśmie w postaci sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego zgodnie § 2 ust. 2 umowy w związku z czym zachodzi przypadek braku ekwiwalentności świadczeń. Roszczenie powoda pozwany uznawał za sprzeczne z naturą stosunku prawnego i zasadami współżycia społecznego.

Wyrokiem z dnia 7 września 2016 roku Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości.

Sąd Rejonowy przyjął, iż wobec zajmowania lokalu przez osoby trzecie, która to okoliczność była pozwanemu znana, uzgodniono, iż lokatorzy niezwłocznie opuszczą lokal po wykonaniu przez powoda remontu poddasza, na który mieli się przenieść. Lokal był dostępny wprawdzie nie od stycznia 2013 roku lecz od marca lub kwietnia 2013 roku jednakże pozwany odmówił objęcia lokalu ponieważ z początkiem 2013 roku wynajął inny lokal dla celów działalności

gospodarczej. Pomędzy stronami nie doszło do porozumienia w kwestii rozwiązania umowy i polubownego rozliczenia, natomiast kwestia nie wydania kluczy do lokalu pozostawała bez znaczenia. Wprawdzie powód pozostawał w zwłoce z wydaniem przedmiotu najmu, jednakże pozwany się na to godził, a umowa nie przewidywała uprawnienia najemcy do jej wypowiedzenia w przypadku niewydania lokalu w oznaczonym terminie. Pozwany zatem pozostawał w zwłoce z objęciem przedmiotu najmu, co czyni żądanie zapłaty czynszu usprawiedliwionym.

W apelacji od tego wyroku pozwany zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 74 § 4 k.c. przez bezzasadne uznanie, iż rozwiązania umowy najmu niezbędna była forma pisemna podczas, gdy w umowie zastrzeżono jedynie rygor ad probationem, naruszenie art. 493 § 1 k.c. przez jego niezastosowania, naruszenie art. 859 § 1 k.c. w związku z art. 487 § 2 k.c. przez ich błędną wykładnię i uznanie, że mimo braku wydania przedmiotu najmu najemca jest obowiązany do zapłaty czynszu oraz naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez odmowę wiarygodności zeznaniom pozwanego w zakresie okoliczności związanych ze zgodnym rozwiązaniem umowy przez strony w sytuacji, gdy pozwany złożył skuteczne, jednostronne oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

W motywach apelacji wskazano, że skarżący nie otrzymał żadnego świadczenia ze strony powoda wobec czego nie pozostawał w zwłoce z odbiorem lokalu skoro strony uznały umowę za rozwiązaną. W braku zaś zgodnych oświadczeń woli w kwestii rozwiązania umowy najmu istniały, wg skarżącego, podstawy do przyjęcia, że pozwany odstąpił od umowy na podstawie art. 493 § 1 k.c. Apelant wywodził, że lokal miał być opróżniony i wydany w dniu zawarcia umowy, a przede wszystkim w dniu spisania protokołu zdawczo odbiorczego, co nigdy nie nastąpiło. Lokatorzy mieli zamieszkać w innej nieruchomości do czego jednak nie doszło i która to okoliczność uniemożliwiła wydanie lokalu pozwanemu. Złożone w takiej sytuacji przez pozwanego oświadczenie o odstąpieniu od umowy winno być zatem uznane przez Sąd Rejonowy za wiążące. Skarżący ponadto wskazywał, że zajmowanie lokalu przez osobę trzecią stanowiło wadę przedmiotu najmu, a przedmiot ten stracił dla pozwanego znaczenie. Okoliczności bowiem zmusiły pozwanego do wynajęcia innego lokalu użytkowego wobec czego, po myśli art. 65 § 1 k.c., ustne oświadczenie pozwanego o uznaniu umowy najmu za rozwiązaną winno odnieść skutek prawny. Lokal ponadto nie został zaoferowany pozwanemu w związku z czym świadczenie wzajemne powoda nie zostało spełnione i domaganie się zapłaty czynszu pozostaje w sprzeczności z naturą stosunku prawnego i zasadami współżycia społecznego. Z taką argumentacją pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa.

Sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym wobec czego uzasadnienie wyroku zawiera wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa /art. 505/13/ § 2 k.p.c./.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jest usprawiedliwiona.

Sąd drugiej instancji władny jest zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku sądu pierwszej instancji/ wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1999 roku, I PKN 41/99/. Sąd drugiej instancji zatem może orzec na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, ale musi, jeśli dokonuje innych ustaleń, zebrany materiał dowodowy ocenić stosownie do reguł określonych w art. 233 § 1 k.p.c. /wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2004 roku, III CK 314/02/.

Wychodząc z tych przesłanek wskazać należy, iż pozwany zasadnie twierdzi że, lokal nie został wydany. Nie budzi wątpliwości bowiem wątpliwości to, iż lokal miał być zdany 1 stycznia 2013 roku, co nie nastąpiło. Lokal bowiem zajmowali lokatorzy i to jeszcze w kwietniu 2013 roku, co wynika z samych zeznań tych osób /braci S./. Nie doszło do zdania kluczy, ani licznika energii i innych mediów albowiem po upływie czterech miesięcy lokal ten stracił dla pozwanego znaczenie. Powód bowiem zapewniał, że lokatorzy będą jak najszybciej przeniesieni w inne miejsce, do czego nie doszło.

Zauważyć należy, że Sąd Rejonowy obdarzył wiarą zeznania powoda mimo, iż pozostają one wewnętrznie sprzeczne, a także sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym, szczególnie z zeznaniami braci S.. Powód bowiem zeznał, że spóźnił się tylko kilka dni z wydaniem lokalu, następnie zeznał, że lokal był wydany pozwanemu w lutym lub w marcu,

w sytuacji gdy świadkowie zeznali, iż zajmowali lokal jeszcze w kwietniu. Zeznał też powód, że wydał pozwanemu klucze do lokalu, co nie znajduje potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. W tym zakresie powód twierdzi, że nie potrafi podać daty przekazania kluczy, podając równocześnie, że pozwany kluczy nie zwrócił. W sytuacji, gdy powód dokumentował wszystkie czynności związane z lokalem, a umowa została podpisana mimo, iż lokal był zajęty, a w jej treści nie wskazano metrażu lokalu albowiem powód miał co do tego orientacji, przyjęc należało w ślad za zeznaniami pozwanego, iż gdyby doszło do przekazania lokalu to sporządzono by protokół zdawczo- odbiorczy zgodnie z treścią § 2 ust. 2 umowy. Ponadto zgodne z doświadczeniem życiowym jest przyjęcie, iż gdyby pozwany posiadał klucze do lokalu i nie zwrócił ich powodowi, powód pisemnie żądał by zwrotu kluczy, jednakże dowodu takiego brak. Nie ma zatem, zdaniem Sądu Okręgowego, podstaw do uznania za wiarygodne twierdzenia powoda, że nie przekazał protokolarnie lokalu i chciał po prostu przekazać klucze skoro „strony były dogadane”. Z kontekstu zeznań powoda wynika natomiast, iż podstawą wystawienia faktur czynszowych była okoliczność doprowadzenia przez powoda lokalu do właściwego stanu/ remont/ bądź remont pomieszczeń, do których przeniósł lokatorów i poniesione stąd koszty, które powód chciał rozliczyć z pozwanym. Skoro tak, zasługuje na wiarę twierdzenie pozwanego, iż oświadczył powodowi, że z umowy rezygnuje, to jest uważając za rozwiązaną. Jednakże w opisanej sytuacji powodowi mogłyby ewentualnie służyć roszczenia odszkodowawcze, a nie roszczenie o zapłatę czynszu. Wskazać też trzeba, że- jak zeznał pozwany- próbował objąć lokal, jednak osoba go zajmująca nie wpuściła pozwanego do pomieszczeń. Nie budzi też wątpliwości okoliczność, iż zamieszkujące tam osoby powód miał umieścić w tym samym budynku lecz powyżej. Pozwany zorientował się natomiast, także na podstawie relacji jednego z braci, że osoby te, a w każdym razie jedna z nich, mają kłopoty z policją, co z punktu widzenia pozwanego przedsiębiorcy czyniło przedsięwzięcie gospodarcze ryzykownym. Nie można też pominąć okoliczności, że pierwotnie powód nie domagał się czynszu, ale rozliczenia kosztów remontu, warunkując tym zgodę na rozwiązanie umowy.

Wskazać trzeba, iż § 12 umowy dla zmiany jej warunków wymaga formy pisemnej, lecz bez rygору nieważności. Słusznie zatem podnosi skarżący, że forma pisemna została zastrzeżona tylko ad probationem, a przyjęcie odmiennych zasad przez Sąd Rejonowy narusza art 74 k.c. W stosunkach między przedsiębiorcami w razie, gdy nie została zachowana przewidziana forma pisemna, dojście do skutku czynności prawnej można dowodzić bez ograniczeń. Z art.74 par. 3 k.c. wynika bowiem jednoznacznie, że ograniczeń dowodowych, jakie wiążą się z niezachowaniem zwykłej formy pisemnej, nie zastrzeżonej pod rygorem nieważności, nie stosuje się w stosunkach między przedsiębiorcami/ wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2016r., IV CSK 609/15/. Należy też mieć na uwadze treść art. 74 par. 4 k.c. Dalej wskazać trzeba, że zgodnie z art. 862 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Celem wydania pozostaje umożliwienie wynajmującemu używania rzeczy zgodnie z umową w ramach posiadania zależnego- art. 336 k.c. Wynajmującego obciąża także obowiązek umożliwienia korzystania z przedmiotu najmu. Te obowiązki nie zostały przez powoda wykonane. Wprawdzie powód wycofał się z fakturowania czynszu za okres od stycznia do kwietnia 2013 roku, niemniej okoliczności faktyczne w konfrontacji z obowiązkami wynajmującego dawały podstawy do zastosowania art. 493 § 2 k.c. W okresie, w którym pozwanego interesowało rozpoczęcie realizacji umowy najmu spełnienie przez powoda świadczenia wzajemnego była niemożliwe na skutek okoliczności, za które powód ponosił odpowiedzialność. Powód twierdził, że udostępnił lokal pozwanemu niezwłocznie, jak wyżej wykazano nie polega to na prawdzie. Pozwany zgodził się oczekiwać przez jakiś czas na wydanie lokalu, jednakże czas się wydłużał, a ponadto zaistniały okoliczności związane z osobami lokatorów mających zamieszkiwać powyżej, niezależnie od faktu, iż przedmiot najmu nie został ostatecznie pozwanemu zaoferowany. Słusznie skarżący wywodził, że taka sytuacja prowadziła do braku ekwiwalentności świadczeń. Ekwiwalentność zaś pozostaje istotą umów dwustronnie zobowiązujących.

W ocenie Sądu Okręgowego materiał dowodowy zebrany w sprawie daje podstawy do uznania, iż pozwany złożył oświadczenie woli odstąpienia od umowy. W przeciwnej bowiem sytuacji powód nie domagałby się od pozwanego pokrycia części kosztów remontu, żądanie to wszak stawało się aktualne wówczas, gdy nieaktualnym stawało się żądanie zapłaty czynszu. Stanowisko pozwanego musiało zatem dotrzeć do świadomości powoda, który w rozmowach koncentrował się na rekompensacie za przeprowadzony remont lub też domagał się tzw. odstępnego. Ponownie bowiem należy podkreślić, nie tylko sprzeczność zeznań powoda, które podaje różne, nie korespondujące ze sobą dane,

ale ich niezgodność z zeznaniami świadków, co czyni jego relację niewiarygodną. Dodatkowo, w sytuacji gdy pozwany po dłuższym okresie oczekiwania wynajął inny lokal dla swojej działalności logicznym pozostaje to, iż oświadczył powodowi, a rozmowy niewątpliwie były prowadzone, że umowy nie będzie realizował. Faktycznie pozwany nie złożył oświadczenia w tym zakresie na piśmie, niemniej w tym kontekście sytuacyjnym i z punktu widzenia art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli pozwanego należy wyklądać jako oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Badać bowiem należy okoliczności, w których zostało złożone.

Jako trafne należy ocenić stanowisko pozwanego, iż żądanie powoda pozostaje sprzeczności z zasadami współzycia społecznego- art. 5 k.c. Lokal nie został wydany, pozwany go nie objął i z niego nie korzystał oraz złożył oświadczenie, o którym mowa wyżej. Przewlekane w czasie możliwości zajęcia lokalu przez pozwanego ponad okres, na który pozwany się godził doprowadziło do odstąpienia od umowy. Doszło do naruszenia zasady zaufania skoro relacje gospodarcze stron nie mogły się rozwinąć na skutek uniemożliwienia pozwanemu objęcia lokalu i prowadzenia działalności gospodarczej w stosownym dla pozwanego czasie. Zgoda pozwanego na oczekiwanie na lokal nie oznaczała wszak, że oczekiwanie to ma trwać 4 miesiące, a w każdym razie brak na okoliczność taką dowodu. Nie można też pominąć niespójności i niezgodności z faktami relacji powoda, nakierowanej na usprawiedliwienie fakturowania czynszu od czerwca do września 2013 roku, kiedy to powód posiadał od pewnego czasu świadomość, iż pozwany od umowy odstąpił. Z kolei, roszczenie czynszowe nie może być utożsamiane z roszczeniem o charakterze odszkodowawczym, które mogłoby okazać się aktualne w razie wykazania przez powoda, że pozwany przyczynił się do poniesienia kosztów zbędnego remontu.

W tym stanie rzeczy zaskarżony wyrok podlegał zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.c. O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c.. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 października 2016 roku zmieniającego Rozporządzenie z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Ref. I inst. SSR S. Kolarz-Klekowska