

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt VIII C 3877/13 z powództwa A. J. przeciwko L. W. o zapłatę kwoty 4.482,23 zł zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 479,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a nadto zasądził od A. J. na rzecz L. W. kwotę 1.899,85 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w części.

Powyższe orzeczenie zaskarżył apelacją powód A. J. w części oddalającej powództwo w zakresie kwoty 3.774,40 zł oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu w całości. Wyrokowi skarżący zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wyroku, w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. polegające na:

a) dowolnej ocenie materiału dowodowego, a zwłaszcza daniu wiary zeznaniom pozwanej co do daty dokonanego wypowiedzenia umowy najmu, co w konsekwencji doprowadziło do uznania, że została skutecznie rozwiązana z dniem 1 kwietnia 2011 roku;

b) uznaniu, że nawet w przypadku braku wypowiedzenia, sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego w dniu 1 kwietnia 2011 roku stanowi porozumienie w zakresie rozwiązania umowy najmu na skutek porozumienia stron, podczas gdy fakt ten nie ma żadnego wpływu na ocenę oświadczenia woli stron;

c) pominięciu faktu przyjęcia faktury Nr (...) przez pozwaną bez żadnych uwag, co w konsekwencji doprowadziło do uznania, że jej zeznania o kwestionowaniu istnienia zaległości objętej tą fakturą zasługuje na wiare;

d) pominięciu faktu, że pozwana faktycznie korzystała z mediów, które zostały wyszczególnione na fakturze VAT nr (...) zajmując lokal powoda;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wyroku, w szczególności art. 98 § 2 k.p.c. poprzez zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu w wysokości przekraczającej wynagrodzenie jednego adwokata wykonującego zawód w siedzibie sądu procesowego;

3. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 60 k.c. poprzez pominięcie skutków przyjęcia przez pozwaną faktury Nr (...) bez jakichkolwiek uwag, podczas gdy z utrwalonej wykładni powołanego przepisu wynika jednoznacznie, że oświadczenie woli może być złożone w każdy sposób wyrażający dostatecznie wolę osoby składającej oświadczenie.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda, ponad zasądzoną kwotę 479,44 zł, kwoty 3.774,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 8 sierpnia 2012 roku oraz kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje.

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Stosownie do treści art. 505¹³ § 2 k.p.c., uzasadnienie Sądu drugiej instancji w postępowaniu uproszczonym powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, jeżeli nie przeprowadzono postępowania dowodowego. Sytuacja opisana w cytowanym przepisie miała miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

W pierwszej kolejności za chybiony należało uznać zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Wbrew bowiem stanowisku apelującego Sąd Rejonowy dokonał w niniejszej sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy, który został poddany wszechstronnej ocenie Sądu, skutkującej wyciągnięciem przez Sąd pierwszej instancji w całości logicznych i zgodnych z doświadczeniem życiowym wniosków.

Sąd Rejonowy w szczególności prawidłowo ustalił, iż do zakończenia umowy najmu lokalu mieszkalnego łączącej strony niniejszego postępowania doszło już w dniu 1 kwietnia 2011 roku, kiedy to pozwana zwróciła powodowi przedmiotowy lokal oraz zdała klucze do mieszkania. Należy zauważyć, iż dokonując oceny w powyższym zakresie Sąd pierwszej instancji rozważył dwie możliwości ustania umowy najmu, tj. na skutek upływu trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia oraz na skutek porozumienia stron i dokonanego w tej samej dacie przekazania lokalu powodowi przez pozwaną, uznając w konsekwencji, iż każdy z przewidzianych przez ustawodawcę trybów ustania stosunku najmu mógł w niniejszej sprawie znaleźć zastosowanie, co w rezultacie skutkowało ustaniem z dniem 1 kwietnia 2011 roku łączącego strony stosunku najmu. Argumentację Sądu Rejonowego w powyższym zakresie należy uznać za prawidłową. Przede wszystkim w świetle zgromadzonych dowodów nie ulega wątpliwości, iż pozwana w grudniu 2010 roku porozumiała się z apelującym w kwestii wypowiedzenia umowy najmu, którego upływ miał nastąpić z dniem 1 kwietnia 2011 roku. Okoliczności powyższej powód nie zaprzeczył, a co więcej, w swoich zeznaniach wprost przyznał, iż umowa najmu została wypowiedziana zarówno ustnie jak i pisemnie. Potwierdzeniem powyższych uzgodnień stron jest natomiast niewątpliwie zdanie lokalu przez pozwaną w dniu 1 kwietnia 2011 roku, które zostało potwierdzone sporządzonym w formie pisemnej protokołem zdawczo – odbiorczym. Tym samym należało uznać, iż pozwana udowodniła, że doszło do wypowiedzenia umowy najmu, powód zaś nie wykazał twierdzenia przeciwnego.

W ocenie Sądu przeszkody do uznania wypowiedzenia umowy najmu za skutecznie nie stanowi w niniejszej sprawie fakt, iż wypowiedzenie to zostało dokonane w formie ustnej. Należy bowiem zauważyć, iż do samego zawarcia umowy najmu lokalu ustawodawca również nie zastrzegł formy pisemnej pod rygorem nieważności, a jedynie forma ta zastrzeżona została dla celów dowodowych w odniesieniu do umów najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok. Zgodnie bowiem z treścią art. 660 k.c. zawarcie umowy ustnie lub w sposób dorozumiany nie ma wpływu na ważność zawartej umowy, a jedynie na jej skutki, gdyż w razie niedochowania formy pisemnej umowę poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony, także w przypadku gdy wolą stron było zawarcie przedmiotowej umowy na czas oznaczony.

Forma, w jakiej zawarta została umowa, wywołuje również skutki w zakresie oceny skuteczności rozwiązania lub wypowiedzenia takiej umowy. Należy bowiem zauważyć, iż w myśl art. 77 § 2 k.c. w sytuacji, gdy umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Przepis ten dotyczy wszystkich sytuacji, gdy umowa została zawarta na piśmie. Nie ma przy tym znaczenia, czy pisemność formy była w tym przypadku wymogiem ustawowym, czy też strony zawarły umowę na piśmie, mimo iż nie było takiego obowiązku. Rozwiązanie umowy, odstąpienie od niej lub wypowiedzenie wymagają wówczas zachowania formy pisemnej. Należy opowiedzieć się za poglądem, że co do zasady forma pisemna jest zastrzeżona dla tych czynności wyłącznie dla celów dowodowych. Dotyczy to także przypadków, w których forma pisemna zachowana została dlatego, że takie było ustawowe wymaganie, wprowadzone ad solemnitatem.

W świetle powyższego niezachowanie przez pozwaną formy pisemnej wypowiedzenia umowy najmu, w sytuacji gdy sama umowa została zawarta w formie pisemnej, nie mogło skutkować nieważnością oświadczenia powódki o wypowiedzeniu umowy najmu, a jedynie miało znaczenie w sferze dowodowej. Jak już jednak podkreślono, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, iż do złożenia przez pozwaną oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu faktycznie doszło w grudniu 2010 roku. Fakt ten bowiem nie tylko wynika z logicznych, spójnych i wyczerpujących zeznań L. W., ale nadto został potwierdzony przez samego powoda.

Ostatecznym potwierdzeniem zaś wypowiedzenia umowy najmu lokalu jest sporządzony w formie pisemnej protokół zdawczo – odbiorczy, na podstawie którego pozwana zwróciła powodowi lokal w dniu 1 kwietnia 2011 roku.

Powyższe pozwala zatem na stwierdzenie, iż do skutecznego rozwiązania umowy najmu lokalu faktycznie doszło z dniem 1 kwietnia 2011 roku, co też prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy.

Niezależnie od powyższego Sąd pierwszej instancji słusznie również stwierdził, że nawet gdyby do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu nie doszło na skutek tego, że miało ono wyłącznie formę ustną (co jednakże nie miało miejsca w niniejszej sprawie, bowiem jak wskazano powyżej, wypowiedzenie przez pozwaną umowy najmu w grudniu 2010 roku było w świetle okoliczności rozpoznawanej sprawy skuteczne), umowa najmu lokalu niewątpliwie zostałaby skutecznie przez strony rozwiązana w dniu 1 kwietnia 2011 roku na skutek zgodnego porozumienia, czego potwierdzenie stanowi wskazany już wyżej protokół - zdawczo odbiorczy i dokonany w tej samej dacie zwrot lokalu bez żadnych istotnych uwag.

Mając na uwadze powyższe zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, iż do definitywnego ustania stosunku najmu doszło w ustalonej przez ten Sąd dacie, tj. w dniu 1 kwietnia 2011 roku.

Jeżeli zatem stosunek najmu ustał z początkiem kwietnia 2011 roku i z tą samą chwilą pozwana zdała lokal, oznacza to, iż L. W. utraciła tym samym prawo do przebywania w przedmiotowym lokalu, a w konsekwencji także władztwo nad tym lokalem. Po tej dacie pozwana nie miała już prawa korzystania z przedmiotowego lokalu. Konsekwencją powyższego był zatem brak możliwości naliczania przez powoda czynszu za lokal po dniu 1 kwietnia 2011 roku. Nie bez znaczenia jest również fakt, iż, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, powód odzyskując faktyczne władztwo nad lokalem mógł nim dowolnie dysponować, w tym także wynająć go innym osobom i czerpać z tego tytułu określone profity.

W rezultacie zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, iż powód nie miał prawa obciążyć pozwanej kwotą 2.400 zł z tytułu należności czynszowych za okres od kwietnia do czerwca 2011 roku, a więc kwotą wskazaną w pozycji nr 1 na fakturze nr (...), bowiem w tym czasie pozwana nie korzystała już ze spornego lokalu, a nadto sama umowa najmu już stron nie wiązała.

Nietrafne jest również stanowisko skarżącego, iż Sąd Rejonowy pominął fakt przyjęcia przez L. W. bez żadnych uwag opisanej wyżej faktury. Przede wszystkim podkreślenia wymaga fakt, iż skarżący nie przedstawił żadnego dowodu potwierdzającego fakt zaakceptowania przez pozwaną wskazanego dokumentu. Istotne jest także, iż na złożonym do akt sprawy dokumencie w postaci faktury nr (...) brak jest podpisu pozwanej, która w toku całego postępowania konsekwentnie kwestionowała zasadność i prawidłowość wystawienia powyższej faktury i oświadczyła, iż jej nie uznaje. Tym samym nie sposób się zgodzić ze stanowiskiem skarżącego, iż faktura nr (...) została przez pozwaną przyjęta.

Chybiony okazał się również zarzut pominięcia przez Sąd Rejonowy okoliczności, że pozwana, zajmując lokal powoda, faktycznie korzystała z mediów, które zostały wyszczególnione na fakturze VAT nr (...). Jak słusznie bowiem Sąd Rejonowy podkreślił, pozwana nie tylko zakwestionowała wysokość tych obciążeń, ale także wskazała, iż część z nich (tj. w szczególności obciążenia z pozycji 4 - 7) została objęta wcześniejszymi fakturami o nr (...).

W sytuacji zatem, gdy powódka kwestionowała okres, za jaki zostały naliczone opłaty objęte fakturą nr (...), to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia, iż faktura ta została wystawiona przynajmniej częściowo za okres wcześniejszy, w którym strony związane były umową najmu, tj. do kwietnia 2011 roku i nie obejmowała kolejnych miesięcy. Ciężarowi udowodnienia powyższych okoliczności powód jednakże nie sprostał.

Podkreślenia wymaga także fakt, iż, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, obciążenia wyszczególnione w fakturze VAT nr (...) zostały wymienione w treści przedmiotowej faktury w sposób bardzo ogólnikowy. Poza tytułem każdego z nich powód nie wskazał bowiem, jakiego okresu dotyczą. Niemożliwym jest zatem zweryfikowanie, czy obciążenia te zostały naliczone za okres od kwietnia do czerwca 2011 roku, a więc okres, gdy pozwana nie zamieszkiwała już

w przedmiotowym lokalu, czy też dotyczyły okresu wcześniejszego. W świetle powyższego zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż powód nie wykazał, aby był on uprawniony do obciążanie pozwanej obowiązkiem zapłaty kwot wynikających ze wskazanej wyżej faktury VAT.

Ostatecznie za chybiony należało uznać zarzut naruszenia przepisów postępowania w postaci art. 98 § 2 k.p.c. poprzez zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu w wysokości przekraczającej wynagrodzenie jednego adwokata wykonującego zawód w siedzibie sądu procesowego. Wbrew bowiem stanowisku skarżącego Sąd Rejonowy słusznie uznał, że do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez pozwaną reprezentowaną przez pełnomocnika w osobie adwokata, należały również koszty podróży pozwanej na trasie L. - Ł. - L. w kwocie 1.606,28 zł. Jak trafnie podkreślił Sąd Rejonowy pozwana zamieszkuje w L., a w związku z wezwaniem na rozprawę wyznaczoną na dzień 24 lutego 2014 roku, musiała odbyć podróż na trasie, o której mowa wyżej, przy czym podróż tę L. W. musiała odbyć wraz z dziećmi, które z uwagi na swój wiek nie mogły zostać w miejscu zamieszkania pozwanej. Sąd Rejonowy prawidłowo również obliczył wysokość poniesionych przez pozwaną kosztów podróży na trasie L. - Ł. - L. stosując właściwe przepisy ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, a także rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 stycznia 2013 roku w sprawie należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej. Wobec powyższego zarzut naruszenia dyspozycji art. 98 § 2 k.p.c. należało uznać za niezasadny.

Mając na uwadze powyższe, a także fakt, że w postępowaniu apelacyjnym nie ujawniono okoliczności, które Sąd drugiej instancji winien wziąć pod uwagę z urzędu, apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.