

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 lipca 2016 r., w sprawie z powództwa A. Z. przeciwko Z. K. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe (...) z siedzibą w T. o zapłatę, Sąd Rejonowy w Łęczycy:

1. zasądził od Z. K. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe (...) z siedzibą w T. na rzecz A. Z. kwotę 8.014,05 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
2. oddalił powództwo w pozostałej części,
3. zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

Sąd I instancji oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

A. Z. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...), o powierzchni 89,90 m<sup>2</sup>, położonego w Ł. przy ulicy (...), składającego się z czterech pokoi, garderoby, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz WC. Dnia 18 marca 2013 r. powódka zawarła z Przedsiębiorstwem Usługowym (...) w T. umowę najmu opisanego wyżej lokalu. Umowa została zawarta na czas oznaczony – do dnia 31 marca 2014 r. Czynsz ustalono na kwotę 1.500 zł miesięcznie, płatną z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującej. Strony ustaliły ponadto, że wszelkie koszty, opłaty i świadczenia, związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego przez czas trwania umowy, za wyjątkiem kosztów ogrzewania lokalu w sezonie zimowym, ponosić będzie najemca za pośrednictwem wynajmującego, zgodnie z wysokością i w terminach wskazanych w fakturach VAT, wystawionych przez uprawnione podmioty świadczące usługi. Kaucja została określona na kwotę 3.000 zł i wpłacona w dacie zawarcia umowy. W umowie ustalono także, że w przypadku jakichkolwiek zaległości w płaceniu czynszu oraz w przypadku stwierdzenia przez wynajmującego pogorszenia się stanu technicznego lokalu lub naruszenia postanowień umowy, wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym i ma prawo zachować kaucję oraz, że wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej. W umowie nie zastrzeżono możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia przez najemcę, ani też nie wskazano powodów, które upoważniałyby najemcę do wypowiedzenia łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Integralną część umowy stanowił załącznik nr 1, w którym wyszczególniono wyposażenie w lokalu, będącego przedmiotem najmu oraz przedmioty, które wynajmujący wydał najemcy. W załączniku umawiające się strony zgodnie stwierdziły, że stan wyposażenia jest dobry i w przypadku, gdy po wygaśnięciu umowy najmu stan tego wyposażenia pogorszy się, wynajmujący ma prawo do zatrzymania wpłaconej kaucji. Załącznik został podpisany przez powódkę A. Z. oraz pozwanego Z. K., reprezentującego Przedsiębiorstwo Usługowe (...).

Dnia 22 września 2013 r. pozwany i jego pracownicy wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu; pozwany powiadomił o tym powódkę telefonicznie. Komplet kluczy pozostawili u matki powódki, lecz nie został z tej czynności sporządzony żaden protokół. Opuszczając lokal, pozwany pozostawił pismo, w którym zawiadamiał powódkę, że z dniem 26 września 2013 r. wypowiada umowę najmu lokalu przy ul. (...) w Ł.. Pozwany wskazał, że wypowiedzenie umowy podyktowane jest zakończeniem prac w (...) Ł. oraz, że wypowiedzenie odbywa się za zgodą powódki, wyrażoną drogą telefoniczną.

Powódka skontaktowała się z pozwanym dopiero, kiedy nadszedł czas uregulowania należności za kolejny miesiąc najmu.

Po opuszczeniu wynajmowanego lokalu przez pozwanego i jego pracowników, powódka stwierdziła uszkodzenie głównej pomy myjącej w zmywarce do mycia naczyń; koszt naprawy oszacowano na 1.220 zł.

Przed podpisaniem umowy pozwany uiścił kaucję w kwocie 3.000 zł oraz czynsz za połowę miesiąca marca 2013 r. W czasie trwania umowy pozwany uregulował czynsz za kwiecień, maj, czerwiec, lipiec, sierpień i wrzesień 2013 r.

Pismem z dnia 28 października 2014 r., powódka skierowała do Przedsiębiorstwa Usługowego (...) z siedzibą w T. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 12.682,48 zł, na którą to kwotę składały się zaległości z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego, znajdującego się w Ł. przy ul. (...), w wysokości 12.000 zł, należność za energię elektryczną w wysokości 565,81 zł oraz należność za pobór wody w wysokości 117,67 zł, w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

Pismem z dnia 27 marca 2015 r. pozwany skierował do powódki wezwanie do zapłaty kwoty 3.513,21 zł na którą to kwotę złożyła się kwota 3.000 zł tytułem kaucji oraz kwota 513,21 zł tytułem odsetek ustawowych, liczonych od dnia 29 października 2013 r. do dnia 30 marca 2015 r.

Zarówno pozwany, jak i powódka nie uiszcili żądanych kwot.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji stwierdził, że powództwo jest zasadne w znacznej części. Sąd Rejonowy podniósł, że bezspornym jest, iż strony postępowania łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, zawarta w formie pisemnej, na czas oznaczony. Sąd I instancji wskazał dalej, że kwestię wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę reguluje art. 673 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Oznacza to, że z treści umowy najmu winny wynikać zdarzenia, których zaistnienie uprawnia strony do złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu; w przypadku ich nie wskazania, umowa wiąże strony aż do upływu umówionego terminu. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że przepis art. 673 § 3 k.c. nie precyzuje, jak ma wyglądać określenie "wypadków", po zaistnieniu których umowa może zostać rozwiązana, przyjmuje się jednak, że chodzi tu o wskazanie sytuacji, w których może nastąpić wypowiedzenie, przy czym nie muszą one zostać wyliczone w sposób enumeratywny.

W oparciu o powyższe ustalenia, Sąd I instancji stwierdził, że skoro w umowie najmu, łączącej strony, nie określono przypadków, w których najemca miał prawo ją wypowiedzieć, pozwany nie mógł skutecznie wypowiedzieć tej umowy, a zatem łączyła ona strony do dnia 31 marca 2014 r. i przez cały ten czas wynajmujący był zobowiązany uiszczać najemcy czynsz.

Sąd Rejonowy podniósł, że powódka, wnosząc pozew dnia 15 stycznia 2015 roku wskazała, że na kwotę dochodzoną pozewem, tj. kwotę 12.683 zł, składają się: czynsz za 8 miesięcy (8 x 1.500 zł), kwota 117,67 zł tytułem zużycia wody za okres od dnia 11 września 2013 r. do dnia 14 października 2013 r. oraz kwota 565,81 zł tytułem zużytej energii elektrycznej za okres od dnia 14 sierpnia 2013 r. do dnia 12 października 2013 r. Sąd I instancji wskazał dalej, że na rozprawie w dniu 23 października 2015 r. powódka dokonała zmiany podstawy faktycznej powództwa, w następstwie której kwota dochodzona pozewem co prawda nie uległa zmianie, lecz składały się na nią następujące kwoty: czynsz za 7 miesięcy (7 x 1.500 zł), opłata za wodę i energię elektryczną – 683,48 zł oraz koszt naprawy zmywarki – 1.220 zł.

Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia w części, dotyczącej kosztów naprawy zmywarki, który okazał się zasadny, albowiem zgodnie z treścią art. 677 k.c., roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, zaś na gruncie przedmiotowej sprawy bezspornym było, że pozwany i jego pracownicy opuścili wynajmowany lokal dnia 26 września 2013 r. Tym samym żądanie, zgłoszone przez powódkę na rozprawie w dniu 23 października 2015 r., okazało się niezasadne.

W ocenie Sądu I instancji, powódka może skutecznie dochodzić od pozwanego kwoty 11.183,48 zł, na którą składa się kwota 10.500 zł tytułem czynszu za okres od października 2013 r. do 31 marca 2014 r. (7 miesięcy x 1.500 zł), kwota 565,81 zł tytułem zużytej energii elektrycznej za okres od dnia 14 sierpnia 2013 r. do dnia 12 października 2013 r. oraz kwota 117,67 zł z tytułu zużycia wody w okresie od dnia 11 września 2013 r. do dnia 14 października 2013 r.

Sąd Rejonowy podniósł, że w dacie zawarcia umowy, najemca wpłacił kaucję w wysokości 3.000 zł, zaś przepis art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i

o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) nakazuje zwrócić najemcy kaucję w terminie 1 miesiąca od daty opróżnienia lokalu mieszkalnego. Sąd I instancji wskazał dalej, że zadaniem kaucji jest zabezpieczenie roszczenia wynajmującego w stosunku do najemcy, związanego z zaległością w opłatach czynszowych lub uszkodzeniami w lokalu, albowiem jeżeli w dniu opróżnienia lokalu najemca nie uregulował wobec wynajmującego wszystkich należności wynikających z umowy najmu, wynajmujący uprawniony jest do ich pokrycia z wpłaconej przez wynajmującego kaucji; w tym celu wynajmujący powinien złożyć najemcy oświadczenie o potrąceniu należności z tytułu najmu z wierzytelnością najemcy o zwrot kaucji, skutkiem czego obie wierzytelności mogą zostać umorzone do wysokości wierzytelności niższej. Sąd Rejonowy stwierdził przy tym, że w rozpoznawanej sprawie takie oświadczenie nie zostało złożone, a zarazem pozwany zażądał potrącenia należności z tytułu kaucji wraz z odsetkami, które wyliczył na kwotę 513,21 zł od dnia 29 października 2013 r. (tj. od dnia, kiedy kaucja winna zostać zwrócona) do dnia 30 marca 2015 r. (tj. do dnia, wskazanego w wezwaniu do zapłaty), czyli w łącznej kwocie 3.513,21 zł.

Sąd I instancji wskazał dalej, że na gruncie przedmiotowej sprawy, źródłem roszczenia powódki o odsetki jest przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego dłużnik, który nie spełnia świadczenia w odpowiednim terminie, dopuszcza się opóźnienia i wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Powołując się na treść art. 455 k.c., zgodnie z którym roszczenie wierzyciela wobec dłużnika staje się wymagalne wraz z nadejściem terminu do spełnienia świadczenia, a w przypadku, gdy termin ten nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania, Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwany pismem z dnia 28 października 2014 r. został wezwany do zapłaty kwoty 12.682,48 zł w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania. Wezwanie to zostało pozwanemu doręczone w dniu 12 listopada 2014 r., a zatem odsetki należy liczyć od dnia 27 listopada 2014 r., albowiem termin zapłaty żądanej kwoty upłynął w dniu 26 listopada 2014 r. Sąd I instancji wyliczył, że ustawowe odsetki liczone od kwoty 11.183,48 zł od dnia 27 listopada 2014 r. do dnia 30 marca 2015 r., tj. do dnia dokonania przez pozwanego potrącenia, wynoszą 343,78 zł.

Mając na uwadze treść art. 451 § 1 k.c., który stanowi, że to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne i uwzględniając fakt dokonania przez pozwanego potrącenia w kwocie 3.513,21 zł, Sąd I instancji zaliczył tę kwotę w pierwszej kolejności na poczet odsetek w wysokości 343,78 zł, zaś pozostałą część, tj. kwotę 3.169,43 zł, na poczet kwoty głównej. Powyższe wyliczenia dały Sądowi Rejonowemu kwotę 8.014,05 zł, którą pozwany winien zapłacić powódce; odsetki od owej kwoty biegną od dnia 31 marca 2015 r. do dnia zapłaty. W pozostałej części Sąd I instancji uznał powództwo za nieuzasadnione i jako takie, oddalił.

Odnosnie kosztów postępowania Sąd Rejonowy stwierdził, że powództwo zostało uwzględnione w 63%, koszty poniesione przez powódkę opiewają na kwotę 635 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, zaś koszty poniesione przez pozwanego – na kwotę 2.417 zł, na którą składa się opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 2.400 zł, ustalonej na podstawie § 2 ust. 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.). Biorąc pod uwagę stopień uwzględnienia powództwa, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że koszty procesu należy wzajemnie znieść w oparciu o treść art. 100 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżył pozwany w części, tj. w zakresie pkt 1. i 3., zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędne przyjęcie, że:

a) łącząca strony umowa najmu nie mogła zostać rozwiązana na mocy porozumienia stron,

b) pozwany ma zapłacić czynsz za okres 7 miesięcy, gdy tymczasem ewentualny nieopłacony czynsz obejmowałby okres wyłącznie 6 miesięcy,

c) pozwany ma płacić za energię elektryczną i wodę do – odpowiednio 12 i 14 października 2013 r., gdy tymczasem pozwany opuścił lokal już w dniu 26 września 2013 r.;

1. naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów:

a) pominięcie w zeznaniach świadków kwestii dotyczącej uzgodnienia stron co do rozwiązania umowy najmu za porozumieniem,

b) zasądzenie kosztów zużycia energii elektrycznej i wody, gdy te roszczenia nie zostały w ogóle udowodnione.

Mając na uwadze przytoczone wyżej zarzuty, apelujący domagał się:

1. zmiany pkt 1 zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa,

2. zmianę pkt 3 zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w całości za I instancję według norm przepisanych,

3. zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego okazała się częściowo zasadna i skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy, po przeprowadzeniu analizy materiału dowodowego, zgromadzonego w toku postępowania przed Sądem I instancji, na zasadzie art. 382 k.p.c. przyjmuje za własne ustalenia tego Sądu, stanowiące podstawę faktyczną kwestionowanego rozstrzygnięcia.

Przystępując do oceny zasadności zarzutów apelacji stwierdzić należy, że w pierwszej kolejności rozpatrzony winien być zarzut, sprowadzający się do twierdzenia, iż Sąd I instancji uznając, że umowa najmu, łącząca strony postępowania, nie została rozwiązana na mocy porozumienia stron, rozumował błędnie. W ocenie Sądu odwoławczego zarzut ten jest chybiony. Zgodnie z treścią art. 673 § 3 k.c., jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Bezsprzeczne jest, że umowa najmu, łącząca strony, została zawarta na czas oznaczony. Poza sporem pozostaje także okoliczność, że w umowie tej nie przewidziano możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia przez najemcę, a jednocześnie wskazano, iż wszelkie jej zmiany i uzupełnienia wymagają formy pisemnej. Zgodnie z utrwalonym zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie poglądem, podstawę do wcześniejszego, niż pierwotnie ustalono, terminu ustania tego typu umowy, może stanowić jedynie dodatkowe porozumienie stron. Wbrew twierdzeniom apelującego, na gruncie przedmiotowej sprawy do takiego porozumienia nie doszło, powódka nie udzieliła bowiem na piśmie zgody na wcześniejsze wypowiedzenie umowy najmu przez pozwanego, zgodnie zaś z treścią § 10 umowy – o czym była już wyżej mowa – do wszelkich jej zmian i uzupełnień wymagana była forma pisemna. Wobec powyższego, ustalenie przez Sąd I instancji, że umowa najmu łączyła strony nieprzerwanie do dnia 31 marca 2014 r., było prawidłowe.

Trafny jest z kolei zarzut, że Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że pozwany winien uiścić powódce czynsz za 7 miesięcy. Bezsprzeczne bowiem jest, że pozwany uregulował należność za miesiąc wrzesień 2013 r., w związku z czym do zapłaty pozostała należność za 6 miesięcy, tj. za okres od października 2013 r. do marca 2014 r. W konsekwencji uznać należało, że pozwany winien zwrócić powódce z tego tytułu kwotę 9.000 zł (6 x 1.500 zł), nie zaś kwotę 10.500 zł.

Sąd Okręgowy podzielił także pogląd apelującego, zgodnie z którym powódka nie udowodniła roszczenia o zasądzenie na jej rzecz kosztów zużycia energii elektrycznej za okres od dnia 14 sierpnia 2013 r. do dnia 12 października 2013 r. (w wysokości 565,81 zł) oraz kosztów zużycia gazu za okres od dnia 11 września 2013 r. do dnia 14 października 2013 r. (w wysokości 117,67 zł). W toku postępowania przed Sądem I instancji ustalono bowiem, że pozwany i jego pracownicy definitywnie opuścili wynajmowany lokal już dnia 22 września 2013 r. Tym samym, w ocenie Sądu odwoławczego, nie

ma podstaw, by obciążać pozwanego obowiązkiem zwrotu całej kwoty, na jaką opiewają obie faktury VAT. Oczywistym jest, że zarówno pozwany, jak i jego pracownicy korzystali w spornym okresie tak z energii elektrycznej, jak i z gazu, niemniej jednak to na powódce, jako na stronie domagającej się zapłaty, spoczywał obowiązek wykazania, jaka kwota winna z tego tytułu rzeczywiście obciążać pozwanego. Jako, że powódka z tego obowiązku się nie wywiązała, Sąd Okręgowy uznał, że dochodzone roszczenie udowodnione nie zostało.

W konsekwencji, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1. w ten sposób, że zasądzoną kwotę 8.014,05 zł obniżył do kwoty 5.830,57 zł [ $8.014,05 \text{ zł} - (1.500 \text{ zł} + 565,81 \text{ zł} + 117,67 \text{ zł}) = 5.830,57 \text{ zł}$ ].

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy obciążył powódkę obowiązkiem zwrotu pozwanemu części kosztów postępowania apelacyjnego. Sąd wziął pod uwagę, że powódka nie skarżyła wyroku Sądu I instancji, w związku z czym nie poniosła z tego tytułu żadnych kosztów, z kolei pozwany poniósł koszty w kwocie 1.601 zł, na którą to kwotę składała się opłata od apelacji w wysokości 401 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika, ustalone na kwotę 1.200 zł w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r., poz. 1800). Biorąc pod uwagę fakt, że Sąd Okręgowy zmienił wyrok Sądu I instancji i zasądzoną od pozwanego na rzecz powódki kwotę obniżył z kwoty 8.014,05 zł do kwoty 5.830,57 zł, powódka przegrała apelację w 27% ( $5.830,57 \text{ zł} : 8.014,05 \text{ zł}$ ). Wobec powyższego, należało obciążyć ją na rzecz pozwanego kwotą 432 zł ( $27\% \times 1601 \text{ zł}$ ), tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.