

Sygn. akt II Ca 579/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSA w SO Arkadiusz Lisiecki
Sędziowie	SSA w SO Grzegorz Ślęzak (spr.) SSR del. Mariusz Kubiczek
Protokolant	st. sekr. sąd. Anna Owczarska

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2017 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko A. O. i K. T.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 5 kwietnia 2017 roku, sygn. akt I C 81/17

oddala apelację.

SSA w SO Arkadiusz Lisiecki

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSR Mariusz Kubiczek

Sygn. akt: II Ca 579/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki (...) w W. przeciwko A. O., K. T. o zapłatę:

1. oddalił powództwo;
2. stwierdził, że wyrok w stosunku do pozwanego A. O. jest zaoczny.

Podstawę powyższego wyroku stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

W dniu 01 lipca 2010 r. P. S. (Wynajmujący) zawarła z pozwaną K. T. (Najemcą) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 70 m², położonego w kamienicy w P. przy ulicy (...). Pozwana zobowiązała się do uiszczenia

czynszu w wysokości 350,00 zł miesięcznie, jak również opłat za wodę i ścieki według wskazań wodomierza oraz za wywóz nieczystości stałych. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Każdej ze stron przysługiwało prawo wypowiedzenia przedmiotowej Umowy w formie pisemnej z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Przy podpisaniu Umowy Wynajmujący pobrał od pozwanej kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu – 1.050,00 zł, która to kaucja miała być przedmiotem rozliczeń w przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąś ze stron.

W dniu 01 sierpnia 2011 r. P. S. (Wynajmujący) zawarła z pozwaną (Najemcą) umowę najmu garażu numer (...) położonego na terenie nieruchomości w P. przy ulicy (...). Pozwana zobowiązała się do uiszczania czynszu w wysokości 120,00 zł miesięcznie. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

W lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w kamienicy w P. przy ulicy (...) zamieszkiwał z pozwaną pozwany A. O. – jej konkubent.

Pozwana przeprowadziła remont przedmiotowego lokalu mieszkalnego. P. S. wyrażała zgodę na wykonanie remontów, w zamian za co nie podnosiła czynszu za najem.

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 15 lipca 2015 r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w W. nabył m.in. lokal mieszkalny nr (...) położony w kamienicy w P. przy ulicy (...) i garaż nr (...) znajdujący się na nieruchomości położonej przy ulicy (...).

W sierpniu 2015 r. M. K. – pracownik powoda - spotkał się z mieszkańcami kamienicy położonej w P. przy ulicy (...); nie przedstawił żadnego pełnomocnictwa do reprezentowania strony powodowej. Pozwana podpisała wręczoną przez niego nową umowę najmu lokalu mieszkalnego, która miała być jedyną niewiążącą propozycją, niezbędną powodowi do przekazania danych najemców notariuszowi. Właściwa umowa miała być zawarta w formie aktu notarialnego..

W dniu 02 września 2015 r. pozwana uiszczała na rzecz powoda kwotę 584,00 zł (czynsz i garaż – 470,00 zł, śmieci – 48,00 zł, woda – 66,00 zł).

Pismem z dnia 03 września 2015 r. powód poinformował pozwaną, iż w związku z brakiem zawarcia nowej umowy najmu z powodem, wypowiada z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) ze skutkiem od dnia 01 stycznia 2016 r.

W dniu 10 września 2015 r. pozwana uiszczała na rzecz powoda kwotę 584,00 zł (czynsz i garaż - 470,00 zł 09 2015, woda – 66,00 zł, śmieci – 48,00 zł, opłaty za 09 2015).

W dniu 08 października 2015 r. pozwana uiszczała na rzecz powoda kwotę 584,00 zł (czynsz i garaż - 470,00 zł 10 2015, woda – 66,00 zł, śmieci – 48,00 zł, opłaty za 10 2015).

W dniu 17 listopada 2015 r. pozwana uiszczała na rzecz powoda kwotę 574,00 zł (czynsz i garaż - 470,00 zł 11 2015, woda – 55,00 zł, śmieci – 48,00 zł, opłaty za 11 2015).

W dniu 26 grudnia 2015 r. pozwana uiszczała na rzecz powoda kwotę 573,00 zł (czynsz i garaż – 470,00 zł, śmieci – 48,00 zł, woda – 55,00 zł, opłaty za miesiąc grudzień 2015).

W dniu 01 lutego 2016 r. pozwana uiszczała na rzecz powoda kwotę 573,00 zł (czynsz i garaż za miesiąc styczeń 2015 – 470,00 zł, woda – 55,00 zł, śmieci – 48,00 zł).

W dniu 29 lutego 2016 r. pozwana uiszczała na rzecz powoda kwotę 573,00 zł (czynsz i garaż -470,00 zł za luty 2016, woda – 55,00 zł, śmieci 48,00 zł, luty 2016).

Za zgodą powoda pozwani mieli opuścić lokal do końca kwietnia 2016 r. Powód nie kwestionował wówczas wysokości wnoszonych przez pozwanych opłat za lokal.

W dniu 04 maja 2016 r. pozwana wydała przedmiotowy lokal pracownicy powoda.

Sąd zważył, iż powództwo jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie powód domagał się ostatecznie zasądzenia solidarnie od pozwanych K. T. i A. O. kwoty 4.859,00 zł oraz o zasądzenia od pozwanej kwoty 240,00 zł - wraz z odsetkami ustawowymi z tytułu opóźnienia szczegółowo określonymi w piśmie procesowym z dnia 13 lipca 2016 r.

Strona powodowa podnosiła, że ww. kwoty stanowią zaległy czynsz pozwanych z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w kamienicy w P. przy ulicy (...) (pozwany A. O. nie był najemcą, lecz dorosłym domownikiem, wobec czego ponosił z pozwaną odpowiedzialność solidarną za zapłatę czynszu i innych należnych opłat – art. 688¹ k.c.) oraz zaległy czynsz pozwanej z tytułu najmu garażu znajdującego się na nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...).

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowił art. 659 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu odpowiedni czynsz.

Stosownie do treści art. 680 k.c. do najmu lokalu stosuje się przepisy rozdziału dotyczącego najmu, z zachowaniem przepisów dotyczących najmu lokalu.

W ocenie Sądu pozwana wywiązała się ze swojego zobowiązania (polegającego na uiszczeniu czynszu i innych należnych opłat) w stosunku do powoda, albowiem między stronami nie doszło do zawarcia nowej umowy najmu lokalu mieszkalnego, wobec czego pozwana miała prawo uiszczać czynsz w wysokości określonej w umowie z poprzednim wynajmującym P. S., tj. w kwocie 350,00 zł za miesiąc (na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 15 lipca 2015 r. powód nabył m.in. ww. lokal mieszkalny i garaż nr (...) znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości; zgodnie z treścią art. 678 § 1 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy). Świadczy o tym przede wszystkim treść pisma powoda z dnia 03 września 2015 r. (k. 35), w którym poinformował pozwaną, że „w związku z brakiem podpisania nowej umowy najmu (...) wypowiada w trybie trzymiesięcznym umowę najmu dotyczącą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w ww. budynku ze skutkiem od 1 stycznia 2016 r.” – tymczasem według powoda nowa umowa miała zostać zawarta z pozwaną w dniu 01 sierpnia 2015 r. Ponadto z zeznań świadka M. M. i z zeznań pozwanej nie wynika, ażeby M. K. (pracownik powoda) przedstawił jakiegokolwiek pełnomocnictwo, na podstawie którego byłby umocowany do reprezentowania powoda. Tylko na marginesie wskazać należy, że na załączonej przez stronę powodową umowie najmu lokalu mieszkalnego nie ma wpisanej daty jej zawarcia.

Pozwana uiściła na rzecz powoda czynsz za najem lokalu mieszkalnego i garażu, a także opłaty za śmieci i wodę za miesiące od sierpnia 2015 r. do lutego 2016 r. w wysokości określonej w umowie najmu lokalu mieszkalnego z dnia 01 lipca 2010 r. Pozwana zamieszkiwała w tymże lokalu do końca kwietnia 2016 r. (w dniu 05 maja 2016 r. sporządzony został protokół zdawczo-odbiorczy) i nie zapłaciła czynszu za miesiące marzec i kwiecień 2016 r., bowiem przy zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 01 lipca 2010 r. P. S. pobrała od niej kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu – 1.050,00 zł, która to kaucja miała być przedmiotem rozliczeń w przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąś ze stron. W tym stanie rzeczy w przekonaniu Sądu powód powinien był dokonać rozliczeń w powyższym zakresie właśnie z P. S.. Kwota 1.050,00 zł wystarczała na pokrycie czynszu za miesiące marzec i kwiecień 2016 r. (czynsz najmu lokalu mieszkalnego – 350,00 zł, czynsz najmu garażu – 120,00 zł, łącznie miesięcznie 470,00 zł, a więc czynsz za 2 miesiące – 940,00 zł). Jednocześnie zdaniem Sądu pozwana, choć faktycznie remontowała przedmiotowy lokal mieszkalny i dokonała jego ulepszenia, to nie należy się jej od powoda zwrot jakiegokolwiek kwoty z tego tytułu, bowiem – co wynika z zeznań samej pozwanej – P. S. zgodziła się na remonty lokalu, w zamian za co nie podnosiła czynszu za najem, a koszty te mieli ponosić najemcy i nie podlegały one zwrotowi.

Mając powyższe na względzie Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

Powyższy wyrok zaskarżył w całości powód.

Apelacja zaskarżonemu wyrokowi zarzuca:

- naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 229 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i prowadzące do błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a który to błąd polega na ustaleniu, iż pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia nowej umowy najmu a pozwani winni uiszczać czynsz w wysokości ustalonej w umowie zawartej z P. S., podczas gdy pozwana przyznała fakt podpisania umowy najmu z powodem, wpisania składników czynszu, przekazania umowy najmu powodowi, gdzie fakt podpisania umowy świadczy o woli zaciągnięcia zobowiązania.

- naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i niewszechstronny oraz budzący wątpliwości co do logicznego rozumowania w odniesieniu do dowodu z umowy najmu i zeznań pozwanej i wynikający z tego naruszenia błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia prowadzący do braku ustalenia daty zawarcia umowy przez pozwana z powodem, podczas gdy powód nabył nieruchomości 15 lipca 2015 r., w pozwana przyznała, iż umowy z powodem były zawierane na przełomie lipca i sierpnia 2015 r., a ponadto na umowie najmu wykonano adnotację, iż stan licznika wody na 01.08.2015 r. wynosi 401 m, co świadczy o tym, iż to w tym okresie doszło do zawarcia przedmiotowej umowy, a tym samym od sierpnia 2015 r. pozwani zobowiązani byli do uiszczania czynszu w wyżej wysokości,

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na przyjęciu, iż pozwani wypełnili swój obowiązek uiszczając kwotę 584,00 zł., podczas gdy nowa umowa przewidywała miesięczny czynsz w wysokości 896,00 zł.,

- naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i niewszechstronny oraz budzący wątpliwości co do logicznego rozumowania w odniesieniu do dowodu z umowy najmu, pisma z dnia 03.09.2015 r. i z zeznań pozwanej i wynikający z tego naruszenia błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na ustaleniu, iż nie doszło do zawarcia umowy najmu pomiędzy stronami wobec złożonego oświadczenia z dnia 3 września 2015 r., podczas gdy oświadczenie to należy uznać za bezskuteczne z uwagi na fakt, iż pozwana podpisała umowę najmu, natomiast nawet przyjmując skuteczność tego wypowiedzenia to oświadczenie to wypowiedziało umowę zawartą przez strony na przełomie lipca i sierpnia 2015 r.

Apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem I i II instancji.

Wnosił o skierowanie sprawy na rozprawę celem rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona, albowiem podniesione w niej zarzuty: uchybień procesowych, tj. naruszenia przepisów art. 233 § 1 k.p.c. i art. 229 k.p.c. przez dokonanie nieprawidłowej, niezgodnej z doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania oceny dowodów i w konsekwencji tego dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, wskazujących, iż pozwanej nie łączyła z powodem nowa umowa najmu i zobowiązana była uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości wynikającej z umowy najmu zawartej z poprzednią właścicielką nieruchomości, są chybione.

Ocenę zarzutów apelacji rozpocząć należy od stwierdzenia, że lektura materiału aktowego wskazuje, iż Sąd Rejonowy ponownie rozpoznając sprawę zastosował się do zaleceń Sądu II instancji – zawartych w uzasadnieniu wyroku tegoż

Sądu uchylającego poprzedni wyrok Sądu I instancji – i wyjaśnił okoliczności, które były niezbędne dla rozstrzygnięcia a zatem rozpoznał sprawę w sposób wystarczający do wydania merytorycznego orzeczenia, przeprowadzając zaoferowane mu przez strony dowody i poddając zgromadzony materiał dowodowy – wbrew zarzutom apelacji - prawidłowej, zgodnej z doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania ocenie, odpowiadającej wymogom, jakie stawiają jej przepisy art. 233 § 1 i 328 § 2 k.p.c. Oceny tej nie można uznać za dowolną i wykraczającą poza granice swobodnej oceny dowodów.

W tych okolicznościach uznać należy, że apelacja zmierza jedynie do nieskutecznej polemiki z prawidłową oceną dowodów, dokonaną przez Sąd I instancji, oraz opartymi na całokształcie materiału dowodowego ustaleniami faktycznymi tegoż Sądu, ograniczając się do zaprezentowania własnego stanowiska, które to nie znajduje oparcia w materiale sprawy.

Prawidłowa zatem ocena dowodów doprowadziła Sąd I instancji do poczynienia trafnych ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela.

W szczególności za słuszne uznać należy stanowisko Sądu, że to powód powinien wykazać w sposób nie budzący wątpliwości fakt zawarcia nowej umowy najmu pomiędzy stronami i obowiązek uiszczania czynszu w nowo podwyższonej wysokości, czego nie uczynił. Słusznie zatem w świetle rozbieżnych stanowisk stron i wątpliwości w tym zakresie wskazywanych, już w poprzednim wyroku Sądu II instancji, Sąd Rejonowy nadał właściwe znaczenie pismu strony powodowej z dnia 3 września 2015 r, skierowanemu do pozwanej, a w którym to powód wyraźnie wskazuje, że wobec niezawarcia nowej umowy najmu wypowiedzi umowę najmu lokalu nr (...). Trudno to oświadczenie powoda traktować inaczej niż oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej umowy najmu jaka łączyła pozwaną z poprzednią właścicielką nieruchomości wobec niezawarcia nowej umowy z aktualnym właścicielem, którym jest właśnie powód.

W konsekwencji tego słusznie Sąd uznał, że - przynajmniej do czasu upływu terminu wypowiedzenia- powódka była zobowiązana uiszczać czynsz najmu w dotychczasowej wysokości i następnie ten sam gdy strony doszły do porozumienia w zakresie terminu opuszczenia lokalu przez pozwaną.

Podnoszone przez skarżącego w uzasadnieniu apelacji alternatywne twierdzenie, iż pozwana po upływie okresu wypowiedzenia powinna uiszczać – przy stanowisku jakie zajął Sąd Rejonowy - wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, które odpowiadałoby – według niego - wysokości nowego czynszu, jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejsze sprawy i nie może być brane pod rozwagę i oceniane, jako, że nie było objęte żądaniem pozwu. Żądanie pozwu dotyczyło bowiem zapłaty czynszu najmu na podstawie art.659 k.c. a nie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu na podstawie art. 224 i nast. k.c., które jest zupełnie innym roszczeniem.

Słusznie zatem, w świetle całego materiału sprawy i wynikających z niego okoliczności, Sąd Rejonowy, dokonując oceny prawnej żądania pozwu doszedł do przekonania, że przedmiotowe powództwo jest nieuzasadnione.

W świetle powyższego, uznać należy, iż sprawa została dostatecznie wyjaśniona przeprowadzonymi przed Sądem I instancji dowodami, co uzasadniało wydanie zaskarżonego rozstrzygnięcia, które to ostatecznie odpowiada powołanemu w jego uzasadnieniu prawu materialnemu.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego jako nieuzasadnioną.

SSA w SO Arkadiusz Lisiecki

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSR Mariusz Kubiczek