

UZASADNIENIE

P. K. wniósł 17.09.2014 r. do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie (e-Sądu) powództwo przeciwko S. R. o zapłatę kwoty 3.200 zł, w tym kwoty 1.600 zł z odsetkami ustawowymi od 6.08.2014 r. i kwoty 1.600 zł z odsetkami ustawowymi od 6.08.2014 r. Wniósł również o zasądzenie kosztów sądowych w kwocie 40 zł.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że dochodzona pozwem kwota stanowi czynsz za sierpień i wrzesień 2014 r., których pozwana, mimo łączącej strony umowy najmu, nie uiściła.

Referendarz sądowy Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie wydał w dniu 21.10.2014 r. nakaz zapłaty w sprawie VI Nc-e (...), którym uwzględnił powództwo w całości.

S. R., reprezentowana przez pełnomocnika adw. B. Z., wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty podnosząc, że w dniu 1.08.2014 r. nastąpił zwrot nieruchomości wynajmującemu, w związku z czym powód nie może od niej żądać czynszu za miesiące sierpień i wrzesień.

Postanowieniem z 4.12.2014 r. sprawa została przekazana tutejszemu Sądowi.

Wyrokiem z 19.06.2015 r. w sprawie II C 401/15, Sąd oddalił powództwo w całości.

Na skutek apelacji powoda reprezentowanego przez pełnomocnika T. K., Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie wyrokiem z 20.04.2016 r. sygn. IV Ca 1657/15 uchylił zaskarżony wyrok, zniósł postępowanie od 3.04.2015 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, pozostawiając tut. Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

W ponownym postępowaniu powód był reprezentowany przez fachowego pełnomocnika adw. K. J. (k. 114). Na rozprawie w dniu 18.10.2016 r. wniósł on o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym kosztów osobistego stawiennictwa powoda na przedmiotowej rozprawie (k. 135).

Na rozprawie 27.12.2016 r. pełnomocnik pozwanej, z ostrożności procesowej, podniósł zarzut potrącenia kwoty 1.600 zł z wierzytelnością powoda.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 26.01.2014 r. P. K. i A. K. reprezentowani przez pełnomocników T. K. i I. K., zawarli z S. R. kolejną (trzecią) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) na czas określony do 28.02.2015 r. Czynsz najmu w kwocie 1.600 zł płaty był do 5-ego każdego miesiąca. Przy umowie z 4.08.2012 r. pozwana (najemczyni) wpłaciła kaucję w kwocie 1.600 zł (umowa najmu k. 26-30, co do terminu płatności czynszu, mimo nie wpisania go w umowie w § 4, był on bezsporny między stronami; również fakt wpłacenia kaucji i jej wysokość, chociaż nie ujęte precyzyjnie w umowie w § 5, były bezsporne).

Na egzemplarzu umowy znajdującym się w posiadaniu powoda w § 8 ust. 2 widnieje odrębny dopisek z parafą pozwanej, zgodnie z którym najemca może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc na przód na koniec miesiąca kalendarzowego (umowa najmu k. 29).

Tożsamy dopisek z parafą pełnomocnika powoda widnieje na egzemplarzu umowy znajdującym się w posiadaniu pozwanej (kopia umowy najmu k. 145, oryginał został okazany Sądowi na rozprawie 27.12.2016 r. jak również świadkowi T. K., który potwierdził, że to jego parafa k. 148v.)

Pismem z 31.07.2014 r. pozwana wypowiedziała umowę najmu z 26.01.2014 r. zwalniając lokal z dniem 1.08.2014 r. Wniosła o zaliczenie znajdującej się w posiadaniu powoda kaucji na poczet czynszu za sierpień 2014 r. (domniemany

okres wypowiedzenia) (pismo pozwanej z 31.07.2014 r. złożone przez powoda 29.05.2015 r. k. 25, protokół zdawczo-odbiorczy k. 130).

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie zaś do treści art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Na gruncie omawianego przepisu istnieje wymóg, by w umowie wskazywać sytuacje, których zaistnienie będzie uprawniało strony do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony. Przy czym, możliwe jest wypowiedzenie takiej umowy jedynie z powołaniem się na "ważne przyczyny", bowiem nawet to niedookreślone pojęcie mieści się w hipotezie art. 673 § 3 k.c. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r. III CZP 92/06, OSNC 2007/7-8 poz. 102).

Wnioskując zatem a contrario uznać należy, że nie jest dopuszczalne swobodne wypowiedzanie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, w przypadku gdy strony nie przewidziały wypadków dopuszczających taką możliwość. Brak za to przeszkód, ażeby strony wprowadziły do umowy najmu, również zawartej na czas oznaczony, możliwość jej wypowiedzenia w razie zajścia określonej w tej umowie przyczyny (zob. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 22 stycznia 1998 r., III CKN 365/97 OSNC 1998/9 poz. 144).

Jak wynika z powyższego dopuszczalność wypowiedzenia terminowej umowy najmu determinowana jest istnieniem w treści tej umowy określonych przyczyn przewidujących takie wypowiedzenie, przy czym - jak wskazuje się w judykaturze - wskazanie tych przyczyn nie musi być enumeratywne, ale wystarczy ogólne ich oznaczenie. Samo tylko zaś zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia umowy (bez wskazania jego przyczyny) nie kwalifikuje się jako "wypadki wskazane w umowie". Wyklucza to przyjęta w art. 673 § 3 k.c. konstrukcja wypowiedzenia, dostosowana do uwarunkowań zasady swobody umów (zob. System prawa prywatnego, tom 8, rozdz. I, J. L., s. 35).

W kontekście powyższego, na aprobatę zasługuje stanowisko Sądu Apelacyjnego w Gdańsku zaprezentowane w wyroku z dnia 20 września 2013 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 402/13, w którym Sąd ten stwierdził, iż art. 673 § 3 k.c. rozumieć należy jako zakaz wypowiedzania umów najmu zawartych na czas oznaczony w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiona tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Tego typu postanowienie (zezwalające na rozwiązanie w drodze swobodnego wypowiedzania umowy zawartej na czas oznaczony) jest sprzeczne bowiem zarówno z naturą takiego stosunku, jak też z przepisem ustawy.

Na temat konsekwencji prawnych nierespektowania przez strony bezwzględnie obowiązujących w tym zakresie przepisów, wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 74/07 (OSNC 9/2008, poz. 95) stwierdzając, że zamieszczenie w umowie najmu zawartej na czas oznaczony klauzuli zezwalającej na wypowiedzenie bez oznaczenia przyczyn wypowiedzenia takiej umowy, winno być rozpatrywane pod kątem art. 58 k.c. Postanowienie takie jako sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego najmu zawartego na czas określony, a tym samym z art. 353¹ k.c. jest nieważne.

W kontekście powyższego nie miało istotnego znaczenia, kiedy i kto wprowadził do umowy zapis umożliwiający jej wypowiedzenie, albowiem był on z mocy art. 58 § 3 k.c. nieważny. Natomiast oczywiście w pozostałym zakresie umowa wiązała strony, albowiem nie wynika w żaden sposób z okoliczności zawarcia umowy, aby bez tego postanowienia dotkniętego nieważnością czynność nie została dokonana (umowa nie została zawarta). Trzeba mieć bowiem na względzie, że była to już trzecia z kolei umowa między stronami dotycząca tego samego lokalu (pierwsza była zawarta 4.08.2012 r.), co wskazywało na trwały charakter łączącej strony więzi prawnej. Konkludując, umowa najmu wiązała strony do 28.02.2015 r.

W kontekście niespornej kwoty czynszu najmu i terminu jego zapłaty, powództwo podlegałoby uwzględnieniu w całości, albowiem bezspornie pozwana nie uiszczała czynszu za miesiące sierpień i wrzesień 2014 r. objęte pozwem.

W piśmie z 31.07.2014 r. pozwana dokonała jednak potrącenia z należnością z tytułu najmu za sierpień 2014 r. swojej wierzytelności z tytułu kaucji, której fakt uiszczenia i wysokość (1.600 zł) również nie były sporne. Pismo to

niewątpliwie dotarło do powoda, skoro sam je złożył do akt (k. 25). Pełnomocnik pozwanej podniósł procesowy zarzut potrącenia na rozprawie 27.12.2016 r.

Zarzut ten był uprawniony w świetle art. 505⁴ § 2 k.p.c., albowiem roszczenie o zwrot kaucji nadaje się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Czynność prawna potrącenia jest zdarzeniem prawnym, którego skutkiem, niezależnym od woli uprawnionego do wierzytelności objętej potrąceniem, jest umorzenie się obydwu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 k.c.), ze skutkiem czasowym określonym w art. 499 zdanie drugie k.c., tj. od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (tu z dniem 6.08.2014 r.). Zgodnie z regulującymi potrącenie przepisami kodeksu cywilnego oświadczenie o potrąceniu może być złożone - w okresie trwania fazy kompensacyjnej - w każdym czasie, zarówno przed, jak i po wszczęciu postępowania sądowego (w toku postępowania sądowego, także poza tym postępowaniem). Natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową. Jego podniesienie w postępowaniu sądowym oznacza powołanie się na fakt dokonania potrącenia i wynikające stąd skutki. Jest to tak naprawdę zarzut nieistnienia, umorzenia lub wygaśnięcia wierzytelności powoda (tak trafnie Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 10 kwietnia 2014 r., I ACa 1241/13). Sąd w niniejszym składzie stoi na stanowisku, że jakkolwiek oświadczenie o potrąceniu może być zarówno złożone, jak i odebrane także przez pełnomocnika, to jednak nie stanowi w tym zakresie wystarczającego umocowania pełnomocnictwo procesowe, bowiem zakres umocowania określony w art. 91 k.p.c. nie uprawnia pełnomocnika procesowego z mocy ustawy do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu, ani do odbierania takich oświadczeń. Jak jednak wcześniej wskazano, materialnoprawne oświadczenie o potrąceniu zostało powodowi osobiście złożone przez samą pozwaną. Zarzut procesowy mógł zatem być skutecznie podniesiony przez pełnomocnika pozwanej w nieobecności powoda (w obecności jego pełnomocnika). Pełnomocnictwo procesowe obejmuje swoim zakresem możliwość podjęcia takiej czynności, jako czynności procesowej.

Konkludując należało uznać, że pozwana skutecznie potrąciła swoją wierzytelność z tytułu kaucji z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu najmu za sierpień 2014 r., co spowodowało wzajemne umorzenie obu należności.

W tym zakresie powództwo podlegało zatem oddaleniu.

Natomiast roszczenie o zapłatę czynszu za wrzesień podlegało uwzględnieniu w całości na podstawie art. 659 k.c. Jako że roszczenie to było roszczeniem terminowym (płatne do 5-ego dnia miesiąca), zgodnie z żądaniem pozwu zasądzono je z odsetkami ustawowymi za okres od 6.09.2014 r. do 31.12.2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty (art. 481 § 1 i 2 k.c.). Od 1.01.2016 r. „stare” odsetki ustawowe stały się odsetkami ustawowymi za opóźnienie (vide art. 481 k.c. w brzmieniu przed i po 1.01.2016 r. i art. 56 ustawy z 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw Dz. U. 2015, poz. 1830).

O kosztach procesu za obie instancje orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. znosząc je wzajemnie. W orzecznictwie prezentowane jest zapatrywanie, że o zastosowaniu zasady wzajemnego zniesienia kosztów procesu decyduje również kryterium słusznościowego rozłożenia obowiązku ponoszenia tych kosztów, nie jest natomiast bezwzględnie wymagane dokładne wyliczenie stosunku wygranej do przegranej (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 17 czerwca 1974 r., II CZ 104/74, niepubl.; z dnia 10 lutego 1985 r., II CZ 21/85, niepubl.; z dnia 17 czerwca 2011 r., II PZ 10/11, niepubl.). Niewątpliwie za takim rozstrzygnięciem o kosztach przemawiają zasady słuszności. Zarówno pozwana jak i powód byli reprezentowani ostatecznie przez fachowych pełnomocników (pозwana również w poprzednim postępowaniu w I instancji i w postępowaniu apelacyjnym), zaś powód wygrał spór w 50% (a więc i w takim stosunku przegrał). Biorąc pod uwagę koszty osobistego stawiennictwa powoda na rozprawie 18.10.2016 r. (k. 123-125), opłatę od pozwu i apelacji uiszczoną przez powoda (łącznie 140 zł), koszty poniesione przez obie strony równoważyły się, co jest podstawą zniesienia kosztów procesu w oparciu o powyższą normę prawną w sytuacji, gdy obie strony są zarówno stroną wygrywającą i przegrywającą.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować zwrot uzasadnienia 5 stycznia 2017 r.
2. Doręczyć odpis wyroku wraz z uzasadnieniem pełnomocnikowi pozwanej.

SSR Artur Grajewski