

UZASADNIENIE

Powódka A. S. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości K. tytułem należności czynszowych na rzecz powódki kwoty 2.700,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Powódka podniosła, że pozwany nie wypowiedział skutecznie łączącej strony umowy najmu, umowa została zawarta na czas określony bez możliwości wcześniejszego jej rozwiązania, do dnia złożenia pozwu nie doszło również do rozwiązania umowy na zgodny wniosek stron. Powódka wskazała, że pozwany odmówił zapłaty należnego czynszu.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwana podniosła, że łącząca strony umowy najmu została rozwiązana, pozwana opuściła lokal z dniem 30 listopada 2011 r. Pozwana zgłosiła zarzut potrącenia kwoty 900,00 zł tytułem zwrotu kaucji złożonej tytułem zabezpieczenia roszczeń z umowy najmu, wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w Kutnie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 7 października 2010 r. A. S. zawarła z (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości K. umowę najmu lokalu mieszkalnego. Przedmiotem umowy była część domu znajdującego się w K. przy ul. (...) składająca się z jednego pokoju, przedpokoju, balkonu. Przedmiot najmu został przekazany najemcy w dniu 11 października 2010 r. Zgodnie z umową najmu najemca zobowiązany był do zapłaty czynszu najmu w kwocie 900,00 zł miesięcznie. Strony ustaliły, że czynsz miał być płatny z góry do dnia dwunastego każdego miesiąca przelewem na konto osobiste wynajmującego na podstawie rachunku wystawionego przez wynajmującego. Najemca wpłacił zgodnie z postanowieniem umowy kaucję zwrotną w kwocie 900,00 zł. Strony ustaliły, że umowa została zawarta na okres dwóch lat od dnia jej podpisania i mogła być przedłużona na dalszy czas oznaczony za pisemną zgodą obydwu stron w postaci aneksu do umowy. Umowa najmu mogła być rozwiązana: 1) na mocy obopólnej zgody stron i rozwiązania umowy najmu, 2) jeżeli lokal ulegnie uszkodzeniu lub z winy wynajmującego nie będzie nadawał się do mieszkania, 3) w trybie natychmiastowym za pisemnym jednostronnym wypowiedzeniem przez wynajmującego, jeżeli najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu najmu lub opłat za media za okres co najmniej 14 dni od dostarczenia najemcy rachunku przez wynajmującego. Wszelkie zmiany do umowy wymagały formy pisemnej. Oprócz pozwanego w domu powódki pokoje wynajmowali dwaj inni najemcy.

Działający w imieniu pozwanego J. G. zajmował sypialnię na parterze budynku od 1 listopada 2010 r. do 30 listopada 2011 r., po czym opuścił lokal.

Po pewnym czasie najemcy stwierdzili w najmowanych pomieszczeniach występowanie wad, które stwarzały niezbyt wygodne zamieszkiwanie w tym domu. Pierwsza wada, to zbyt stara sieć wodociągowa, wykonana z rur stalowych, z których wylatywała woda z ziarnami rdzy, powodując zatykanie się kranów, które trzeba było co pewien czas czyścić, wymieniać sitka. Sedes w łazience okazał się całkowicie zardzewiały. Schody z parteru na pierwsze piętro stwarzały pewne zagrożenie, nie miały pochwytu. Sieć ciepłownicza groziła zagotowaniem się wody w rurach, co miało miejsce w zimie z 2010 na 2011 rok. Od połowy 2011 roku zaczął pojawiać się fetor kanalizacyjny.

Najemcy nie zgłaszali wynajmującemu zastrzeżeń odnośnie warunków w najmowanych lokalach.

W dniu 4 listopada 2011 r. A. S. sporządziła i przedłożyła najemcom projekty aneksów do umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartych w dniu 7 października 2010 r., w których doprecyzowała kwestię kaucji, wskazując, że w wypadku jakichkolwiek zniszczeń nieruchomości w dniu wygaśnięcia umowy, wynajmujący wykorzysta kaucję jako zapłatę za koszty napraw oraz kwestię zajmowania poszczególnych pomieszczeń przez A. D., J. G. i Z. O.. Przedłożone projekty aneksów do umów nie zostały zaakceptowane przez najemców.

W związku z przedłożonym przez powódkę aneksem nr (...) z dnia 4 listopada 2011 r. do umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 7 października 2010 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością poinformowała wynajmującą, że przedłożony aneks nr (...) traktuje jako wypowiedzenie warunków umowy, z dniem 30 listopada 2011 r. opuści zajmowany lokal mieszkalny i prosi o ustalenie sposobu przekazania kompletu kluczy, na płatność za miesiąc listopad w wysokości 900,00 zł zostanie zaliczona kwota 900,00 zł wpłacona wynajmującemu tytułem kaucji gwarancyjnej. A. S. wystawiła rachunki: w dniu 4.11.2011 r. na kwotę 900,00 zł za miesiąc listopad 2011 r., w dniu 10.12.2011 r. na kwotę 900,00 zł za miesiąc grudzień 2011 r., w dniu 4.01.2012 r. na kwotę 900,00 zł za miesiąc styczeń 2012 r., rachunki te przekazała pozwanemu.

Powódka zawarła z pozwaną Spółką umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas określony, co powoduje, że umowy tej nie można wypowiedzieć przed terminem na jaki została zawarta, chyba że strony co innego postanowiły. Zgodnie z treścią zawartej umowy wypowiedzenie umowy było możliwe zgodnie z jej § 7, na mocy obopólnej zgody, jeżeli lokal ulegnie uszkodzeniu lub z winy wynajmującego nie będzie nadawał się do mieszkania oraz w trybie natychmiastowym za pisemnym wypowiedzeniem przez wynajmującego, jeżeli najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za okres co najmniej 14 dni. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, aby którakolwiek z tych okoliczności miała miejsce. Nie było obopólnej zgody na rozwiązanie umowy, ani też wynajmujący nie wypowiedział umowy wobec zalegania z płatnościami. Odnośnie kwestii uszkodzenia lokalu również nie sposób przyjąć, że strona pozwana taką okoliczność wykazała.

Strona pozwana nie wywiązała się z obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodził skutki prawne, tj. zaistnienia wad lokalu będącego przedmiotem łączącej strony umowy najmu, uzasadniających wypowiedzenie umowy zgodnie z art. 682 k.c. i § 7 umowy najmu.

W ocenie Sądu brak uzasadnionych podstaw faktycznych do przyjęcia, że do rozwiązania łączącej stron umowy najmu doszło na skutek rozwiązania tej umowy przez powódkę poprzez skierowanie w dniu 4 listopada 2011 r. do najemców aneksów jednostronnie zmieniających ustalone przez strony warunki umowy. Z treści sporządzonych przez powódkę aneksów, jak również okoliczności towarzyszących złożeniu tych propozycji zmian postanowień umowy, nie wynika ani wyraźny, ani nawet dorozumiany zamiar wynajmującego rozwiązania łączącej strony umowy najmu. Nie ulega wątpliwości, że powódka dążyła w ten sposób jedynie do doprecyzowania postanowień zawartych w § 1 i 3 umowy. Najemca nie zaakceptował warunków aneksu do umowy, nie można zatem przyjąć, że doszło do zmiany ustaleń umownych, a dotychczasowa treść umowy uległa zmianie.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd orzekający uznał, że powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Nie ulega wątpliwości, iż strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego o treści ustalonej w umowie pisemnej z dnia 7 października 2010 r. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 § 1 k.c.). Powódka oddała pozwanej do używania przez czas oznaczony część domu znajdującego się w K. przy ul. (...), a pozwana zobowiązała się płacić z góry do dnia dwunastego każdego miesiąca czynsz najmu w wysokości 900,00 zł miesięcznie. Pozwana za miesiące listopad 2011 r., grudzień 2011 r. i styczeń 2012 r. nie wywiązała się ze zobowiązania zapłaty umówionego czynszu (§ 3 ust. 1 i 2 umowy najmu).

Nie sposób przyjąć, że łącząca strony umowa najmu uległa rozwiązaniu zgodnie z ustaleniami stron zawartymi w § 7 umowy. Zgodnie z przepisem art. 673 § 3 k.c., jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem jedynie w wypadkach określonych w umowie.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez stronę pozwaną zarzut potrącenia. Zarzut ten został zgłoszony przez pełnomocnika procesowego pozwanej, który nie wykazał, że ma również umocowanie do czynności materialnoprawnych. Ponadto należy uznać, iż w chwili złożenia przez pozwaną w piśmie z dnia 15 listopada 2011 r. oświadczenia o zaliczeniu przez pozwaną uiszczoną wynajmującemu kaucji gwarancyjnej na poczet należności czynszowych za miesiąc listopad, wierzytelność pozwanej z tytułu przekazanej powódce kaucji nie była jeszcze

wierzytelnością wymagalną. Nie ulega wątpliwości, że łączący strony stosunek najmu wówczas nie uległ rozwiązaniu i nadal trwał. Strony w umowie nie określiły dalszego losu uiszczonej przez najemcę kaucji, ustaliły, że jest to kaucja zwrotna, nie wskazały terminu zwrotu kaucji. Niewątpliwie wpłacona przez pozwaną kaucja miała stanowić pewną formę zabezpieczenia wykonania zobowiązania przez najemcę, jej zwrot uzasadniałoby dopiero ustanie łączącego strony stosunku najmu.

O odsetkach za opóźnienie w spełnieniu zasądzonego świadczenia pieniężnego Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 481 § 1 i 2 k.c., zaś o kosztach postępowania rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c.

Powyższe rozstrzygnięcie apelacją w całości zaskarżyła strona pozwana żądając zmiany wyroku i oddalenia powództwa z uwzględnieniem kosztów postępowania za obie instancje. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono obrazę prawa procesowego to jest art. 233 § 1 k.p.c. i obrazę prawa materialnego to jest art. 60 i 65 k.c.

Powódka nie złożyła odpowiedzi na apelację.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna a podniesione w niej zarzuty chybione.

Na wstępie należy wskazać, iż wobec rozpoznania sprawy w postępowaniu uproszczonym Sąd Okręgowy na podstawie art. 505¹³ § 2 k.p.c. może ograniczyć uzasadnienie jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku zapadłego w postępowaniu odwoławczym z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd Okręgowy miał także na uwadze, że w postępowaniu uproszczonym zgodnie z art. 505⁹ § 1 k.p.c. apelację można oprzeć tylko na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, bądź naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Oznacza to, że w postępowaniu uproszczonym zarzutów apelacyjnych nie można oprzeć na kwestionowaniu ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji a do tego sprowadzają się zarzuty naruszenia prawa procesowego, a w konsekwencji także zarzuty naruszenia prawa materialnego. Oba bowiem w istocie odnoszą się do zakwestionowania poczynionego przez Sąd I instancji ustalenia, że między stronami nie doszło do rozwiązania łączącej je umowy najmu

Jako chybiony należy ocenić zarzut apelującego naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c., polegający na ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego bez jego wszechstronnego rozważenia w oparciu o zasady logiki i doświadczenia życiowego. Odnosząc się do powyższego zarzutu należy wskazać, iż w myśl art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Z uwagi na przyznaną sądowi swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie wtedy, gdy podstawą rozstrzygnięcia uczyniono rozumowanie sprzeczne z zasadami logiki bądź wskazaniem doświadczenia życiowego. W niniejszej sprawie Sąd I instancji opierając się na zeznaniach świadka oraz stron postępowania w sposób prawidłowy i wnikliwy ustalił istotne okoliczności przedmiotowej sprawy. W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującego w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie polemikę z prawidłowymi i nie obarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 60 i 65 k.c. Wbrew wywodom apelacji nie było obopólnej zgody na rozwiązanie umowy. Oczywistym jest, iż oświadczenie woli może kreować stosunek cywilnoprawny (oświadczenie pozytywne) oraz prowadzić do ustania (rozwiązania) stosunku cywilnoprawnego. Zgodnie z przepisem art. 60 k.c., z

zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Przepis ten dotyczy sposobu zachowania wskazującego jednoznacznie na wyrażenie woli przez osobę dokonującą czynności prawnej. Oświadczenie woli stanowi ujawniony, uzewnętrznlony zamiar wywołania określonych skutków prawnych. Oświadczenie woli może być także dorozumiane (*per facta concludentia*), jednakże wówczas musi być ono niewątpliwe. Przepis art. 60 k.c. przez pojęcie czynności prawnej dokonanej *per facta concludentia* rozumie jedynie formę (sposób) wyrażenia oświadczenia woli, którego treść jest niewątpliwa, ten sposób nie powinien pozostawiać niejasności co do zamiaru osoby dokonującej czynności prawnej i w dostatecznym stopniu ma na ten zamiar wskazywać. Z treści sporządzonych przez powódkę aneksów, jak również okoliczności towarzyszących złożeniu tych propozycji zmian postanowień umowy, nie wynika ani wyraźny, ani nawet dorozumiany zamiar wynajmującego rozwiązania łączącej strony umowy najmu. Nie ulega wątpliwości, że powódka dążyła w ten sposób jedynie do doprecyzowania postanowień zawartych w § 1 i 3 umowy. Najemca nie zaakceptował warunków aneksu do umowy, nie można zatem przyjąć, że doszło do zmiany ustaleń umownych, a dotychczasowa treść umowy uległa zmianie. Jedynie bowiem zgodne oświadczenia stron kreują umowny stosunek zobowiązaniowy.

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności apelacji oraz nie ujawnienia okoliczności, które winny być uwzględnione w toku postępowania apelacyjnego z urzędu, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c.