

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanego P. Ś. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 4711 złotych z ustawowymi odsetkami w zakresie kwoty 1510,06 złotych od dnia 11 października 2009 roku do dnia zapłaty, w zakresie kwoty 1510,06 złotych od dnia 11 listopada 2009 roku do dnia zapłaty, w zakresie kwoty 1510,06 złotych od dnia 11 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach procesu.

Powyższy wyrok wynikał z uznania za zasadne i podlegające uwzględnieniu w całości żądanie zapłaty kwoty odpowiadającej trzymiesięcznemu czynszowi z tytułu łączącej strony umowy najmu lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł.. Sąd I instancji wskazał, że jakkolwiek powód udostępnił pozwanemu lokal bez centralnego ogrzewania, który z tego względu nie nadawał się do zamieszkania, nie można tracić z pola widzenia faktu, iż strony były związane zawartą uprzednio umową najmu, do niezbędnych elementów której nie należy wydanie lokalu. Sąd Rejonowy oceniając uchybienie przez powoda obowiązkowi wynikającym z umowy jako zwłokę w spełnieniu świadczenia z umowy wzajemnej uznał, iż w opisanej sytuacji pozwany mógł unicestwić niekorzystne dla siebie skutki tejże umowy jedynie składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy w trybie art. 491 § 1 k.c., czego jednakże nie uczynił.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, podnosząc następujące zarzuty:

- naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 488 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy Sąd I instancji prawidłowo ustalił, iż powodowa spółka nie spełniła świadczenia polegającego na wydaniu pozwanemu spornego lokalu co w konsekwencji oznacza, iż pozwany mógł powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia polegającego na zapłacie na rzecz powodowej spółki czynszu do czasu, gdy druga strona wyda mu lokal w stanie umożliwiającym jego zamieszkanie w wyniku czego roszczenie powodowej spółki nie jest wymagalne;
- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 493 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy Sąd I instancji prawidłowo ustalił, iż świadczenie powodowej spółki stało się niemożliwe, wskutek czego pozwanemu nie został wydany sporny lokal, a zatem mógł on od umowy odstąpić;
- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 495 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy Sąd I instancji prawidłowo ustalił, iż świadczenie powodowej spółki stało się niemożliwe i w wyniku tego lokal nie został wydany pozwanemu, w wyniku czego powodowa spółka nie mogła żądać świadczenia wzajemnego w postaci czynszu;
- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy żądanie przez powodową spółkę zapłaty czynszu od powoda w sytuacji zawinionego niewykonania umowy w zakresie dostosowania lokalu do potrzeb najemcy, w tym wykonania remontu i dostarczenia ogrzewania a w konsekwencji niewydajnie pozwanemu tego lokalu pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego takimi jak lojalność, uczciwość kontraktowa, zasada dotrzymywania umów. Sprawiedliwości społecznej;
- naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie materiału dowodowego, czego wynikiem było uznanie przez Sąd I instancji, iż czynsz należny pozwanemu należny jest od dnia zawarcia umowy w sytuacji gdy treść przedmiotowej umowy najmu pozwala na dokonanie oceny odmiennej - tj. uzależniania obowiązku zapłaty czynszu od wykonania wynikających z umowy obowiązków po stronie powodowej spółki polegających na wyremontowaniu lokalu i wydaniu go pozwanemu;
- naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie materiału dowodowego, czego wynikiem było uznanie przez Sąd I instancji, iż oświadczenie złożone przez pozwanego stanowiło wypowiedzenie umowy najmu w sytuacji gdy z okoliczności sprawy wynika, iż należy je ocenić jako oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy.

Powołując się na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodowej spółki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem 1 instancji oraz zasądzenie na rzecz pozwanego od powodowej spółki kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego obejmującego postępowanie przed Sądem 11 instancji według norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia co do kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego powódek za postępowanie przed Sądami I i II instancji.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego.

Przechodząc do oceny poszczególnych zarzutów apelacji w pierwszej kolejności należy wskazać, iż całkowicie chybiony jest zarzut przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów. Pozwany upatruje naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w błędnej jego zdaniem ocenie Sądu I instancji co do terminu wymagalności świadczeń wzajemnych stron umowy najmu oraz charakteru prawnego i skutków jakie wywołało złożone przez pozwanego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. W tym miejscu zachodzi potrzeba wyjaśnienia, iż przywołany przepis stanowi jakimi dyrektywami powinien kierować się sąd dokonując ustaleń faktycznych będących wynikiem oceny dowodów. Tymczasem powód w istocie nie podważa ustaleń Sądu Rejonowego, albowiem mimo formalnego przytoczenia zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. w istocie kwestionuje dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę żądania pozwu w świetle ogólnych zasad zobowiązań z umów wzajemnych, ta zaś kwestia przynależy nie do sfery ustaleń faktycznych, lecz do sfery prawa materialnego.

Dla skuteczności zaś zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżący powinien wykazać posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że doszło do rażącego naruszenia ustanowionych w tym przepisie zasad oceny wiarygodności i mocy dowodów, a nie wówczas gdy będzie dążył jedynie do przeforsowania własnej oceny prawnej. Powołane w apelacji wywoły mają wyłącznie charakter polemiczny i w żadnej mierze nie konkretyzują, jakim zasadom oceny dowodów Sąd I instancji uchybił.

W pierwszej kolejności trzeba podkreślić, że zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z przepisu tego wynika, że umowa najmu jest konsensualna. Dochodzi do skutku w chwili jej zawarcia. Wydanie przedmiotu najmu najemcy nie jest przesłanką skuteczności umowy najmu. Dlatego nie można zgodzić się z apelującym, że w niniejszej sprawie sam brak wydania lokalu oznaczał, że po stronie najemcy pojawiły się instrumenty prawne skutkujące zniweczeniem umowy od chwili jej zawarcia.

Niezasadnie skarżący podnosi zarzut naruszenia art. 488 k.c. Wbrew odmiennej ocenie pozwanego wskazany przepis nie daje najemcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu w sytuacji występującej w przedmiotowym stanie faktycznym. Wynajmujący zaoferował wydanie lokalu i są podstawy do przyjęcia, że przedmiot najmu znajdował się w stanie umożliwiającym jego używanie. Do lokalu rzeczywiście nie była dostarczana energia elektryczna, ale zmiana tego stanu rzeczy wymagała współdziałania powoda z pozwanym przy wykonywaniu zobowiązania. Skarżący zresztą nie kwestionuje faktu, że powód zaoferował świadczenie wzajemne, oświadczając gotowość do udostępnienia lokalu pozwanemu, tyle że jego zdaniem lokal był nieprzydatny do zamieszkania. (...) elektryczna zapewniała nie tylko oświetlenie, ale także zasilala urządzenia grzewcze i zapewniające ciepłą wodę. Niezwykle jest, że instalacja w lokalu była sprawna, a pozwany nie zgłaszał zastrzeżeń co do jej stanu przy podpisywaniu umowy. Nie budzi też wątpliwości, że obowiązek zawarcia z dostawcą energii umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej obciążał

najemcę. Pozwany przyznał, że w innym wynajmowanym przez siebie we wcześniejszym okresie lokalu przy ulicy (...) podpisał umowę z zakładem energetycznym na dostawę energii, a zatem konieczność samodzielnego zawarcia umowy tym zakresie przez najemcę w nie powinna być dla niego zaskoczeniem. Sąd Rejonowy słusznie dał zatem wiarę twierdzeniom strony powodowej o tym, że pozwany był przy zawarciu umowy informowany o takiej potrzebie, gdyż powodowa spółka stosuje praktykę, według której najemcy sami podpisują umowę o dostawę prądu. Powyższe potwierdził w swoich zeznaniach świadek A. S., który jest najemcą lokalu w tej samej nieruchomości i wyjaśnił, że uzyskał podłączenie do sieci elektroenergetycznej po przedstawieniu w zakładzie energetycznym umowy najmu lokalu. Natomiast pozwany w toku postępowania nie przedstawił żadnej przekonującej argumentacji dla wyjaśnienia przyczyn, dla których nie zawarł umowy z dostawcą prądu, samo zaś jego oświadczenie o braku świadomości, iż taki obowiązek na nim spoczywał jest niewiarygodne i nie znajduje potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym sprawy.

Z tych samych względów nie można Sądowi I instancji postawić zarzutu naruszenia przepisów art. 493 § 1 i 495 § 1 k.c., gdyż nie mają one w ogóle zastosowania w rozpoznawanej sprawie. Przede wszystkim podkreślić należy, iż w sprawie nie zachodzi niemożliwość świadczenia. Stan ten cechuje obiektywna niewykonalność świadczenia przez kogokolwiek. Nie można natomiast mówić o niemożliwości świadczenia, gdy brak jego realizacji jest wynikiem jedynie niedostatecznej wiedzy czy też woli działania po stronie dłużnika. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, gdzie obiektywnie możliwe było zawarcie umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, a brak realizacji świadczenia w tej części jest jedynie wynikiem sporu pomiędzy stronami dotyczący kwestii na kim ten obowiązek spoczywał. Zresztą nawet gdyby przyjąć, jak chce tego skarżący, że brak prądu w lokalu jest skutkiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi strona powodowa, to można co najwyżej mówić o zwłóce w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, a nie o niemożliwości świadczenia. W takim razie zastosowanie mógłby znaleźć przepis art. 491 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Może również bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. Pozwany nie złożył jednakże powodowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W szczególności charakter takiego nie ma przypisać wypowiedzeniu umowy najmu, na które powołuje się skarżący, gdyż nie zdołał on jednocześnie wykazać, że zostało ono poprzedzone wyznaczeniem odpowiedniego terminu z zastrzeżeniem rygoru odstąpienia od umowy.

Całkowicie chybiony jest zarzut naruszenia art. 5 k.c. Wbrew stanowisku skarżącego Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia wskazanego przepisu. Należy bowiem podkreślić, iż istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

Okoliczności takie jednakże w niniejszej sprawie nie występują. W szczególności przesłanek do oddalenia żądania pozwu na podstawie art. 5 k.c. nie można upatrywać w tym, iż pozwany nie wprowadził się do przedmiotowego lokalu. Godzi się bowiem zauważyć, że strony od chwili zawarcia łączyła umowa najmu lokalu, która ze względu na swój konsensualny charakter dla skuteczności nie wymaga wydania lokalu. Skarżący w okresie obowiązywania umowy nie wywiązał się z ciążącego na nim obowiązku zapłaty czynszu, a nie wykazał przy tym, iż brak podłączenia lokalu do sieci elektroenergetycznej jest skutkiem niewykonania zobowiązania przez stronę powodową. W konsekwencji uznać należy, iż powód realizuje swoje uprawnienie z mocy obowiązujących przepisów prawa. Istnieje bowiem domniemanie, że osoba uprawniona korzysta z prawa podmiotowego w sposób legalny, zasługujący na ochronę prawną. Dopiero wykazanie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania, jako nadużycia prawa niezaskługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z mocy art. 98 § 1 k.p.c. w związku z § 6 pkt 3 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U.2013.461 j.t. ze zm.) stosownie do wyniku postępowania. Na koszty postępowania apelacyjnego złożyła się kwota 300 złotych kosztów zastępstwa procesowego.