

UZASADNIENIE

Powód K. G. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej J. B. kwoty 3300 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem czynszu za lokal objęty umową najmu z dnia 1 lutego 2012 r.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwana wносиła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Kutnie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1650 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach procesu stosownie do wyniku sporu.

W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd orzekający ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 lutego 2012r. strony postępowania zawarły umowę najmu lokalu użytkowego. Przedmiotem umowy był lokal znajdujący się w K. przy ulicy (...). Strony umówiły się, iż wynajmująca będzie płaciła czynsz w kwocie 3300 zł miesięcznie z góry do dnia 10 każdego miesiąca w formie przelewu. Ustalono również, iż kaucja wynosi 3300 zł i będzie stanowić wpłatę za ostatni miesiąc po rozwiązaniu umowy najmu. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Najemca zobowiązał się opuścić lokal w wypadku rozwiązania umowy. Zgodnie z § 7 umowy strony postanowiły, iż każda ze stron może umowę wypowiedzieć z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu w wypadku zgody obydwu stron. Zgodnie z § 9 zmiany umowy wymagały formy pisemnej.

W dniu 28 czerwca 2012r. powód wystosował do pozwanej wypowiedzenie umowy najmu lokalu z dniem 30 czerwca 2012r. W wypowiedzeniu pisemnym wskazano, iż okres wypowiedzenia kończy się 30 września 2012r natomiast kaucja jest kompensowana z czynszem za ostatni okres najmu tj. wrzesień 2012r. Powód wystawił rachunek dla J. B. z tytułu czynszu za sierpień w kwocie 3300 zł ze wskazaniem terminu wpłaty do 10.08.2012r. Pozwana uściła na rzecz powoda czynsz za miesiąc lipiec 2012 r. W imieniu J. B. całość czynności związanych z wynajmem lokalu wykonywała G. K. (1) córka pozwanej.

Powód rozpoczął poszukiwania nowego najemcy lokalu jeszcze przed okresem wypowiedzenia. Do powoda zgłosiła się zainteresowana firma. Po otrzymaniu wypowiedzenia G. K. poinformowała powoda, że ma już nowy lokal i ten na ulicy (...) może być przez powoda zagospodarowany i że chce zwrócić klucze. Początkowo strony umówiły się na spotkanie w ostatnich dniach sierpnia. Do spotkania stron doszło w lokalu przy ulicy (...) w dniu (...). Córka pozwanej G. K. poszła na spotkanie z przygotowanym pismem odnośnie przekazania kluczy do lokalu. Na przygotowanym piśmie powód początkowo podpisał, iż odebrał lokal i klucze 3 września 2012 r. a następnie przekreślił swoją adnotację i podpis. Na umowie pozostał wpis, iż wyraża zgodę na kompensatę kaucji w wysokości 3300 zł za miesiąc wrzesień zgodnie z zawartą umową z 01.02.02. W czasie spotkania doszło pomiędzy stronami do nieporozumienia. Powód zaproponował, że pozwana może zapłacić czynsz za połowę września. G. K. nie wyraziła na to zgody. Nie doszło do spisania protokołu zdawczo odbiorczego gdyż G. K. opuściła lokal pozostawiając klucze na witrynie.

Pierwsza umowa z firmą (...) na najem lokalu przy ulicy (...) została podpisana pomiędzy powodem a firmą (...), w imieniu, której negocjacje prowadził pracownik firmy (...), w dniu 28 czerwca 2012r. W umowie tej wskazano, że lokal ma być wydany 1 października 2012r. Następną umowę najmu lokalu z firmą (...) została podpisana już przez M. G. w dniu 3 września 2012 r. Lokal firmie (...) został wydany w dniu 13 września 2012 r. Czynsz był płacony przez firmę (...) od 15 września 2012r. to jest za połowę miesiąca września. Powodowi firma (...) nie płaciła żadnego czynszu.

Dokonując powyższych ustaleń sąd I instancji uznał roszczenie za uzasadnione w części. W przedmiotowej sprawie powód zawarł z pozwaną umowę najmu na czas nieokreślony, co pociąga za sobą to, że umowę tę można wypowiedzieć. Zgodnie z art. 688 k.c. jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zgodnie z

treścią umowy jaka została zawarta wypowiedzenie umowy było możliwe przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, Okres wypowiedzenia mógł być krótszy w wypadku zgody obu stron. Jednocześnie zgodnie z § 9 zmiany umowy wymagały formy pisemnej.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego pozwana podjęła próbę wynegocjowania skrócenia okresu wypowiedzenia jednak próba ta skończyła się fiaskiem. Brak jest w sprawie jakichkolwiek dowodów aby powód wyraził zgodę na skrócenie okresu wypowiedzenia a co się z tym wiąże płatność ze strony pozwanej jedynie za miesiąc lipiec i sierpień z zaliczeniem kaucji na płatność za miesiąc sierpień. Przeciwnie z zeznań samej G. K. bezpośrednio również zainteresowanej w korzystnym dla pozwanej rozstrzygnięciu nie wynika aby do konsensusu pomiędzy stronami doszło. Świadek wspomina jedynie, iż strony inaczej się umawiały niż tego ostatecznie zażądał powód nie wskazując na szczegóły owych innych ustaleń. To, że powód prowadził już rozmowy z kolejnym najemcą nie ma znaczenia z punktu widzenia obowiązku pozwanej do świadczenia pieniężnego z tytułu czynszu na rzecz powoda. To, że pozwana zadeklarowała wcześniejsze wydanie lokalu nie może być jednoznaczne z udowodnieniem, iż strony skróciły okres wypowiedzenia. Do wygaśnięcia stosunku najmu nie jest wystarczające opróżnienie lokalu, ale wypowiedzenie tego wężła obligacyjnego i to w formie i terminie przewidzianym przez prawo. Nie jest przewidziane unicestwienie stosunków obligacyjnych jednostronnie, bez zachowania wymagań ustawowych i umownych, w drodze postawienia kontrahenta przed faktami dokonany. Tego rodzaju zachowanie traktowane jest jako naruszenie warunków umownych, jej nienależyte wykonanie ze wszystkimi tego konsekwencjami. Trudno przyjąć, że wynajmujący, który został poinformowany, że najemca nie będzie korzystał z przedmiotu najmu, nie ma obowiązku zadbania o własne interesy i z tej przyczyny ma odmówić odbioru przedmiotu najmu, który pozostawiony byłby bez nadzoru. Dopiero po upływie okresu najmu przedmiot najmu powinien zostać wynajmującemu zwrócony. Jeśli jednak tak jak to ma miejsce w sprawie niniejszej wynajmujący, który wszedł w posiadanie lokalu przed upływem okresu wypowiedzenia udostępnia go kolejnemu najemcy to odpada w takiej sytuacji przyczyna świadczenia przez najemcę z tytułu czynszu na rzecz wynajmującego. Powód wskazał, iż kolejna umowa została zawarta pomiędzy kolejnym najemcą a synem powoda M. G. a nie z nim. Umowa, która zawarł sam powód przewidywała wydanie lokalu w dniu 1 października 2012r. a nie w dniu 13 września 2012r. jak to faktycznie miało miejsce. Zdaniem Sądu okoliczność ta jest o tyle bez znaczenia, że jak zeznał sam powód pomiędzy nim a jego synem nie ma żadnych sporów co do sposobu zarządu lokalem i wzajemnie akceptują swoje posunięcia umożliwiając sobie nawzajem czerpanie korzyści z przedmiotu najmu. Dlatego też wobec ustalenia przez Sąd, iż faktycznie lokal został wydany kolejnemu najemcy już 13 września 2012r. należało zasądzić od pozwanej jedynie czynsz za połowę miesiąca jako, że nie miała ona możliwości korzystania z lokalu mimo, że okres wypowiedzenia jeszcze nie upłynął. Należy przy tym wskazać, że pozostawienie kluczy powodowi nie niwelowało skutku braku upływu okresu wypowiedzenia w postaci możliwości korzystania z lokalu przez najemcę.

Powyższe rozstrzygnięcie w części uwzględniającej powództwo apelacją zaskarżyła pozwana żądając zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i odpowiednie rozstrzygnięcie o kosztach postępowania z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie przepisów postępowania to jest : art. 321 § 1 k.p.c., 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 1 k.p.c.

W odpowiedzi na apelację powód żądał jej oddalenia i zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy aprobuje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i wyrażone przez ten Sąd oceny prawne. Zarzuty skarżącego zawarte w apelacji nie zasługują na uwzględnienie.

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.

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 wskazaniami doświadczenia życiowego. W niniejszej sprawie Sąd I instancji opierając się na zeznaniach świadków 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.

Za bezzasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W myśl wskazanego przepisu uzasadnienie orzeczenia powinno zawierać: wskazanie podstawy faktycznej, a mianowicie ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa. Naruszenie przepisu o sposobie uzasadnienia wyroku o tyle może stanowić przyczynę uchylenia orzeczenia, o ile uniemożliwia sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostało należycie zastosowane. W badanej sprawie treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie zawiera tego typu usterek, które uniemożliwiłyby przeprowadzenie kontroli instancyjnej i rozpoznanie apelacji. Zarzut apelacji w tym zakresie nie znajduje zatem uzasadnienia.

Za chybiony, a wręcz niezrozumiały należy uznać zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. poprzez orzeczenie co do przedmiotu, który nie był objęty roszczeniem powoda. Ani z treści uzasadnienia ani tym bardziej z treści wyroku w żadnym razie nie wynika, by zasądzona wyrokiem kwota dotyczyła czynszowych należności za miesiąc wrzesień. Wręcz odwrotnie. Już z samego rozstrzygnięcia w zakresie odsetek wynika niezbicie, że przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu I instancji był czynsz za miesiąc sierpień.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy nie znalazł usprawiedliwionych podstaw do uwzględnienia apelacji i działając na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Mając na względzie wynik niniejszego postępowania, o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c.. Na koszty poniesione przez powódkę w postępowaniu apelacyjnym złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika, ustalone w oparciu o § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.460).