

Sygn. akt II Ca 139/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Tomasz Szaj (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2015 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Myśliborzu z dnia 7 listopada 2014 roku, sygn. akt VI C 406/14 upr

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2014 roku, sygn. akt VI C 406/14 upr, Sąd Rejonowy w Myśliborzu zasądził do pozwanej A. S. na rzecz powódki A. P. kwotę 6 000,- zł z ustawowymi odsetkami od kwot po 2 000,- zł od 10 lipca, 11 sierpnia oraz 11 września 2013 roku oraz orzekł o kosztach procesu.

Powyższy wyrok Sąd Rejonowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

Powódka A. P. jest właścicielką lokalu użytkowego w C. przy ul. (...). W tej samej kamienicy przy ul. (...) mieszka i ma lokal użytkowy pozwana A. S..

Na przełomie 2012 i 2013 roku strony uzgodniły, że pozwana A. S. wynajmie lokal użytkowy położony w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu stanowiącego jej własność, w którym jej mąż J. S. prowadzi sklep (...).

Pierwotnie – 12 lutego 2013 roku, strony zawarły umowę użyczenia i zastrzegł, że umowa najmu zostanie zawarta wówczas, gdy lokal zostanie doprowadzony do użyteczności, jaką ustaliły strony („właściwa umowa najmu zostanie zawarta w momencie doprowadzenia lokalu do uzgodnionej wcześniej użyteczności”). Strony ustaliły, że stan użyteczności odpowiada stanowi, w którym pozwana A. S. będzie mogła swobodnie wejść i rozpocząć własne prace remontowe. Umowa użyczenia miała na celu umożliwienie stronom zmiany w umowach z dostawcami mediów. Pozwana przejęła na siebie obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych – elektrycznych i gazowych.

Strony zadecydowały, że powódka A. P. na swój koszt wykona następujące prace remontowe: skucie podłogi wyłożonej gresem, położenie dużych jasnych kafli, zamurowanie dwóch okien na tylnej ścianie budynku, wykonanie sufitu podwieszanego, wymalowanie ścian na biało i dostosowanie piwnicy do celów magazynowych.

Pozwana A. S. miała wykonać na swój koszt ściany przymierzalni i zainstalować stosowne oświetlenie. W trakcie trwania remontu zakres pracy wykonywanych na zlecenie i koszt pozwanej znacznie się rozszerzył i obejmował m.in.

wymurowanie ściany oddzielającej wystawę od sklepu, zamontowanie nowej armatury łazienkowej, zamiany kraty w piwnicy na drzwi, zdemontowanie i zamontowanie nowych drzwi do łazienki, wstawienie nowego okna wystawowego, zmiana drzwi wejściowych, położenie płytek elewacyjnych na zewnętrznej ścianie budynku obejmującego również sklep (...), zmiany w instalacji co w tym zamontowanie nowych grzejników.

Od co najmniej czerwca 2013 roku równolegle trwały prace remontowe – wykończeniowe i poprawki, które zlecała powódka i prace, które zlecała pozwana.

W dniu 7 maja 2013 roku powódka A. P. zawarła z pozwaną A. S. na czas określony – 10 lat – umowę najmu lokalu użytkowego położonego w C. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 65 m². W § 4 umowy pozwana A. S. zobowiązała się do zapłaty wynajmującej A. P. czynszu w wysokości 2 000,- zł miesięcznie do 10 dnia każdego miesiąca począwszy od czerwca 2013 roku. W § 6 umowy zastrzeżono, że wszystkie zmiany muszą być dokonywane w formie pisemnej.

We wrześniu 2013 roku powódka przedłożyła pozwanej A. S. protokół zdawczo – odbiorczy, na którym naniesiona była data 1 czerwca 2013 roku. Pozwana odmówiła podpisania tego protokołu. W protokole zostały ujęte wszystkie wykonane prace remontowe wykonane w budynku przy ul. (...).

W dniu 7 listopada 2013 roku powódka A. P. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 8 000,- zł wraz z ustawowymi odsetkami.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne.

Wskazał, że jego podstawą była umowa najmu zawarta w dniu 7 maja 2013 roku. 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. Na podstawie § 4 umowy z dnia 7 maja 2013 roku najemca A. S. zobowiązała się do zapłaty czynszu w wysokości 2 000,- zł miesięcznie.

Pozwana natomiast podnosiła, że strony ustnie poczyniły odmienne ustalenia, tj. płatność miała się rozpocząć z chwilą oddania lokalu. Sąd Rejonowy nie dał wiary powyższym twierdzeniom. Wskazał, że pozwana wraz z mężem od lat prowadzą działalność gospodarczą, zaś na przedsiębiorcach ciąży obowiązek szczególnej staranności. Jeżeli zatem pozwana zdając sobie sprawę, że lokal mimo ustaleń o pierwotnym oddaniu go do użytku w lutym 2013 roku nie został wyremontowany ani w marcu ani w kwietniu, podpisuje w maju 2013 roku umowę i zobowiązuje się do zapłaty czynszu bez jakichkolwiek zastrzeżeń, to ma świadomość, że remont może ulec kolejnemu przedłużeniu ale mimo tego jest zainteresowana wynajmem i zobowiązuje się płacić czynsz od czerwca 2013 roku.

Sąd Rejonowy odniósł się również do umowy użyczenia z dnia 12 lutego 2013 roku, gdzie wskazano, że powódka użycza lokalu do czasu zawarcia umowy najmu, przy czym umowa najmu zostanie zawarta z momentem doprowadzenia lokalu do uzgodnionej użyteczności. Świadczy to również o tym, że pozwana zdecydowała się zawrzeć umowę najmu mimo stanu lokalu. Sąd Rejonowy uznał za niewiarygodne twierdzenia pozwanej, że umowa i data płatności czynszu były określone tylko dla potrzeb starań o dotacje unijne, gdyż nie ma żadnego dowodu na te okoliczności, w szczególności pozwana nie przedłożyła wniosku aplikacyjnego czy też umowy.

Odnosząc się do kwestii remontu Sąd Rejonowy wskazał, że prace te pozwana wykonywała już w okresie najmu. Mogła w tym czasie dysponować lokalem

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia art. 98 k.p.c. w zw. § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku.

Powyższy wyrok w zakresie punktu I i II zaskarżyła pozwana, zarzucając:

1. obrazę przepisów postępowania:

a) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c. – polegającą na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów wobec bezpodstawnego zakwestionowania faktu, że umowę przedwstępną najmu spornego lokalu zawarto jedynie w związku i na potrzeby starania się przez pozwaną o dotację unijną, która nigdy nie była przez powódkę kwestionowana,

b) art. 233 § 1 k.p.c. – wobec arbitralnego uznania, iż chwilą od której pozwana obowiązana była regulować czynsz najmu była data przystąpienia przez pozwaną do remontu lokalu oraz wobec dowolnego uznania, iż moment ten stanowił o umówionej przez strony użyteczności przedmiotu przyszłej umowy najmu,

2. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikająca z:

a) przyjęcia, że pozwana obowiązana była regulować czynsz najmu od dnia określonego w umowie przedwstępnej i przed datą zawarcia umowy docelowej w sytuacji, w której opóźniono chwilę jej zawarcia w związku z zaistniałą od czerwca 2013 roku do października 2013 roku powodową zwłoką w przekazaniu pozwanej lokalu,

b) pominięcia faktu, że powódka w okresie od czerwca 2013 roku do października 2013 roku nie rościła względem pozwanej praw do spornego czynszu najmu w związku z prowadzeniem remontu przedmiotu najmu,

c) pominięcia faktu, że powódka z chwilą ukończenia własnych prac remontowych na przełomie m-cy wrzesień/październik 2013 roku podjęła bezprawną próbę doprowadzenia do poświadczenia przez strony nieprawdy co do chwili i stanu wydania lokalu pozwanej celem bezprawnego wzbogacenia się kosztem pozwanej i preferencyjnego ukształtowania swej pozycji kontraktowej za pomocą podstępu,

d) przyjęcia, że umowa z dnia 7 maja 2013 roku, której strony zgodną wolą nadały charakter przedwstępny w rozumieniu art. 389 k.c. od chwili jej podpisania rodziła po każdej ze stron określone w niej prawa i obowiązki, a od 1 czerwca 2013 roku rodziła obowiązek po stronie pozwanej regulowania czynszu, w sytuacji w której zgodną wolą stron było zawarcie docelowej umowy najmu, odpowiadającej swymi postanowieniami umowie przedwstępnej w terminie późniejszym, tj. w chwili ukończenia przez powódkę umówionego remontu przedmiotu najmu, co pierwotnie miało nastąpić w dacie 1 czerwca 2013 roku, a ostatecznie nastąpiło na przełomie września i października 2013 roku.

Wskazując na te zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

Uzasadniając apelację pozwana rozwinęła zarzuty apelacyjne. Wskazała, że Sąd wadliwie zinterpretował wolę i postawy stron, skutkiem czego bezzasadnie przerzucił ciężar dowodu na pozwaną. Natomiast to na powódce ciążył ciężar udowodnienia od kiedy należał się jej czynsz najmu. Strony pierwotnie zawarły umowę przedwstępną, by zabezpieczyć przyszłe interesy. Sąd błędnie też zinterpretował pojęcie „stan użyteczności” w umowie z dnia 12 lutego 2013 roku. Ponieważ strony w dniu 7 maja 2013 roku nie zawarły umowy najmu, nadal były związane umową użyczenia z dnia 12 lutego 2013 roku. W ocenie pozwanej umowa z dnia 7 maja 2013 roku odpowiadała warunkom art. 389 k.c.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się bezzasadna.

Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny, który Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny. W szczególności w sposób prawidłowy Sąd Rejonowy zakwalifikował umowę z dnia 7 maja 2013 roku jako umowę najmu, nie zaś umowę przedwstępną.

Zarzuty apelacji należy zaś uznać za chybione. Stanowisko pozwanej opiera się na założeniu, że umową z dnia 7 maja 2013 roku stanowiła umowę przedwstępną. Powyższe stanowisko jest błędne. Przede wszystkim nie sposób jest przyjąć, że obie strony niespornie uznawały umowę z dnia 7 maja 2013 roku jako umowę przedwstępną. Istotnie powódka w pozwie, sporządzonym przez zawodowego pełnomocnika posługuje się sformułowaniem „umowa przedwstępna najmu”, niemniej jednak nie oznacza to, że umowa ta miała taki charakter.

Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. W myśl § 2 jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

Przede wszystkim o kwalifikacji umowy nie decyduje nazwa nadana przez strony lecz jej treść. Zatem nawet określanie przez strony w toku procesu umowy jako „przedwstępna umowa najmu” nie oznacza, że umowa ma charakter umowy przedwstępnej. Prawidłowa analiza stanowiska procesowego powódki skutkuje przyjęciem, że umowa ta przez powódkę była uważana za definitywną. Powódka bowiem swe roszczenia o zapłatę czynszu bowiem wywodziła wprost z umowy z dnia 7 maja 2013 roku, nie zaś innej umowy zawartej następnie w wykonaniu umowy przedwstępnej. Oceny tej okoliczności należy bowiem dokonać przez pryzmat regulacji art. 390 § 1 i 2 k.c. Istota umowy przedwstępnej bowiem polega nie na tym, że strona może dochodzić na jej podstawie przyrzeczonych świadczeń, lecz na tym, że może żądać naprawienia szkody w granicach określonych w art. 390 § 1 k.c. bądź też może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (§ 2). Niespornym zaś było, że powódce należy się czynsz od miesiąca października 2013 roku, a przy tym, że nie została zawarta żadna inna umowa w wykonaniu umowy z dnia 7 maja 2013 roku. W konsekwencji obie strony uważają umowę z dnia 7 maja 2013 roku za umowę definitywną. Wbrew stanowisku pozwanej, umowa z dnia 7 maja 2013 roku nie zawiera w sobie żadnych cech umowy przedwstępnej, lecz stanowi umowę najmu. W szczególności bowiem nie zawiera w sobie zobowiązania do zawarcia umowy najmu w przyszłości (art. 389 § 1 k.c.) lecz zgodnie z § 3 umowy strony zawarły umowę najmu na okres 10 lat. W konsekwencji prawidłowo Sąd Rejonowy uznał powyższą umowę za umowę najmu, zgodnie z art. 659 § 1 k.c., nie zaś za umowę przedwstępną. Z powyższej umowy wprost wynikał obowiązek pozwanej zapłaty czynszu począwszy od 1 czerwca 2013 roku. W konsekwencji, o ile pozwana twierdziła, że nie ma obowiązku opłacania czynszu za miesiące czerwiec – wrzesień 2013 roku, winna ten fakt udowodnić. W konsekwencji chybione jest stanowisko pozwanej, co do niewłaściwego obciążenia pozwanej przez Sąd Rejonowy ciężarem dowodu.

Wobec uznania umowy z dnia 7 maja 2013 roku za umowę najmu, chybione są zarzuty błędnych ustaleń faktycznych. Bez znaczenia zaś pozostają kwestie przedłożenia protokołu zdawczo – odbiorczego, albowiem przedłożenie tego protokołu bądź jego brak pozostają obojętne dla ważności umowy najmu z dnia 7 maja 2013 roku i dla istnienia zobowiązań z niej wynikających. Podobnie bez znaczenia była okoliczność, czy wcześniej powódka domagała się zapłaty czynszu. Argument ten jest chybiony, gdyż dług pieniężny jest długiem oddawczym (art. 454 § 1 k.c.) i to pozwana miała obowiązek uiścić czynsz, a nie powódka się go domagać. Jednocześnie dostrzec należy, że powódka w krótkim czasie, bo już w lutym 2014 roku wystąpiła z roszczeniem do Sądu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. apelację pozwanej należało oddalić, o czym orzeczono w sentencji.