

Sygn. akt VIII Ga 23/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący - SSO Piotr Sałamaj

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2015 r. w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym w postępowaniu uproszczonym

sprawy z powództwa G. Ł.

przeciwko N. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 15 września 2014 r., sygn. akt XI GC 405/14

oddala apelację.

SSO Piotr Sałamaj

Sygn. akt VIII Ga 23/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 września 2014 r. (sygn. akt XI GC 405/14) Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie oddalił powództwo G. Ł. o zapłatę przez N. B. kwoty 2.053,12 zł.

W uzasadnieniu wskazano, że kwota dochodzona pozwem stanowiła rozliczone przez spółdzielnię koszty ogrzewania lokalu. Sąd Rejonowy ustalił, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego. Po jej wypowiedzeniu przez pozwaną strony uzgodniły, że wpłacona przez pozwaną kaucja w kwocie 6.000 zł zostanie przeznaczona na opłacenie zaległego czynszu i za okres wypowiedzenia. Kilka miesięcy po rozwiązaniu umowy, tj. w styczniu 2012 r., powód otrzymał od spółdzielni mieszkaniowej fakturę VAT obejmującą koszty centralnego ogrzewania w kwocie 2.053 zł z okres, w którym pozwana wynajmowała lokal. Zaliczka na koszty c.o. jest każdorazowo wliczana w miesięczne koszty eksploatacyjne lokalu.

Sąd Rejonowy wskazał, że podstawę prawną powództwa stanowił art. 659 k.c. Pozwana oprócz czynszu najmu miała ponosić koszty eksploatacji lokalu (w tym c.o.), na które powód wystawiał refaktury nie informując pozwanej, że refaktury obejmują zaliczki na centralne ogrzewanie. Sąd Rejonowy stwierdził, że sporządzony po rozwiązaniu umowy najmu protokół zdawczo-odbiorczy potwierdzał rozliczenie lokalu poprzez zdanie kluczy, zgodnie z § 11 pkt 1 umowy. Strony umówiły się jednocześnie, że wniesioną przez pozwaną kaucję, powód przeznaczy na zapłatę wszystkich faktur z okresu wypowiedzenia. Kaucja ta została rozliczona przez powoda w kwocie 5.936,77 zł. Powód nie poinformował pozwanej, że w przyszłości mogą po jej stronie powstać jakieś koszty. W ocenie Sądu określenie w umowie najmu za co płacić będzie najemca nie jest podstawą do obciążenia najemcy w przyszłości, zwłaszcza że pozwana nie została poinformowana, o tym że kwoty refakturowane z tytułu c.o. są zaliczkami podlegającymi rozliczeniu pod koniec

sezonu. Nadto w protokole zdawczo-odbiorczym strony stwierdziły, że są już rozliczone, a powód nie poinformował jej, że jest jeszcze jakaś należność nieustalona i nie wskazał sposobu w jaki mógłby ją rozliczyć. Zdaniem Sądu Rejonowego to na powódzie jako wynajmującym ciążył obowiązek zachowania należytej staranności przy określeniu należności obciążających pozwaną.

Wyrok powyższy zaskarżył powód w całości wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił naruszenie prawa materialnego w postaci § 5 i § 11 umowy najmu z dnia 2 listopada 2010 r. poprzez przyjęcie, że po rozwiązaniu tej umowy pozwana nie była już zobowiązana do pokrycia kosztów centralnego ogrzewania powstałych w okresie najmu.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się oczywiście bezzasadna.

Sąd Okręgowy jako sąd meriti w granicach wniesionej apelacji, co wynika z dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c., rozważył na nowo zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej. Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że stanowisko Sądu drugiej instancji, zarówno w zakresie ustaleń faktycznych oraz ich oceny prawnej w całości pokrywa się z argumentacją zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, tym samym niecelowym jest jej powtarzanie. Wywody zaprezentowane w apelacji, w tym podniesione zarzuty, nie stanowiły wystarczającej podstawy do weryfikacji orzeczenia Sądu Rejonowego w postulowanym przez apelującego kierunku, zwłaszcza że Sąd ten przeprowadził postępowanie dowodowe w sposób wyczerpujący, a zebrany w sprawie materiał poddał wszechstronnej i wnikliwej ocenie, z zachowaniem granic swobodnej oceny dowodów.

Zarzuty apelacji sprowadzały się do dokonania wadliwej wykładni oświadczeń woli we wskazanych przez skarżącego § 5 i § 11 umowy najmu, co skutkowało oddaleniem powództwa o zapłatę nierozliczonych kosztów centralnego ogrzewania.

Zgodnie z § 5 umowy najmu z dnia 2 listopada 2010 r. strony postanowiły, że w związku z wynajęciem lokalu, o którym mowa w § 1 umowy, wynajmujący (powód) będzie wystawiał najemcy (pозwanej) refaktury dotyczące eksploatacji lokalu, funduszu remontowego, centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości, podatku od nieruchomości i za energię. Natomiast zgodnie z § 11 pkt 1 umowy po zakończeniu działalności najemcy zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie gorszym jak w momencie przyjęcia z uwzględnieniem normalnego zużycia eksploatacyjnego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Data sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi dzień rozwiązania umowy i zaprzestania płatności związanej z dzierżawą. Wykładnia tego ostatniego postanowienia umowy jest istotna o tyle, że pozwala ustalić jakie znaczenie miało sporządzenie przez strony postępowania protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu 19 czerwca 2011 r.

W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r. (III CZP 66/95) Sąd Najwyższy przyjął na tle art. 65 k.c. tzw. kombinowaną metodę wykładni. Wyrazem tego stanowiska są także późniejsze orzeczenia (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97 i z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03). Wspomniana metoda wykładni przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 nakaz badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy. Przepis ten dopuszcza więc taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia w świetle reguł językowych. Proces interpretacji umów może się zatem zakończyć ze względu na jej „jasny” sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest „jasna” po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni. Jeżeli więc okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą

wykładni - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli, przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu - jak określa się w doktrynie i judykaturze (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95) - starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Na ochronę zasługuje bowiem tylko takie zaufanie adresata do znaczenia oświadczenia woli, które jest wynikiem jego starannych zabiegów interpretacyjnych. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby oświadczenia woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje.

To jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je, można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17.02.1998 r., I PKN 532/97). Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli nie stoi na przeszkodzie norma art. 247 k.p.c. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18.09.1951 r., C 112/51 i z dnia 4.07.1975 r., III CRN 160/75).

Trzeba mieć na uwadze nie tylko interpretowany zwrot, ale także jego kontekst. Dlatego nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego.

Przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38), dotychczasowe doświadczenie stron (zob. wyrok Sąd Najwyższego z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75, OSP 1977/1/6), ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej). Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem.

Dokonując wykładni postanowień umowy w pierwszej kolejności należy oprzeć się na jej kontekście językowym. W § 11 pkt 1 zdanie drugie umowy strony postanowiły, że „Data sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi dzień rozwiązania umowy i zaprzestania płatności związanej z dzierżawą”. Podkreślenia przy tym wymaga, że używając słowa dzierżawa strony miały na myśli zawartą umowę najmu, co wynika z całokształtu umowy oraz ze stanowiska zaprezentowanego przez każdą ze stron w niniejszym postępowaniu. Przy dokonaniu wykładni oświadczenia woli istotne jest ustalenie jakie znaczenie strony nadały zwrotowi „i zaprzestania płatności związanej z dzierżawą”. Ze stanowisk zaprezentowanych przez strony wynika, że pozwana uważa, iż dotyczy on wszelkich płatności, które związane były z niniejszą umową, a więc także kosztów eksploatacji lokalu, w tym opłat za centralne ogrzewanie. Inne stanowisko zaprezentował powód, który stwierdził, że protokół zdawczo-odbiorczy jest jedynie potwierdzeniem stanu technicznego zdawanego przez najemcę lokalu.

Zgodnie z dostępnym w wersji elektronicznej słownikiem języka polskiego PWN (<http://sjp.pwn.pl/slowniki/p%C5%82atno%C5%9B%C4%87.html>) przez „płatność” należy rozumieć „obowiązek regulowania zobowiązań pieniężnych w określonym terminie”, natomiast zaprzestać oznacza „przestać coś robić”. Z powyższego wynika, że z ogólnych dyrektyw językowych wykładni omawiane postanowienie należałoby rozumieć w sposób zaprezentowany przez pozwaną, tj. że z chwilą podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego najemca (pozwana) ma przestać regulować zobowiązania pieniężne wobec wynajmującego (powoda) związane z dzierżawą (najmem). Płatności związane z zawartą przez strony umową zostały wskazane w § 3 § 4 i § 5 umowy. Paragraf 4 dotyczy obowiązku zapłaty przez najemcę czynszu, natomiast § 3 i § 5 wskazują w swojej treści na obowiązek zapłaty przez najemcę kosztów eksploatacji i energii elektrycznej oraz stanowi o obowiązku wystawiania przez wynajmującego refaktur dotyczących „eksploatacji lokalu, funduszu remontowego, centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości, podatku od nieruchomości i za energię”. Dlatego też postanowienie § 11 pkt 1 zd. drugie odnieść należy do płatności wskazanych w paragrafach 3, 4 i 5 umowy. Nie sposób, wbrew stanowisku powoda, odnieść je jedynie do postanowień zawartych w § 8-10 umowy, które

określają obowiązki najemcy związane z należyтым eksploataowaniem i użytkowaniem lokalu i powstałe w związku z niewykonaniem lub nienależyтым wykonaniem tych obowiązków koszty.

Przy wykładni oświadczenia woli obu stron umowy najmu z 2 listopada 2010 r. należy mieć również wzgląd na okoliczności w jakich umowa została zawarta oraz na zachowanie się obu stron w chwili podpisywania protokołu i zdawania lokalu. Na powódzie jako przedsiębiorcy zajmującym się wynajmowaniem lokali spoczywał obowiązek zachowania należytej staranności przy sporządzaniu umowy z pozwaną (art. 355 § 2 k.c.). Powinien był więc zadbać o to, żeby w umowie zawarte zostały postanowienia dotyczące rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, tym bardziej, że jak sam wskazywał, sytuacja że pozostawały nierozliczone koszty mała miejsce w przypadku poprzednich najemców.

Wzorzec należytej staranności przedsiębiorcy musi uwzględniać szczególną zdolność przewidywania, zapobiegliwość i rzetelność (sumiennosc) w sposobie działania profesjonalisty oraz duże wymagania w zakresie jego wiedzy i umiejętności praktycznych (fachowosc). Należy podkreślić, że chodzi także o wiedzę, która wykracza poza zasób informacji specjalistycznych w danej dziedzinie, ale jest niezbędna do profesjonalnego działania. Przykładem może być konieczność znajomości przepisów prawnych, obowiązujących w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 17.08.1993 r., III CRN 77/93, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 8.03.2006 r., I ACa 1018/05). Brak wyraźnych uregulowań w umowie dotyczących rozliczenia kosztów c.o. obciążał więc powoda. Na powódzie jako specjaliscie spoczywał również obowiązek określenia należności, które obciążają pozwaną w chwili zakończenia umowy.

Po drugie, na rozumienie § 11 pkt 1 zd. drugie umowy, że data sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego oznacza datę rozliczenia się stron, wskazuje wzgląd na zachowanie się każdej z nich w chwili zdawania kluczy do lokalu i podpisywania protokołu zdawczo-odbiorczego. Pozwana konsekwentnie zeznawała, że zapytała powoda, czy strony są już rozliczone „czy wszystko jest w porządku?” i otrzymała od niego odpowiedź twierdzącą (k. 100 akt). Natomiast powód zeznał, że nie pamięta, czy w momencie rozliczenia się z kaucji z pozwaną i zdania kluczy informował ją, że we wrześniu będą odczyty liczników i nastąpi rozliczenie z tytułu ogrzewania.

Nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem powoda, że pozwana wiedziała o konieczności dokonania ostatecznego rozliczenia ogrzewania w chwili podpisywania protokołu. Należy mieć na uwadze, że zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania stanowiły element czynszu Spółdzielni, a powód zgodnie z umową refakturował wszelkie koszty (a więc również koszty ogrzewania) pozwanej. Skoro pozwana otrzymywała faktury obejmujące zapłacone przez nią kwoty, to trudno uznać, że miała świadomość, że po kilku miesiącach od podpisania protokołu będzie zmuszona uiścić ewentualne koszty związane z ogrzewaniem lokalu. Protokół, co zostało już omówione, stanowił potwierdzenie rozliczeń stron. Powód podpisując go, potwierdził, że pozwana uregulowała wszystkie koszty związane z najmem tego lokalu.

Reasumując, skarżący nie przedstawił żadnych zarzutów, mogących skutkować orzeczeniem w postulowanym przez niego kierunku. Apelacja wniesiona przez niego okazała się bezzasadna, zatem Sąd Okręgowy zgodnie - z dyspozycją art. 385 k.p.c. - orzekł o jej oddaleniu.

SSO Piotr Sałamaj