

Sygnatura akt VIII Ga 392/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Woźniak (spr.)

Sędziowie: SO Piotr Salamaj

SR del. Anna Górnik

Protokolant: st. sekr. sądowy Agnieszka Grygiel

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko L. P. (1) i I. P.

o wydanie lokalu użytkowego

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 2 kwietnia 2015 roku, sygnatura akt XI GC 976/14

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1.800 zł (jednego tysiąca ośmiuset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO (...)SSO (...)SSR (del.) (...)

VIII Ga 392/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie nakazał pozwanym I. P. i L. P. (1), aby wydali powódce Towarzystwu Budownictwa (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. lokal użytkowy położony w S. przy ulicy (...) oznaczony numerem U1, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w stanie wolnym, oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 3817 zł (trzy tysiące osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, iż powódka jest następcą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. W dniu 17 maja 2007 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) /LU1 w S. (którego była właścicielem) na czas nieokreślony z wykorzystaniem przedmiotu najmu do prowadzenia działalności gospodarczej. Miesięczny czynsz najmu za przedmiot najmu został określony na kwotę 11.606,40 zł netto. Czynsz miał być płacony w oparciu o wystawioną przez powódkę fakturę Vat. W § 11 przewidziano przypadki dopuszczalnego wypowiedzenia umowy, m. in. wskazano, że wynajmujący

może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym w razie zaległości z zapłatą czynszu za co najmniej 2 pełne okresy płatności. W § 14 najemca zobowiązał się opuścić lokal w terminie 3 dni od zakończenia umowy, pod rygorem kar umownych.

Pismem z dnia 19 lipca 2012 roku (...) Sp. z o. o. w przedsądowym wezwaniu do zapłaty zawiadomiła pozwanych o zadłużeniu z tytułu czynszu i opłat za przedmiotowy lokal użytkowy w wysokości 78 109,09 zł i wyznaczyła pozwany miesięczny termin do zapłaty od daty otrzymania niniejszego pisma. Pismo wysłano do pozwanych listem poleconym.

W dniu 8 sierpnia 2012 roku w siedzibie spółki (...) Sp. z o. o. odbyło się spotkanie będące następstwem wezwania, w którym uczestniczył pozwany L. P. (1). Ustalono, że do dnia 27 sierpnia 2012 roku pozwaną zapłąć zaległość, w przeciwnym razie nastąpi wypowiedzenie umowy.

W piśmie z dnia 27 sierpnia 2012 roku pozwanych zwrócił się z wnioskiem o wydanie rozliczenia dokonanych wpłat za lata 2010 – 2012. W dniu 28 sierpnia 2012 roku zostało ono uzupełnione o pełnomocnictwo, z podpisem notarialnie poświadczonym.

W odpowiedzi na pismo pozwanych (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przekazała pozwany wydruk naliczeń i wpłat za lata 2010 do 2012.

Na skutek braku wywiązania się z ciążących na pozwany obowiązkach powódka, w dniu 11 lutego 2013 roku wypowiedziała łączącą strony umowę najmu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2013 roku, jednocześnie wzywając pozwanych do opróżnienia lokalu. List został nadany pod nr (...).

W odpowiedzi na wypowiedzenie umowy najmu z dnia 3 marca 2013 roku pozwaną podnieśli, że powodem zadłużenia był kryzys na rynku gastronomicznym. Nie kwestionując jego wysokości, zobowiązali się do uregulowania całości zobowiązania do końca czerwca 2013 roku i wnieśli o cofnięcie wypowiedzenia.

L. P. ponownie spotkał się z Prezesem powódki, prosząc o cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu, reprezentant powódki oświadczyła, że jest to niemożliwe, ale jeśli zadłużenie zostanie spłacone, zostanie zawarta nowa umowa.

W dniu 9 kwietnia 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawiadomiła pozwanych o podwyższeniu czynszu. Wobec faktu, że pozwaną nie uregulowali zadłużenia oraz nie wydali lokalu użytkowego, powódka w piśmie z dnia 26 maja 2014 roku ponownie wezwała pozwanych do wydania lokalu użytkowego i uregulowania zaległości czynszowych. W odpowiedzi na pismo pozwany – w piśmie z dnia 16 czerwca 2014 r. - wnieśli o możliwość rozłożenia spłaty na raty. W piśmie z dnia 24 czerwca 2014 roku powódka odmówiła rozłożenia zaległości na raty podnosząc, że nie uregulowali oni dotychczasowych płatności. Jednocześnie powódka ponownie wezwała pozwanych do bezzwłocznego wydania bezumownie zajmowanego ww. lokalu oraz zapłaty zaległości.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne, Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że powództwo jest uzasadnione w całości. Wskazał, że podstawę prawną powództwa stanowi art. 675. § 1 k.c., który stanowi, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Nadto uprawnienie powódki do żądania zwrotu lokalu wynika z art. 222 k.c., skoro z przedłożonych dokumentów (odpis KW i KRS) wynika, że jest właścicielką lokalu.

Zawarcie przez strony umowy najmu i jej literalna treść nie były sporne, pozwaną kwestionowali natomiast skuteczność wypowiedzenia i podnosili, że w sposób dorozumiany doszło do kontynuowania umowy. Zarzuty te w ocenie Sądu Rejonowego okazały się nietrafne.

Zawarta przez strony umowy najmu na czas nieokreślony, zgodnie z art. 673 § 1 k.c., może być wypowiedziana z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Zawarta pomiędzy stronami umowa w § 11 pkt e przewiduje, że wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, jeżeli najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe co najmniej za dwa pełne okresy płatności. Pozwaną nie kwestionowali tego, że zalegali z zapłatą czynszu.

Zgodnie z przepisem art. 687 k.c., jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Pozwani kwestionowali dochowanie przez powoda tego trybu, podnosząc, że nie otrzymali od powódki pisma zawierającego uprzedzenie o możliwości wypowiedzenia umowy. Jednak powód przedstawił samo pismo, dowód jego nadania listem poleconym, a zeznań świadka wynika, że pismo nie zostało zwrócone przez Poczta, co każe domniemywać, że zostało doręczone. Nadto z zeznań świadka wynika, że spotkanie stron w sierpniu 2012 r. było właśnie następstwem otrzymania tego pisma, w czasie spotkania pozwany także deklarował spłatę do określonego terminu, którego nie dotrzymał. Zarzut, że powódka udzielała dalszych prolongat w spłacie nie znajduje oparcia w materiale dowodowym, podobnie jak teza, że powódka wyraziła zgodę na dalsze pozostawanie pozwanych w lokalu i tym samym doszło do dorozumianej kontynuacji umowy. Art. 674 k.c. stanowi, że jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Jednak z pism, kierowanych przez powódkę do pozwanych, wynika jednoznaczny i nie budzący zastrzeżeń zamiar zakończenia najmu – kierowane były kilkukrotne żądania zwrotu przedmiotu najmu, czego w żaden sposób nie da się interpretować jako zgody wynajmującego na dalsze używanie rzeczy. Świadek nie potwierdził, by powodowa spółka taką zgodę kiedykolwiek wyraziła, pozwanym nie udało się takiego faktu wykazać.

Za równoznaczne ze zgodą na dalsze zajmowanie lokalu nie może być uznane wysłanie pisma dot. podwyżki czynszu ani wystawienie faktury za czynsz. Przeczy temu kontekst sytuacyjny sprawy i treść jednoznacznych wezwań do zwrotu lokalu. Jednocześnie na podstawie zasad doświadczenia życiowego przyjąć można, że informacje o podwyżce wynikającej z waloryzacji wysyłane są wszystkim najemcom niejako hurtowo i stąd informację taką wysłano także do pozwanych. Z kolei wystawienie faktury ma znaczenie wyłącznie księgowo i nie świadczy o wyrażeniu woli kontynuacji umowy.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani. Domagając się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i orzeczenie na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje, zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili naruszenie przepisów prawa procesowego, których uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy w postaci art. 233 §1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów wskutek braku wszechstronnego rozważenia zgromadzonego materiału dowodowego a także dokonaniu jego oceny wbrew zasadom logiki, doświadczenia życiowego, zarzucono także naruszenie prawa materialnego w postaci art. 6 k.c. w związku z art. 675 § 1 k.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie przez Sąd I instancji, że powód wykazał skuteczność wypowiedzenia umowy najmu, a co za tym idzie fakt zakończenia umowy.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, iż Sąd Rejonowy nie przeprowadził w sprawie wszystkich zgłoszonych dowodów, w szczególności dowodu z przesłuchania pozwanych. Podkreślono, że Sąd Rejonowy bezpodstawnie pominął dowód z przesłuchania I. P., która nie mogła uczestniczyć w posiedzeniu sądu w dniu 5 lutego 2015 roku oraz w dniu 2 kwietnia 2015 roku, z uwagi na przebyte leczenie operacyjne i zalecenia leżenia. Na potwierdzenie powyższej okoliczności przedłożono dokumentację dotyczącą leczenia I. P., w tym zaświadczenie lekarza sądowego. Z uwagi na potrzebę opieki nad matką także pozwany L. P. (1) nie miał możliwości stawienia się na przesłuchanie. Apelujący zauważył, że było możliwe przesłuchanie pozwanych w terminie późniejszym. W świetle powyższego nie sposób uznać zebranego w sprawie materiału dowodowego za wszechstronny, albowiem ustalony stan faktyczny został oparty wyłącznie na dowodach zgłoszonych przez stronę powodową.

Zarzucono także, że przeprowadzona przez Sąd I instancji ocena dowodów jest sprzeczna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Nie sposób twierdzić, że uzgodnienia stron w zakresie prolongaty w spłacie zadłużenia, dalsze wystawianie przez wynajmującego faktur, dokonywanie przez niego waloryzacji czynszu, akceptowanie przez powódkę przez wiele miesięcy faktu korzystania przez pozwanych z lokalu w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą nie stanowiły dowodu na istnienie stosunku najmu. Zwrócono także uwagę, że powód nie udowodnił

aby pozwanym wypowiedziano umowę najmu. Z przedstawionych dowodów nie wynika, iż przesyłka zawierająca wypowiedzenie umowy została skutecznie doręczona pozwanym.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Zwrócono uwagę na prawidłowość wyrokowania i procedowania Sądu Rejonowego. Podkreślono, że Sąd Rejonowy kilkakrotnie próbował przeprowadzić dowód z przesłuchania pozwanych, lecz pomimo skutecznego doręczenia wezwań oraz odroczenia rozprawy nie stawili się na wezwanie sądu, zaś usprawiedliwienia nieobecności były przekładane dopiero na późniejszych etapach postępowania. Podkreślono, że świadczy to o chęci przedłużania postępowania. Tak też należy ocenić załączenie dopiero do apelacji zaświadczenia lekarza sądowego o niezdolności do stawiennictwa w sądzie pozwanej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Sąd I instancji przeprowadził w sposób prawidłowy postępowanie dowodowe i na podstawie jego wyników poczynił trafne ustalenia faktyczne mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Ustalenia te Sąd odwoławczy przyjmuje za własne, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przedstawiania. Wskazane przepisy prawa będące podstawą rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji również nie budziły wątpliwości Sądu Okręgowego.

Strona pozwana zarzucała, że Sąd Rejonowy naruszył normę art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nie przeprowadzenie wszystkich dowodów w sprawie. Ponadto w ocenie skarżącego bezpodstawnie przyjęto, że uzgodnienia stron w zakresie prolongaty w spłacie zadłużenia, dalsze wystawianie przez wynajmującego faktur, dokonywanie przez niego waloryzacji czynszu, akceptowanie przez powódkę przez wiele miesięcy faktu korzystania przez pozwanych z lokalu w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą nie stanowiły dowodu na istnienie stosunku najmu.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 roku, sygn. akt III CK 314/05, wyrok z dnia 21 października 2005 roku, sygn. akt III CK 73/05, wyrok z dnia 13 października 2004 r. sygn. akt III CK 245/04, LEX nr 174185). W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 r., sygn. akt I ACa 180/08, LEX nr 468598).

Nietrafnie apelujący zarzucają Sądowi I instancji, iż dokonana przez ten sąd ocena dowodów nie została dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. W szczególności nie sposób podzielić prezentowanego przez skarżących poglądu, iż bezpodstawnie Sąd Rejonowy pominął dowód z przesłuchania pozwanych. Należy zaakcentować, iż pozwani zostali trzykrotnie wzywani na rozprawę celem przesłuchania w charakterze strony, na dzień 16 grudnia 2014 roku, na dzień 5 lutego 2015 roku oraz na dzień 2 kwietnia 2015 roku. Apelujący nie dostrzegają, iż na rozprawie w dniu 5 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy w trybie art. 242 k.p.c. określił termin na przesłuchanie pozwanych do dnia 2 kwietnia 2015 roku.

Zgodnie z treścią art. 242 k.p.c., jeżeli postępowanie dowodowe napotyka przeszkody o nieokreślonym czasie trwania, sąd może oznaczyć termin, po którego upływie dowód może być przeprowadzony tylko wówczas, gdy nie spowoduje to zwłoki w postępowaniu. Przeszkoda w rozumieniu tego przepisu to okoliczność, która (jakkolwiek jest usuwalna) uniemożliwia prowadzenie postępowania dowodowego. Trafnie Sąd Rejonowy stwierdził, iż wskutek choroby pozwanej zaistniał stan, w którym postępowanie "spoczywa" w oczekiwaniu na ustanie przeszkody dla przeprowadzenia dowodu, co uzasadniało stosowanie normy art. 242 k.p.c. Przepis ten związany jest z ciężarem dowodzenia i określa termin oczekiwania na możliwość przeprowadzenia dowodu. przy faktycznej (obiektywnej)

niemożliwości prowadzenia postępowania dowodowego. Bezskuteczny wpływ ustalonego przez sąd terminu pociąga za sobą utratę środka dowodowego i podlega rygorom przewidzianym w art. 6 k.c. W świetle powyższego bezzasadne są zarzuty wysłowne w apelacji sprowadzające się do potwierdzenia usprawiedliwionej nieobecności pozwanych. Należy także zauważyć, że apelujący przedstawia zaświadczenia lekarskie dotyczące pozwanej, nie ma zaś żadnych przesłanek za przyjęciem, że nieobecność pozwanego była usprawiedliwiona. Niewiarygodnym jest, iż pozwany będący czynnym przedsiębiorcą nie mógł z powodu choroby matki i konieczności sprawowania nad nią opieki wygospodarować czasu niezbędnego do złożenia wyjaśnień przed sądem.

Trafnie Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, iż fakt tolerowania przez powódkę dalszego zajmowania przez pozwanych lokalu, uzgodnienia stron w zakresie prolongaty w spłacie zadłużenia, dalsze wystawianie przez wynajmującego faktur, dokonywanie przez niego waloryzacji czynszu, nie może być uznane za kontynuowanie umowy najmu. Okoliczność udzielania prolongat nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, z pism kierowanych przez pracowników powoda do pozwanych wynika jednoznaczny zamiar zakończenia stosunku najmu. W szczególności po złożeniu przez wynajmującego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, pismami z dnia 26 maja 2014 roku oraz 24 czerwca 2014 roku wzywano pozwanych do wydania lokalu.

Prawidłowo Sąd Rejonowy wskazał, że za równoznaczne ze zgodą na dalsze zajmowanie lokalu nie może być uznane wysłanie pisma dot. podwyżki czynszu ani wystawienie faktury za czynsz. Przeczy temu kontekst sytuacyjny sprawy i treść jednoznacznych wezwań do zwrotu lokalu. Zasadnie Sąd I instancji przyjął także na podstawie zasad doświadczenia życiowego, że informacje o podwyżce wynikającej z waloryzacji wysyłane są wszystkim najemcom także pozwanym zajmującym lokal bez tytułu prawnego. Wystawienie zaś faktury ma znaczenie wyłącznie księgowo i nie świadczy o wyrażeniu woli kontynuacji umowy.

Nietrafne okazały się także zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy norm prawa materialnego to jest normy art. 675 § 1 k.c. Stosunek prawny umowy najmu wygasa na skutek: między innymi wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia lub ustawowego terminu wypowiedzenia w trybie art. art. 673 k.c.. Obowiązek zwrotu rzeczy polega na jej wydaniu wynajmującemu we władanie. Rzecz powinna być zwrócona niezwłocznie po zakończeniu najmu, w stanie nie pogorszone, chyba że jest ono następstwem normalnego jej używania. Za opóźnienie w wydaniu najemca jest obowiązany płacić dotychczasowy czynsz, a za zwłokę również wyrównać szkodę go przewyższającą.

W realiach niniejszej sprawy bez wątplenia doszło do wypowiedzenia umowy najmu w trybie art. 673 § 1 k.c. Zawarta pomiędzy stronami umowa w § 11 pkt e. przewidywała, że wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, jeżeli najemca dopuszcza się opóźnień z zapłatą czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe co najmniej za dwa pełne okresy płatności. Pozwani nie kwestionowali tego, że zalegali z zapłatą czynszu. Zgodnie z przepisem art. 687 k.c., jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Pozwani kwestionowali dochowanie przez powoda tego trybu, podnosząc, że nie otrzymali od powódki pisma zawierającego uprzedzenie o możliwości wypowiedzenia umowy. Do akt sprawy jednak zostało załączone pismo z dnia 11 lutego 2013 roku zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, poprzedzone wezwaniem do zapłaty wraz z ostrzeżeniem o zamiarze domagania się wydania lokalu- pismo z dnia 19 lipca 2012 roku, dowód jego nadania listem poleconym. Ponadto z zeznań świadka M. Z. wynika, że wskazane pisma nie zostały zwrócone przez Poczte, co każe domniemywać, że zostały doręczone. Ponadto sam pozwany L. P. (1) w piśmie z dnia 3 marca 2013 roku stanowiącym jak wynika z jego treści odpowiedź na wypowiedzenie umowy najmu przyznał, iż otrzymał oświadczenie powoda o ustaniu stosunku najmu.

Biorąc powyższe pod uwagę oddalono apelację na podstawie art. 385 k.p.c. jako nieuzasadnioną.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego zapadło przy zastosowaniu przepisu art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. sprawie

opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.).

SSR (del.) (...)SSO (...)SSO (...)

VIII Ga 392/15

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)