

Sygn. akt VIII Ga 278/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Natalia Pawłowska - Grzelczak

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2017 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko J. H.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda w postępowaniu uproszczonym od wyroku Sądu Rejonowego szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 8 marca 2017 roku, sygnatura akt XI GC 1065/16,

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I. i II. w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanej J. H. na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 914, 53 zł (dziewięćset czternaście złotych pięćdziesiąt trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 marca 2016 roku (od dnia 1 stycznia 2016 roku określonymi jako odsetki za opóźnienie),

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

3. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie,

III. znosi wzajemnie między stronami koszty w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VIII Ga 278/17

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

Sygn. akt VIII Ga 278/17

UZASADNIENIE

Apelacja powódki okazała się zasadna częściowo, doprowadzając do zmiany zaskarżonego wyroku. Przedstawiając zwięźle stanowisko stron w postępowaniu apelacyjnym należy wyjaśnić, iż powódka zaskarżyła wyrok Sądu

Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 8 marca 2017 r., sygn. akt XI GC 1065/16, w którym Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Zaskarżając powyższy wyrok powódka zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny dowodu w postaci kartoteki konta i odmowę przyznania jej wiarygodności z uwagi na różnice w kwocie wynikającej z wyliczeń komputerowych, a dopiskiem pod wyliczeniami, podczas gdy kwoty wskazane w dopisku znajdują odzwierciedlenie w kartotece konta. W ramach tego zarzutu powódka podniosła też, że błędnie Sąd pierwszej instancji wywiódł, że gdyby pozwana wiedziała, iż powódka nie jest właścicielem przedmiotowego lokalu to umowy najmu by nie zawarła. Nadto, zdaniem powódki naruszony został art. 217 § 3 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. z uwagi na oddalenie wniosku dowodowego z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości i rachunkowości. Powódka zarzuciła także naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 5 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w sytuacji, gdy powołany przepis nie znajduje zastosowania w sprawie.

Mając na uwadze powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie zgodne z żądaniem pozwu i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Przedmiotowa sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym a zatem w postępowaniu apelacyjnym nie przeprowadzono postępowania dowodowego, w związku z czym niniejsze uzasadnienie – uwzględniając art. 505¹³ § 2 k.p.c. – zawiera jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku wraz z przytoczeniem przepisów prawnych. Sąd Okręgowy stwierdził, że Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy ustalił, iż podstawą prawną roszczenia strony powodowej są przepisy o umowie najmu (art. 659 § 1 k.c.). Nadto w uzasadnieniu wyroku przedstawiona została prawidłowa wykładnia tego przepisu, co do której strona powodowa nie formułowała w apelacji zarzutu. Na gruncie niniejszej sprawy niespornym było, że strony łączyła zawarta w dniu 18 lutego (...) umowa najmu lokalu użytkowego. Powódka dochodziła w niniejszej sprawie zapłaty czynszu najmu za okres od 1 marca do 12 czerwca 2015 r. oraz innych opłat eksploatacyjnych, których okres rozliczeniowy przypadał na 23 listopada 2015 r. Pozwana przyznała w toku procesu przed Sądem pierwszej instancji, że nie płaciła czynszu najmu już od stycznia 2015 r. Niesporna była zatem okoliczność, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwana nie spełniła ciążącego na niej obowiązku świadczenia wzajemnego w postaci czynszu najmu. Podkreślić w tym miejscu należy, co zresztą słusznie zauważył sąd pierwszej instancji, że bez znaczenia w niniejszej sprawie pozostawała okoliczność, iż powódka nie była właścicielem najmowanego przez pozwaną lokalu skoro swoje roszczenie opierała nie o prawo własności lecz o stosunek zobowiązaniowy, którego źródłem była skutecznie zawarta umowa najmu, a pozwana przyznała ten fakt. Nie ulega wątpliwości, że jeśli nie właściciel spełnił swe świadczenie – tak jak w niniejszej sprawie – najemca nie może uchylić się od świadczenia wzajemnego w postaci czynszu najmu, na tej podstawie, że wynajmujący nie posiadał tytułu własności. Mając to na uwadze, powódka miała prawo do pobierania czynszu najmu, zwłaszcza za okres sporny, co zresztą prawidłowo ustalił Sąd pierwszej instancji. Mimo powyższego Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo wskazując, że żądanie jest sprzeczne z art. 5 k.c. nadto powódka nie wykazała jego wysokości. Jeśli chodzi o kwestię wysokości żadanego roszczenia to rację ma Sąd pierwszej instancji w zakresie braku przejrzystości przedłożonej przez powódkę kartoteki konta, zwłaszcza w sytuacji gdy powódka kilkakrotnie kierowała do pozwanej wezwania do zapłaty, w których za każdym razem podana była inna kwota zaległości. W uzasadnieniu apelacji powódka podała sposób rozliczenia zaległości czynszowych i innych opłat wskazując dlaczego domaga się kwoty 1565,90 zł. Podała, że kwota wynikająca z wyliczeń komputerowych tj. 1 611,70 zł znajduje odzwierciedlenie w kartotece konta. Składają się na nią wymiar czynszu za okres od lutego 2015 r. do czerwca 2015 r. pomniejszony o kwotę 384,28 zł, która stanowi korektę wymiaru czynszu za czerwiec 2015 r., w którym nastąpiło przekazanie lokalu, a w konsekwencji czynsz wyliczono proporcjonalnie do tego momentu. Dalej kwota ta pomniejszona została o kwotę 1028,16 zł, która stanowi zwrot kaucji. Następnie powódka wyjaśniała, że tak uzyskana kwota została pomniejszona o rozliczenie wody i ścieków za okres lipiec – grudzień 2014 r. co dało kwotę 1 799,13 zł widniejącą na dopisku pod wyliczeniami komputerowymi. Kwota ta została z kolei pomniejszona o 233,23 zł, na którą składa się kwota 120,50 zł (rozliczenie wody i ścieków za okres 1.01.2015 – 12.06.2015), 15,66 zł (rozliczenie śmieci) oraz 97,07 zł (rozliczenie ścieków i wody za okres styczeń – czerwiec 2014 r.). Powyższe dało dochodzoną pozwem kwotę 1 565,90 złotych. Jednak w ocenie Sądu Okręgowego wyliczenia tego nie można uznać za prawidłowe. Po pierwsze, niezasadnym jest sumowanie czynszu za luty 2015 r. skoro powódka nie objęła tego okresu żądaniem pozwu. Po drugie, jak wynika z kartoteki konta pozwanej naliczone zostały odsetki jednak

brak dostatecznych podstaw by stwierdzić za jaki konkretnie okres (ilość dni), w jaki sposób powódka dokonała tych wyliczeń, w oparciu o jaką stopę procentową. Brak tych dokumentów źródłowych uniemożliwia weryfikację przedstawionych w tym dokumencie danych. Rację należy zatem przyznać Sądowi pierwszej instancji, że załączone kartoteka konta i wyliczenie komputerowe budzi wątpliwości a w związku z tym dowody te są niemiernodajne do czynienia w oparciu o nie rzetelnych ustaleń. Wbrew zatem zarzutom powódki dokumenty przedstawione przez nią w toku procesu, w szczególności kartotek konta, nie stanowią jednoznacznego dowodu na wysokość roszczenia. W świetle powyższego słusznie uznał Sąd pierwszej instancji, że przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w oparciu te dokumenty pozbawione jest podstaw faktycznych, skoro biegły zobowiązany byłby do dokonania wyliczeń nie dysponując stosownymi dokumentami źródłowymi (księgowymi). Poza tym wyliczenie zaległego czynszu nie wymaga wiadomości specjalnych, zaś podjęcia nieskomplikowanych działań arytmetycznych. W związku z tym zarzut naruszenia art. 217 § 3 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Niezależnie od powyższego podstawę do wyliczenia kwoty zaległości stanowi treść umowy najmu wraz z aneksem nr (...) oraz faktury VAT załączone do pisma procesowego powódki z dnia 16 lutego 2017 r. wraz z korektami. Wynika z nich, że czynsz wraz z zaliczkami na media za kolejne miesiące począwszy od marca 2015 r. do czerwca 2015 r. wynosił kolejno 639,37 zł, 639,87 zł, 640,45 zł i 640, 45 zł. Wobec tego łączna kwota zaległości z tego tytułu wynosi 2 560,64 zł. Od tej kwoty należało odjąć niesporną kwotę 1028,16 zł tytułem kaucji, kwotę 384,28 zł tytułem korekty wysokości czynszu za czerwiec 2015 r. oraz kwotę 233,23 zł tytułem nadpłaconych zaliczek na media. Uzyskana w ten sposób kwota 914,53 zł stanowi wynagrodzenie, jakie w ocenie Sądu Okręgowego, należy się powódce tytułem dochodzonego roszczenia. W pozostałym zakresie powódka nie wykazała wysokości roszczenia, przy czym konstatacja w tym zakresie odnosi się zarówno do odsetek ujawnionych w kartotece konta, o których mowa była wyżej, a które składały się na sumę należności głównej, jak i skapitalizowanych odsetek w kwocie 68,26 zł. Odnośnie tych ostatnich powódka przedłożyła wprawdzie wydruk z kalkulatora odsetek jednak, po pierwsze zostały one naliczone od nieprawidłowo wyliczonej kwoty, po drugie brak jakichkolwiek możliwości weryfikacji terminu za jaki powódka tych odsetek się domaga.

W świetle powyższego w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia art. 233 k.p.c. dokonując dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów skoro na podstawie zaoferowanych a wskazanych wyżej dokumentów istniała możliwość dokonania weryfikacji żądania powódki co do wysokości (kwestia roszczenia co do zasady nie była przedmiotem apelacji). Trafnie zarzuciła też powódka, iż wbrew ustaleniom Sądu pierwszej instancji, zebrany materiał dowodowy nie daje podstaw do tego by przyjąć, że gdyby pozwana wiedziała, iż powódka nie jest właścicielem najmowanego lokalu to umowy takiej nigdy by nie zawarła. Pozwana bowiem mimo, że w styczniu 2015 r. dowiedziała się, że powódka nie jest właścicielem lokalu nadal nim dysponowała a przynajmniej do zamknięcia rozprawy w pierwszej instancji, nie podejmując żadnych działań prowadzących do jej rozwiązania czy też zawarcia z właściwym właścicielem. Zasadny okazał się też zarzut naruszenia art. 5 k.c., zgodnie z który nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. O ile zgodzić się należy z Sądem pierwszej instancji, iż powódka w stosunkach z pozwaną zachowała się nieprofesjonalnie i bez uzasadnionej przyczyny postępowanie związane z kwestią ustalenia właściciela najmowanego przez pozwaną lokalu trwało niewspółmiernie długo w stosunku do charakteru poddanego pod rozwagę organu problemu. Nie zmienia to jednak faktu, iż pozwana korzystała z lokalu nie doznając żadnych ograniczeń czy utrudnień. Łącząca strony umowa nie została rozwiązana a zatem pozwana zobowiązana była spełniać na rzecz powódki świadczenie wzajemne w postaci czynszu najmu. Natomiast pozwana zajmowała lokal nie ponosząc z tego tytułu żadnych opłat pomimo, że łączyła ją z powódką ważna umowa najmu, gdzie bez wpływu pozostaje kwestia podmiotu będącego właścicielem lokalu. Jak już zostało to zaakcentowane, do skuteczności umowy najmu nie jest wymagane by wynajmujący pozostawał właścicielem przedmiotu najmu. Podkreślić należy, że art. 5 k.c. na gruncie niniejszej sprawy nie ma w ogóle zastosowania z uwagi na to, że nie istnieją żadne okoliczności, a tym bardziej szczególne, do jego stosowania. W tych okolicznościach należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki kwotę 914,53 zł tytułem należności głównej a w pozostałym zakresie powództwo jako niewykazane oddalić. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu. Konsekwencją zmiany w rozstrzygnięciu o roszczeniu powódki była zmiana rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Powódka dochodziła kwoty

1 634,16 zł, z czego zasądzona została kwota 914,53 zł, tj. 55 %. Suma kosztów powódki wynosiła 1 247zł (opłata od pozwu – 30 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika – 1.200 zł zgodnie z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych Dz. U. z 2015 r. poz. 1804), zaś suma kosztów pozwanej, która wygrała w 45%, wynosiła 1 200 zł (wynagrodzenie pełnomocnika – 1.200 zł zgodnie z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie; Dz. U. z 2015 r. poz. 1800). Wskazać należy, że jeżeli strony w równym lub zbliżonym stopniu wygrały i przegrały proces, a poniesione przez nie koszty nie pozostają w dysproporcji, właściwym rozstrzygnięciem jest zniesienie wyłożonych kosztów postępowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1985 r., II CZ 56/85, nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1991 r., II CZ 255/90, OSP 1991, Nr 11, poz. 279, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2002 r., I PKN 932/00, OSNP 2004, Nr 4, poz. 63). W niniejszej sprawie zaistniała taka sytuacja, dlatego też na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd orzekł o wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy ocenił apelację powódki za częściowo zasadną i w punkcie I sentencji orzekł o zmianie zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. W pozostałym zakresie apelację należało oddalić (punkt II sentencji). O kosztach postępowania apelacyjnego należało orzec na podstawie art. 100 k.p.c. i z uwzględnieniem argumentacji jak wyżej, znieść wzajemnie między stronami koszty w postępowaniu apelacyjnym.

(...)

ZARZĄDZENIE

1.(...)

2. (...)

3. (...) (...)(...)