

Sygnatura akt XII C 77/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 28 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: del. SSR Jan Sterczała

Protokolant: sekretarz sądowy Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa S. S. (1)

przeciwko M. K.

o zapłatę

1. oddała powództwo
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3617 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
3. nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa

/-/ del. SSR Jan Sterczała

XII C 77/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 listopada 2013 r. (data wpływu), skierowanym przeciwko M. K., powód S. S. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 114 000 zł z ustawowymi odsetkami od kwot 2 000 zł od dnia 11. każdego miesiąca, od lutego 2009 r. do października 2013 r. włącznie.

W uzasadnieniu stwierdzono między innymi, że powód zawarł z pozwanym w dniu 13 stycznia 2009 r. umowę najmu lokalu użytkowego, położonego w P., przy ul. (...). W umowie ustalono czynsz najmu należny powodowi na kwotę 2 000 zł miesięcznie. Pomimo zawarcia umowy pozwany nie zapłacił powodowi jakiegokolwiek kwoty z tytułu najmu.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2013 r. Sąd zwolnił w całości powoda od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 3 grudnia 2013 r. Sąd uwzględnił powództwo w całości, a nadto zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz zarządził ściąganie od pozwanego nieuiszczonej opłaty.

Nakaz utracił moc wobec wniesienia przez pozwanego sprzeciwu. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu. Pozwany podniósł, iż w swej znacznej części roszczenia powoda uległy przedawnieniu, dodatkowo stwierdzono, że powództwo jest bezzasadne w całej rozciągłości.

W uzasadnieniu pozwany stwierdził, iż wydany przez powoda lokal nie spełniał warunków lokalu użytkowego. Z pozwanym nie było też kontaktu z uwagi na jego pozbawienie wolności. W konsekwencji w lutym 2010 r. pozwany wypowiedział, na ręce żony powoda umowę najmu. Następnie jednak – zgodnie z porozumieniem zawartym z żoną

powoda – pozostał w tym lokalu nieodpłatnie, za zgodą żony powoda, czyniąc w zamian szereg nakładów na lokal. Pozwany ostatecznie opuścił lokal w grudniu 2012 r., a następnie w styczniu 2013 r. zawiesił działalność gospodarczą.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powód S. S. (1) wraz z żoną B. S. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej niewykończony budynek. Nieruchomość ta została nabyta w roku 1986. Na początku stycznia 2009 r. powód skontaktował się z pozwanym, który zamierzał wynająć istniejący lokal w piwnicy na potrzeby studia nagrań. W efekcie został w dniu 13 stycznia 2009 r. zawarta „umowa najmu lokalu użytkowego”. W umowie stwierdzono między innymi, że jej przedmiotem jest piwnica położona w budynku przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas oznaczony : od 1 lutego 2009 r. do 1 lutego 2014 r. W treści § 4 umowy zawarto zapis dotyczący prawa wypowiedzenia umowy za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia oraz „prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku rażącego naruszenia przepisów niniejszej umowy”. Strony uzgodniły wreszcie wysokość czynszu za wynajem na kwotę 2 000 zł, płatną z góry. W treści § 8 umowy uzgodniono, że wszelkie zmiany „i uzupełnienia do umowy” będą dokonywane z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pozwany M. K. zarejestrował w dniu 1 stycznia 2009 r. rozpoczęcie działalności gospodarczej pod nazwą W. Sound i zamierzał wykorzystywać wynajętą piwnicę na potrzeby studia nagrań. W treści umowy powód wskazał swój faktyczny adres zamieszkania w P., przy ul. (...).

Lokal w piwnicy został pozwanemu wydany. Wbrew ustaleniom stron lokal ten nie nadawał się do wykorzystywania zgodnie z zawartą umową. Lokal przede wszystkim nie uzyskał pozwolenia na wykorzystanie w celach użytkowych. Dodatkowo problemem było niewykończenie lokalu w zakresie instalacji. Powód zapewniał pozwanego, że wszystkie niezbędne zgłoszenia i pozwolenia zostaną przez niego uzyskane w terminie późniejszym.

Dnia 9 października 2009 r. powód został tymczasowo aresztowany w sprawie o znęcanie. Następnie został skazany w dniu 11.02.2010 r. za to przestępstwo na karę pozbawienia wolności, z zaliczeniem okresu aresztowania. Karę odbywał do 9 października 2012 r. Początkowo fakt aresztowania powoda był przez pozwanym ukrywany. Pozwany nie miał żadnej możliwości skontaktowania się z powodem w celu ustaleń dalszych losów umowy i jej realizowania.

W dalszej konsekwencji pozwany skontaktował się z żoną powoda – drugą współwłaścicielką lokalu – B. S., której w dniu 1 marca 2010 r. wręczył pismo z dnia 28 lutego 2010 r. wypowiadające umowę najmu „w trybie natychmiastowym” z uwagi na brak „odpowiednich pozwoleń dotyczących przystosowania lokalu jako lokalu użytkowego, a także z uwagi na brak możliwości skontaktowania się (...) w sprawach dotyczących lokalu”. Odbiór pisma potwierdziła własnoręcznie podpisem B. S..

W celu polubownego załatwienia sporu żona powoda wyraziła jednak zgodę na dalsze używanie przedmiotowej piwnicy przez pozwanego na zasadzie nieodpłatnej, z prawem do czynienia – na koszt pozwanego – wszelkich niezbędnych przystosowań i nakładów.

W dniu 17 października 2011 r. pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego przeprowadzili czynności kontrolne w budynku położonym przy ul. (...). W trakcie kontroli stwierdzono, że powód i jego żona dysponują decyzją zezwalającą na budowę domu jednorodzinnego. W trakcie kontroli stwierdzono między innymi : stan surowy zamknięty, tymczasowe drzwi, w poziomie piwnicy podłogi, okładziny ścian, rozproszanie instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej. Podczas kontroli nie stwierdzono cech użytkowania obiektu. Wobec budynku nie zostało złożone zawiadomienie o zakończeniu budowy, ani też nie wpłynął wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

Pozwany korzystał z lokalu do grudnia 2012 r., kiedy to lokal ostatecznie opuścił.

Po powrocie z zakładu karnego powód, nie mając wiedzy o porozumieniu pozwanego z jego żoną, pojawił się w piwnicy i zrobił awanturę pozwanemu, że przez tak długi czas nie płacił on umówionej tytułem czynszu kwoty.

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy (...)w P., w sprawie (...)ustanowił, z dniem 9 października 2009 r. rozdzielną majątkową pomiędzy powodem, a B. S..

Pismem z dnia 4 listopada 2013 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 114 000 zł z tytułu umowy najmu.

W latach 2009 do 2013 ani powód, ani jego żona nie deklarowali żadnych dochodów z tytułu wynajmu lokalu.

Powyższy stan faktyczny był sporej mierze niesporny, ustalono go na podstawie następujących dowodów :

1/ dokumentów w aktach sprawy :

- umowy najmu z dnia 13 stycznia 2009 r. (k. 8-9)
- wydruku z (...) (k. 10)
- wydruku ze strony www.fabrykazespolow.pl (k. 11-12) oraz www.panoramafirm.pl (k. 50) i www.zumi.pl (k. 51)
- wezwania do zapłaty z dnia 4 listopada 2013 r. (k. 13-14)
- wypowiedzenia z dnia 28 lutego 2010 r. (k. 30 k, 130)
- oświadczenia z dnia 19 grudnia 2013 r. (k. 30 l)
- informacji o pobytach powoda i o stopniu niepełnosprawności (k. 52 -100)
- informacji z US P. (k. 139)
- pisma z (...) dla Miasta P. (k. 146)
- odpisu wyroku z dnia 21/11/2012 (k. 168)

2/ zeznań stron :

- częściowo powoda – k. 243 w zw. z k. 104
- pozwanego – k. 244 w zw. z k. 104

3/ zeznań świadków : P. S. (k. 134), S. S. (2) (k. 134), K. N. (k. 163), A. P. (k. 163), B. S. (k. 164)

4/ opinii Instytutu (...) spółka z o.o. (k. 186-195) oraz wysłuchania biegłej M. P. (k. 242-243)

Sąd prowadził postępowanie dowodowe w granicach inicjatywy dowodowej stron. Na względzie mieć należy, iż okoliczności faktyczne sporu były między stronami sporne jedynie w niewielkiej części. Poza sporem był fakt zawarcia umowy najmu z dnia 13 stycznia 2009 r. Nie był sporny również fakt pobytów powoda w jednostkach penitencjarnych w okresie od 9 października 2009 r. do 9 października 2012 (tymczasowe aresztowanie a następnie kara pozbawienia wolności). Spór dotyczył głównie kwestii, czy strony uzgodniły przy zawarciu umowy, iż powód sfinalizuje niezbędne pozwolenia dotyczące użytkowania lokalu, a nadto okoliczności związane z zakończeniem umowy najmu oraz przede wszystkim to, czy żona powoda zawarła z pozwanym umowę użyczenia lokalu za okres po lutym 2010 r.

Strony w swoich zeznaniach przedstawiły zupełnie różne wersje zdarzeń.

Na wiarę zasługiwała wersja przedstawiona przez stronę pozwaną. Zeznania pozwanego sąd uznał za wiarygodne. Należy podkreślić, że ich treść znalazła potwierdzenie w treści zeznań przesłuchanych świadków. Co jednak najistotniejsze – wersja przedstawiona przez pozwanego znalazła również potwierdzenie we wnioskach opinii

instytutu, wydającego w sprawie opinię w przedmiocie dat sporządzeń adnotacji na dokumencie wypowiedzenia. Opinia potwierdziła w tym zakresie jednoznacznie prawdziwość zeznań pozwanego.

Zeznania pozwanego były również zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Wersja o ustaleniu między stronami dotyczącym uzyskania pozwoleń na użytkowanie lokalu użytkowego przez powoda oraz – w wyniku zaniechania powoda w tej kwestii – decyzja o wypowiedzeniu umowy, była dla sądu wiarygodna i przekonywająca. W chwili zawarcia umowy żadna ze stron nie przewidywała bowiem, iż powód zostanie aresztowany, w związku z czym nie wykona stosowanych załatwień. Zrozumiałe też jest, iż pozwany wyraził zgodę na dalsze zajmowanie lokalu – w zamian za rezygnację z czynszu przez żonę powoda, pozwany uzyskał możliwość samodzielnego czynienia niezbędnych nakładów umożliwiających, w ograniczonym stopniu, korzystanie z lokalu.

Z kolei niewiarygodne okazały się zeznania powoda o sfabrykowaniu przez pozwanego dokumentu w postaci wypowiedzenia umowy najmu na użytek procesu oraz o braku uzgodnień co do uzyskania zezwolenia na użytkowanie. Wersja pozwanego stoi w sprzeczności z zeznaniami nie tylko powoda, ale i z zeznaniami wszystkich przesłuchanych świadków oraz z wnioskami opinii instytutu naukowego. Gdyby w istocie lokal, wydany pozwanemu, spełniał wszystkie umówione wymogi, to wówczas z całą pewnością powód już w roku 2009 (przynajmniej do czasu aresztowania) aktywnie czyniłby kroki w celu skłonienia pozwanego do zapłaty zaległych rat czynszu, względnie do wypowiedzenia umowy. Nic takiego nie miało miejsca, dopiero w końcu roku 2012 powód aktywnie zainteresował się losami piwnicy.

Jak już była mowa, Sąd uznał za wiarygodne zeznania przesłuchanych świadków. Rzecz jasna, należało zeznania te poddać analizie również w aspekcie związków zawodowo – towarzyskich świadków N. i P. z pozwanym, to jednak zasadniczo uznano je za wiarygodne. Wersja zdarzeń pozwanego i świadków znalazła bowiem potwierdzenie w najbardziej możliwie obiektywnym dowodzie z opinii instytutu naukowego.

Co się zaś tyczy zeznań świadków – rodziny i synów powoda, Sąd uznał je za wiarygodne, jako odpowiadające zasadom doświadczenia życiowego i potwierdzone wnioskami opinii.

Sąd uznał również, iż przesłuchanie świadków dotyczące takich kwestii, jak stan techniczny lokalu w chwili wydania, brak pozwolenia na użytkowanie, brak kontaktu z powodem po jego aresztowaniu, czy też wreszcie okoliczności związane z zakończeniem umowy najmu oraz z zawarciem umowy użyczenia w 2010 r., wbrew stanowisku powoda, nie naruszało treści art. 246 kpc. Godzi się przede wszystkim zauważyć, że wypowiedzenie umowy najmu zostało przez pozwanego dokonane na piśmie. Przedmiotem dowodu mogły być również kwestie dotyczące przyczyn wypowiedzenia umowy. Nie było zadaniem Sądu również żadnych przeszkód prawnych, by przeprowadzić dowód z zeznań stron i świadków w celu wykazania zawarcia przez żonę powoda ustnej umowy użyczenia lokalu w lutym 2010 r.

Powyżej kilkakrotnie wspomniano tym ,iż istotne znaczenie (nie tylko dla ustaleń faktycznych, ale do weryfikacji prawdziwości zeznań przesłuchanych w sprawie osób) miała wydana w sprawie opinia instytutu naukowego. Mimo zastrzeżeń strony powodowej, zdaniem Sądu opinia została sporządzona w sposób fachowy i kompletny. Biegła w czasie przesłuchania przez Sądem, w sposób fachowy i przekonywający wyjaśniła wszystkie zgłoszone przez stronę powodową wątpliwości.

Zgromadzone w aktach sprawy dokumenty nie wzbudziły wątpliwości co do ich prawdziwości i autentyczności – żadna ze stron ich nie kwestionowała, rzecz jasna z jednym tylko wyjątkiem. Strona powodowa zakwestionowała mianowicie prawdziwość dokumentu oznaczonego, jako wypowiedzenie umowy oraz widniejącego podpisu żony powoda. Zakwestionowano nawet nie tyle prawdziwość dokumentu w rozumieniu jego treści i prawdziwości podpisów, co datę naniesienia podpisów i jednoczesność ich naniesienia. Jak już była mowa wyżej, opinia w sposób jednoznaczny wykazała, że dokument został sporządzony i podpisany w okolicznościach wskazanych przez pozwanego.

Sąd uznał za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia dokumenty w postaci rachunków ze spółek ENEA i Aquanet (k. 179-183), gdyż nie wynikały z nich fakty istotne dla rozstrzygnięcia sporu.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo okazało się bezzasadne.

Strony zawarły umowę najmu lokalu (art. 673 kc) – piwnicy budynku położonego w P., przy ul. (...). Powód był osobą uprawnioną do zawarcia umowy, gdyż był jej właścicielem (wspólnie z żoną – na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej) oraz władał faktycznie lokalem. Do zawarcia umowy nie była zdaniem Sądu konieczna zgodna współmałżonka powoda, gdyż ta czynność prawna nie mieściła się w katalogu czynności, wymienionych w art. 37 § 1 Krio.

Strony uzgodniły okres trwania umowy, wysokość czynszu.

Poza sporem było również, że pozwany nie zapłacił powodowi należności czynszowych, wynikających z umowy.

W odniesieniu do należności powoda wymagalnych za okres ponad trzech lat wstecz od wniesienia pozwu (5 listopada 2013 r.), pozwany podniósł – w ocenie Sądu skutecznie - zarzut przedawnienia roszczenia (art. 117 § 2 w zw. z art. 118 kc). Nie powinno budzić wątpliwości, że uzgodniony w umowie czynsz był świadczeniem o charakterze okresowym. Z tego też względu w rachubę wchodził trzyletni okres przedawnienia roszczenia. Zdaniem Sądu powód nie wykazał, że nastąpiło przerwanie lub zawieszenie terminu biegu przedawnienia z uwagi na przeszkodę w postaci siły wyższej. Powód dołączył wprawdzie obszerną dokumentację lekarską, dotyczącą jego leczenia w okresie biegu terminu przedawnienia. Sąd prezentuje jednak pogląd, iż nawet poważna choroba powoda nie stanowiła przeszkody w postaci „siły wyższej” w rozumieniu art. 121 pkt 4 kc. Rzecz jasna w wyjątkowych wypadkach, powołanie się na zarzut przedawnienia przy zaistnieniu przeszkody w postaci choroby uprawnionego można rozpatrywać przez pryzmat zasad współżycia społecznego (art. 5 kc), jednakże powód nie wykazał, iż przebyte choroby w sposób faktyczny uniemożliwiały mu podjęcie nieskomplikowanych przeciwieństw czynności w postaci wezwania pozwanego do zapłaty i wniesienia pozwu. Powód nie miał obowiązku osobistego wniesienia pozwu, mógł również – w razie potrzeby żądać przesłuchania w miejscu pobytu przez sędziego wyznaczonego. Z dużą dozą prawdopodobieństwa powód skorzystałby zapewne z pomocy pełnomocnika z urzędu (o jego ustanowienie można zwrócić się nawet przed wytoczeniem procesu).

W konsekwencji, Sąd oddalił powództwo o zapłatę należności wymagalnych przed dniem 5 listopada 2010 r., a więc za okres od stycznia 2009 r. do listopada 2010 r.

Powództwo było też bezzasadne za dalsze dochodzone okresy.

Sąd uważa, że łącząca strony umowa najmu wygasła z końcem lutego 2010 r. Nie tyle jest tu istotne to, czy w istocie strony mogły zawrzeć w umowie najmu możliwość jej wypowiedzenia, co fakt, iż pozwany de facto rozwiązał umowę najmu i dalej korzystał z lokalu na zasadzie nieodpłatnej, na podstawie umowy użyczenia (art. 710 i n. kc). Oczywiście kluczową kwestią było to, czy osobą uprawnioną do rozwiązania najmu i zawarcia umowy użyczenia był małżonek powoda – B. S.. Zdaniem Sądu, żona powoda mogła skutecznie dokonać takich czynności prawnych samodzielnie, w ramach zarządu majątkiem wspólnym małżeńskim. Czynności te nie należały bowiem do katalogu czynności, wymienionych w art. 36 § 1 KRiO. Żona powoda – będąca takim samym współwłaścicielem lokalu, jak powód mogła skutecznie rozwiązać (za porozumieniem z najemcą) umowę dotychczasową i zawrzeć umowę użyczenia. Na marginesie tylko dodać należy, że gdyby przyjąć, że B. S. nieważnie rozwiązała umowę najmu i zawarła nieważnie umowę użyczenia, to tak samo nieważna byłaby umowa najmu, na podstawie której powód wystąpił w niniejszej sprawie z roszczeniami wobec pozwanego. Żadnego wpływu w tej kwestii nie ma też treść wyroku ustanawiającego rozdzielność majątkową pomiędzy powodem i jego żoną z datą wsteczną. W chwili rozwiązywania umowy najmu i zawarcia umowy użyczenia, nie była i nie mogła być znana treść wyroku ustanawiającego rozdzielność majątkową, zatem jego treść nie mogła mieć wpływu na skuteczność, względem pozwanego, czynności prawnych B. S..

Dodatkowo stwierdzić należy, iż zgodnie z art. 673 § 3 (w stanie prawnym obowiązującym w chwili zawarcia umowy), w przypadku umowy najmu na czas oznaczony, strony mogą uzgodnić dopuszczalność wypowiedzenia umowy najmu. Nawet zatem gdyby nie podzielić przedstawionego wyżej stanowiska Sądu, stwierdzić należy, iż pozwany mógł

skutecznie wypowiedzieć umowę najmu pismem z dnia 28 lutego 2010 r. Powód nie przedstawił bowiem skutecznego kontrdowodu przeciwko tezie pozwanego o braku dopuszczenia lokalu do użytkowania (okoliczność ta wynika zresztą jednoznacznie z informacji złożonej do akt sprawy przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego). W ocenie Sądu ta właśnie okoliczność, w połączeniu z brakiem kontaktu z powodem (z jego winy – tymczasowe aresztowanie) uprawniała pozwanego do natychmiastowego rozwiązania umowy.

W konsekwencji powództwo oddalono również za okres nieprzedawniony, z uwagi na wygaśnięcie umowy najmu i późniejsze korzystanie z lokalu przez pozwanego na zasadzie umowy użyczenia (art. 710 kc), po zakończeniu najmu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc. Powoda obciążono kosztami zastępstwa procesowego, poniesionymi przez stronę pozwaną, a ich wysokość określono na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – Dz U Nr 461 z 2013 r.).

SSO Jan Sterczała