

Sygn. akt XV Ca 1366/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Michał Wysocki

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2015 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa S. W.

przeciwko A. N.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 17 marca 2015 roku

sygn. akt V C 52/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie 2 poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 890,95zł (osiemset dziewięćdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 września 2012r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo o zapłatę kwoty 1.200zł wraz z odsetkami,

- w punkcie 4 poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 31,50zł z tytułu zwrotu kosztów procesu,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 30zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

/-/ M. Wysocki

Sygn. akt XV Ca 1366/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 marca 2015r. (sygn. V C 52/15) Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, w sprawie z powództwa S. W. przeciwko A. N. o zapłatę, uchylił wyrok zaoczny z dnia 29 lipca 2015r (pkt 1); zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.090,95zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w zakresie kwoty 890,95zł od dnia 21 września 2012r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie od dnia 1 października 2012r. do dnia zapłaty (pkt 2); w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 3); a także zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 75zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 4).

**Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 1 sierpnia 2012r. A. N. (najemca) oraz S. W. (wynajmujący) zawarli umowę najmu lokalu położonego w P. na osiedlu (...). Umowa zawarta została na okres od 1 sierpnia 2012r. do dnia 31 lipca 2013r. Strony ustaliły jednak, że każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem co najmniej miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wynajmującemu jednak zastrzeżono prawo natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku opóźnienia najemcy z zapłatą całości lub części czynszu przez okres co najmniej 15 dni lub naruszenia jakichkolwiek postanowień umowy. Pozwana zobowiązała się płacić czynsz w wysokości 1.200zł, a także opłaty należne spółdzielni oraz opłaty za energię elektryczną, gaz, media (tv, Internet, telefon). Najemczyni miała też wpłacić zwrotną kaucję w wysokości 3.000zł. Strony ustaliły też, że po zakończeniu umowy najmu najemczyni zobowiązana jest zwrócić przedmiot najmu w stanie w jakim lokal został jej wydany.

Przy zawieraniu umowy pozwana zapłaciła powodowi 2.500zł tytułem kaucji.

Pozwana zajęła przedmiotowy lokal wraz z małoletnim synem w dniu 1 sierpnia 2012r.

Po kilku tygodniach A. N. stwierdziła, że lokal nie odpowiada jej oczekiwaniom. Przeszkadzał jej hałas dochodzący od sąsiadów, było jej niewygodnie na łóżku, przeszkadzała szafa na korytarzu. W związku z powyższym zaczęła rozglądać się za innym lokum, o czym poinformowała powoda we wrześniu 2012r. Powód tymczasem wzywał pozwaną pisemnie do uiszczenia zaległych opłat.

Ostatecznie w dniu 30 września 2012r. doszło do podpisania protokołu zdawczo odbiorczego przez strony umowy. Kolejnego zaś dnia powód przyjechał do mieszkania w asyście policji, wynosząc z mieszkania wszystkie rzeczy pozwanej. A. N. widząc to wpadła w złość i zarysowała ostrym narzędziem drzwi wejściowe do mieszkania powoda.

Wyrokiem z dnia 4 czerwca 2013r. Sąd Rejonowy (...) i (...) w P. uznał A. N. za winną popełnienia przestępstwa z art. 288 § 1 kk polegającego na uszkodzeniu drzwi wejściowych do mieszkania nr (...) na osiedlu (...) powodując starty w wysokości 1.501,20zł. Sąd skazał pozwaną na kare 4 miesięcy ograniczenia wolności, zobowiązując pozwaną do naprawienia wyrządzonej szkody w całości poprzez zapłatę na rzecz powoda kwoty 1.501,20zł.

W zakresie zasądzenia wyrokiem karnym kwoty 1.501,20zł toczyło się skutecznie postępowanie egzekucyjne.

Opłaty należne na rzecz spółdzielni z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu nr (...) na osiedlu (...) wynosiły za miesiąc sierpień 356,35zł i wrzesień 365,90zł.

Opłaty na rzecz (...) za miesiąc sierpień 2012r. wynosiły za przedmiotowe mieszkanie 29,61zł, opłaty na rzecz (...) SA wyniosły po 114,80zł za oba miesiące, opłaty na rzecz (...) 27,75zł.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy oparł się na dowodach z dokumentów, a także zeznaniach stron. Sąd ten miał na uwadze, że w zasadzie stan faktyczny był bezsporny między stronami. Według Sądu I instancji, sporna była kwestia poniesienia przez powoda kosztów związanych z malowaniem mieszkania, sprzątaniem mieszkania, wymianą zamków, kosztami korespondencji. Powód przedstawił na okoliczność poniesienia powyższych kosztów rachunki. Jakkolwiek sąd nie kwestionował autentyczności tych dokumentów, to nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Powód w żaden sposób nie wykazał, by poniesienie tych kosztów było konieczne i pozostające w adekwatnym związku przyczynowo – skutkowym z działaniem pozwanej.

***Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:***

Bezspornie strony łączyła umowa najmu (art. 659 § 1 kc). Strony ustaliły w umowie, że poza czynszem w wysokości 1.200zł pozwana będzie uiszczać opłaty na rzecz spółdzielni, opłaty za energię elektryczną, gaz i media. Powód wykazał, że za okres, w którym pozwana zajmowała lokal opłaty niezależne od właściciela, które pozwana zobowiązana była uiszczać na podstawie umowy, wyniosły łącznie 990,95zł. Wraz z kosztami czynszu na rzecz powoda pozwana winna zatem uiścić kwotę 3.390,95zł. Bezsporne jest, że pozwana uiściła powodowi jedynie 2.500zł w dacie zawierania

umowy. Tym samym winna zapłacić powodowi z tego tytułu 890,95zł. Sąd Rejonowy podkreślił, że bez znaczenia są argumenty powoływane przez pozwaną, że w istocie nie korzystała ona z mediów w postaci TV, Internetu czy telefonu w mieszkaniu powoda. Istotne jest bowiem, że podpisała umowę w tym zakresie. Jako oczywiście bezzasadne uznać też należy twierdzenia pozwanej, że skoro lokal nie odpowiadał jej standardom, to zapłata na rzecz powoda kwoty 2.500zł za dwa miesiące korzystania z lokalu winna go satysfakcjonować. Rzekome wady, na które powołuje się pozwana dają asumpt do stwierdzenia, że niewiele jest mieszkań, które w ogóle standardom pozwanej by odpowiadały. Trudno uznać okoliczność niedomykania się szafki na korytarzu, czy szum lodówki, za dyskwalifikujące lokal. Jednocześnie skoro pozwanej przeszkadzał szum lodówki, z ostrożnością należy podejść do jej twierdzeń o „wyciu” sąsiada w nocy. Jeśli zresztą przeszkadzały pozwanej dźwięki dochodzące z innych lokali, to z pewnością nie pozostaje to w związku z wynajmowanym przez pozwaną lokalem. Sąd podkreśla wreszcie, że zgodnie z przepisem art. 682 kc jedynie w przypadku wad zagrażających zdrowiu najemcy lub jego domowników, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Pozwana zresztą nie wypowiedziała powodowi umowy najmu z uwagi na rzekome wady, nie ma zatem zastosowania także art. 664 § 1 kc. Jak zeznała A. N., poinformowała ona jedynie powoda, że poszukuje innego lokalu (co powód zresztą zakwestionował). Przede wszystkim zaś pozwana nie skorzystała z możliwości przewidzianej art. 664 § 1 kc, to jest nie zgłosiła powodowi roszczenia o obniżenie czynszu. Ostatecznie więc, tak na podstawie zapisów łączącej strony umowy, a także na podstawie przepisów kodeksu cywilnego pozwana zobowiązana była zapłacić powodowi za okres najmu kwotą 3.390,95zł tytułem czynszu i opłat niezależnych od właściciela. Skoro zapłaciła jedynie 2.500zł, winna jest powodowi z tego tytułu jeszcze kwotę 890,95zł.

Powód domagał się od pozwanej również zapłaty kosztów, które poniósł w związku z malowaniem mieszkania, sprzątaniem, wymianą zamków. Zgodnie z zapisem § 8 pkt 1 umowy, pozwana winna zwrócić powodowi lokal w stanie, w jakim lokal został jej wydany. Roszczenia powoda należy zatem w kontekście powyższego zapisu rozpatrywać z uwzględnieniem przepisu art. 471 kc. Mając na uwadze że pozwana zajmowała przedmiotowy lokal jedynie przez okres dwóch miesięcy, trudno uznać za wiarygodne twierdzenia powoda, że lokal na skutek jej działań wymagał pełnego malowania i zatrudniania ekipy sprzątajacej. Powód przedstawił wprawdzie materiał zdjęciowy. Trudno jednak ustalić, czy wszystkie zdjęcia zostały wykonane w przedmiotowym lokalu – a na tą okoliczność powód nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych. Nawet gdyby uznać, że skoro pozwana podpisała protokół zdawczo – odbiorczy, gdzie wpisane było między innymi: „plamy na ścianach”, to przyznała, że do powstania tych plam doszło na skutek jej działania, roszczenie powoda i tak nie zasługiwało na uwzględnienie. Powód nie wykazał bowiem, że konieczne było malowanie całego mieszkania, nie wykazał też wysokości dochodzonego roszczenia w tym zakresie. W ocenie sądu możliwe byłoby to jedynie po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, który ustaliłby, czy remont faktycznie był konieczny, a koszty których domaga się powód uzasadnione. Co do kosztów sprzątania, to powód nie wykazał związku przyczynowo–skutkowego poniesienia tych kosztów z zachowaniem pozwanej, skoro sprzątnie (jak wynika z faktury) przeprowadzone zostało dopiero w listopadzie. Sprzątnie to było zatem związane raczej z obecnością ekipy malującej mieszkanie – a konieczności malowania jak już wskazano, powód także nie wykazał.

W zakresie kosztów poniesionych w związku z wymianą kluczy także brak wykazania związku przyczynowo–skutkowego między zachowaniem powódki a rzekomą szkodą. W ocenie Sądu i tu powód winien złożyć wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, który ustaliłby, czy rzeczywiście powód zamontował w drzwiach wejściowych zamki, co do których rachunki przedstawił w sądzie. Poza tym niezrozumiałe jest, dlaczego powód przedstawił faktury na zakup dwóch rodzajów zamków.

Sąd uznał także, że brak jakichkolwiek podstaw do zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów związanych z korespondencją do niej kierowaną. Powyższe nie wynika z umowy, przyjmując zaś jako podstawę przepis art. 471 kc, także brak spełnienia przesłanek warunkujących zasądzenie dochodzonej w tym zakresie przez powoda kwoty. W szczególności brak podstaw do uznania, że konieczne było wysyłanie osobno do pozwanej wezwań do zapłaty czy wypowiedzeń umowy aż kilkunastoma listami poleconymi. Poza tym powód nie wykazał kosztów związanych z wysyłaniem korespondencji do pozwanej.

Powód domagał się także od pozwanej kwoty 4.000zł tytułem odszkodowania za rozwiązanie umowy z winy pozwanej. Rzeczywiście strony podpisując umowę zobowiązały się do zapłaty rzeczony sumy w przypadku rozwiązania umowy przed upływem 12 miesięcy (§ 6 pkt 8 umowy). Zapis ten należy uznać za instytucję kary umownej, określonej w art. 483 kc. Należy zważyć, że w prawie cywilnym obowiązuje zasada swoboda umów, niemniej przepis art. 353<sup>1</sup> kc stanowi, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Oceniając zapis umowy kształtujący możliwość domagania się odszkodowania w przypadku rozwiązania umowy najmu przed upływem czasu, na jaki umowa została zawarta, Sąd musiał się odnieść do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2014r. poz. 150 t.j.). Przepisy tej ustawy stanowią bowiem *lex specialis* w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego. Ustawę tę stosuje się w zasadzie do wszystkich stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu mieszkalnego, z wyjątkami wyraźnie określonymi w ustawie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2007 r., I CNP 66/07). Kwestie wypowiedzenia umowy najmu reguluje przepis art. 11 ustawy. Nie ulega wątpliwości, że pozwana nie zalegała z płatnościami za trzy pełne okresy płatności, skoro lokal zajmowała przez okres jedynie dwóch miesięcy. Mając na uwadze zatem, że powyższy przepis ustawowy ma charakter bezwzględnie obowiązujący, zapis umowy o możliwości rozwiązania umowy (i to jeszcze „natychmiastowego”) w przypadku opóźnienia w płatności za okres 15 dni, należy uznać za nieważny. Powyższe rzutować musi na skuteczność zapisu zawartego w § 6 pkt 8 umowy. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że pozwana i tak opuściła lokal do końca września 2012r, należy więc uznać, że od 1 października 2012r. umowa łącząca strony przestała obowiązywać, bez względu na skuteczność powołanych zapisów umownych w zakresie wypowiedzenia umowy najmu. Pozwana zresztą zeznała spontanicznie, że z uwagi na dyskomfort w mieszkaniu, nie zamierzała pozostawać w nim dłużej niż do końca września informując o tym powoda. Powód więc wiedział, że od października lokal będzie przez pozwaną opuszczony. Mając więc na uwadze z jednej strony zasadę swobody umów, z drugiej zaś przepis art. 353<sup>1</sup> kc w kontekście przepisu art. 5 kc, Sąd I instancji doszedł do przekonania, że omawiany zapis umowny w zakresie w jakim przekracza wysokość czynszu za jeden miesiąc jest w okolicznościach sprawy nieważny. Mając bowiem na uwadze cel zobowiązania – tj. pokrycie wynajmującemu szkody związanej z nagłą utratą dalszych dochodów z lokalu, wystarczające jest, by pozwana zapłaciła powodowi kwotę jedynie 1.200zł – tj. odpowiednik czynszu za jeden miesiąc. Żądanie kwoty aż 4.000zł, w sytuacji, kiedy powód nie dochował procedury wypowiedzenia umowy najmu przewidzianej w ustawie o ochronie praw lokatorów jawi się jako nadużycie prawa (art. 5 kc). Zasądzenie dochodzonej przez powoda kwoty 4.000zł w okolicznościach sprawy stanowiłoby w ocenie Sądu niezasadne wzbogacenie się powoda kosztem pozwanej. Jednocześnie jednak brak podstaw do pozbawienia powoda jakiegokolwiek rekompensaty za rezygnację z umowy najmu przez pozwaną. Sąd Rejonowy uwzględnił roszczenie powoda w tym zakresie do kwoty 1.200zł.

Ostatecznie Sąd ten zasądził łącznie od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.090,95zł. Z uwagi na to, że obowiązek płatności czynszu i opłat niezależnych od właściciela istniał po stronie pozwanej w ciągu pięciu od dni do wystawienia rachunku przez powoda (zapis § 6 pkt 5 umowy), Sąd uwzględnił na podstawie art. 481 kc żądanie powoda w zakresie kwoty 890,95zł zasądzenia odsetek od dnia 21 września 2012r. W pozostałym zaś zakresie zasądził odsetki od dnia 1 października 2012r., pozwana zobowiązana była bowiem do uiszczenia kary umownej po rozwiązaniu umowy najmu, do czego doszło w dniu 30 września 2012r.

Mając na uwadze przepis art. 347 kpc Sąd uchylił wyrok zaoczny i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.090,95zł, w pozostałym zakresie powództwo oddalając.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie przepisu art. 100 kpc. Powód wygrał proces w ok. 30%, stąd zasądzono od pozwanej na rzecz powoda kwotę 75zł (powód uiszczył opłatę od pozwu w wysokości 250zł).

Apelację od powyższego wyroku wywiódła pozwana A. N., która zaskarżyła go w części tj. co do pkt. 2 (w zakresie zasądzenia kwoty 1.200zł) i pkt. 4.

Sądowi I instancji pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego, z uwagi na to, iż jakakolwiek dodatkowa zapłata na rzecz pozwanego jest nieadekwatna ze względu na niepoinformowanie jej przez powoda o negatywnych aspektach mieszkania, którego ona by nie wynajęła, gdyby o nich została należycie poinformowana w chwili podpisywania umowy najmu. Pozwana podniosła, że warunki panujące w mieszkaniu uniemożliwiały zamieszkiwanie, a nadto, że to powód nielegalnie wyeksmitował ją z lokalu, w którym umieścił w przeciągu tygodnia nowych lokatorów i nie poniósł żadnych strat.

Apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku.

W odpowiedzi na apelację pozwanej, powód S. W. wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje (art.505<sup>13</sup> § 2 kpc):**

Podstawą rozstrzygnięcia był materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem Rejonowym – w toku postępowania apelacyjnego żadna ze stron nie domagała się bowiem przeprowadzenia żadnych dowodów, a w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do dopuszczenia dowodów z urzędu.

Wobec treści apelacji (k.181 i zarządzenie z dnia 28 sierpnia 2015r. – k.190) kwestionującej zasądzenie kwoty 1.200zł z tytułu odszkodowania przewidzianego w § 6 punkt 8 umowy z dnia 1 sierpnia 2012r. (k.6) do wyjaśnienia pozostawała wyłącznie kwestia zasadności żądania powoda z tego tytułu. Sąd Rejonowy co do zasady uznał to żądanie za dopuszczalne, oddalając je ponad kwotę 1.200zł na podstawie art. 5 kc. W ocenie Sądu Okręgowego brak jednak było co do zasady podstaw na skuteczne powoływanie się przez powoda na ten zapis umowy. Przesłanką zastosowania tej regulacji byłoby bowiem natychmiastowe wypowiedzenie przez wynajmującego umowy z uwagi na niepłacenie czynszu przez okres co najmniej 15 dni (a innych podstaw zasądzenia odszkodowania powód nie wskazał). Rzecz jednak w tym, że **zapis o prawie wynajmującego do takiego rozwiązania umowy został przez Sąd Rejonowy trafnie uznany za nieważny** jako sprzeczny z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Oznacza to, że umowa nie została skutecznie rozwiązana poprzez wypowiedzenie dokonane przez wynajmującego na podstawie § 5 ust. 3 umowy, a zatem ta podstawa nie uzasadnia żądania pozwu (a na zaległości czynszowe pozwanej powód powoływał się uzasadniając żądanie wydania lokalu co wynika z uzasadnienia pozwu). Zachowanie powoda, który zażądał opuszczenia lokalu przez pozwaną (mimo braku podstaw prawnych skoro zaległości czynszowe nie uzasadniały rozwiązania umowy) wskazuje więc, że brak jest podstaw, by to powód mógł od pozwanej domagać się zapłaty wskazanego w umowie odszkodowania (a w każdym razie na pewno to nie pozwana rozwiązała umowę przed upływem 12 okresów rozliczeniowych). Oznacza to, że brak było podstaw do skutecznego żądania przez powoda kwoty 1.200zł i w tym zakresie powództwo jako bezzasadne także winno zostać oddalone w związku z czym Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok. W konsekwencji zmianie podlegało także rozstrzygnięcie o kosztach procesu w I instancji – powód poniósł na tym etapie postępowania opłatę od pozwu (250zł), a wygrał w 12,6% (890,95zł : 7.063,29zł = 0,126) co uzasadniało zasądzenie kwoty 31,50zł (250zł x 0,126).

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia natomiast art. 98 kpc, a na należne pozwanej jako stronie wygrywającej koszty złożyła się opłata od apelacji w kwocie 30zł.

SSO Michał Wysocki