

Sygn. akt XV.Ca. 1659/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2017r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Andrzejak-Kruk

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2017r. w Poznaniu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa F. K.

przeciwko E. G.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego w Lesznie

z dnia 12 września 2016r.,

sygn. akt I.C.911/16

I. postanawia sportować niedokładność w punkcie 1. sentencji zaskarżonego wyroku w zakresie określenia zasądzonych odsetek w poprzez dodanie: „przy czym za okres od dnia 1.01.2016r. są to odsetki ustawowe za opóźnienie”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 600,-zł tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 29.10.2015r. powódka F. K. wystąpiła o zasądzenie od pozwanej E. G. kwoty 2.089,35zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5.09.2015r. do dnia zapłaty i kosztami procesu. W uzasadnieniu powódka podniosła, że pozwana na podstawie umowy najmu zajmowała do dnia 8.06.2015r. należący do powódki lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...). Zgodnie z umowa pozwana zobowiązana była uiszczać czynsz najmu w kwocie 370,-zł miesięcznie oraz opłaty za zużycie mediów. Na dochodzone roszczenie składały się: zaległy czynsz za okres od lutego do maja 2015r. w wysokości 1.480,-zł (4x 370,-zł), opłata z tytułu wywozu nieczystości za miesiąc luty 2015r. w wysokości 36,-zł i opłata za wodę według zużycia w wysokości 73,35zł. Ponadto wydała lokal w stanie zaniedbanym, wymagającym uprzątnięcia i wymalowania, czego koszt powódka wyceniła na 500,-zł według średnich rynkowych cen materiałów i robocizny.

W dniu 25.02.2016r. referendarz sądowy wydał przeciwko pozwanej nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając żądanie pozwu.

Pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana wskazała, że opuściła wynajmowany lokal w styczniu 2015r. i nie będzie płacić za miesiące, w których już w nim nie mieszkała.

Wyrokiem z dnia 12.09.2016r., sygn. akt I.C.911/16 Sąd Rejonowy w Lesznie: 1) zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.589,35zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5.09.2015r. do dnia zapłaty; 2) w pozostałym zakresie oddalił powództwo; 3) kosztami postępowania obciążył powódkę w 23,94%, zaś pozwaną w 76,06%, i z tego tytułu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 545,35zł.

Apelację od wyroku złożyła pozwana, zarzucając „niefrasobliwość w ustaleniu faktów”, np. oddania przez nią kluczy do lokalu, co skutkowało tym, że powódka mogła domagać się zapłaty czynszu za miesiące, w których pozwana już w nim nie mieszkała.

Powódka w odpowiedzi na apelację domagała się jej oddalenia oraz zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Z uwagi na fakt, iż Sąd odwoławczy nie przeprowadzał postępowania dowodowego, niniejsze uzasadnienie ogranicza jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa (art. 505¹³ § 2 k.p.c.).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Z jej uzasadnienia wynika, że jako niesprawiedliwe i krzywdzące pozwana uznaje obciążenie jej czynszem za okres, kiedy nie mieszkała już w lokalu stanowiącym własność powódki. Powołując się na treść art. 659 § 1 k.c. Sąd I instancji słusznie stwierdził jednak, że obowiązek płacenia wynajmującemu umówionego czynsz spoczywa na najemcy w całym okresie trwania umowy, i to niezależnie od tego, czy najemca faktycznie korzysta z lokalu. Tak długo zatem, jak strony związane są umową najmu i wynajmujący udostępnia rzecz najemcy do używania (nie mogąc jej wynająć innej osobie lub samemu użytkować), najemca zobowiązany jest płacić czynsz.

W rozpoznawanej sprawie Sąd I instancji – uznając, że strony rozwiązały łączącą jej umowę najmu lokalu mieszkalnego w dniu 8.06.2015r. za porozumieniem – właściwie ocenił konsekwencje prawne wypływające z ich oświadczeń i działań. Pozwana skupiła się w apelacji na zarzutach pod adresem powódki (a ściślej – reprezentującego ją administratora), zmierzając do wykazania jej nielojalnego postępowania polegającego na przesuwaniu terminu wydania lokalu. Pozwana nie dostrzega jednak, że to przede wszystkim ona zachowała się niestaranie i niefrasobliwie, nie podejmując we właściwym czasie i trybie działań mających w celu zakończenie umowy najmu. Doszło do tego niewątpliwie z inicjatywy pozwanej, która postanawiała przeprowadzić do innego mieszkania. To w interesie pozwanej leżało zatem formalne zakończenie stosunku najmu łączącego ją z powódką w dogodnym dla niej momencie. Dodać trzeba, że pozwana miała czas, aby to przeprowadzić, gdyż zmiana mieszkania nie była dla niej nagłą koniecznością; pozwana planowała to co najmniej od maja 2014r., oczekując na zakończenie remontu w innym lokalu. Już wówczas pozwana mogła więc skorzystać z możliwości wypowiedzenia umowy najmu łączącej ją z powódką z zachowaniem 6-miesięcznego terminu przewidzianego w § 6 umowy z dnia 1.03.2012r., względnie oświadczenie w tym przedmiocie złożyć choćby pod koniec roku, gdy miała już pewność co do terminu przeprowadzki przypadającej na styczeń 2015r. Pozwana mogła także zwrócić się do powódki o rozwiązanie umowy za porozumieniem, na co powódka – jak należy sądzić na podstawie późniejszych zdarzeń – prawdopodobnie by przystała. Pozwana jednak dopiero w styczniu 2015r. poinformowała powódkę, że się wyprowadza, a pod koniec miesiąca zadeklarowała chęć zdania mieszkania zupełnie nie przygotowanej do tego administratorce.

Pozwana zarzuca powódce, że celowo przeciągała aż do czerwca 2015r. sprawę wydania lokalu i sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego (według apelacji powódka mogła wyznaczyć termin odebrania kluczy np. dwa tygodnie po dacie 25.01.2015r., gdyż tyle czasu wystarczyłoby jej na przygotowanie protokołu zdawczo-odbiorczego), jednak sama nie podjęła żadnych działań w tym kierunku. Pozwana zareagowała dopiero na skierowane do niej

pismem z dnia 31.03.2015r. wezwanie do zapłaty zaległego czynszu za miesiące od stycznia do marca 2015r. wraz z uprzedzeniem o zamierza wypowiedzenia najmu, przy czym roszczenia te uznała w piśmie z dnia 25.04.2015r. za niedorzeczne z uwagi na niezamieszkiwanie w lokalu. Dopiero zatem w wyniku działań powódki, która w odpowiedzi na pismo z dnia 25.04.2015r. wyraziła gotowość rozwiązania umowy najmu i wyznaczyła na 8.06.2015r. termin wydania lokalu, doszło do rozwiązania stosunku najmu z skutkiem na ten dzień. Do czasu rozwiązania umowy powódce należał się natomiast z mocy art. 659 § 1 k.c. czynsz.

W tym stanie rzeczy i na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., obciążając nimi pozwaną jako stronę przerywającą. Na tym etapie sprawy powódka wyłożyła koszty zastępstwa procesowego – wynagrodzenie reprezentującego ją pełnomocnika, którego wysokość ustalono na kwotę 600,-zł – zgodnie z § 15 ust. 1 i 2 w zw. z § 2 pkt 3, § 10 ust. 1 pkt 1 i § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015/1804) w zw. z § 2 Ministra Sprawiedliwości z dnia 3.10.2016r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2016/1667). Powyższą kwotę pozwana winna zwrócić powódce.

Na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. Sąd Okręgowy w urzędzie sprostował niedokładność w punkcie 1 sentencji zaskarżonego wyroku, polegającą na nie zastrzeżeniu, że od dnia 1.01.2016r. powódce należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w rozumieniu art. 481 § 2 k.c.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk