

Sygn. akt III Ca 1998/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SO Anna Hajda (spr.)

Sędzia SR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska

Protokolant Aleksandra Walczak

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

o ustalenie istnienia stosunku prawnego albo o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 17 września 2015 r., sygn. akt I C 2131/14

1. sprostować w części wstępnej zaskarżonego wyroku oznaczenie przedmiotu sprawy w ten sposób, że jest nim żądanie ustalenia stosunku prawnego

albo zapłaty;

2. oddać apelację;

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 300 zł (trzysta złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym;

4. nie obciąża powódki kosztami postępowania odwoławczego w pozostałej części.

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Leszek Dąbek SSO Anna Hajda

UZASADNIENIE

Powódka domagała się ustalenia, że między nią a pozwaną doszło do zawarcia umowy najmu lokalu stanowiącego warsztat samochodowy położony w R. przy ul. (...) oraz nakazania pozwanej zawarcia pisemnej umowy najmu tego lokalu lub zasądzenia na jej rzecz od pozwanej odszkodowania w wysokości 20.000 zł z tytułu utraconych zarobków. W uzasadnieniu wskazała, że w lutym 2014r. zawarła z pozwaną reprezentowaną przez G. S. ustną umowę najmu przedmiotowego pomieszczenia. Strony uzgodniły wysokość opłat za wynajęcie oraz zakres niezbędnych prac w celu

dostosowania lokalu do potrzeb powódki. W sprawie zawarcia ostatecznej umowy pozwana miała skontaktować się z powódką. W dniu 26 maja 2014r. G. S. poinformował, że kwestia wynajmu nie jest już aktualna bowiem lokal został wynajęty innej osobie. Powódka wskazała, że od dłuższego czasu poszukiwała lokalu odpowiedniego do prowadzonej przez nią działalności gospodarczej i po wstępnych uzgodnieniach z pozwaną zaprzestała dalszych poszukiwań. Działalność gospodarza, którą miała prowadzić powódka w wynajmowanym lokalu miała przynosić dochody.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Przyznała, że powódka w lutym 2014r., w ustnej rozmowie z prezesem pozwanej, wyraziła chęć zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu. Wskazała jednak, iż były to jedynie rozmowy wstępne, a z jej strony nie padła żadna stanowcza deklaracja, że umowa dojdzie do skutku. W trakcie rozmowy strony ustaliły stawkę czynszu najmu na 12 zł za 1m², tj. 1.200 zł miesięcznie netto. Nadto przyszły najemca zobowiązał się wpłacić w chwili zawarcia umowy kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu. Pozwana wskazała, że prowadziła także rozmowy z innymi potencjalnymi najemcami. Powódka wystąpiła z propozycją zawarcia umowy w maju lub czerwcu 2014r., lecz wówczas sprawa była już nieaktualna. Odnosząc się do żądania powódki dotyczącego odszkodowania z tytułu utraconych zarobków pozwana podniosła, że nie zostało ono w żaden sposób wykazane.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to zapadło przy ustaleniu, że powódka była zainteresowana wynajęciem lokalu użytkowego, w którym planowała prowadzić warsztat samochodowy. W lutym 2014r. znalazła lokal, który odpowiadał jej oczekiwaniom, położony w R. przy ul. (...), należący do pozwanej. W rozmowie z G. S., prezesem pozwanej, powódka uzyskała informację, że po zakończeniu robót konieczny będzie formalny odbiór budynków i lokali, po którym dopiero będzie można wynajmować lokale, w tym lokal, którym zainteresowana była powódka. Odbiór miał nastąpić w maju lub czerwcu 2014r. Pozwany określił orientacyjną wysokość czynszu na 12 zł za 1m². Zaznaczył jednak że może ona ulec zmianie, jeśli znajdą się osoby chętne zapłacić za najem więcej. Nadto do czynszu należało doliczyć należności za media. Strony nie ustaliły jednak szczegółów w tej materii, gdyż brak było jeszcze stosownych liczników wody i prądu. Uzgodniono, że w lokalu, którym zainteresowana była powódka, będzie można dokonać przeróbek niezbędnych dla planowanej przez nią działalności gospodarczej, jednak szczegóły strony uzgodnić miały po zakończeniu robót i podpisaniu umowy najmu. Rozmowy między stronami miały charakter informacyjny.

Sąd ustalił także, że mąż powódki potwierdzał chęć zawarcia umowy najmu podczas kolejnych wizyt na terenie budowy w marcu 2014r. i na początku kwietnia 2014r. Został poinformowany, że budynki nie zostały jeszcze odebrane. Mąż powódki poprosił wówczas o telefoniczną informację, gdy już będzie można podpisać umowę. Na początku maja 2014r. mąż powódki uzyskał od G. S. informację, że lokal użytkowy został już wynajęty innej osobie.

Powódka nie czyniła żadnych wydatków ani nakładów w związku z planowanym zawarciem umowy najmu. Warsztat miał być wyposażony dopiero po zawarciu umowy. Licząc na zawarcie umowy z pozwaną powódka zaniechała szukania innych pomieszczeń, w których ewentualnie mogłaby prowadzić swoją działalność.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy oddalił powództwo wskazując, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, iż między stronami doszło do zawarcia umowy najmu lokalu w formie ustnej. Sąd wskazał, że w czasie rozmów prowadzonych przez strony nie istniał jeszcze konkretny przedmiot najmu, bowiem żaden z lokali przy ul. (...) nie został jeszcze odebrany przez nadzór budowlany. Strony nie ustaliły ostatecznej wysokości czynszu. Również pozostałe ustalenia, dotyczące przeróbki lokalu, miały charakter jedynie wstępny. W konsekwencji Sąd uznał, że pozwana nie skierowała do powódki oferty, a jedynie informację o możliwości zawarcia umowy najmu. W ocenie Sądu pierwszej instancji nie podlegało uwzględnieniu również drugie z powództw dotyczące zapłaty odszkodowania z tytułu utraconych zarobków. Powódka nie wykazała bowiem by na skutek nie zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu użytkowego poniosła szkodę. Sąd wskazał, że nie czyniła żadnych inwestycji

w wyposażenie przyszłego warsztatu, nie poniosła też żadnych kosztów związanych z zawarciem przyszłej umowy. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc.

Apelację wywiodła powódka zarzucając niewłaściwą interpretację faktów, niezgodną ze stanem faktycznym. W oparciu o tak podniesiony zarzut domagała się zmiany zaskarżonego orzeczenia przez ustalenie, że strony zawarły wstępną umowę oraz zasądzenia na jej rzecz odszkodowania w wysokości 20.000 zł i kosztów postępowania w całości. W uzasadnieniu podniosła, że prowadzone z G. S. rozmowy miały bardzo konkretny charakter i zmierzały do sfinalizowania umowy po formalnym odbiorze technicznym. W okresie od lutego 2014r. do maja 2014r. powódka lub jej mąż wielokrotnie kontaktowali się z prezesem zarządu pozwanej, cały czas oczekując na możliwość podpisania umowy. Strony wymieniły się numerami telefonów. Wywodziła, że prowadzone przez nią i męża rozmowy dotyczące wynajęcia lokalu użytkowego należy traktować jako zawarcie umowy ustnej zmierzającej bezpośrednio do zawarcia umowy najmu w formie pisemnej. Podkreślała, że na skutek rozmowy z prezesem pozwanej zaprzestała poszukiwania innego lokalu, w którym mogłaby w przyszłości prowadzić działalność gospodarczą w postaci warsztatu samochodowego. Poniosła w związku z tym wymierne szkody.

Pozwana domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd zważył co następuje:

Apelacja nie mogła odnieść skutku, ponieważ wyrok Sądu pierwszej instancji jest trafny.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia są prawidłowe i w pełni znajdują potwierdzenie w zgromadzonych dowodach. Zostały one poddane wnikliwej ocenie, zgodnej z wypływającymi z treści art. 233 kpc dyrektywami. Z tych to przyczyn Sąd Okręgowy podzielił je i przyjął za własne.

Wskazać należy, że powódka w niniejszym postępowaniu zgłosiła dwa roszczenia. Pierwsze z nich dotyczyło ustalenia, że między stronami niniejszego procesu doszło do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego położonego w R. przy ul. (...). Drugie, alternatywne sprowadzało się do żądania zasądzenia na jej rzecz kwoty 20.000 zł z tytułu odszkodowania z tytułu utraconych zarobków.

Dokonując analizy zarzutów podniesionych w apelacji oraz oceny treści zaskarżonego orzeczenia i jego pisemnych motywów Sąd Odwoławczy nie znalazł podstaw by apelację powódki uwzględnić w jakiegokolwiek części.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie nie pozwala na poczynienie ustaleń, że między stronami doszło do zawarcia umowy najmu wskazanego powyżej lokalu użytkowego. Co więcej Sąd Okręgowy zauważa, że stanowisko samej powódki jest w tym zakresie niekonsekwentne. Wystarczy porównać treść żądania zgłoszonego przez nią w pozwie, gdzie domagała się ustalenia, że doszło do zawarcia między stronami umowy najmu z treścią apelacji, w której skarżąca wywodzi już tylko, że strony łączyła umowa wstępna.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy w pisemnych motywach zaskarżonego rozstrzygnięcia, że między stronami doszło do uzgodnienia istotnych elementów umowy najmu, co jest niezbędne do przyjęcia, iż rzeczywiście umowa została zawarta. Treścią umowy najmu jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a także odpowiadające mu zobowiązanie najemcy do płacenia wynajmującemu umówionego czynszu. W niniejszej sprawie Strony nie uzgodniły, ani konkretnego przedmiotu najmu (lokale nie zostały bowiem jeszcze odebrane przez nadzór budowlany i w dalszym ciągu trwały w nich prace budowlane), ani też konkretnego czynszu, do którego uiszczania byłaby powódka zobowiązana. Powódka zeznając w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji (k. 69) wskazywała jedynie, że stawka czynszu miała być dla niej korzystna. Stawka ta zresztą obejmować miała również opłaty za media, których określenie na ówczesną chwilę nie było możliwe, a to z racji braku stosownych liczników do pomiaru energii i wody.

Biorąc pod uwagę powyższe roszczenie powódki w zakresie żądania ustalenia istnienia stosunku prawnego nie mogło zostać uwzględnione i prawidłowo zostało przez Sąd Rejonowy oddalone.

Odnosząc się do żądania alternatywnego, dotyczącego zasądzenia od pozwanej na rzecz apelującej kwoty 20.000 zł, należy wskazać, że stosownie do art. 6 kc powódka, jako strona inicjująca postępowanie sądowe, występująca w tym wypadku z żądaniem zapłaty, zobligowana była do wykazania zarówno samego roszczenia, jak i jego wysokości. Wynika to wprost z treści wskazanego przepisu i nie budzi wątpliwości interpretacyjnych, gdy odniesie się zasady prawa materialnego do procesowego uregulowania w art. 232 kpc. Zgodzić należy się z Sądem pierwszej instancji, że zaofiarowany przez powódkę materiał dowodowy nie spełnił wymagań art. 6 k.c. Twierdzenia strony pozwanej w tym zakresie nie znajdują odzwierciedlenia w materiale dowodowym. Odwołuje się ona jedynie do ewentualnych, prognozowanych, przewidywanych dochodów, które mogłyby osiągnąć prowadząc działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu warsztatu samochodowego. Powódka nie przedstawiła żadnych wyliczeń, bądź innej dokumentacji, które pozwalałyby uznać jej roszczenia za wykazane.

W rezultacie podniesione w apelacji zarzuty mają, w ocenie Sądu Okręgowego, charakter czysto polemiczny i sprowadzają się do negowania właściwej oceny i ustaleń Sądu pierwszej instancji, przeciwstawiając im własne oceny i wnioski, które w żadnym razie nie mogły podważyć trafności rozstrzygnięcia i argumentacji Sądu Rejonowego.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy, uznając rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji za trafne, na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację. O kosztach zastępstwa procesowego należnych pozwanej orzeczono w oparciu o art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 102 kpc i § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013r., poz. 461 j.t.). Uwzględniając sytuację życiową i finansową powódki Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że zaistniały okoliczności, o których mowa w art. 102 kpc i dlatego nie obciążył jej kosztami postępowania odwoławczego ponad kwotę 300 zł.

SSR (del.) Maryla Majewska SSO Leszek Dąbek SSO Anna Hajda

- Lewandowska