

Sygn. akt III Ca 1206/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Teresa Kołeczko-Waławik

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2017 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa E. B.

przeciwko R. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Raciborzu

z dnia 18 stycznia 2017 r., sygn. akt I C 349/16

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego 450 zł (czterysta pięćdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Teresa Kołeczko-Waławik

Sygn. akt III Ca 1206/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 18 stycznia 2017r. Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego R. K. na rzecz powoda E. B. kwotę 1400 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 stycznia 2016r. do dnia zapłaty (pkt 1), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2) i ustalił, że pozwany ponosi koszty procesu w 18,5%, zaś powód w 81,5%, przy czym szczegółowe rozliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu (pkt 3).

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany jest właścicielem lokalu w K., przy ulicy (...). W dniu 23 grudnia 2015r. strony zawarły umowę najmu lokalu na okres 36 miesięcy z datą 1 stycznia 2016r. Zgodnie z §7 umowy czynsz wynosił 750 zł miesięcznie. Zgodnie z § 8 w zw. z § 13 umowy kaucja przeznaczona była na pokrycie ewentualnych roszczeń wynikających z realizacji umowy. Kaucja nie podlegała zwrotowi przed wcześniejszym rozwiązaniem umowy w okresie pierwszych 36 miesięcy od daty jej zawarcia. Każdej ze stron umowy przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, z tym że żadna ze stron nie mogła wypowiedzieć umowy w okresie pierwszych 36 miesięcy. Według § 9 wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić w chwili podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu 1 stycznia 2016r. Od tego dnia miał być naliczany czynsz najmu. Dalej sąd ustalił, że powód przed wydaniem lokalu uiścił kwotę 2000 zł tytułem kaucji i czynsz za pierwszy miesiąc najmu. Powód chciał zamieszkać w przedmiotowym domu już od listopada, jednak R. K. wykluczył taką możliwość. Uznał, że nie zdąży go wyremontować w tak krótkim czasie, ale zgodził się na wcześniejszy przywóz mebli. Ostatecznie powód przywiózł tylko butlę gazową i parę nart. W tym czasie nie był gotowy jeden pokój, sufit w łazience, nie położono wszystkich paneli, a materiały budowlane składowano w domu. W dniu 29 grudnia 2015r. powód oznajmił,

że rezygnuje z umowy, albowiem w jego ocenie domu nie przygotowano do zamieszkania. W dniu 1 stycznia 2016r. przyjechał zrobić zdjęcia. Pozwany proponował wówczas obniżenie czynszu w lutym i prosił o dodatkowy termin na wykończenie domu. Na powyższe powód nie przystał. Dalej ustalił sąd, że w dniu 17 grudnia 2015r. powód zakupił w (...) Spółce Akcyjnej w (...) tony węgla kamiennego za cenę 888,06 zł. W dniu 23 grudnia 2015r. Wójt Gminy K. sporządził zaświadczenie o zameldowaniu powoda na pobyt czasowy do dnia 23 grudnia 2018r. pod adresem: K., ulica (...). W dniu 28 grudnia 2015r. powód nabył od J. R. butlę gazową za cenę 145 zł. W dacie zawarcia umowy lokal mieszkalny w K., przy ulicy (...) był remontowy przez pozwanego i jego małżonkę I. K.. Na dzień 1 stycznia 2016r. nie był wyremontowany jeden pokój w lokalu i sufit łazienki, nie było wysprzątane, zalegały materiały i sprzęty budowlane. W dniu 1 stycznia 2016r. powód był na nieruchomości w obecności partnerki i K. L.. W dniu 31 grudnia 2015r., wobec niezakończenia remontu domu w K., wniósł do spółdzielni o przedłużenie najmu zajmowanego do tej pory lokalu. W dniu 4 stycznia 2016r. powód wystosował pismo zatytułowane „Odstąpienie od umowy najmu wraz z wezwaniem do zapłaty”. W korespondencji przedprocesowej pozwany uznał żądanie pozwu w kwocie 650 zł za zakupiony węgiel.

W tych okolicznościach uznał sąd powództwo za częściowo zasadne. Wobec uznania powództwa co do kwoty 650 zł tytułem zakupu węgla przez powoda stosownie do treści art. 213§2 k.p.c. Sąd zasądził wskazaną kwotę. Dalej uznał, że w sprawie nie znajdzie zastosowania art. 491 § 1 k.c. bowiem nie wykazano w toku postępowania by powód po umówionej dacie wydania tj. po 1 stycznia 2016r. wyznaczył pozwanemu dodatkowy termin celem zakończenia przez niego remontu. W ocenie Sądu, wbrew stanowisku powoda, w sprawie nie znajduje zastosowania również art. 493 k.c. bowiem przesłanka niemożliwości świadczenia (trwała i zupełna) nie zachodzi w rozpatrywanej sprawie. Zważył, że zawarta przez strony umowa najmu została rozwiązana przez strony za obopólną zgodą z dniem 4 stycznia 2016 roku (art. 61 § 1 k.c.) W tej sytuacji kaucja 2.000 zł, zgodnie z § 8 i 13 postanowień umowy, nie podlega zwrotowi. Ocenił sąd I instancji, że powód nie wykazał w toku postępowania poniesienia kosztów transportu mebli w kwocie 500 zł (art. 6 k.c.). Co się zaś tyczy roszczenia o zwrot kwoty 145 zł tytułem zwrotu butli gazowej, powód w swoich zeznaniach stwierdził, że powyższą butlę zabrał z lokalu mieszkalnego należącego do pozwanego, zatem roszczenie powyższe jest bezzasadne i nie pozostaje w związku z zawartą przez strony umową najmu. Sąd ocenił jako zasadne roszczenie powoda o zapłatę kwoty 750 zł tytułem zwrotu uiszczonego czynszu. Wskazał, że nie doszło do wydania przedmiotowego lokalu powodowi, powód nie zamieszkał w lokalu, a dnia 4 stycznia 2016r. złożył pismo zatytułowane „odstąpienie od umowy” z uwagi na brak warunków zamieszkania w lokalu. W świetle art. 405 kc ocenił, że kwota 750 zł została pobrana od powoda nienależnie, brak bowiem ekwiwalentnego świadczenia ze strony pozwanego. Mając na uwadze powyższe w punkcie I wyroku Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.400 zł na która składa się 750 zł tytułem zwrotu czynszu i 650 zł tytułem uznanego przez pozwanego roszczenia (zapłata za węgiel) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. O odsetkach orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. O kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd miał na uwadze uznanie powództwa co do kwoty 650 zł przy pierwszej czynności procesowej i w tym zakresie zastosowano art. 101 k.p.c. Odnośnie tego żądania zwrot kosztów należy się pozwanemu, co uwzględnia wyżej wyliczony stosunek wygrania sprawy przez każdą ze stron.

W apelacji powód zaskarżył wyrok w zakresie punktu 2 i 3 wyroku. Zarzucił sprzeczność ustaleń faktycznych z zebrany materiał dowodowy poprzez przyjęcie, iż zapis umowy zawartej przez strony jest jednoznaczny i wyklucza zwrot kaucji w razie wcześniejszego rozwiązania umowy oraz przyjęcie, iż powód nie wykazał zapłaty za usługę transportową mebli. Wskazywał naruszenie prawa materialnego, a to art. 6 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie, art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie, art. 405 kc poprzez jego niezastosowanie, art. 491§1 kc w zw. z art. 664§2 kc poprzez ich błędną wykładnię. Nadto naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść orzeczenia, a to art. 100 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i art. 101 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie.

Na tych podstawach domagał się zasądzenia od pozwanego na jego rzecz dalszej kwoty 2645 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 stycznia 2016r. do dnia zapłaty i zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje wedle norm przepisanych, ewentualnie uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego wedle norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie mogła odnieść skutku.

Sąd I instancji na podstawie przedstawionego przez strony materiału dowodowego w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny w sprawie. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne oraz wnioski Sądu Rejonowego, które przyjmuje za własne, bez potrzeby ich powtarzania oraz ponownej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów.

Niewątpliwie niewykonanie przez stronę istotnego obowiązku umownego, niemającego charakteru podstawowego (w niniejszej sprawie obowiązku wyremontowania domu), może być podstawą ustawowego odstąpienia od umowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2014 r., I CSK 392/13, LEX nr 1532770). Z uwagi na daleko idące skutki oraz obowiązek lojalnego współdziałania stron w wykonaniu umowy, odstąpienie od umowy powinno być traktowane jako swego rodzaju ostateczność, do której można sięgać dopiero wtedy, kiedy powstałych w trakcie realizacji umowy problemów nie można rozwiązać w inny sposób. Umowa najmu generuje bowiem stosunek prawny o charakterze trwałym, tj. takim, którego realizacja odbywa się w przedziale czasowym o długości oznaczonej przez strony. Rozwiązanie takiego stosunku prawnego możliwe jest jedynie ze skutkiem *ex nunc*, natomiast odstąpienie od umowy wywołuje skutki *ex tunc*, unicestwia cały stosunek prawny. Odstąpienie od umowy najmu dopuszczalne jest jedynie przed wydaniem przedmiotu najmu najemcy (por. Wyrok SA w Warszawie z dnia 16 marca 2011r. VI ACa 852/10, Wyrok SA. W Białymstoku z dnia 2 lipca 2015r., I ACa 179/15, wyrok SA. W Katowicach z dnia 12 sierpnia 2004r. I ACa 299/04). Ewentualna zmiana treści stosunku prawnego albo jego zniesienie może nastąpić tylko za zgodą obu stron tego stosunku. Niezbędnym elementem oświadczenia woli stanowiącego wykonanie uprawnienia kształtującego powinno być wskazanie okoliczności, które usprawiedliwiają odstąpienie od umowy (por. Wyrok SA w Warszawie z dnia 23 marca 2017r. I ACa 19/16).

Skuteczność takiego odstąpienia została jednak uzależniona od spełnienia dodatkowych przesłanek, w szczególności przesłankami odstąpienia są **zwłoka** w wykonaniu zobowiązania oraz wyznaczenie dodatkowego terminu do wykonania, który będzie **terminem odpowiednim** (art. 491 § 1 k.c.). Odpowiedniość terminu należy rozumieć w ten sposób, że wykonawca powinien dać inwestorowi czas w którym, przy zachowaniu należytej staranności oraz przy uwzględnieniu specyfiki danego obowiązku, będzie mógł się z niego wywiązać. W przeciwnym wypadku, (...), wyznaczenie zbyt krótkiego terminu mogłoby służyć wykonawcy wyłącznie jako instrument pozwalający na odstąpienie od umowy w dowolnym momencie i tym samym wywieranie nacisku dla osiągnięcia celów, które w umowie nie zostały przewidziane. Odpowiedniość terminu wyznaczonego przez powoda na podstawie art. 491 § 1 k.c. należy oceniać także w odniesieniu do terminu realizacji umowy uzgodnionego przez strony, w szczególności czy (...) uniemożliwi bądź utrudni zachowanie terminu zakończenia realizacji przedmiotu umowy (por. Wyrok SA w Szczecinie z dnia 13 października 2016r., I ACa 628/16). Termin odpowiedni w rozumieniu wskazanego przepisu to taki, w którym strona ma realną możliwość wykonania zobowiązania (Wyrok SA w Szczecinie z dnia 28 maja 2015r. I ACa 318/15).

Ustalony stan faktyczny nie daje podstaw do twierdzenia, że oświadczenie powoda z 4 stycznia 2016r. było skuteczne i wywołało zamierzone skutki prawne w świetle art. 491§1 kpc.

Nie bez znaczenia pozostaje, iż powód zawierając umowę w dniu 23 grudnia 2015 r. znał stan techniczny lokalu, jak i postęp prac remontowych w lokalu, albowiem remont ten trwał już od kilku miesięcy (października 2015r.) i miał na celu dostosowanie przedmiotu najmu na potrzeby mieszkaniowe i prowadzonej przez powoda działalności. Powód wiedział, że dom wymaga remontu, a strony umówiły się, że pozwany odremontuje go i wtedy lokal zostanie wydany. Na skutek zaś dalszych zgodnych ustaleń stron umowa najmu między stronami została zawarta wcześniej tj. w dniu 23 grudnia 2015r. i od tej daty ważnie i skutecznie wiązała, zaś w okolicznościach sprawy nie nastąpiło wydanie lokalu będącego przedmiotem zobowiązania. Co do zasady powód mógł więc odstąpić od umowy, skoro lokal będący przedmiotem umowy nie został mu wydany.

Zgodnie z § 9 umowy wydanie miało nastąpić w chwili podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego dnia 1 stycznia 2016r. Powyższe miało znaczenie decydujące, stanowiło również wyraz zgodnych ustaleń stron, które zostały poczynione jeszcze przed zawiązaniem umowy i wskazywały, iż dom miał być wyremontowany do końca roku. Korelowało to również z datą przedłużenia najmu lokalu przez powoda w SM (...) do dnia 31 grudnia 2015r. Z twierdzeń pozwu wynika, że pozwany deklarował iż mieszkanie będzie gotowe przed świętami, później przed S., a w końcu, że 1 stycznia 2016r. zgodnie z datą zawartą w umowie. W toku postępowania dwa powyższe terminy nie zostały wykazane. Po pierwsze umowa została zawarta wcześniej – przed świętami - z przyczyn leżących po stronie powoda, a związanych z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, od daty jej zawarcia powód mógł używać rzeczy poprzez m.in. przywóz mebli i sprzętów, bowiem dopiero po wydaniu lokalu rodzi się obowiązek przydatności rzeczy do umówionego użytku (art. 662 kc). W tym zakresie trafnie ocenił Sąd Rejonowy, że pozwany zgodził się jedynie na wcześniejszy przywóz mebli, co wynika m.in. z dokumentacji mailowej (k. 17v) i zeznań stron. Z wyjaśnień stron nie wynika także, by pozwany zobowiązał się do wyremontowania domu przed Sylwestrem, co należy ocenić jako gołosłowne twierdzenie skarżącego w świetle zaprzeczenia tej okoliczności przez pozwanego. Potwierdzone zostało, że termin końcowy przypadał na 31 grudnia 2015r. (k. 79, 80, 98, 99, 100). W tym stanie rzeczy pozwany od 1 stycznia 2016r. był w zwłoce. Od tej daty powód miał uprawnienie do wyznaczenia pozwanemu odpowiedniego terminu na zrealizowanie remontu i wydanie przedmiotu umowy.

W sprawie nie zaktualizowała się jednak przesłanka wyznaczenia odpowiedniego dodatkowego terminu pozwanemu dla zrealizowania uprawnienia powoda do odstąpienia od umowy. Wskazywanie przez powoda, iż powiedziano mu 31 grudnia 2015r., że na 1 stycznia 2016r. będzie gotowe (k. 99) nie świadczy o skorzystaniu przez niego z uprawnienia do wyznaczenia dodatkowego terminu. Nawet jeśliby przyjąć, iż oświadczenie to stanowiło wyznaczenie dodatkowego terminu, w okolicznościach sprawy nie można nadać mu cechy odpowiedniości. W dacie 31 grudnia 2015r. bezspornie dom był w stanie remontowym: nie było futryn i drzwi w jednym pokoju i łazience, nie położono kafelek w łazience, odchodziły tapety, drzwi wejściowe do budynku nie zamykały się, trzeba było posprzątać gruz. Sam powód wskazywał: „gdyby trzeba było tylko to wykończyć to bym jeszcze poczekał na mieszkanie” (k. 98). W dacie 1 stycznia 2016r. dom nie był gotowy do zamieszkania: nie była wykończona sypialnia (k. 100), a powód miał zastrzeżenia co do położenia tapet (k. 99). Nawet zatem przy przyjęciu (czego jednak strona powodowa nie wykazała), iż ustnie oświadczył pozwanemu w dniu 31 grudnia 2015r., że do dnia 1 stycznia 2016 r. dom ma być wyremontowany, dla skutecznego odstąpienia od umowy najmu powód winien wezwać pozwanego do wykonania tego rodzaju prac w lokalu w terminie odpowiednim z zastrzeżeniem odstąpienia od umowy najmu. Skoro zaś pozwany oferował wydłużenie terminu i obniżenie czynszu za miesiąc luty (k. 100), odstąpienie w tych okolicznościach nie było usprawiedliwione. W tym zakresie zatem rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest prawidłowe i jako takie musiało się ostać.

Odnosząc się do dalszych zarzutów apelacji uznać je należy za bezzasadne.

Roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.) ewentualnie nienależnego świadczenia (art. 410 k.c.) mogą być dochodzone tylko w przypadku, gdy uzyskanie korzyści majątkowej lub też świadczenia majątkowego nie znajduje usprawiedliwienia w przepisie ustawy, ważnej czynności prawnej, prawomocnym orzeczeniu sądowym albo akcie administracyjnym. Skoro strony zawarły ważną umowę najmu zatrzymanie kaucji znajduje swoją podstawę prawną. W konsekwencji skoro bezspornie oświadczenie powoda z 4 stycznia 2016r. zawierało dorozumianą wolę obu stron rozwiązania umowy – która to ocena nie jest kwestionowana w apelacji – roszczenie o zwrot kaucji nie przysługiwałoby także w oparciu o art. 664 kc. Umowa zawarta na czas określony w sposób wyraźny zastrzegła prawo do wcześniejszego wypowiedzenia jako przysługujące wynajmującemu (pozwanemu). Z tych przyczyn nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, bowiem sposób zwrotu kaucji został uregulowany umownie w §8 i w apelacji skarżący w sposób nieuprawniony podważa sens tego zapisu.

Nie może też skarżący skutecznie powoływać się na naruszenie art. 5 kc. Przepis ten służy wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych, te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego (SN z dnia 28 kwietnia 2000 r., II CKN 258/00, wyrok z dnia 11 lipca 2012 r., II CSK 677/11, LEX nr 1228438), może on stanowić środek obronny, a nie podstawę powództwa. Nie może być

natomiast samodzielną podstawą powstania, nabycia, bądź utraty praw podmiotowych" (wyrok SN z dnia 5 marca 2002 r., I CKN 934/00, LEX nr 54371).

Twierdzeń powoda o usłudze transportowej mebli, nie potwierdził żaden świadek, ani nie można było tego rodzaju okoliczności wyprowadzić z jakichkolwiek złożonych do akt dokumentów, co również trafnie uznał Sąd I instancji za nieudowodnione (art. 6 kc). Przedłożona w tym względzie faktura VAT (...) została wystawiona na podmiot S. E. B. i nie można z nią wiązać domniemania, że powodowi przysługuje należne wynagrodzenie za usługę transportową powstałą w związku z zawartą między stronami umową najmu. Wyłącznie na podstawie faktury VAT nie sposób ustalić, że pozwany miał świadczyć na rzecz powoda za usługę w tej postaci. Słusznie także sąd I instancji przyjął, iż dowodem na obciążenie pozwanego wydatkiem w postaci butli nie jest przedłożona faktura (również wystawiona na firmę powoda), a fakt istotny w tym zakresie, a odnoszący się do zabrania przez powoda wskazywanego przedmiotu ze spornego lokalu, zwalnia pozwanego z odpowiedzialności finansowej.

W tym stanie powodowi nie przysługuje prawo do zwrotu wszystkiego, co strony sobie świadczyły w wykonaniu umowy, w tym kaucji, usługi transportowej mebli, opłaty za butlę gazową.

Wbrew również twierdzeniom apelacji powód wygrał sprawę jedynie w zakresie 750 zł, a kwotę 650 zł należy traktować jako uznanie powództwa przy pierwszej czynności procesowej co spełnia przesłanki z art. 101 kpc. Sąd Okręgowy stwierdza, że w pozostałym zakresie w przedmiotowej sprawie zaistniały podstawy dla zastosowania - skoro żądania pozwu zostały częściowo uwzględnione - art. 100 zd. 1 k.p.c. Również w tym względzie skarżący nie może podważyć trafności rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Mając na względzie wszystkie powyższe okoliczności Sąd Okręgowy oddalił apelację o czym orzekł na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i w zw. z §2 pkt 3 w zw. z §10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).

SSO Teresa Kołeczko-Waławik