

Sygn. akt III Ca 1278/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2019 r.

Sąd Okręgowy w G. III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Leszek Dąbek

Sędziowie Sądu Okręgowego: Henryk Brzyżkiewicz

Tomasz Pawlik

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2019 r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K. i I. K.

przeciwko R. F. (1) i A. F. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w G.

z dnia 10 stycznia 2018 r., sygn. akt I C 308/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Tomasz Pawlik SSO Leszek Dąbek SSO Henryk Brzyżkiewicz

Sygn. akt III Ca 1278/18

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w G. w wyroku z dnia 10 01 2018r. oddalił powództwo powodów J. K. i I. K. przeciwko A. F. (2) i R. F. (2) o zapłatę kwot:

- 15.289.98zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych

z lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...) w okresie

od września 2013r. do marca 2014r. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu,

- 22.935zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych

z lokalu użytkowego położonego w R. przy ulicy (...) w okresie

od września 2013r. do marca 2014r. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu,

- 5.933,20zł z tytułu naprawienia szkody z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Ponadto zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 4.800zł, z tytułu zwrotu kosztów procesu.

W ustalonym stanie faktycznym ocenił, że w sprawie nie ma zastosowania – przywoływana przez powodów regulacja art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 06 2001r

o ochronie praw lokatorów. mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, gdyż w spornym okresie wiązały strony umowy, zgodnie z którymi pozwani zobowiązali się zapłacić powodom odszkodowanie w przypadku nie wydania powodom tych lokali. Stwierdził, że pozwani chcieli wydać powodom lokale w dniu 25 03 2013r. (użytkowy) i w dniu 1 06 2013r. (mieszkalny), przez co dotrzyмали terminów zapisanych we wcześniejszym porozumieniu stron. Dodatkowe żądania powoda

co do dalszych prac nie miały oparcia w zapisach umowy, ani ustawy, a odmowę powodów przyjęcia od pozwanych lokali należy rozpatrywać w kontekście regulacji

art. 93 § 2 k.c. jako zachowanie uniemożliwiające ziszczenie się warunku

(nie dotrzymania terminu przekazania lokalu rzez najemcę), co wywołuje takie skutki, jakby warunek się nie ziścił, a to czyni powództwo bezzasadnym.

O kosztach procesu orzekł stosując regulacje art. 98 1 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżyli **powodowie J. K. i I. K.** w części oddalającej powództwo zapłatę odszkodowań za zajmowanie przez pozwanych lokali bez tytułu prawnego oraz orzekającej o kosztach procesu, którzy wnosili o jego zmianę I „uznanie powództwa w zakresie wskazanym w petitum apelacji” oraz zasądzenie na ich rzecz od pozwanych zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Zarzucali, że przy rozpoznaniu sprawy naruszono prawo procesowe, regulację art. 299 k.p.c. poprzez uznanie, iż wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy fakty zostały wyjaśnione, w konsekwencji czego Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie stron, który był ujęty w pozwie oraz podtrzymany przez pełnomocników obu stron postępowania

na rozprawie w dniu 10 01 2018r., (zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. złożyli

do protokołu rozprawy pełnomocnicy obu stron), podczas gdy w rzeczywistości Sąd

nie ustalił w jakiej faktycznie dacie nastąpiło wydanie i przejecie obu lokali,

w konsekwencji czego Sąd błędnie ustalił daty zwrotu lokali „na pierwsze próby ich przekazania inicjowane przez pozwanych, czyli odpowiednio 25 03 2013roku oraz 1 06

2013 roku”.

Ponadto zarzuczał, że przy ferowaniu wyroku naruszono prawo materialne, regulacje:

- art. 353¹ k.c. dotyczącego zasady swobody umów, a w konsekwencji tego uznanie,

iż art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 06 2001r o ochronie praw lokatorów. mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nie ma zastosowania, gdy tymczasem umowy zawarte między stronami w dniu 21 02 2013r. były oparte na tym przepisie

i przewidziały odpowiednio w § 4 i § 3 odszkodowanie za bezumowne korzystanie

z lokali,

- art. 118 k.c. poprzez jego nie zastosowanie i błędne przyjęcie rocznego terminu przedawnienia, podczas gdy termin przedawnienia roszczeń w niniejszej sprawie wynosi 3 lata i winien być liczony od dnia wydania lokali (przekazania kluczy),

tj. od dnia 29 marca 2014r.

Pozwani A. F. (2) i R. F. (2) wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz od powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje :

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował roszczenia powodów,

lecz wadliwie rozpoznał sprawę, oddalając bezzasadnie wnioski stron o dopuszczenie

i przeprowadzenie dowodu z ich przesłuchania.

Wadliwość ta została sanowana w toku postępowania odwoławczego,

w którym dowód ten został dopuszczony a następnie przeprowadzony.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia

w części dotyczą faktów bezspornych pomiędzy stronami, a w pozostałym zakresie mają podstawę w zgromadzonym w sprawie wiarygodnym materiale dowodowym

i są one prawidłowe.

W szczególności prawidłowe jest kwestionowane w apelacji ustalenie,

że pozwani pierwszą próbę wydania powodom lokalu mieszkalnego podjęli w dniu 1 06 2013r., co jednoznacznie wynika ze zawarty w aktach sprawy sporządzonego w tym dniu protokół zdawczo-odbiorczego, w którym powodowie poświadczyli,

że w czynnościach zdawczo-odbiorczych „Ze strony wynajmującego” uczestniczyli (...) (k. 19 akt).

Wyniki przeprowadzonego w postępowaniu odwoławczym postępowania dowodowego potwierdziły prawidłowość ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego,

w tym także wskazane powyżej ustalenie (dowód: zeznania pozwanego R. F. (1), k. 298 akt, w tej części nie dano wiary zeznaniom świadka Ż. M., gdyż pozostają one w sprzeczności z treścią protokołu zdawczo odbiorczego, k. 324)

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego

w swym zasadniczym zarysie jest również prawidłowa.

Ma ona odniesienie we wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia prawidłowo zastosowanych przez Sąd pierwszej instancji regulacjach prawnych i Sąd Okręgowy ze wskazanymi poniżej odmiennosciami ją podziela (**orzecz. SN z dn. 26 04 1935r. III C 473/34, ZB. Urz. 1935r. nr 12, poz. 496**).

Strony zawarły w dniu 21 02 2013r. dwie umowy dotyczące wynajmowanych wcześniej przez pozwanych od powodów spornych lokali (mieszkalnego i użytkowego), w których między innymi zastrzegli, że „W przypadku niedotrzymania terminu przekazania lokalu przez najemców od kolejnego miesiąca będą oni płacić odszkodowanie w wysokości podwójnego czynszu tj. po 1.800zł” (§ 4 umowy dotyczącej lokalu mieszkalnego, k. 16 akt), zaś w przypadku lokalu użytkowego postanowiono

w umowie, że „W przypadku niedotrzymania tego terminu przez najemców od miesiąca września 2013r. będą oni płacić solidarnie odszkodowanie wysokości podwójnego czynszu tj. po 2.700zł miesięcznie” (§ 4 umowy, k.17 akt).

W żadnej z tych umów nie powiązано obowiązku pozwanych (najemców) wydania lokalu z obowiązkiem wykonania przez nich określonych prac, czy też ze stanem lokalu, stąd też odmowa powodów ich przyjęcia od pozwanych była w świetle tych postanowień całkowicie nieuzasadniona, a samo zaoferowanie powodom przez pozwanych wydania lokali należy uznać za wypełnienie przez nich obowiązku ich wydania.

Dlatego należy przyjąć, że pozwani oferując powodom wydanie im spornych lokali w dniach 25 03 2013r. i 1 06 2013r. (odpowiednio lokalu użytkowego i lokalu mieszkalnego) w terminie wywiązali się z ciążących na nich obowiązków ich wydania (odpowiednio 31 08 2013r. i 31 05 2013r.), gdyż umowa dotycząca lokalu użytkowego w § 2 wprost przewidywała możliwość jego wcześniejszego wydania, a w przypadku lokalu mieszkalnego pozwani za zgodą powodów podjęli czynności w celu wydania lokalu w dniu następnym po upływie terminu.

Gdyby natomiast przyjąć, że obowiązek ten realizował się dopiero z chwilą faktycznego objęcia lokali w posiadanie przez powodów, to za Sądem Rejonowym należy uznać, że odmowę powodów ich przyjęcia należy traktować jako zachowanie mające na celu ziszczenie się warunków (niedotrzymania przez pozwanych terminów wydania im lokali), co stosownie do regulacji art. 93 § 2 k.c. rodzi skutek w postaci ich nie ziszczenia (nie powstania po stronie powodów uprawnienia do żądania od pozwanych świadczeń uzgodnionych w umowach na wypadek nie wydania przez pozwanych lokali w umówionych terminach).

W obydwu przypadkach dochodzone należności nie powstały, wobec czego brak jest podstaw prawnych do żądania przez powodów od pozwanych ich zapłaty,

co w zaskarżonej części czyni powództwo bezzasadnym, a wyrok Sądu Rejonowego prawidłowy.

Niezależnie od tego, gdyby nawet przyjąć, że takie powiązanie istniało,

to pozwani zajmując lokale za zgodą powodów przeprowadzili ich kompleksowe remonty i z tego tytułu ponieśli znaczne nakłady, a do czasu upływu terminów wskazanych w umowach wykonali przeważającą część prac wskazanych w protokołach zdawczo – odbiorczych i zdemontowali tylko należące do nich wyposażenie lokali.

Dlatego w tym wypadku dochodzenie przez powodów omawianych należności należy uznać za czynienie przez nich z przynależnych im praw użytku sprzecznego

z zasadami współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. przez co z mocy zawartej w nim regulacji, takie zachowanie nie korzysta z ochrony prawnej i tym samym również w takim ujęciu w tej części powództwo jest nieuzasadnione.

Znalazło to prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym wyroku, co apelację czyni bezzasadną w rozumieniu art. 385 k.p.c. i z mocy zawartej w nim regulacji prowadziło do jej oddalenia.

Reasumując zaskarżony wyrok jest prawidłowy i dlatego apelację powodów jako bezzasadną oddalono na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując regulacje

art. 98 § 1 i 3 k.p.c., biorąc pod uwagę, że powodowie w całości ulegli w tym postępowaniu i powinni zwrócić pozwanym poniesione przez nich w koszty zastępstwa procesowego.

SSO Tomasz Pawlik SSO Leszek Dąbek SSO Henryk Brzyzkiewicz