

**Sygn. akt II Ca 330/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w osobie **SSO Teresa Strojnowska**

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 22 kwietnia 2014 r. sprawy

z powództwa A. S.

przeciwko D. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 28 listopada 2013 r., sygn. akt VIII C 1158/13

**oddala apelację.**

(...)

(...)

**Sygn. akt II Ca 330/14**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2013 r. sygn. akt VIII C 1158/13 w sprawie z powództwa A. S. przeciwko D. Z. o zapłatę, Sąd Rejonowy w Kielcach zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 329,99 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 400,00 zł od dnia 21 kwietnia 2012r. do dnia 28 listopada 2013r. wynoszącymi 13% w stosunku rocznym i od dnia 29 listopada 2013r. do dnia zapłaty z dalszymi każdorazowymi odsetkami ustawowymi; od kwoty 400,00 zł od dnia 21 października 2012r. do dnia 28 listopada 2013r. wynoszącymi w skali roku 13% i od dnia 29 listopada 2013r. do dnia zapłaty z każdorazowymi ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty; od kwoty 400,00 zł od dnia 21 listopada 2012r. do dnia 28 listopada 2013r. wynoszącymi 13% w skali roku i od dnia 29 listopada 2013r. do dnia zapłaty z dalszymi każdorazowymi odsetkami ustawowymi; od kwoty 400,00 zł od dnia 21 grudnia 2012r. do dnia 28 listopada 2013r. wynoszącymi 13% w skali roku i od dnia 29 listopada 2013r. do dnia zapłaty z dalszymi każdorazowymi odsetkami ustawowymi; od kwoty 289,56 zł od dnia 21 października 2012r. do dnia 28 listopada 2012r. wynoszącymi 13% w skali roku i od dnia 29 listopada 2013r. do dnia zapłaty z dalszymi każdorazowymi odsetkami ustawowymi; od kwoty 150,87 zł od dnia 21 listopada 2012r. do dnia 28 listopada 2013r. wynoszącymi 13% i od dnia 29 listopada 2013r. do dnia zapłaty z dalszymi każdorazowymi odsetkami ustawowymi; od kwoty 289,56 zł od dnia 21 grudnia 2012r. do dnia 28 listopada 2013r. wynoszącymi 13% w skali roku i od dnia 29 listopada 2013r. do dnia zapłaty z każdorazowymi odsetkami ustawowymi (pkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II), zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 717,00 zł tytułem kosztów procesu (pkt III).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 25 kwietnia 2013r., wydanym w niniejszej sprawie pod sygn. VIII Nc 536/13, Sąd Rejonowy w Kielcach uwzględnił w całości żądanie pozwu wraz z kosztami procesu, z tytułu łączącej strony umowy najmu lokalu mieszkalnego, położonego w K.przy ul. (...).

W ustawowo przewidzianym terminie pozwana wniosła sprzeciw od powyższego nakazu i zaskarżyła go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. W ocenie skarżącej, skutecznie wypowiedziała łączącą strony umowę najmu z końcem października 2012r., bo strony nie ustaliły w umowie okresu wypowiedzenia, wobec czego naliczenie czynszu za miesiąc listopad i grudzień 2012r. było pozbawione podstaw. Czynsz za miesiąc październik 2012r. został uiszczony z nadpłaty za ogrzewanie za sezon grzewczy 2010r. i mimo, że dotyczył okresu sprzed zawarcia z pozwana umowy najmu, to powód wyraził na to zgodę. Także czynsz za miesiąc kwiecień 2012r. był bezpodstawny z uwagi na uzgodnienie z pozwanym, iż w zamian za dokonanie przez pozwaną renowacji mieszkania, nie będzie opłacać czynszu za miesiąc kwiecień 2012r.

Wskutek prawidłowo wniesionego przez pozwaną sprzeciwu, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 25 kwietnia 2013r. sygn. akt VIII Nc 536/13 utracił moc (art.505 §1 k.p.c.).

Sąd Rejonowy w toku postępowania prowadzonego po wniesieniu przez pozwaną sprzeciwu, ustalił, że strony zawarły w dniu 2 kwietnia 2012r. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K.przy ul. (...) na podstawie której A. S.wynajął D. Z.w/w lokal mieszkalny wraz z wyposażeniem, szczegółowo opisanym w umowie, na czas nieokreślony. Zgodnie z treścią tej umowy Najemca był zobowiązany do zapłaty na rzecz wynajmującego czynszu najmu w wysokości 400,00 zł miesięcznie, płatne z góry do dnia 20-go każdego miesiąca. Ponadto Najemca zobowiązany był do zapłaty na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w K.opłat czynszowych naliczanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową. Według §5 przedmiotowej umowy najmu, najemca był także zobowiązany dokonać we własnym zakresie konserwacji lokalu oraz napraw bieżących. Paragraf 11 umowy przewidywał możliwość zmiany warunków umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu pozwana zapoznała się ze stanem lokalu w obecności A. S.. Sporządzono protokół przekazania lokalu, który stanowił załącznik do zawartej umowy najmu. Ani przed zawarciem umowy najmu, ani też w czasie obowiązywania tej umowy nie doszło między stronami do zawarcia porozumienia, zgodnie z którym A. S. miał zrezygnować z należnego mu za miesiąc kwiecień 2012r. czynszu najmu w kwocie 400,00 zł, w zamian za dokonanie przez pozwaną renowacji mieszkania, jak również aby pozwana miała prawo zaliczyć na poczet czynszu, do zapłaty którego była zobowiązana, nadwyżki z rozliczenia za sezon grzewczy z 2010r., a więc za okres, w którym nie wynajmowała przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Przedmiotowy lokal mieszkalny w chwili zawarcia umowy najmu był w dobrym stanie, nadawał się do zamieszkania bez potrzeby przeprowadzania w nim remontu. Wymagał jedynie posprzątania, drobnych napraw szafek kuchennych, przyklejenia w kilku miejscach tapet, dezynfekcji.

Powód w piśmie z dnia 31 października 2012r. wezwał pozwaną do uregulowania należności za zajmowany lokal, informując jednocześnie, że bezpodstawnie zaliczyła kwotę z tytułu rozliczenia ogrzewania za sezon grzewczy, w czasie, kiedy nie wynajmowała mieszkania na poczet należnego od niej powodowi czynszu, ponownie wezwał do zapłaty należności w piśmie z dnia 20 grudnia 2012r. Pozwana w piśmie z dnia 20 listopada 2013r. złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu zawartej umowy najmu z dnia 2 kwietnia 2012r. Poinformowała także powoda, że wszystkie rachunki i opłaty związane z korzystaniem z w/w/lokalu mieszkalnego pozostawiła w listopadzie 2012r. w skrzynce pocztowej, zaś klucze do tego mieszkania zaniósła do biura Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., ponieważ jedyny znany adres powoda, to adres wynajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego. Powód w piśmie z dnia 29 listopada 2012r. wypowiedział pozwanej umowę najmu z dnia 2 kwietnia 2012r. za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013r., zaliczył na poczet zaległości kwotę 138,69 zł tytułem nadpłaty za zużycie wody, wskazując jednocześnie adres do korespondencji.

W tak ustalonym stanie faktycznym na podstawie dokumentów, częściowo zeznań świadków, pozwanej, sąd uznał żądanie powoda za uzasadnione w przeważającej części i na podstawie art.659 §1 k.c. zasądził kwotę dochodzoną w pozwie, o odsetkach orzekł na podstawie art.481 k.c. i art.482 k.c. w pozostałej części oddalił powództwo w zakresie żądania odsetek ustawowych od kwoty 289,56 zł od dnia 29 listopada 2012r. do dnia zapłaty, co wynika z dokonanego zaliczenia na poczet czynszu za miesiąc listopada 2012r. kwoty 138,69 zł tytułem nadpłaty za zużycie wody za miesiąc

listopada 2012r. O kosztach procesu orzekł na podstawie art.98 k.p.c. w zw. §6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz.U. z 2013r., poz.461).

Odnosnie do zarzutów D. Z.co do stanu mieszkania, wyremontowania go przez pozwaną, w zamian za czynsz za miesiąc kwiecień 2012r. sąd przyjął, że nie zostały udowodnione. Podobnie jak też nie wykazane, aby powód zrezygnował z nadpłaty za ogrzewanie w sezonie 2010r. a więc za okres, kiedy pozwana nie wynajmowała jeszcze tego mieszkania i aby ta nadpłata została policzona przez pozwaną na poczet czynszu za miesiąc październik 2012r., do którego zapłaty była zobowiązana. Wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez pozwaną w piśmie z dnia 20 listopada 2012r. nie mogło odnieść skutku natychmiastowego, lecz zgodnie z treścią art.688 k.c. dopiero z upływem trzech miesięcy na koniec miesiąca kalendarzowego, a więc z dniem 28 lutego 2013r. Zatem czynsz za miesiące listopad, grudzień 2012r. były uzasadnione i należne powodowi. Pozwana wbrew wynikającemu z art..6 k.c. nie udowodniła skutecznie swoich twierdzeń i zarzutów.

Nieskuteczne, zdaniem Sądu Rejonowego, było wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez powoda w piśmie z dnia 29 listopada 2012r. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012r., bowiem nie spełniało wymogów przewidzianych w art.11 ust.1, ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz.266 ze zm.), skoro nie uprzedził pozwanej na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i nie dokonał wyznaczenia pozwanej D. Z., dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności z tytułu opłat wynikających z zawartej w dniu 2 kwietnia 2012r. umowy najmu.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana i zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego art.688 k.c. poprzez jego zastosowanie, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w sposób jednoznaczny wynika, że umowa najmu zawarta między stronami nie zawierała okresu wypowiedzenia, gdyż takie były ustne ustalenia stron,

- naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art.233 §1 k.p.c., mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia a polegające na przekroczeniu przez sąd granic swobodnej oceny dowodów, przejawiające się w ocenie dowodów, sprzecznej z logiką i doświadczeniem życiowym, co odnieść należy do odmówienia wiary zeznaniom pozwanej oraz dania w całości wiary zeznaniom J. B.,

-braku wszechstronnego rozważenia przez sąd zgromadzonego materiału dowodowego, które to naruszenie doprowadziło do poczynienia przez Sąd błędnych wniosków co do poszczególnych kwestii będących przedmiotem postępowania, a rozwiniętych w uzasadnieniu.

W oparciu o powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji według norm przepisanych, ewentualnie

- o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja nie jest uzasadniona i nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy podziela w całości, jak również dokonał trafnej oceny prawnej i zastosował prawidłowo przepisy prawa materialnego, skutkujące uwzględnieniem powództwa w znacznej części.

W szczególności nie ma racji skarżąca, że sąd nieprawidłowo zastosował art.688 k.c., podczas, gdy zawarta na piśmie w dniu 2 kwietnia 2012r. umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w K.przy ul. (...)nie zawierała okresu wypowiedzenia, gdyż takie były ustne ustalenia.

W niniejszej sprawie bezsporną była okoliczność, iż strony zawarły w dniu 2 kwietnia 2012r. na piśmie umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K.przy ul. (...)wraz z wyposażeniem na czas nieokreślony. Również niekwestionowana była wysokość czynszu należnego powodowi za wynajmowane mieszkanie, który w wysokości po 400,00 zł miesięcznie zobowiązana była uiszczać pozwana do dnia 20-go każdego miesiąca oraz zapłata przez pozwaną na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w K.opłat czynszowych naliczanych przez Spółdzielnię. Ponadto pozwana miała dokonać we własnym zakresie konserwacji lokalu oraz napraw bieżących (§5 umowy – k.16).

Istotnie w §7 umowy, strony nie określiły terminów wypowiedzenia, ale nie jest to równoznaczne z brakiem w ogóle oznaczenia terminu wypowiedzenia umowy. Uszło bowiem uwadze skarżącej, że w §12 umowy (k.16) strony wskazały, że w sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, a to oznacza za uzasadnione zastosowanie art.688 k.c., który stanowi, że jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego i sąd prawidłowo zastosował ten przepis.

Twierdzenia pozwanej, iż umówiła się z powodem, że „będzie mieszkać w lokalu, dokąd będzie uważała” odnosi się do czasu trwania umowy, zawartej na czas nieokreślony, a nie do sposobu i terminu jej wypowiedzenia. Powód w odpowiedzi na sprzeciw zaprzeczył aby takie uzgodnienia co do terminu i sposobu wypowiedzenia umowy najmu miały miejsce, zaprzeczył także pozostałym twierdzeniom zawartym w sprzeciwie.

Słusznie sąd przyjął, że wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, dokonane przez pozwaną w piśmie z dnia 20 listopada 2012r., odniosło zgodnie z artk.688 k.c., skutek z dniem 28 listopada 2013r., a nie jak błędnie twierdzi pozwana, niezwłocznie. A co za tym idzie powód miał prawo żądać zapłaty czynszu za czas trwania umowy najmu tj. do dnia 28 lutego 2013r. Ubocznie należy podnieść, powód żądaniem objął okres do 31 grudnia 2012r.

Pozwana wbrew regule dowodowej, przewidzianej w art.6 k.c. nie wykazała, że strony ustnie uzgodniły, iż wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawartej na czas nieokreślony, będzie mogło zostać dokonane przez każdą ze stron, niezwłocznie ze skutkiem natychmiastowym do dokonaniu takiego wypowiedzenia, a jeśli tak to w jakiej formie ustnej, czy pisemnej.

Nie wykazała także aby, dokonała z powodem takich uzgodnień, w oparciu o które jest zwolniona z opłaty czynszu na mieszkanie w kwocie 400,00 zł za miesiąc kwiecień 2012r. w zamian za to, że wyremontuje mieszkanie. Powód w odpowiedzi na sprzeciw stanowczo temu zaprzeczył, z takimi twierdzeniami pozostaje w sprzeczności także sam protokół przekazania pozwanej lokalu, sporządzony w dniu zawarcia umowy najmu, stanowiący załącznik nr 2 do zawartej w dniu 2 kwietnia 2012r. umowy najmu, w którym brak jest zastrzeżeń co do stanu lokalu, jego wyposażenia itp. Nawet gdyby przyjąć, iż pozwana faktycznie wykonała w wynajmowanym mieszkaniu remont, to poza samym twierdzeniem, popartym zeznaniem syna pozwanej M. Z. (k.62v.), który pomagał w kwietniu 2012r. w sprzątnięciu mieszkania, nie przedstawiła na tę okoliczność innych dowodów, świadczących o tym jakie prace wykonała, jaki był ich koszt itp. oraz, że z tego powodu, nie była zobowiązana do uiszczenia powodowi czynszu w kwocie 400 zł za miesiąc kwiecień 2012r.

Trafnie także Sąd Rejonowy przyjął, że również gołosłowne, nie poparte żadnymi dowodami, okazały się twierdzenia pozwanej, jakoby uzgodniła z panią J. B., reprezentującą powoda pod jego nieobecność w kraju, że nadpłata za sezon grzewczy 2010r., a więc w okresie, kiedy nie wynajmowała tego mieszkania i nie łączyła jej z powodem żadna umowa w odniesieniu do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, będzie zaliczona na poczet czynszu, który miała uiszczyć na rzecz powoda, Spółdzielni Mieszkaniowej. Przesłuchana w charakterze świadka J. B. stanowczo temu zaprzeczyła i dodała, że pozwana bez żadnych ustaleń ani z nią, ani z powodem, nadwyżkę za sezon grzewczy 2010r. samowolnie rozliczyła w ten sposób, że nie zapłaciła do Spółdzielni Mieszkaniowej wyliczonego przez Spółdzielnię czynszu, do

wysokości istniejącej nadpłaty (k.77v.). Nie przedstawiła żadnych dowodów na to, żeby z innego tytułu mogła dokonać stosownego potrącenia z powyższej nadpłaty.

W kontekście poczynionych rozważań Sąd Okręgowy stwierdza, że Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny przeprowadzonych dowodów. W związku z powyższym, nie sposób zgodzić się z podniesionym w apelacji pozwanej, zarzutem naruszenia art. 233 §1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów.

Każda ocena, w tym w szczególności wyników postępowania dowodowego, wyrażana w warunkach rozbieżnych twierdzeń stron i świadków, uzasadnia poczynienie założenia, że dowodzące swoich racji strony postępowania zmierzają do narzucania sądowi orzekającemu własnych faktów i ich oceny, korzystnych dla ich własnego stanowiska wyrażonego w toczącym się postępowaniu i oczekiwanego wyniku jego zakończenia. Niezbędne jest zatem zachowanie pełnej samodzielności i niezależności w rozumowaniu oraz wyciąganiu wniosków.

Skarżąca nie wykazała zarzucanej wadliwości. Prezentacja własnego stanowiska i korzystnych dla stron ocen, na podstawie niektórych tylko relacji zainteresowanych, czy zeznań pojedynczych świadków nie może dowodzić wadliwości dokonanej oceny przez sąd (por. post. i uzas. SN z dnia 29 października 1996 r., III CKN 8/96, wyr. SN z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000). Skuteczne zgłoszenie przez apelującą zarzutu naruszenia przez Sąd art. 233 §1 k.p.c. wymagałoby wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, jedynie bowiem to może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, czego jednak nie wykazała.

Wbrew zarzutom apelacji pozwanej, Sąd Rejonowy przeanalizował zgromadzony materiał w postaci dokumentów, zeznań świadków J. B., M. Z., T. B., zeznań pozwanej, uzasadniając dlaczego jedne dowody uznaje za wiarygodne, a inne nie.

W ocenie Sądu Okręgowego pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia zawierają zarówno ustalenia faktyczne, jak i ocenę materiału dowodowego oraz rozważania prawne. Nie ulega wątpliwości, że Sąd Rejonowy dokonał ustaleń faktycznych oraz wskazał dowody, na których oparł swoje rozstrzygnięcie. Wskazał także dlaczego dał powoływanym dowodom wiarę, odniósł się również do dowodów, które nie mogły stanowić podstawy ustaleń faktycznych i w tym zakresie również uzasadnił swoje stanowisko.

W świetle poczynionych rozważań, zarzuty podniesione przez pozwaną w apelacji okazały się bezzasadne, zaskarżone orzeczenie prawidłowe, co skutkowało oddaleniem apelacji.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art.385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

SSO T.Strojnowska

(...)

(...)

(...)