

Sygn. akt II Ca 771/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Magdalena Bajor-Nadolska**

Sędziowie: **SSO Barbara Dziewięcka**

SSR del. Beata Krystyniecka (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 września 2014 r. w Kielcach

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko M. G.

o roszczenia z umowy najmu

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 18 lutego 2014 r., sygn. VII C 399/12

oddala apelację oraz zasądza od B. K. na rzecz M. G. kwotę 110,70 (sto dziesięć 70/100) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt. II Ca 771/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy w Kielcach:

- w punkcie I zasądził od pozwanego M. G. na rzecz powódki B. K. kwotę 971,77 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 9 lipca 2012 roku w wysokości 13 % w stosunku rocznym oraz z dalszymi każdorazowymi odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty,

- w punkcie II oddalił powództwo w pozostałej części,

- w punkcie III zasądził od powódki B. K. na rzecz

pozwanego M. G. kwotę 127 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, zaś

- w punkcie IV przyznał od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kielcach wynagrodzenie na rzecz pełnomocnika pozwanego M. G. ustanowionego z urzędu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka B. K. zawarła z pozwanym jako współnajemcą umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) na okres jednego roku od daty jej zawarcia. W umowie przewidziano okres jej wypowiedzenia dla każdej ze stron na jeden miesiąc. Ustalono też, że czynsz miesięczny będzie wynosił 880 złotych i płatny będzie do dnia 10 każdego miesiąca na konto bankowe powódki, a nadto pozwany uiścił kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu na poczet ewentualnych szkód lub braku płatności objętych umową. Niezależnie od czynszu pozwany zobowiązał się również do uiszczania kosztów dostawy mediów do przedmiotowego lokalu na zasadach objętych zawartymi przez siebie umowami z ich dostawcami oraz kosztów sprzątnięcia posesji do administracji budynku ustalonych przez administratora. W wykonaniu tejże umowy M. G. zawarł z dostawcami gazu i energii elektrycznej niezbędne umowy akcesoryjne na dostawę tych mediów do wynajętego mieszkania na własne nazwisko. Czynności powyższe były zawierane wspólnie i zgodnie przez osoby współnajemców przedmiotowego lokalu, a przez czas trwania umowy najmu rozliczane przez nich we własnym zakresie i na wspólnie ustalonych zasadach - proporcjonalnie w częściach przez nich samych ustalonych.

W dniu 1 lutego 2012 roku powyższa umowa została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 1 marca 2012 roku, zgodnie z zapisami umowy.

Po wypowiedzeniu umowy najmu i zgodnie z jej treścią powódka B.

K. na poczet niezapłaconego czynszu za miesiąc luty 2012 roku zaliczyła wpłaconą uprzednio przez najemców kaucję w kwocie 880 złotych.

Natomiast z uwagi na prywatne rozliczenia pomiędzy najemcami, koszty mediów i koszty administracji pozwany miał pokryć ze swoich środków, czego jednak nie uczynił. Tak więc rachunki te zostały przez powódkę zapłacone z własnych środków, na potrzeby rozwiązania zawartych przez pozwanego umów, po ustaleniu sposobu ich rozwiązania z tychże dostawcami na podstawie dokumentu wypowiedzenia umowy najmu.

Pozwany po wyprowadzaniu się z lokalu powódki nie kontaktował się z

Jej pełnomocnikiem w sprawie rozwiązania umów dostaw gazu i prądu, co spowodowało, że umowy te zostały ostatecznie rozwiązane w miesiącu czerwcu 2012 roku, zaś sam lokal został ponownie wynajęty nowemu najemcy w dniu 23 kwietnia 2012 roku, przy czym najemca ten zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu już wcześniej, rozliczając się z mediów na podstawie wskazań liczników.

Suma niezapłaconych rachunków z tytułu mediów wyniosła: 403,85

złotych z tytułu zużycia gazu, 151,37 złotych z tytułu zużycia prądu, 297,55 złotych z tytułu zużycia wody, 119 złotych z tytułu administracji i sprzątnięcia nieruchomości, co dało łącznie kwotę 971,77 złotych.

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest jedynie częściowo zasadne.

Zgodnie bowiem z treścią art. 659 § 1 kc przez umowę najmu

wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez cały czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz, zaś zgodnie z art. 660 kc umowa najmu pomieszczenia (w tym także lokalu mieszkalnego) na czas dłuższy niż jeden rok powinna być zawarta na piśmie.

Powyższe, zdaniem Sądu Rejonowego, regulacje jednoznacznie wskazują na fakt, że strony łączył skutecznie zawarty stosunek najmu lokalu mieszkalnego. Sąd Rejonowy podkreślił tu również, że skoro umowa najmu została zawarta na okres jednego roku, to zgodnie z czytaniem a contrario art. 660 kc, jej treść nie podlegała żadnym ograniczeniom dowodowym. Tak więc Sąd Rejonowy ustalił też, że stronami umowy były osoby w niej wymienione, także w miejscu wskazania osób pozostających "na prawach najemcy", w tym

właśnie pozwany. Stąd zaś wynikał fakt, że stał się on odpowiedzialny względem wynajmującego za zapłatę czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem przedmiotowego lokalu. Sąd Rejonowy podkreślił, że skoro pozwany przyznał, że opłaty wymienione w umowie nie zostały uiszczone wbrew jej zapisom, pozwany pozostaje w zwłoce i obowiązku ich uiszczenia, zaś ich wysokość została przez powódkę wykazana stosownymi rachunkami i poświadczeniami zapłaty, co skutkowało tym, że powództwo w zakresie zapłaty kwoty 971,77 złotych było zasadne.

Inaczej Sąd Rejonowy ocenił kwestie związane z żądaniem zapłaty odszkodowania z tytułu niemożności wcześniejszego zawarcia umowy najmu z kolejnym najemcą, stwierdzając, że dla powstania ewentualnych roszczeń odszkodowawczych niezbędne jest wykazanie szkody oraz zwinionego i adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą i działaniem lub zaniechaniem sprawcy. Ciężar dowodu w tym zakresie zgodnie z treścią art. 6 kc spoczywał na powódce. Sąd Rejonowy zaznaczył tu, że jak wynika z

zeznań świadka K. W. - nowego najemcy lokalu mieszkalnego powódki, umowa najmu lokalu została zawarta już w kwietniu 2012 roku, przy czym nowy najemca zamieszkiwał w tym lokalu już wcześniej niż data umowy i wcześniej niż rozwiązanie umów z dostawcami mediów co nastąpiło dopiero w czerwcu 2012 roku. Tym samym zdaniem Sądu Rejonowego nie zaistniała szkoda i związek przyczynowy z zaniechaniem pozwanego, co skutkowało oddaleniem powództwa w pozostałym zakresie.

O odsetkach ustawowych Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z treścią art. 481 kpc, ustalając datę ich naliczania od daty doręczenia pozwanemu pozwu i od tej daty licząc bieg opóźnienia w zapłacie żądanych należności, oddalając żądanie w tym względzie ponad tą datę.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 kpc.

Apelację od przedmiotowego wyroku - w zakresie części oddalającej powództwo, wytoczyła powódka B. K.. W powyższym zakresie wyrokowi zarzuciła:

- naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego polegającej na uznaniu przez Sąd Rejonowy, że w sprawie nie zostało wykazane, że pomiędzy działaniem pozwanego i powstaniem szkody zachodzi związek przyczynowy, podczas gdy prawidłowa ocena materiału dowodowego, a w szczególności zeznań świadka K. W. prowadzi do wniosku, że gdyby nie działania pozwanego wówczas lokal zostałby wynajęty już w marcu, a nie dopiero w kwietniu 2012 roku i tym samym powódka osiągnęłaby dochód za wskazany okres.

- naruszenie art. 471 kc poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy wobec działań pozwanego objawiających się brakiem aktywności w przedmiocie rozwiązania umów o dostarczanie mediów do wynajmowanego od powódki lokalu jego późniejsze wynajęcie okazało się niemożliwe, a co najmniej znacznie utrudnione, wobec tego świadome, zwinione działania pozwanego skutkowały dla powódki brakiem możliwości osiągnięcia jakiegokolwiek dochodu z tytułu wynajęcia przedmiotowego lokalu innej osobie, co wyrządziło jej szkodę stanowiącą równowartość czynszu za miesiąc marzec i połowę kwietnia.

Podnosząc te zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego kwoty 1.320 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i stosowną zmianę orzeczenia w przedmiocie kosztów sądowych w zakresie zwrotu kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu apelacji powódka podniosła, że w jej ocenie orzeczenie Sądu Rejonowego w części oddalającej powództwo jest błędne, a to dlatego, że bezspornym jest, że pozwany wynajmował od powódki mieszkanie i prócz czynszu był zobligowany, na podstawie umowy najmu, do ponoszenia opłat za media, tj. dostawy gazu i energii elektrycznej. Odrębne umowy dostawy tych mediów zawarł z ich dostawcami właśnie pozwany M. G..

Jak dalej wskazała powódka umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 1 marca 2012 roku i jej zdaniem na tą datę winny zostać także rozwiązane umowy na dostawę mediów do przedmiotowego lokalu zawarte przez pozwanego M. G., gdyż od tego właśnie dnia powódka winna mieć możliwość wynajęcia lokalu innej osobie i czerpania z niego dochodów w wysokości co najmniej 880 złotych tj. kwoty czynszu uprzednio obowiązującej za najem przedmiotowego lokalu. Przeszkodą do jego wynajęcia były jednakże obowiązujące i nie wypowiedziane przez pozwanego umowy z dostawcami mediów. Pomimo rozwiązania łączącego strony stosunku najmu pozwany nie wykazał żadnej aktywności w przedmiocie rozwiązania umów, unikając kontaktu z pełnomocnikiem powódki.

Zdaniem powódki z materiału dowodowego zebranego w sprawie jednoznacznie wynika, że świadek K. W. już na początku marca 2012 roku wyrażał wolę wynajęcia lokalu powódki, był na niego zdecydowany jednakże, zarówno on, jak i pełnomocnik powódki stali na stanowisku, że nie wynajmą oni lokalu bez uprzedniego zawarcia nowych umów z (...) oraz (...) już przez nowych najemców. Nie było to jednak możliwe bez uprzedniego wypowiedzenia obowiązujących umów zawartych wcześniej przez pozwanego. W związku z tymi okolicznościami wynajęcie lokalu opóźniło się o co najmniej półtorej miesiąca, bowiem nowa umowa najmu lokalu została zawarta dopiero dnia 23 kwietnia 2013 roku, już po tym jak pełnomocnik powódki opłacił zaległość u (...) oraz (...). W tym miejscu powódka podkreśliła, iż jak wynika z pisma z (...) dla jednego punktu odbioru energii elektrycznej nie mogą być zawarte dwie umowy o dostarczanie energii elektrycznej.

W konkluzji powódka podniosła, że działania pozwanego doprowadziły do powstania po jej stronie braku możliwości osiągnięcia dochodu z tytułu najmu lokalu przez okres półtorej miesiąca, ponieważ dyby pozwany uczynił zadość swoim obowiązkom i niezwłocznie wypowiedział umowy o dostawę gazu i energii elektrycznej i uregulował wszystkie należności wówczas lokal mógłby być wynajęty już w marcu 2012 roku K. W.. Tak więc związek przyczynowo - skutkowy pomiędzy działaniem pozwanego, a szkodą powódki został wykazany w sposób oczywisty.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

W szczególności bezzasadny okazał się zarzut powódki, wskazujący na zaistnienie uchybień o charakterze formalnym, poprzez dokonanie przez Sąd I instancji oceny dowodów z przekroczeniem dyspozycji art. 233 § 1 kpc.

Mianowicie skarżąca zarzucając Sądowi Rejonowemu dokonanie błędnych ustaleń faktycznych odwołuje się:

- do treści zeznań świadka K. W., z których wg skarżącej ma wynikać, że już na początku marca 2012 roku wyrażał wolę wynajęcia lokalu powódki, był na niego zdecydowany jednakże zarówno on, jak i pełnomocnik powódki stali na stanowisku, że nie wynajmą oni lokalu bez uprzedniego zawarcia nowych umów z (...) oraz (...) już przez nowych najemców, oraz

- do treści pisma z (...), w którym podmiot ten wskazuje, że dla jednego punktu odbioru energii elektrycznej nie mogą być zawarte dwie umowy o dostarczanie energii elektrycznej

Należy jednak uznać, że oba te dowody Sąd Rejonowy poddał ocenie w świetle całokształtu materiału dowodowego, a ocena ta pozostaje w zgodzie z art. 233 kpc. Otóż świadek K. W. zeznał, że: "W trakcie rozmowy pan K. zobowiązał się do przepisania umów z nazwiska poprzedniego najemcy na moje nazwisko. Ja się na to zgodziłem. (...) Umowę najmu zawarłem w kwietniu. Zgodziłem się zamieszkać wcześniej niż fizycznie sporządziliśmy umowę najmu i wedle licznika miałem uiszczać umowy licznika, które były na pana G.. Spisaliśmy stan liczników z

panem K.. (...) Gdybyśmy z panem K.wiedzieli, że tak można zrobić to ja bym ten lokal wynajął od razu.". Powyższe zaś zeznania faktycznie dały Sądowi I instancji możliwość ustalenia (i w zasadzie była to okoliczność bezsporna), że kolejna umowa najmu - z dnia 23 kwietnia 2012 roku została zawarta jeszcze w czasie obowiązywania umów dostawy mediów do lokalu powódki na nazwisko pozwanego. Przy czym w świetle tego faktu bez znaczenia dla rozpoznania sprawy pozostaje już okoliczność czy istnieje możliwość zawarcia dwóch umów dostarczania energii elektrycznej dla jednego punktu odbioru energii elektrycznej.

W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił wszystkie ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjął je za własne.

Tak samo niezasadny okazał się drugi zarzut powódki - naruszenia art. 471 kc poprzez jego niezastosowanie.

Otóż zgodnie z art. 471 kc "Dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi."

Powyższe oznacza, że w przypadku roszczenia opartego na art. 471 k.c. zaistnieć muszą i to łącznie trzy przesłanki odpowiedzialności kontraktowej, określone w tym przepisie a) niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania,

b) fakt poniesienia szkody,

c) adekwatny związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania, a szkodą.

Przy czym od razu wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 361 kc:

"Zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł} oraz korzyści} które mógłby osiągnąć} gdyby mu szkody nie wyrządzoneo.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy prawidłowo stwierdził, że między rzekomą szkodą powódki mającą polegać na braku możliwości wynajmu lokalu przez miesiąc marzec i połowę kwietnia 2012 roku, a zaniechaniem pozwanego brak jest związku przyczynowo skutkowego .

Mianowicie skoro powódka mimo nierozwiązania, zawartych przez pozwanego M. G. umów na dostawę mediów do jej lokalu, lokal ten faktycznie wynajęła to dowodzi to bezsprzecznie, że okoliczność ta nie stanowiła rzeczywistej przeszkody w wynajęciu lokalu. Przy czym podkreślić tu należy, że wbrew twierdzeniom skarżącej sam późniejszy najemca nie wskazywał na to by kiedykolwiek stanowiło to dla niego przeszkodę w wynajmie lokalu wskazując raczej, że to pełnomocnik powódki traktował fakt zawierania umów o dostawę mediów przez kolejnych najemców jako swego rodzaju zasadę (por. wcześniej przytaczane zeznania świadka K. W.) .

W konsekwencji Sąd Rejonowy stwierdzając zaistnienia szkody oraz związku przyczynowo skutkowego pozwanego, nie miał podstaw do zastosowania art. 471 kc.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił niezasadną apelację powódki na mocy art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 108 § 1 kpc oraz art. 98 § 1 i 2 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz § 2 ust 1 i 3 w zw. z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu .