

Sygn. akt II Ca 768/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski

Protokolant Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2015 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa K. P.

przeciwko M. H. i J. H.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim z dnia 23 czerwca 2015 roku, sygn. akt I C 103/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w pkt I. w ten sposób, że zasądzoną od J. H. i M. H. solidarnie na rzecz K. P. kwotę 1.050 zł (tysiąc pięćdziesiąt złotych) obniża do kwoty 750 zł (siedemset pięćdziesiąt złotych) i oddala powództwo o zapłatę kwoty 300 zł (trzysta złotych);

b) w pkt II. w ten sposób, że zasądza od J. H. i M. H. solidarnie na rzecz K. P. kwotę 19,74 zł (dziewiętnaście złotych i siedemdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od K. P. na rzecz J. H. i M. H. kwoty po 4,28 zł (cztery złote i dwadzieścia osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 768/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 stycznia 2015 roku K. P. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych J. H. i M. H. kwoty 1.140 zł tytułem czynszu najmu za okres od września 2014 roku do stycznia 2015 roku oraz skapitalizowanych odsetek w kwocie 90 zł.

W toku procesu powódka cofnęła powództwo co do kwoty 90 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek i w tym zakresie Sąd Rejonowy umorzył postępowanie.

*

Wyrokiem z dnia 23 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim:

I. zasądził od J. H. i M. H. solidarnie na rzecz K. P. kwotę 1.050 zł;

II. zasądził od J. H. i M. H. solidarnie na rzecz K. P. kwotę 30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazał zwrócić powódce kwotę 27 zł tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 września 2012 roku pozwani J. H. i M. H. zawarli z powódką K. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) w R. na okres trzech lat. W umowie tej pozwani zobowiązali się do zapłaty tytułem czynszu najmu kwoty 150 zł miesięcznie, płatnej do dwudziestego dnia każdego miesiąca. W przypadku powstania zaległości w zapłacie przekraczającej wartość trzymiesięcznego czynszu i dalszego korzystania z lokalu mieszkalnego pozwani zobowiązali się do zapłaty podwójnej wartości czynszu w kwocie 300 zł miesięcznie.

Zarządem nieruchomości, w której znajdował się wynajęty przez pozwanych lokal mieszkalny, zajmował się ojciec powódki – W. P..

Do końca miesiąca lutego 2014 roku pozwani płacili kwotę czynszu najmu, zaś później nie płacili należnego czynszu.

J. H. samodzielnie oraz wspólnie ze swoim teściem A. C. wykonywał w wakacje 2014 roku na rzecz W. P. szereg prac remontowo-budowlanych takich jak: rozbiórka obory na posesji przy ul. (...) w R., murowanie przy ul. (...) w R. dwóch przybudówek z cegły uzyskanej z wcześniejszej rozbiórki obory, zalanie pod nimi fundamentów, ocieplenie styropianem i zaciągnięcie klejem. Wynagrodzenie za część tych prac zostało zaliczone na poczet czynszu najmu pozwanych za okres do końca sierpnia 2014 roku, a częściowo pozwany J. H. otrzymywał wynagrodzenie w gotówce.

Pismem z dnia 23 listopada 2014 roku, odebranych przez pozwaną M. H. w dniu 24 listopada 2014 roku, pozwani zostali wezwani do zapłaty zaległego czynszu.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny.

Sąd Rejonowy dał wiarę złożonym dokumentom, które dotyczyły okoliczności niespornych.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Powódka oddała pozwany do używania lokal mieszkalny, a pozwani zobowiązali się płacić powódce czynsz.

Twierdzenia pozwanych, iż wartość wykonywanych przez nich prac na rzecz W. P. stanowi ekwiwalent wartości czynszu należnego za okres od września 2014 roku do stycznia 2015 roku, są całkowicie gołosłowne. Pozwani nie udowodnili, że wykonali wskazane w odpowiedzi na pozew prace oraz, że ich praca miała wskazaną przez nich wartość. Nawet świadek, ojciec pozwanej A. C. nie mógł w miarę precyzyjnie wskazać czasu poświęconego na wykonywane przez siebie i pozwanego J. H. prace remontowo-budowlane. Z zeznań świadka wynikało także, że pozwany J. H. otrzymał za wykonaną pracę częściowo gotówkę, co następnie przyznała pozwana M. H., wskazując wysokość otrzymanej kwoty na 2.000 zł.

Pozwani nie wskazali, dlaczego zgłosili do rozliczeń z powódką prace remontowe (nieudowodnione przez nich), poczynione w 2012 roku, które rzekomo też nie zostały rozliczone, a mimo wszystko płacili czynsz do lutego 2014 roku. Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom świadka A. C. (k. 66v-67) oraz pozwanej M. H. (k. 34v-35,68), uznając je za nieprawdziwe i nielogiczne.

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo zgodnie z umową najmu, tj. co do kwoty 150 zł tytułem czynszu za okres od września do listopada 2014 roku, a za grudzień 2014 roku i styczeń 2015 roku, po powstaniu trzymiesięcznej zaległości w opłatach czynszowych, w kwocie 300 zł miesięcznie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił art. 98 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., wskazując, że powódka wygrała proces w przeważającej części i pozwani powinni jej w całości zwrócić koszty procesu obejmujące opłatę od pozwu.

Na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Rejonowy nakazał zwrócić powódce nadpłaconą opłatę od pozwu.

*

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani M. H. i J. H., zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w punktach I. i II.

Pozwani zarzucili zaskarżonemu wyrokowi:

I. mogą mieć wpływ na treść orzeczenia naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na dokonaniu dowolnej i niewszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w sposób sprzeczny z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego poprzez:

1) uznanie za niewiarygodne zeznań M. H., mimo, że były one spójne, logiczne i konsekwentne, bowiem bezpośrednio z nich wynikał zakres prac, jakie pozwany J. H. wykonywał na rzecz powódki i jej ojca w ramach rozliczeń zapłaty czynszu oraz ich wartość, a także fakt, iż zaległy czynsz dochodzony pozwem przez powódkę został poprzez wartość tych prac uiszczony,

2) pominięcie dokumentów składanych przez pozwaną w odpowiedzi na pozew oraz na rozprawie w dniu 9 czerwca 2015 roku, pomimo iż wprost korespondowały one z zeznaniami pozwanej co do zakresu i wartości prac J. H. wykonywanych na rzecz powódki na poczet zaległego czynszu,

3) uznanie za niewiarygodne zeznań A. C., pomimo iż świadek ten wykonując wspólnie z pozwanym prace na rzecz powódki i jej ojca miał bezpośrednią wiedzę na temat zakresu tych prac, a przy tym wprost podał, że ich wartość przekracza kwotę zaległego czynszu;

II. mogącą mieć wpływ na treść wyroku obrazę przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego, poprzez nieprawidłową interpretację zeznań K. P. oraz dokumentów prywatnych podpisanych przez jej pełnomocnika, z których wprost wynikało, iż przyznane zostało przez stronę powodową, że między stronami istniała ustna umowa co do sposobu zapłaty zaległego czynszu, polegająca na wykonywaniu prac budowlanych zleconych przez pełnomocnika powódki, a spór dotyczył jedynie wartości tych prac,

III. mogącą mieć wpływ na treść wyroku obrazę przepisów postępowania, tj. art. 232 zd. 2 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie w realiach niniejszej sprawy i niedopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości na okoliczność wyceny wartości prac zleconych przez pełnomocnika powódki, wykonywanych przez pozwanego J. H. na poczet zaległego czynszu,

a w konsekwencji:

IV. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez niedostateczne rozważenie zarzutu pozwanych co do zaliczenia wartości wykonywanych przez pozwanego J. H. prac budowlanych zleconych przez pełnomocnika powódki na poczet zaległego czynszu, co powinno skutkować oddaleniem powództwa w całości,

a ponadto:

V. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 353¹ k.c. w zw. z art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez ich niezastosowanie i zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki za okres od grudnia 2014 roku do stycznia 2015 roku czynszu w podwójnej wysokości na podstawie postanowień umowy najmu w sytuacji, gdy postanowienia te sprzeciwiały się ustawie, w szczególności wskazanemu wyżej przepisowi art. 8a w/w ustawy, który daje wynajmującemu uprawnienie do podwyższenia wysokości czynszu poprzez złożenie pisemnego wypowiedzenia złożonego najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

Pozwani w apelacji wnieśli o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości na okoliczność wyceny wartości wszystkich prac zleconych przez pełnomocnika powódki, wykonywanych przez pozwanego J. H. na poczet zaległego czynszu.

Pozwani domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu w Radzynie Podlaskim do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Przed Sądem Okręgowym pozwani dodatkowo wnieśli o dopuszczenie dowodu ze złożonych na rozprawie dokumentów na okoliczność prac wykonanych przez J. H. a zleconych przez W. P..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych jest częściowo zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

Sąd Rejonowy dokonał natomiast częściowo nietrafnej oceny postanowień umowy najmu łączącej strony, uznając za ważne postanowienie umowy dotyczące podwyższenia czynszu do kwoty 300 zł (w niniejszej sprawie dotyczyło to okresu grudnia 2014 roku i stycznia 2015 roku).

Postanowienie to brzmiało następująco: „Jeżeli zaległość przekroczy trzy miesiące, najemca zobowiązuje się do opuszczenia mieszkania bez względu na porę roku. W wypadku nieopuszczenia mieszkania płacić będzie podwojoną wysokość czynszu, czyli 300 miesięcznie”. W ocenie Sądu Okręgowego tak sformułowane postanowienie umowne należało uznać za sprzeczne z prawem, a mianowicie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150), a w szczególności z art. 8a ust. 1 i art. 11 ust. 2 pkt 2 cyt. ustawy. Przepisy te przewidują określony tryb wypowiedzenia wysokości czynszu najmu oraz wypowiedzenia samej umowy najmu w razie powstania zaległości w zapłacie czynszu. Wobec powyższego postanowienie umowne, które zobowiązuje najemcę do opuszczenia lokalu w razie powstania zaległości w zapłacie czynszu, bez wypowiedzenia umowy w sposób przewidziany cyt. wyżej ustawą, a dodatkowo obwarowuje to zobowiązanie sankcją w postaci podwyższenia czynszu o 100 %, należy uznać za sprzeczne z prawem i jako takie nieważne, a pozostała część umowy w zakresie obowiązku uiszczania czynszu jest ważna (art. 58 § 3 k.c.).

Tym samym powódce należał się zgodnie z umową najmu i art. 659 § 1 k.c. czynsz najmu w kwocie 150 zł miesięcznie za okres od września 2014 roku do stycznia 2015 roku, co dało kwotę 750 zł.

Dodać należy, że pozwani byli zobowiązani do zapłaty czynszu solidarnie z mocy art. 370 k.c.

Pozostałe zarzuty apelacji pozwanych nie zasługują na uwzględnienie. Pozwani nie udowodnili, aby doszło do wygaśnięcia ich zobowiązań czynszowych za okres objęty sporem, czy to na skutek spełnienia innego świadczenia za zgodą powódki (art. 453 k.c.), czy też na skutek tego, że umówili się z pełnomocnikiem powódki na wykonanie określonych prac za oznaczonym wynagrodzeniem, które ten następnie w ich mieniu zapłacił powódce, zaliczając te kwoty na poczet czynszu najmu. Zauważyć przy tym należy, że część robót wskazywanych przez pozwanych nie

dotyczyła nieruchomości powódki, a zatem nie można też byłoby przyjąć, że to powódka otrzymała świadczenie polegające na wykonaniu określonych robót, które nie dotyczą jej nieruchomości.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym jako spóźnione (art. 381 k.c.), a należy mieć na uwadze, że zgodnie z art. 505¹¹ k.p.c. w postępowaniu uproszczonym sąd drugiej instancji nie przeprowadza postępowania dowodowego z wyjątkiem dowodu z dokumentów, toteż nie było podstaw do dopuszczenia przez ten Sąd dowodu z opinii biegłego. Ponadto biegły miałby ustalać wartość prac wykonanych przez pozwanego J. H., podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że W. P. i J. H. umawiali się o wynagrodzenie za godzinę robocizny, względnie o wynagrodzenie w określonej kwocie za daną pracę (ryczałt). Nie jest zatem istotne, jaka była wartość tych prac, a co najwyżej jakie – umówione – wynagrodzenie należało się J. H. za te prace i czy zostało ono spełnione.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że wygasło zobowiązanie pozwanych z tytułu czynszu w związku ze spełnieniem przez nich innego umówionego świadczenia, czy też w związku z tym, że W. P. zapłacił K. P. kwotę odpowiadającą temu czynszowi na podstawie umowy z pozwanymi co do takiego sposobu zapłaty. Ani z zeznań pozwanej ani z zeznań jej ojca nie wynikało, że rzeczywiście cały czynsz za sporny okres został zapłacony, były to w istocie ich twierdzenia, oparte w dużej części na założeniu, że J. H. powinien zostać wynagrodzony lepiej niż o to się umówiono, względnie, że istnieją inne prace, za które mu nie zapłacono (również z okresu dużo wcześniejszego). Zważywszy, że przed niniejszym procesem nie było o to sporu, a wszelkie kontakty stron inicjowała powódka bądź jej pełnomocnik w celu wyegzekwowania od pozwanych zaległego czynszu, twierdzenia te nie są wiarygodne i należy je uznać wyłącznie za przyjętą taktykę procesową.

Oczywiście, zaznaczyć należy, że jeżeli zdaniem pozwanych J. H. nie otrzymał za wykonane prace całości umówionego wynagrodzenia, może on swoich roszczeń dochodzić w odrębnym procesie.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy nie naruszył zarzuconych w apelacji przepisów prawa procesowego (art. 233 § 1 k.p.c., art. 229 k.p.c., art. 232 zdanie drugie k.p.c.), nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów i rozpoznał istotę sprawy badając, czy pozwani są zobowiązani do zapłaty czynszu najmu i w jakim zakresie (art. 386 § 4 k.p.c.).

Wobec zmiany zaskarżonego wyroku, na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 105 § 2 k.p.c. należało odpowiednio zmienić rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Powództwo zostało uwzględnione w 65,79 % (co do kwoty 750 zł z żądanej kwoty 1.140 zł), a zatem pozwani powinni solidarnie zwrócić powódce taką część kosztów procesu (opłaty od pozwu), co dało kwotę 19,74 zł.

Apelacja została uwzględniona częściowo, co do kwoty 300 zł z wartości przedmiotu zaskarżenia 1.050 zł, a zatem w 28,57 %. Powódka powinna wobec tego na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zwrócić pozwanym w częściach równych taką część poniesionych przez nich kosztów procesu (opłaty od apelacji), co dało kwoty po 4,28 zł.

Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.