

Sygn. akt II Ca 604/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2017 roku w Lublinie, na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa H. J.

przeciwko J. O.

A. o zapłatę kwoty 6450 zł z odsetkami ustawowymi:

a) od kwoty 1290 zł od dnia 9 października 2013 roku do dnia zapłaty,

b) od kwoty 1290 zł od dnia 9 listopada 2013 roku do dnia zapłaty,

c) od kwoty 1290 zł od dnia 9 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty,

d) od kwoty 1290 zł od dnia 9 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty,

e) od kwoty 1290 zł od dnia 9 lutego 2014 roku do dnia zapłaty;

B. o zapłatę kwoty 137,03 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 29 listopada 2013 roku do dnia zapłaty

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego we Włodawie z dnia 29 grudnia 2015 roku, w sprawie I C 456/15

I. oddala apelację;

II. oddala wniosek J. O. o zasądzenie od H. J. zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

III. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę od apelacji w kwocie 250 zł (dwieście pięćdziesiąt złotych).

Sygn. akt II Ca 604/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 stycznia 2014 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego w Chełmie w dniu 28 stycznia 2014 roku, powód – H. J. wniósł o zasądzenie od „Firmy Usługowo-Handlowej (...) reprezentowanej przez J. O.” na swoją rzecz:

A. kwoty 6450 zł tytułem nieuiszczonego czynszu za najem budynku warsztatu samochodowego w części parterowej, zlokalizowanego we W. przy ulicy (...), za okres od dnia 1 września 2013 roku do dnia 31 stycznia 2014 roku, z odsetkami ustawowymi:

a) od kwoty 1290 zł od dnia 9 października 2013 roku do dnia zapłaty,

b) od kwoty 1290 zł od dnia 9 listopada 2013 roku do dnia zapłaty,

c) od kwoty 1290 zł od dnia 9 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty,

d) od kwoty 1290 zł od dnia 9 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty,

e) od kwoty 1290 zł od dnia 9 lutego 2014 roku do dnia zapłaty;

B. o zapłatę kwoty 137,03 zł tytułem należności za energię elektryczną z odsetkami ustawowymi od dnia 29 listopada 2013 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 1 września 2013 roku zawarł umowę najmu z J. O.. Przedmiotem najmu był budynek warsztatu samochodowego w części parterowej, zlokalizowany we W. przy ulicy (...). Umowa nie określała, jaki rodzaj działalności pozwana będzie prowadzić w przedmiotowej nieruchomości. Wysokość czynszu została ustalona na kwotę w wysokości 1290 zł miesięcznie, zaś termin płatności czynszu określono do ósmego dnia każdego miesiąca. Pozwana wypowiedziała umowę w dniu 25 października 2013 roku w trybie art. 664 § 2 k.c. bez zachowania okresu wypowiedzenia, wskazując jako powód wypowiedzenia nieusunięcie przez powoda wad i przeszkód, które uniemożliwiają pozwanej korzystanie z wynajmowanych pomieszczeń. Powód podniósł, że przedmiot umowy najmu nie zawierał jakichkolwiek wad. Przedmiotem zawartej umowy był warsztat samochodowy, zaś umowa nie określała jaki rodzaj działalności pozwana zamierzała prowadzić. Występujący w pomieszczeniach warsztatu zapach smaru i olejów wynika ze specyfiki budynku, to jest warsztatu samochodowego oraz jego przeznaczenia. Pozwana zawierając umowę najmu miała pełną świadomość tego, do czego przeznaczony był budynek będący przedmiotem najmu. W chwili zawarcia umowy nie nakładała na wynajmującego żadnego obowiązku przystosowania przedmiotowej nieruchomości do innego rodzaju działalności gospodarczej. Zdaniem powoda uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługiwało najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy posiadał wiedzę, że przedmiotem najmu jest warsztat samochodowy, co czyni wypowiedzenie umowy najmu w trybie art. 664 § 2 k.c. bezskutecznym. Powód podniósł, że przyjmując oświadczenie J. O. o wypowiedzeniu umowy najmu przyjął trzymiesięczny termin wypowiedzenia, który wynikał z § 5 umowy najmu. Pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu powód otrzymał w dniu 28 października 2013 roku, wobec czego umowa ulega rozwiązaniu z dniem 28 stycznia 2014 roku. Ponadto powód podał, że roszczenie o zapłatę kwoty 137,03 zł wynika z nieuiszczenia przez pozwaną należności za energię elektryczną wynikającą z faktury VAT nr (...) z dnia 7 listopada 2013 roku. Faktura ta została wystawiona na powoda i stanowi rozliczenie za okres od dnia 11 września 2013 roku do 15 listopada 2013 roku. Zgodnie z § 9 pkt 4 umowy najmu najemca zobowiązał się do ponoszenia kosztów związanych ze zużyciem między innymi energii elektrycznej. Powód przesłał kopię faktury pozwanej z prośbą o jej uregulowanie. Wobec tego, że pozwana należności tej nie zapłaciła, uregulował ją powód.

*

Wyrokiem zaocznym z dnia 17 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Chełmie:

I. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 6450 zł z odsetkami ustawowymi:

1. od kwoty 1290 zł od dnia 9 października 2013 roku do dnia zapłaty;

2. od kwoty 1290 zł od dnia 9 listopada 2013 roku do dnia zapłaty;

3. od kwoty 1290 zł od dnia 9 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty;

4. od kwoty 1290 zł od dnia 9 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty;

5. od kwoty 1290 zł od dnia 9 lutego 2014 roku do dnia zapłaty;

II. nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Chełmie kwotę 250 zł tytułem opłaty sądowej, od której H. J. był zwolniony;

III. nie obciążył pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda;

IV. nadał wyrokowi w punkcie I rygor natychmiastowej wykonalności (k. 44-44v).

*

Od wyroku zaocznego z dnia 17 grudnia 2014 roku J. O. złożyła sprzeciw, w którym wniosła o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa w całości. Pozwana wniosła również o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu od wyroku zaocznego oraz zawieszenie rygoru natychmiastowej wykonalności nadanego zaskarżonemu wyrokowi zaocznemu (k. 53-58).

*

Postanowieniem z dnia 27 października 2015 roku Sąd Rejonowy we Włodawie postanowił:

1. przywrócić J. O. termin do wniesienia sprzeciwu od wyroku zaocznego z dnia 17 grudnia 2014 roku oraz
2. zawiesić rygor natychmiastowej wykonalności nadany wyrokowi zaocznemu z dnia 17 grudnia 2014 roku (k. 103).

*

Na rozprawie w dniu 15 grudnia 2015 roku H. J. popierał żądanie zgłoszone w pierwotnym pozwie z dnia 23 stycznia 2014 roku oraz złożone w pozwie na urzędowym formularzu z dnia 26 lutego 2014 roku, domagając się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kwoty 6587,03 zł z odsetkami ustawowymi od poszczególnych kwot wskazanych w pozwie. Oświadczył, że nie domaga się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz innych należności, a w szczególności tych, które wynikają z pisma z dnia 22 maja 2014 roku

J. O. na rozprawie w dniu 15 grudnia 2015 roku wniosła o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa albo o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa ponad kwotę 1427,03 zł, na którą składa się czynsz najmu za miesiąc wrzesień 2013 roku i koszty eksploatacyjne w kwocie 137,03 zł. W trzecim wariantcie swojego stanowiska pozwana wniosła o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa ponad kwotę 2592,11 zł, która zawiera kwotę czynszu za miesiąc wrzesień 2013 roku oraz do dnia 28 października 2013 roku, to jest dnia, w którym powód otrzymał wypowiedzenie najmu przez pozwaną. Kwota ta również obejmuje koszty eksploatacyjne w kwocie 137,03 zł.

*

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy we Włodawie orzekł, że:

I. uchyła wyrok zaoczny z dnia 17 grudnia 2014 roku;

II. zasądza od J. O. na rzecz H. J. kwotę 6587,03 zł z odsetkami ustawowymi:

1. od kwoty 1290 zł od dnia 9 października 2013 roku do dnia zapłaty,
2. od kwoty 1290 zł od dnia 9 listopada 2013 roku do dnia zapłaty,
3. od kwoty 1290 zł od dnia 9 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty,
4. od kwoty 1290 zł od dnia 9 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty,
5. od kwoty 1290 zł od dnia 9 lutego 2014 roku do dnia zapłaty;

6. od kwoty 137,03 zł od dnia 29 listopada 2013 roku do dnia zapłaty;

III. nakazuje ściągnąć od J. O. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 250 zł tytułem opłaty sądowej, od obowiązku uiszczenia której zwolniony został H. J.;

IV. nie obciąża pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda (k. 118-118v).

*

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 września 2013 roku została zawarta pomiędzy H. J. a J. O., prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Firma Usługowo-Handlowa (...) we W., umowa najmu budynku warsztatu samochodowego w części parterowej, położonego we W. przy ul. (...), stanowiącego własność H. J.. Z treści umowy wynikało, że najemca będzie wykorzystywał przedmiot umowy do celów działalności gospodarczej i swoją działalność w wynajmowanym budynku rozpocznie z dniem 1 września 2013 roku. W § 5 umowy strony ustaliły, że umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony oraz, że strony zastrzegają sobie prawo wcześniejszego rozwiązania umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, złożonym w formie pisemnej. Czynnosc najmu strony umowy ustaliły na kwotę 1290 zł miesięcznie, płatną do ósmego dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia 8 października 2013 roku, z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności. W § 9 umowy najemca zobowiązał się między innymi do ponoszenia kosztów związanych ze zużyciem energii elektrycznej, zimnej wody, wywozem śmieci oraz nieczystości. W § 12 umowy został określony stan liczników na dzień 12 sierpnia 2013 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że J. O. prowadziła działalność gospodarczą w zakresie sprowadzania i handlu odzieżą używaną pod firmą (...) Firma Usługowo-Handlowa – (...). Lokal stanowiący przedmiot umowy z dnia 1 września 2013 roku miał jej służyć jako magazyn i sortownia odzieży używanej, przeznaczonej do dalszej sprzedaży sklepowej. Przed zawarciem umowy pozwana wiedziała, że przedmiotem umowy najmu jest budynek warsztatu samochodowego, że w budynku tym uprzednio prowadzona była działalność w zakresie mechaniki pojazdowej, wszelkiego rodzaju napraw pojazdów samochodowych. Kilka dni przed zawarciem pisemnej umowy powód i pozwana, w obecności rodziców pozwanej – A. O. i M. O. dokonali oględzin lokalu, którego miała dotyczyć umowa. W trakcie oględzin widoczne były ślady działalności, jaka była wcześniej w lokalu prowadzona, były jakieś rzeczy z warsztatów samochodowych, pozalowane olejami posadzki, kanały służące do naprawy samochodów, zabrudzone smarami ściany. Powód był zorientowany jakiego rodzaju działalność gospodarczą prowadzi pozwana, do jakiego celu ma jej służyć lokal będący przedmiotem umowy najmu. W trakcie oględzin, przed zawarciem umowy strony ustaliły, że wszelkie prace porządkowe związane z umyciem ścian, posadzek, lamp, jak również usunięciu źródeł zapachów smarów i olejów wykona we własnym zakresie J. O.. Zarówno ustne uzgodnienia między stronami przed zawarciem umowy, jak i umowa najmu przedmiotowego lokalu stanowiącego warsztat samochodowy, nie przewidywały wykonania przez powoda jakichkolwiek prac remontowych czy innych czynności uzdatniających lokal do zamierzonej przez pozwaną działalności. Przez okres blisko miesiąca pozwana z pomocą rodziców A. i M. O. prowadziła prace porządkowe w lokalu polegające głównie na myciu środkami chemicznymi, piorącymi ścian – lamperii, posadzek, lamp, kanałów, odmalowaniu ścian. Pomimo wykonanych robót w lokalu (warsztacie samochodowym) unosił się charakterystyczny oleisty zapach, wchłaniany przez złożoną tam odzież. Uznając, że lokal będący przedmiotem umowy najmu mimo wykonanych zabiegów (czyszczenie, mycie, malowanie) nie spełnia oczekiwanych wymogów dla przechowywania tam odzieży, pozwana pismem z dnia 11 października 2013 roku, doręczonym powodowi w dniu 16 października 2013 roku, wezwała go do usunięcia przeszkód uniemożliwiających jej korzystanie z wynajętego lokalu zgodnie z umową z dnia 1 września 2013 roku. W piśmie wskazała, że mimo usilnych starań, poniesionych kosztów zakupu środków czyszczących, wykonanych robót, nie osiągnęła zamierzonego efektu, nie udało się usunąć specyficznego zapachu smarów, że wyłożona w lokalu odzież wchłonęła specyficzny zapach i nie nadawała się do sprzedaży. Podąła również, że według uzyskanej przez nią wiedzy, warunkiem, aby lokal spełniał wymogi do celu, w jakim chciała go wykorzystać, jest wymiana posadzki w wynajmowanych pomieszczeniach. Wezwała powoda o wykonanie tego remontu lub rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym lub za porozumieniem stron, deklarując jednoznacznie zapłatę kosztów miesięcznego najmu i stanów licznikowych. W odpowiedzi na powyższe pismo powód w piśmie z dnia 22 października 2013 roku, doręczonym pozwanej w dniu 24 października 2013 roku, poinformował J. O., że

jej żądania są bezzasadne, że przedmiotem umowy najmu jest budynek warsztatu samochodowego, zaś występujący w pomieszczeniach warsztatu zapach smarów i olejów nie stanowił dla pozwanej przeszkody w zawarciu umowy najmu lokalu oraz, że zgodnie z § 5 umowy przysługuje pozwanej prawo rozwiązania umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem.

Sąd Rejonowy ustalił, że w kolejnym piśmie skierowanym do powoda pozwana zaproponowała powodowi rozwiązanie umowy najmu w trybie art. 664 § 2 k.c., z pominięciem okresu wypowiedzenia oraz zapłatą czynszu i opłat za dwa miesiące. Pismem z dnia 5 listopada 2013 roku, doręczonym pozwanej w dniu 7 listopada 2013 roku, powód poinformował pozwaną, że przyjmuje wypowiedzenie najmu warsztatu samochodowego złożone w piśmie doręczonym mu w dniu 28 października 2013 roku, przy czym traktuje je jako rozwiązanie umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, zgodnie z § 5 umowy, to jest przy przyjęciu okresu wypowiedzenia od dnia 1 listopada 2013 roku do dnia 31 stycznia 2014 roku. W piśmie tym powód ponownie podniósł, że pozwana w chwili zawarcia umowy z dnia 1 września 2013 roku wiedziała, że przedmiotem najmu jest budynek warsztatu samochodowego, że jest w nim zapach smarów i olejów, a ponadto poinformował pozwaną, że zalega z zapłatą czynszu najmu za wrzesień i październik 2013 roku w łącznej kwocie 2580 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że w pismach z dnia 14 października 2013 roku, 20 listopada 2013 roku, 13 grudnia 2013 roku i 10 stycznia 2014 roku powód wzywał J. O. do zapłaty zaległych należności z tytułu czynszu najmu warsztatu samochodowego oraz za zużycie energii elektrycznej. W dniu 22 listopada 2013 roku powód doręczył pozwanej również fakturę VAT nr (...) z dnia 7 listopada 2013 roku, wystawioną przez (...) Spółkę Akcyjną w R. z tytułu rozliczenia energii elektrycznej za okres od dnia 11 września 2013 roku do dnia 5 listopada 2013 roku za budynek warsztatu samochodowego przy ul. (...) we W., na kwotę 137,03 zł, z terminem płatności do dnia 28 listopada 2013 roku. Wobec tego, że pozwana nie zapłaciła w terminie wskazanej należności za zużycie energii elektrycznej, w dniu 10 grudnia 2013 roku uregulował ją H. J..

Sąd Rejonowy ustalił, że w związku z zawarciem umowy najmu lokalu J. O. nie zapłaciła jakichkolwiek należności na rzecz powoda.

Sąd Rejonowy ustalił, że na skutek wniosku egzekucyjnego powoda na podstawie tytułu wykonawczego w postaci wyroku zaocznego z dnia 17 grudnia 2014 roku, zapatrzzonego w klauzulę wykonalności, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Chełmie wszczął przeciwko J. O. postępowanie egzekucyjne o zapłatę należności.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisów art. 659 § 1 k.c., art. 662 § 1 k.c. oraz art. 663 k.c. i wskazał, że w rozpoznawanej sprawie bezsporne jest, że strony łączyła zawarta w dniu 1 września 2013 roku umowa najmu lokalu użytkowego w postaci warsztatu samochodowego w części parterowej, zlokalizowanego we W. przy ul. (...), z przeznaczeniem na prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej od dnia 1 września 2013 roku. Bezsporne są również wszystkie zawarte w tej umowie postanowienia dotyczące wysokości i terminu płatności czynszu, okresu obowiązywania umowy, możliwości jej rozwiązania. Z treści umowy wprost wynika, że przedmiotem najmu jest budynek warsztatu samochodowego. Z zeznań świadków i stron, zgodnych w tym zakresie wynika również, że pozwana wiedziała, że przedmiotowy lokal stanowi warsztat samochodowy, że uprzednio była w nim prowadzona działalność w tym zakresie, to jest naprawa pojazdów samochodowych, zaś opisane przez świadków, jak i strony oględziny lokalu przed zawarciem umowy dobitnie wskazują, jaki był stan tego lokalu i do jakiego rodzaju działalności był przeznaczony (kanał samochodowy, sprzęty, narzędzia warsztatowe, bardzo duże zanieczyszczenia posadzek, ścian smarami i olejami samochodowymi). Bezsporne jest również, że powód był zorientowany co do tego, że lokal ten miał służyć pozwanej jako przechowalnia odzieży używanej, której sprzedają się zajmuje. Niekwestionowany jest również fakt wydania pozwanej lokalu z dniem wskazanym w umowie, jak również i to, że w ustnych uzgodnieniach przed zawarciem umowy najmu, po oględzinach lokalu pozwana przyjęła na siebie obowiązek doprowadzenia lokalu do stanu technicznego odpowiadającego rodzajowi prowadzonej przez nią działalności, zaś na wynajmującego (powoda) nie zostały nałożone jakiegokolwiek zobowiązania w tym zakresie. Strony potwierdziły również zgodnie wymianę korespondencji między nimi, a mianowicie wysłanie przez pozwaną pisma z dnia 11 października 2013 roku, doręczonego powodowi w dniu 13 października 2013 roku, wzywającego powoda do usunięcia wad przedmiotu

umowy najmu, a następnie pisma (bez daty) doręczonego powodowi w dniu 28 października 2013 roku, zawierającego propozycję rozwiązania umowy w trybie art. 664 § 2 k.c., z pominięciem okresu wypowiedzenia, którą powód potraktował jako wypowiedzenie umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, to jest z dniem 31 stycznia 2014 roku. Poza sporem jest również okoliczność, że pozwana w związku z umową z dnia 1 września 2013 roku nie zapłaciła powodowi jakichkolwiek należności z tytułu najmu lokalu – warsztatu samochodowego będącego przedmiotem umowy.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisów zawartych w art. 664 k.c. i wskazał, że w ustalonym stanie faktycznym pozwana nie może korzystać z uprawnień wynikających z art. 664 § 1 i 2 k.c. W umowie najmu zawartej w dniu 1 września 2013 roku, w § 1 wyraźnie jest określone, że przedmiotem najmu jest budynek warsztatu samochodowego w części parterowej, zlokalizowany we W. przy ulicy (...) we W.. Przed zawarciem umowy pozwana w obecności powoda oraz swoich rodziców – A. O. i M. O. dokonali oględzin przedmiotowego budynku, pomieszczeń, posiadali pełną wiedzę co do tego, w jakim jest stanie, jakiego rodzaju działalność uprzednio była w nim prowadzona i jaki celom on służył. W dacie tych oględzin w pomieszczeniach tych znajdowały się sprzęty warsztatowe, istniał kanał do naprawy samochodów. Posadzki i ściany były bardzo mocno zabrudzone smarami i olejami samochodowymi. Jak zeznawali świadkowie – M. O. i A. O. oleje trzeba było wylewać z kanału jakimś naczyniami. W umowie najmu z dnia 1 września 2013 roku nie zostało określone dla jakich celów najęte pomieszczenia mają być wykorzystywane, bowiem w § 4 jest jedynie sformułowanie, że najemca będzie wykorzystywał przedmiot umowy do celów działalności gospodarczej. W związku z powyższym nie można stwierdzić, że w umowie był przewidziany czy umówiony użytek rzeczy najętej, w tym przypadku lokalu stanowiącego warsztat samochodowy. Powód przyznał, że wiedział on o tym, iż pozwana prowadzi działalność w zakresie handlu odzieżą używaną oraz, że ma zamiar wykorzystywać przedmiot najmu do magazynowania i sortowania tej odzieży. W ocenie Sądu, to jednak na pozwanej zajmującej się tego rodzaju działalnością spoczywał obowiązek posiadania stosownej wiedzy w zakresie warunków przechowywania odzieży w celu jej dalszej odsprzedaży i z całą pewnością warunków takich nie spełniały pomieszczenia warsztatu samochodowego będącego przedmiotem umowy najmu, wykorzystywanego w tym celu przez wiele lat. To nie powód zajmował się handlem odzieżą, przechowywaniem odzieży czy jakiegokolwiek rodzaju działalnością z tym związaną, żeby posiadać wiedzę i doświadczenie w tym zakresie. Powód jest z zawodu mechanikiem samochodowym, ma 75 lat i trudno oczekiwać od niego wiedzy, a także doświadczenia w zakresie sposobu przechowywania odzieży, warunków jej przechowywania, a także tego, czy lokal czy budynek warsztatu samochodowego do tego się nadaje, czy nie. Pozwana, korzystając przy tym z pomocy rodziców, dokonała dokładnych oględzin lokalu i podjęła decyzję o zawarciu przedmiotowej umowy, z której nie wynikało, aby na powodzie spoczywały jakiegokolwiek obowiązki w zakresie doprowadzenia budynku warsztatu samochodowego do stanu umożliwiającego czy też uzdatniającego ten lokal do rodzaju prowadzonej przez pozwaną działalności, który zresztą w umowie nie został określony.

Sąd Rejonowy uznał, że lokal-budynek warsztatu samochodowego, stanowiący przedmiot umowy najmu z dnia 1 września 2013 roku, istotnie posiadał wady uniemożliwiające prowadzenie przez pozwaną działalności w zakresie przechowywania i sortowania tam odzieży przeznaczonej do dalszej odsprzedaży, jednak pozwana w chwili zawarcia umowy wiedziała o tych wadach i dlatego nie przysługują jej roszczenia z art. 664 § 3 k.c. Powód uprawniony był w takiej sytuacji do potraktowania pisma pozwanej doręczonego mu w dniu 28 października 2013 roku, jako wypowiedzenia umowy najmu, zgodnie z § 5 umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, a zatem upływającym z dniem 31 stycznia 2014 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, że z § 6 umowy z dnia 1 września 2013 roku wynika, iż strony ustaliły czynsz w wysokości 1290 zł płatny do ósmego dnia każdego miesiąca, poczynając od 8 października 2013 roku, oraz że w razie niedotrzymania terminu płatności naliczane będą odsetki ustawowe.

Obowiązek zapłaty należności za energię elektryczną i usługę dystrybucji wynika z § 9 umowy z dnia 1 września 2013 roku. Termin płatności kwoty 137,03 zł przypadał na dzień 28 listopada 2013 roku, a zatem kwotę tę Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda z odsetkami ustawowymi od dnia 29 listopada 2013 roku do dnia zapłaty.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o żądaniu zapłaty odsetek za opóźnienie Sąd Rejonowy wskazał przepisy art. 481 § 1 i 2 k.c.

*

Od wyroku z dnia 29 grudnia 2015 roku apelację wniosła J. O., zaskarżając wyrok w całości.

Pozwana zarzuciła:

„I. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i w efekcie przyjęcie, że pozwana dokonała dokładnych oględzin budynku i w chwili zawarcia umowy posiadała pełną wiedzę, co do tego w jakim stanie znajduje się ten budynek, w sytuacji gdy przeczy temu zarówno stanowisko pozwanej, jakie prezentowała od początku postępowania (vide sprzeciw od wyroku zaocznego z dnia 23 marca 2015 r., gdzie wyraźnie zostało stwierdzone, że „Oględziny lokalu przed zawarciem umowy trwały bardzo krótko – około 15 minut – do tego w ich trakcie wszystkie okna i drzwi w lokalu były otwarte, stąd nie dało się odczuć żadnego zapachu właściwego dla rodzaju działalności wcześniej w nim prowadzonej – dotąd znajdował się tam serwis pojazdów.”), a także zeznania świadków: A. O. („Obejrzeliśmy lokal. Był on otwarty. Wszystkie bramy wjazdowe były otwarte. Pierwotnie nie było nawet czuć tego smrodu. Same oględziny trwały może 15-20 minut.”) i M. O. („Raz oglądaliśmy warsztat, kiedy podjęliśmy decyzję żeby wynająć lokal i później umówiliśmy się z panem powodem żeby go obejrzeć z wewnątrz. Trwało to może 10-15 minut. Nie trwało to długo. Kiedy go oglądaliśmy było ciepło, były pootwierane drzwi garażowe, był przeciąg”), a co więcej – okoliczności tej w żaden sposób nie zakwestionował powód i w konsekwencji przyjęcie, że wypowiedzenie umowy ze skutkiem natychmiastowym z dnia 25 października 2013 r. było nieskuteczne.

2. art. 231 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie, pomimo istnienia przesłanek po temu, i nie uznanie za przyznane przez pozwanego (choć pozwany tym okolicznościom nie zaprzeczył), że oględziny lokalu przed podpisaniem umowy trwały bardzo krótko, zaś okoliczności, w jakich się to odbywało (wszystkie drzwi i okna otwarte na oścież) skutecznie uniemożliwiły dokonanie prawidłowych ustaleń co do rzeczywistego stanu lokalu, tj. tego, że nie będzie się on nadawał do prowadzenia tego rodzaju działalności, jaką trudni się pozwana, co w konsekwencji prowadziło do braku dostatecznej wiedzy pozwanej co do jakości lokalu oraz do uznania skuteczności wypowiedzenia umowy przez pozwaną pismem z dnia 25 października 2013 r.;

3. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 662 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (...) poprzez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i w efekcie przyjęcie, że pozwana przyjęła na siebie ciężar doprowadzenia lokalu do umówionego użytku, gdy tymczasem z zeznań zarówno jej jak i świadków: A. i M. O. wynika niezbicie, że czynności jakie na siebie przyjęła pozwana miały mieć charakter jedynie drobnych nakładów poczynionych w lokalu, gdyż wg zapewnień powoda wszelkie pozostałości po warsztacie samochodowym miały dać się usunąć przy użyciu prostych środków chemicznych; o żadnej gruntownej przemianie lokalu nie było tam mowy, czego potwierdzeniem jest, że pozwana przyznała, iż gdyby wiedziała, że powód nie zna sposobu na doprowadzenie lokalu do stanu umożliwiającego umówiony umową użytek, nigdy nie zawarłaby z nim tej umowy.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 65 § 2 w zw. z art. 664 § 1 i 2 k.c., poprzez jego niezastosowanie i w efekcie błędne przyjęcie, że w umowie najmu z dnia 01 września 2013 r. nie zostało określone, dla jakich celów pozwana najęła pomieszczenie i w konsekwencji, że nie można stwierdzić, że w ww. umowie został umówiony użytek rzeczy najętej (warsztatu samochodowego), o którym mowa w art. 664 k.c., pomimo, że powód przyznał, że od początku było mu wiadomym, dla jakiego celu pozwana wynajmuje warsztat, godził się na to, a do tego, że te same okoliczności wiadome były pozwanej, stąd pomimo braku pisemnej wzmianki na ten temat w samej umowie (postanowienia umownego w formie pisemnej), strony wprowadziły taki zapis (wyraziły wolę takiego rozumienia umowy), co też każe uznać, że przesłanki do zastosowania art. 664 § 2

k.c. się zaktualizowały, a tym samym, że wypowiedzenie umowy w trybie natychmiastowym z dnia 25 października 2013 r. było skuteczne;

2. art. 664 § 3 k.c., poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy – a o czym szerzej w pkt I. 1. powyżej – pozwana, w chwili zawarcia umowy, o żadnych wadach najmowanego lokalu nie wiedziała i w efekcie błędne przyjęcie, że nie służyło jej uprawnienie do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym;

3. art. 86 § 1 w zw. z art. 88 § 1 k.c., poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy z zeznań pozwanej i świadków wynika, że powód wprowadził ich podstępnie w błąd co do stanu lokalu i możliwości jego użytkowania na potrzeby działalności prowadzonej przez pozwaną oraz niezakwalifikowanie pisma pozwanej z dnia 25 października 2013 r. jako oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawarcia z powodem umowy najmu, w konsekwencji przyjęcie, że po doręczeniu powodowi ww. oświadczenia, umowa dalej obowiązywała”.

Pozwana wniosła o:

„a. zmianę wyroku Sądu I instancji poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji;

b. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania wywołanego wniesieniem apelacji według norm prawem przepisanych” (k. 145-149).

*

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanej jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że nie jest zasadny wniosek apelacji o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Wprawdzie wniosek ten został zgłoszony jako wniosek ewentualny, ale, jako dalej idący, wymaga omówienia w pierwszej kolejności.

Z przepisów art. 386 § 2 i 4 k.p.c. wynika, że uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji może nastąpić tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Dodatkową podstawę prawną uchylenia wyroku stanowi przepis art. 505¹² § 1 k.p.c., mający zastosowanie w postępowaniu uproszczonym. Przepis ten stanowi, że jeżeli sąd drugiej instancji stwierdzi, że zachodzi naruszenie prawa materialnego, a zgromadzone dowody nie dają wystarczających podstaw do zmiany wyroku, uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania.

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi żadna ze wskazanych wyżej podstaw uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Postępowanie przed Sądem pierwszej instancji nie jest dotknięte nieważnością. Sąd ten rozpoznał istotę sprawy, analizując zasadność żądania pozwu z punktu widzenia okoliczności faktycznych przytoczonych jako podstawa faktyczna powództwa i rozpoznając zarzuty podniesione przez pozwanego. Wydanie wyroku przez Sąd Okręgowy nie wymaga również przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, ani też nawet uzupełniania, czy powtarzania postępowania dowodowego.

W sprawie nie zachodzą również okoliczności, o których mowa w art. 505¹² § 1 k.p.c.

Należy także zwrócić uwagę, że pozwana nie przytacza w apelacji zarzutów, których uwzględnienie mogłoby skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku.

÷

Nie są uzasadnione zarzuty apelacji. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia oraz prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ponowne przytaczanie tych ustaleń oraz rozważań w zakresie oceny dowodów jest zbędne.

Wskazać jedynie należy, że nie jest prawidłowe ustalenie Sądu pierwszej instancji, że pismo pozwanej, nieopatrzone datą (k. 23), które pozwany, jak przyznaje, otrzymał w dniu 28 października 2013 roku (k. 13), zawierało oświadczenie o wypowiedzeniu najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Z końcowej części pisma wynika jedynie, że J. O. złożyła H. J. ofertę zawarcia umowy, proponując, że zapłaci czynsz najmu i opłaty za dwa miesiące, zrezygnuje ze swoich roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia i szkody majątkowej, a umowa najmu zostanie rozwiązana przez obie strony. Ze zwrotu, że „umowę rozwiązaliśmy w trybie art. 664 § 2 KC, więc z pominięciem okresu wypowiedzenia”, wynika jedynie propozycja zawarcia umowy rozwiązującej umowę najmu ze skutkiem na chwilę zawarcia umowy rozwiązującej. Na taką intencję pozwanej wskazuje chociażby użycie w wypowiedzi czasu przyszłego i liczby mnogiej („umowę rozwiązaliśmy”), a odwołanie się do oznaczenia przepisu art. 664 § 2 k.c. miało wskazywać, że rozwiązanie umowy najmu nastąpi z chwilą zawarcia umowy rozwiązującej. Skoro pozwana w swojej wypowiedzi odwoływała się do przepisu art. 664 § 2 k.c., wskazuje to, że treść tego przepisu była jej znana. Pomimo znajomości treści przepisu art. 664 § 2 k.c., pozwana nie wyraziła woli wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, ale złożyła wynajmującemu propozycję rozwiązania umowy najmu w drodze porozumienia stron. Pozwana złożyła zatem powodowi ofertę zawarcia umowy, której treścią miałyby być zobowiązanie się przez nią do zapłaty czynszu i opłat za dwa miesiące okresu najmu, zwolnienie wynajmującego z długu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia oraz z tytułu wyrządzenia J. O. szkody, a także rozwiązanie umowy najmu z chwilą zawarcia umowy rozwiązującej.

Z pisma H. J. z dnia 5 listopada 2013 roku wynika, że nie przyjął on oferty zawarcia umowy złożonej przez J. O. we wskazanym wyżej piśmie. H. J. potraktował przy tym oświadczenie pozwanej jako oświadczenie o wypowiedzeniu najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, wskazując, że rozwiązanie umowy nastąpi jednak z chwilą upływu terminu wypowiedzenia, to jest z dniem 31 stycznia 2014 roku. Stanowisko H. J. nie było jednak trafne, gdyż pozostawało w sprzeczności z treścią oświadczenia J. O. wyrażonego w piśmie doręczonym w dniu 28 października 2013 roku. Jeszcze raz należy podkreślić, że pozwana nie złożyła oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, a jedynie ofertę zawarcia umowy dotyczącej natychmiastowego rozwiązania umowy najmu, połączonej z uzgodnieniami co do wzajemnych rozliczeń.

Skoro pozwana nie złożyła w dniu 28 października 2013 roku oświadczenia o wypowiedzeniu najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, to należy uznać, że bezprzedmiotowe są rozważania na temat zastosowania przepisów art. 664 § 2 i 3 k.c. Rozważania w tym zakresie miałyby znaczenie jedynie wówczas, gdyby pozwana złożyła takie oświadczenie.

Gdyby hipotetycznie założyć, że w swoim piśmie doręczonym powodowi w dniu 28 października 2013 roku J. O. zawarła oświadczenie o wypowiedzeniu najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, to i tak okoliczność ta nie miałaby znaczenia dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy.

Po pierwsze, J. O. i tak byłaby zobowiązana do zapłaty czynszu najmu za wrzesień i październik 2013 roku oraz opłat za energię elektryczną za ten okres, gdyż oświadczenie o wypowiedzeniu najmu nie miałyby w żadnym wypadku mocy wstecznej.

Po drugie, oświadczenie pozwanej o wypowiedzeniu najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia wywołałoby skutek prawny co najwyżej z chwilą upływu przewidzianego w umowie najmu terminu wypowiedzenia, gdyż w rozpoznawanej sprawie nie zachodziły podstawy faktyczne do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, wskazane w treści art. 664 § 2 k.c. We wskazanym zakresie ustalenia Sądu pierwszej instancji są prawidłowe.

÷

Zarzuty apelacji przytoczone w punkcie I części wstępnej apelacji pozostają w prawnej sprzeczności z zarzutami przytoczonymi w punkcie II części wstępnej apelacji. Pozwana zarzuca bowiem naruszenie wskazanych przepisów prawa materialnego, a jednocześnie kwestionuje ustalenia Sądu pierwszej instancji w zakresie okoliczności, które stanowiły podstawę faktyczną zastosowania (lub niezastosowania) wskazanych przepisów prawa materialnego.

Naruszenie prawa materialnego może nastąpić bądź przez jego błędną wykładnię, bądź przez jego niewłaściwe zastosowanie, nie zaś przez błędne ustalenia faktyczne¹. Zarzut naruszenia prawa materialnego ma rację bytu wówczas, gdy sąd dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, a tylko nie zastosował odpowiednich przepisów prawa materialnego, niewłaściwie je zastosował lub też dokonał błędnej ich wykładni. W takich wypadkach naruszenie prawa materialnego ma charakter pierwotny i może stanowić podstawę zarzutu apelacyjnego.

Jeżeli natomiast sąd pierwszej instancji dokona nieprawidłowych ustaleń faktycznych i stosownie do tych ustaleń zastosuje lub nie określone przepisy prawa materialnego, to naruszenie prawa materialnego ma charakter wtórny, gdyż jest pochodną nieprawidłowych ustaleń faktycznych. W takim przypadku nie następuje naruszenie prawa materialnego w znaczeniu ścisłym, a podnoszenie wówczas takiego zarzutu jest bezprzedmiotowe. W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy w zasadzie prawidłowo ustalił okoliczności faktyczne.

÷

Nie są uzasadnione zarzuty apelacji dotyczące ustaleń faktycznych. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że w treści pisemnej umowy strony nie określiły rodzaju działalności gospodarczej, jaką miała prowadzić J. O. w wynajmowanym lokalu. Umowa pisemna nie zawiera w tym zakresie jakichkolwiek postanowień. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił również, że H. J. wiedział jakiego rodzaju działalność gospodarczą zamierza prowadzić w wynajmowanym lokalu J. O.. Skoro w pisemnej umowie wskazano, że „najemca będzie wykorzystywał przedmiot umowy do celów działalności gospodarczej”, to należy przyjąć, że jeszcze przed zawarciem umowy najmu H. J. wiedział, jakiego rodzaju działalność ma być prowadzona w wynajmowanym lokalu. Skoro zatem H. J. podpisał umowę najmu, to tym samym należy uznać, że wyraził zgodę na prowadzenie przez pozwaną zamierzonej przez nią działalności.

Pisemna umowa najmu określa, że przedmiotem najmu jest „budynek warsztatu samochodowego w części parterowej” i nie zawiera jakichkolwiek postanowień, z których wynikałoby, że lokal ten – według stanu w chwili zawarcia umowy – nadaje się do prowadzenia działalności handlowej odzieżą. Pisemna umowa najmu nie zawiera również postanowień, z których wynikałoby, że wynajmujący ma wykonać jakichkolwiek prace celem przystosowania lokalu do prowadzenia działalności handlowej odzieżą. Pozwana nawet nie twierdziła, aby powód był poinformowany o szczegółach zamierzonej działalności, w szczególności o zakresie i sposobie jej prowadzenia, jak również, aby miał jakiegokolwiek doświadczenie w prowadzeniu takiej działalności. Trudno zatem nawet przypuszczać, że kwestie związane z przystosowaniem lokalu do prowadzenia takiej działalności przez wynajmującego strony uzgodniły ustnie.

Z powyższych ustaleń wynika jednoznacznie, że wszelkie prace związane z przystosowaniem wynajmowanego lokalu do prowadzenia działalności handlowej odzieżą miała wykonać pozwana.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że w chwili zawarcia umowy najmu pozwanej znany był stan techniczny tego lokalu. Sąd Rejonowy prawidłowo opisał ten stan. Należy przy tym podkreślić, że podstawę ustaleń w tym zakresie stanowią zeznania samej pozwanej i świadka M. O., opisujące stan lokalu w chwili oględzin. Nie ma przy tym żadnego znaczenia okoliczność, że w chwili oględzin dzień był pogodny, a lokal otwarty. Jeżeli w lokalu tym przez wiele lat był prowadzony warsztat samochodowy, zaś w chwili oględzin lokalu znajdowały się w nim jeszcze elementy samochodów, a podłogi, kanały samochodowe, ściany, a nawet lampy były pobrudzone (pozalewane) olejami samochodowymi i smarami, to faktem powszechnie znanym, a przez to nie wymagającym dowodu, jest to, że zarówno ściany i posadzka

pomieszczenia, jak i pozostałości olejów i smarów musiały wydzielać charakterystyczny zapach. Jeżeli nawet nie był on odczuwalny w chwili oględzin z uwagi na przewiew, to dla przeciętnie doświadczonego życiowo człowieka jest oczywiste, że zamknięcie pomieszczenia, w którym znajdują się rzeczy lub substancje emitujące zapachy, a więc ograniczenie lub wyłączenie wymiany powietrza pomiędzy pomieszczeniem a jego otoczeniem, powoduje koncentrację tych zapachów w pomieszczeniu. Powszechność wiedzy o takim fakcie wynika z codziennego doświadczenia każdego człowieka, jakim jest na przykład korzystanie z pomieszczenia, w którym przygotowuje się posiłki.

Od pozwanej, która zamierzała prowadzić w tym pomieszczeniu działalność gospodarczą, wymagany jest przy tym wyższy stopień staranności w prowadzeniu własnych spraw, niż od przeciętnie doświadczonej życiowo osoby. Zgodnie bowiem z przepisem art. 355 § 2 k.c., należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności.

Zawierając umowę najmu lokalu, który w chwili zawarcia tej umowy nie nadawał się do prowadzenia działalności gospodarczej w zamierzonej dziedzinie, pozwana powinna zdawać sobie sprawę z zakresu działań i środków, jakie należy podjąć, aby przystosować lokal do możliwości prowadzenia tej działalności. Przy ocenie tego zakresu nie ma znaczenia ani wiek pozwanej, ani też niewielkie doświadczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej, na które powoływała się w piśmie skierowanym do powoda. Miara staranności, której wymaga się od dłużnika, zgodnie z art. 355 § 2 k.c., ma charakter obiektywny, odwołujący się do pewnego uniwersalnego wzorca, a nie subiektywny, odwołujący się do indywidualnych właściwości konkretnego dłużnika.

W związku z tym, że w chwili zawarcia umowy najmu pozwanej znany był stan techniczny wynajmowanego lokalu, który uniemożliwiał prowadzenie w nim działalności handlowej odzieżą, należy uznać, że pozwanej nie przysługiwało uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia umowy najmu, o którym mowa w art. 664 § 2 k.p.c.

Zebrany materiał dowodowy nie daje również podstaw do ustalenia, że w chwili zawarcia umowy powód przyjął na siebie odpowiedzialność gwarancyjną za skutki zastosowania przez pozwaną czynności porządkowych i środków czyszczących, zmierzających do dostosowania lokalu do działalności handlowej odzieżą. Ciężar dowodu, że strony zawarły taką właśnie umowę, spoczywał na pozwanej. Dokument stwierdzający treść umowy najmu nie zawiera w tym zakresie żadnych postanowień, a zupełnie nielogiczne byłoby zachowanie obu stron umowy najmu, gdyby tego rodzaju doniosłe postanowienie uzgodniły ustnie. Nawet gdyby H. J. udzielał pozwanej porad co do tego, jakimi środkami usunąć zanieczyszczenia wynajmowanego pomieszczenia, to i tak prawidłowa ocena środków, jakie należało zastosować w tym celu, należała do pozwanej.

÷

Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia przepisów art. 86 § 1 k.c. i art. 88 k.c. Ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny nie uzasadniał zastosowania przepisów wskazanych w treści zarzutu apelacyjnego.

Zarzut podniesiony przez pozwaną sprowadza się w istocie do twierdzeń, że w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Rejonowy:

a) nie dokonał ustaleń faktycznych wskazywanych w treści tego zarzutu, a mianowicie, że pozwana i świadkowie zostali podstępnie wprowadzeni w błąd co do stanu lokalu i możliwości jego użytkowania na potrzeby działalności gospodarczej prowadzonej przez pozwaną, oraz

b) nie przyjął („nie zakwalifikował”), że pismo pozwanej z dnia 15 października 2013 roku zawiera oświadczenie woli pozwanej o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawarcia przez pozwaną z powodem umowy najmu.

Pozwana kwestionuje zatem ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, a więc zarzut naruszenia przepisów art. 86 § 1 k.c. i art. 88 § 1 k.c. jest całkowicie bezprzedmiotowy.

Nie jest uzasadniony zarzut pozwanej w zakresie, w jakim odnosi się do ustaleń faktycznych. Treść pisma J. O. doręczonego H. J. w dniu 28 października 2013 roku nie zawiera w ogóle oświadczenia woli J. O., z którego wynikałoby,

że uchyła się ona od swojego oświadczenia woli z dnia 1 września 2013 roku, które złożyła zawierając umowę najmu. Sam fakt, że pismo zawiera stwierdzenie, iż „ustawodawca w art. 84 i 86 kodeksu cywilnego wprowadził możliwość uchylenia się do skutków czynności prawnej złożonej pod wpływem błędu oraz podstępny”, a także twierdzenie, że powód wprowadził pozwaną w błąd, gdyż „dysponował (...) wiedzą, że lokal nie spełnia jej oczekiwań”, nie oznacza jeszcze, że pozwana złożyła oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, czy to w sposób wyraźny, czy też nawet dorozumiany.

W końcowej części pisma J. O. zawarła ofertę zawarcia umowy, której treścią miałyby być zobowiązanie się przez nią do zapłaty czynszu i opłat za dwa miesiące okresu najmu, zwolnienie wynajmującego z długu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia oraz z tytułu wyrządzenia J. O. szkody, a także rozwiązanie umowy najmu z chwilą zawarcia umowy (k. 23).

Powyzsza propozycja w oczywisty sposób przeczy temu, że we wskazanym piśmie zawarte było oświadczenie woli J. O. o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego przy zawarciu umowy najmu.

Wskazać również należy, że w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji pozwana nigdy nie powoływała się na okoliczność, iż kiedykolwiek składała powodowi oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków wcześniejszego oświadczenia woli, jako złożonego pod wpływem błędu, czy też błędu wywołanego podstępnie.

*

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił wniosek J. O. o zasądzenie od H. J. zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

W związku z tym, że apelacja pozwanej została oddalona w całości, pozwana jest stroną przegrywającą sprawę w całości w postępowaniu odwoławczym. Nie może zatem uzyskać od powoda zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Z kolei powód nie poniósł w postępowaniu odwoławczym żadnych kosztów, które z urzędu podlegałyby zasądzeniu na jego rzecz.

*

Na podstawie art. 113 ust. 1 (a contrario) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy przejął na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę od apelacji w kwocie 250 zł.

W związku z tym, że pozwana była zwolniona od opłaty od apelacji, a apelacja została oddalona w całości, brak jest podmiotu, na który mógłby zostać włożony obowiązek uiszczenia tej opłaty na rzecz Skarbu Państwa.

*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

1 Por.: postanowienie SN z dnia 28 maja 1999 roku, I CKN 276/99, Prokuratura i Prawo 1999, nr 11-12, poz. 34; wyrok SN z dnia 19 stycznia 1998 roku, I CKN 424/97, OSN C 1998, z. 9, poz. 36; uzasadnienie postanowienia z dnia 28 marca 2003 roku, IV CKN 1961/00, Lex nr 80241.