

Sygn. akt **V Ca 1616/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Zbigniew Podedworny</b>
Sędziowie:	SO Beata Gutkowska SR(del.) Dorota Walczyk (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Szczęsna

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M.**

przeciwko **(...) Spółce z o.o. w W.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie

z dnia 15 kwietnia 2016 r., sygn. akt II C 579/15

1. oddała apelację;
2. zasądza od (...) Spółki z o.o. w W. na rzecz M. M. kwotę 2 400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

**Sygn.akt V Ca 1616/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 marca 2015 roku pełnomocnik powódki M. M. domagał się zasądzenia na jej rzecz od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 55.865,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty.

Pozwany w odpowiedzi na pozew z dnia 2 czerwca 2015 roku wniósł o odrzucenie pozwu z uwagi na brak legitymacji czynnej po stronie powódki – wskazując na fakt wpłacenia kwoty 78000 zł tytułem czynszu i kwoty 6500 zł tytułem kaucji przez inną aniżeli powódka osobę tj. przez D. E..

Pozwany wnosił ostatecznie o oddalenie powództwa.

**Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2016 r. Sąd 1 Zasądził od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz M. M. kwotę 49 891,37 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych i trzydzieści siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 marca 2015 roku ( od 1 stycznia 2016 roku z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie ) do dnia zapłaty, 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, 3. Zasądził od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz M. M. kwotę 5 318,77 zł ( pięć tysięcy trzysta osiemnaście złotych i siedemdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie.**

Sąd ustalił w sprawie stan faktyczny: W dniu 26 września 2014 roku powódka M. M. zawarła z pozwanym (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w W. przy ulicy (...). Zgodnie z treścią § 9 pkt. 1 i 3 umowy została zawarta na czas oznaczony tj. od dnia 26 września 2014 roku do dnia 30 września 2015 roku, strony w załączniku do umowy ustaliły także stan wyposażenia mieszkania. Powódka zapłaciła pozwanemu kwotę 78.000,00 zł za cały okres najmu z góry – wpłaciła także kwotę 6500 zł tytułem kaucji gwarancyjnej. Na potwierdzenie tej wpłaty pozwana wystawiła fakturę VAT z datą 26 września 2014 roku. Podczas spotkania, na którym doszło do podpisania umowy najmu lokalu i zapłaty za czynsz obecni byli R. W. i T. W. (ze strony wynajmującego) i powódka, a także jej znajomi P. G. i dwaj koledzy o imieniu D. i P.. Znajomy powódki o imieniu D. wskazał że stroną umowy ma być powódka. Powódka podpisała przedmiotową umowę najmu i uiściła kwotę 78.000,00 zł za cały okres najmu z góry – wpłaciła także kwotę 6500 zł tytułem kaucji gwarancyjnej. W umowie najmu lokalu, a także na fakturze VAT wskazano dane powódki jako osoby wpłacającej oraz jako najemcy przedmiotowego lokalu. W dniu 16 lutego 2015 roku pozwany zawarł z M. F. umowę pośrednictwa w wynajmie, w dniu zaś 15 lutego 2015 roku pozwany zawarł z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytowa w W. umowę pośrednictwa wynajmu. W imieniu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W. na podstawie pełnomocnictwa z dnia 1 lutego 2015 roku działał T. W.. W czasie trwania umowy najmu powódka udostępniła lokal swojemu ówczesnemu partnerowi J. C. do prowadzenia w nim szkoleń oraz produkcji materiałów reklamowych, w lokalu tym odbywały się także głośne spotkania w nocy z 28 na 29 października 2014 roku i 5 na 6 stycznia 2015 roku podczas których na prośbę mieszkańców interweniowała policja. Do naruszeń ciszy nocnej doszło także w grudniu 2014 roku. Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie było jednak możliwości ustalenia ani ich natężenia ani częstotliwości. Pismem z dnia 23 stycznia 2015 roku pozwana wypowiedziała powódce umowę najmu lokalu wskazując jako przyczyny wypowiedzenia:

1. Użytkowanie lokalu do celów innych niż mieszkaniowe – prowadzenie w nim działalności gospodarczej w formie szkoleń oraz produkcję materiałów reklamowych M. A. przez J. C. oraz (...) Centrum (...) osobistego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.;
2. Oddanie osobie trzeciej przedmiotowego lokalu lub jego części w podnajem lub użytkowanie bez zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie - prowadzenie w nim działalności gospodarczej w formie szkoleń oraz produkcję materiałów reklamowych M. A. przez J. C. oraz (...) Centrum (...) osobistego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.;
3. Powtarzające się zakłócanie ciszy nocnej w budynku – organizowanie głośnych imprez w nocy, zarówno w ciągu tygodnia jak i w weekend, pomimo wezwań Wynajmującego oraz innych lokatorów budynku do zaprzestania takich praktyk.

W dniu 5 lutego 2015 roku sporządzony został protokół kontroli w zakresie sposobu wykorzystywania lokalu. W dniu 6 lutego 2015 roku powódka przekazała lokal wynajmującemu po sporządzeniu protokołu zdawczo – odbiorczego zawierającym wykaz uszkodzeń. W dniu 23 stycznia 2015 roku pozwany przesłał powódce faktury za energię elektryczną za lokal (...). W dniu 3 marca 2015 roku pozwany wystawił powódce fakturę na łączną kwotę 4800 zł tytułem kosztów naprawy podłogi i kosztów wymiany tapicerki, przedstawiając także rachunki wystawione przez podmioty, które wykonały przedmiotowe naprawy. W dniu 16 lutego 2015 roku wystosowane zostało wezwanie do zapłaty do pozwanego.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w znacznej części. W pierwszej kolejności Sąd wskazał, że pozwany nie wykazał, że stroną umowy najmu nie była powódka, no co wskazuje i treść umowy najmu i faktura na nią wystawiona. Odnosząc się do kwestii prawidłowości i skuteczności wypowiedzenia umowy najmu oraz zasadności zatrzymania kwoty przypadającej z tytułu czynszu za okres od opuszczenia przedmiotowego lokalu przez powódkę sąd wskazał, że brak jest w niniejszej sprawie podstaw do ustalenia że powódka podnajęła albo oddała w użytkowanie przedmiotowy lokal, brak jest jakichkolwiek dowodów potwierdzających zawarcie umowy najmu czy użytkowania. Sąd wskazał przy tym, że umowa użytkowania może być zawarta wyłącznie z właścicielem i jest to ograniczone prawo rzeczowe, na które elementy istotne składają się z jednej strony uprawnienie do używania rzeczy a drugiej do pobierania z niej pożytku. W ocenie sądu należało w tym zakresie odróżnić użyczenie czy wyrażenie zgody na zamieszkiwanie czy przebywanie w lokalu, ale takich okoliczności jako podstaw do wypowiedzenia umowy najmu, jak wskazał Sąd umowa łącząca strony nie przewidywała. Pozwany zdaniem Sądu nie wykazał również przesłanek do wypowiedzenia umowy najmu z art. 685 k.c. W ocenie Sądu przedstawione przez pozwanego dokumenty potwierdzające, że doszło do zakłócania ciszy nocnej przez osoby przebywające w przedmiotowym lokalu są niewystarczające dla przyjęcia, że powódka wykroczyła przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu w sposób rażący lub uporczywy albo, że czyniła korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym. Sąd powołując się na komentatorów wskazał, że przez rażące wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu należy rozumieć powtarzające się - o dużym nasileniu złej woli - naruszanie tego porządku. Natomiast uporczywe - to naruszanie porządku domowego trwające mimo upomnień ze strony wynajmującego lub innych najemców. Niewłaściwe zachowanie to takie, które jest niezgodne z przyjętymi obyczajami i prawami najemcy, a do uznania jego uciążliwości trzeba, by miało ono charakter powtarzający się. Jednorazowego niewłaściwego zachowania bowiem nie można uznać za uciążliwe. Mając to na uwadze Sąd doszedł do przekonania, iż pozwany nie wykazał podstaw do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie przesłanek z art. 685 k.c. W konsekwencji Sąd przyjął, że pozwany nie miał podstaw do zatrzymania niewykorzystanych opłat czynszowych uiszczonych przez powódkę z góry za cały okres na jaki umowa najmu została zawarta - tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy. Z uwagi jednak na to, że zgodnie z zapisem § 4 ust. 4 umowy najmu pozwany miał uprawnienie pokryć wydatki związane z pogorszeniem przedmiotu najmu z kaucji wpłaconej przez powódkę, Sąd zmniejszył kwotę należną powódce o kwoty udokumentowane przez pozwanego jako koszty napraw (5973,63 zł – łącznie) – oddalając powództwo w tym zakresie.

W przedmiocie odsetek orzeczono na podstawie art. 455 k.c. Wezwanie do zapłaty do pozwanego wystosowane zostało jak wskazał Sąd w dniu 16 lutego 2015 roku jednak z uwagi na żądanie zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu sąd zasądził obowiązek zapłaty odsetek od tej daty tj. dnia 4 marca 2015 roku.

W przedmiocie kosztów postępowania orzeczono zgodnie z przepisem art. 100 k.p.c. Porównując całość żądania pozwu do roszczenia uwzględnionego wyliczono że powódka wygrała proces w 89,30 %. W tym stosunku rozdzielono koszty postępowania w sprawie.

**Apelację od wyroku złożył pozwany** zaskarżając wyrok częściowo w zakresie zasądzającym od pozwanego na rzecz powódki kwotę 49 891,37 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 marca 2015 r. (od 1 stycznia 2016 r. z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie) do dnia zapłaty oraz rozstrzygającym o kosztach procesu.

Pozwany zarzucił wyrokowi:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez niezastosowanie tych przepisów i dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron wyrażonych w umowie najmu z dnia 26 września 2014 r. polegającej na przyjęciu, że termin „użytkowanie” zawarty w par. 9 ust. 5 lit. f umowy najmu z dnia 26 września 2014 r. należy interpretować jako ograniczone prawo rzeczowe podczas, gdy z celu umowy oraz okoliczności sprawy wynika, że termin „użytkowanie” należy rozumieć jako „używanie rzeczy”,
- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 11 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez niezastosowanie tych przepisów w stanie faktycznym sprawy i w konsekwencji błędne przyjęcie, że nie doszło do wypowiedzenia stosunku najmu w sytuacji,

gdy powódka oddała przedmiot najmu w używanie bez pisemnej zgody, a pozwany złożył pisemne wypowiedzenie z dnia 23 stycznia 2015 r., co na podstawie tych przepisów skutkuje wypowiedzeniem stosunku najmu,

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. poprzez niezastosowanie tych przepisów w sytuacji, gdy w okolicznościach niniejszej sprawy stosunek najmu uległ rozwiązaniu, a powódka doprowadziła do szkody w wyniku nienależytego wykonywania umownych zobowiązań, a więc pozwana spółka była uprawniona do tego, aby niewykorzystaną część czynszu najmu zaliczyć na poczet roszeń odszkodowawczych przysługujących pozwanej spółce względem powódki.

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku częściowo, to jest poprzez oddalenie powództwa także co do kwoty 49 891,37 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 marca 2015 r. (od 1 stycznia 2016 r. z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie) do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Na podstawie art. 368 § 1 pkt. 4 k.p.c. pozwany powołał dowody :

- Kserokopia str. 1103 z Nowego Słownika Języka Polskiego, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2002
  - Kserokopia str. 875 z Małego Słownika Języka Polskiego, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 1969
- na okoliczność tego, że w powszechnym rozumieniu termin „użytkować” należy rozumieć jako „korzystać z czegoś, eksploatować, używać”.

#### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego uznać należy za prawidłowe, a zarzuty apelacji za bezzasadne. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne.

Przedmiotem niniejszej sprawy było żądanie rozliczenia stron umowy wzajemnej najmu z uwagi na rozwiązanie przed umówionym terminem łączącej strony umowy w sytuacji gdy świadczenie powódki zostało uiszczone za cały okres przewidzianego trwania umowy, a przed tym terminem nastąpiło wydanie lokalu wynajmującemu. Bezsporne w sprawie niniejszej było, że umowa łącząca strony wygasła bowiem powódka lokal opuściła i wydała go pozwanemu na jego wezwanie w lutym 2015 r. Bezsporne było także, że umowa obowiązywać miała rok począwszy od 26 września 2014 r. i czynsz w kwocie 78 000 zł za cały okres najmu został uiszczony z góry. Powódka tym samym wносиła o zwrot czynszu za okres, w którym nie korzystała już z przedmiotu najmu, w tym zakresie bowiem jej świadczenie było nienależne wobec nieobowiązania umowy.

Pozwany kwestionował żądanie powódki w pierwszej kolejności kwestionując jej legitymację. Następnie pozwany twierdził, że powódka nienależycie wykonywała umowę bowiem używała przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową, co stanowiło podstawę wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym. Pozwany w związku z tym podnosił, że zatrzymał kwotę niewykorzystanej części czynszu najmu na zasadzie zaliczenia tej kwoty na poczet roszeń odszkodowawczych przysługujących spółce względem powódki na podstawie art. 471 k.c i 361 § 1 kc. Pozwany wskazał, że szkoda to utracony przychód za czas do 30 września 2015 r., Spółka została zmuszona do poszukiwania nowego najemcy i go nie znalazła.

Przy tak określonych stanowiskach stron mając na uwadze zaprezentowany materiał dowodowy, w ocenie Sądu Okręgowego powództwo w części uwzględnionej przez Sąd Rejonowy zostało wykazane, natomiast pozwany nie wykazał skutecznego potrącenia, nie wykazał bowiem aby zaistniały podstawy wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, nie wykazał też aby na skutek nienależytego wykonywania umowy przez powódkę należało mu się odszkodowanie w wysokości dochodzonej od niego przez powódkę i uwzględnionej przez Sąd. Ciężar dowodu w tej kwestii spoczywał na pozwanym. Nawet przy tym przyjmując nieprawidłową wykładnię umowy łączącej strony i zakładając prawidłowość wykładni zaprezentowanej przez pozwanego i tak stwierdzić należy, że pozwany nie wykazał,

aby powódka oddała przedmiot najmu w użyczenie czy podnajem innej osobie. Pozwany nie wykazał, aby obok powódki inna osoba stale korzystała z przedmiotu najmu i można byłoby mówić, że mieszkanie oddane zostało w użyczenie czy podnajem. Fakt goszczenia w lokalu partnera powódki, które nie miało znamion zamieszkiwania w ocenie Sądu Okręgowego nie można za takie użyczenie czy podnajem uznać.

Strony zawierając umowę na czas określony przewidziały przypadki kiedy może ona zostać rozwiązana przed upływem terminu, w zależności od zdarzenia przewidziały również tryb postępowania. Pozwany jak wskazano wyżej nie wykazał, aby powódka rzecz oddała do używania, użyczyła czy też podnajęła innej osobie. W związku z tym nie zaszła podstawa do wypowiedzenia umowy z tego powodu. Gdyby zaś przyjąć, że zaistniały podstawy do wypowiedzenia umowy na zasadzie § 9 ust. 5 lit c, to zgodnie z treścią umowy uprzednio pozwany winien był wezwać powódkę do zaniechania działań sprzecznych z umową pod rygorem wypowiedzenia umowy, a wezwanie to również zgodnie z umową winno być dokonane pisemnie. Pozwany takiego wezwania do powódki nie wystosował. Z tego też powodu nie zaistniała podstawa do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, a powódki nie można obciążać odpowiedzialnością za nienależyte wykonanie umowy.

Podnoszone w apelacji twierdzenia i zarzuty uznać należy za spóźnione pozwany nie podnosił ich bowiem w toku postępowania przed Sądem I Instancji, a wobec tego utracił prawo powołania się na nie w toku postępowania odwoławczego.

Zarzut powielany w apelacji co do braku legitymacji czynnej powódki uznać należy za zupełnie chybiony. Dokumenty w postaci umowy najmu oraz faktury w sposób nie budzący wątpliwości wskazują na to, że stroną umowy była powódka, również z zeznań świadka wynika, że pozwany nie miał wątpliwości z kim zawiera umowę najmu.

W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie niniejszej nie miał zastosowania art. 11 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w związku z czym sąd nie mógł go naruszyć. Strony w umowie przewidziały przyczyny wypowiedzenia w tym również podnajem bez zgody wynajmującego. Jak wskazano już wyżej pozwany nie wykazał aby w niniejszej sprawie zaistniała ta właśnie przyczyna wypowiedzenia, nie wykazał bowiem podnajmowania ani użyczenia lokalu innej osobie.

Mając na uwadze powyższe apelacja jako niezasadna na zasadzie art. 385 kpc podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 2 ust. 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r.