

Sygn. akt VII Ga 282/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Maciej Głos

Sędziowie: SO Katarzyna Topczewska

SR del. Beata Gnatowska (spr.)

Protokolant: Małgorzata Radek

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2017 roku w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. G.**

przeciwko **A. Ś. i Z. Ś.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 23 lutego 2017 r. sygn. akt V GC 226/16

I. Zmienia zaskarżony wyrok:

a) w pkt 1 w ten sposób, iż zasądza solidarnie od pozwanych A. Ś. i Z. Ś. na rzecz powódki E. G. kwotę 2.306,55 zł (dwa tysiące trzysta sześć złotych pięćdziesiąt pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 2.800,71 zł od dnia 11.11.2014 r. do 11.12.2014 r.;

- 293,55 zł od dnia 12.12.2014 r. do dnia zapłaty;

- 1.807 zł od dnia 11.01.2015 r. do dnia zapłaty

- 206 zł od dnia 20.02.2015 r. do dnia zapłaty,

i oddała powództwo w pozostałym zakresie;

b) w pkt 3 w ten sposób, że ustala, że powódka wygrała sprawę w 33,22%, zaś pozwani w 66,78%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu.

II. Oddała apelację w pozostałym zakresie.

III. Zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 94,10 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

UZASADNIENIE

Powódka E. G., w pozwie skierowanym przeciwko A. Ś. i Z. Ś., wspólnikom spółki cywilnej (...) s.c. (...), wniosła o zasądzenie od pozwanych kwoty 6.943,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi od wskazanych w pozwie kwoty oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego żądania powódka podała, iż domaga się od pozwanych zapłaty czynszu za najem lokalu użytkowego (handlowego) położonego w P. przy ul. (...) oraz należności z tytułu refakturowanych kosztów opłat za wodę i ścieki za okres od lutego 2013 r. do 31 stycznia 2015 r. (za okres 23 miesięcy).

Pozwani A. Ś. i Z. Ś. wniesli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani przyznali, że na podstawie umowy z dnia 10.02.2013 r. wynajęli od powódki lokal użytkowy z przeznaczeniem na sklep obuwniczy. Pomiędzy stronami dochodziło jednak do nieporozumień w zakresie rozliczeń. Według wyliczeń pozwanych na dzień 31.05.2014 r. istniała nadpłata w kwocie 307,87 zł. Przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana przez pozwanych pismem z dnia 09.10.2015 r., doręczonym powódce w dniu 20.10.2015 r. i uległa rozwiązaniu po upływie 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. w dniu 20.01.2016 r. Przyznali, że posiadają zadłużenie z tytułu czynszu w kwocie 800,71 zł. Pozwani uzgodnili jednak z powódką, iż na poczet czynszu najmu za grudzień 2015 r. zostanie zaliczona kaucja gwarancyjna, którą pozwani wpłacili w wysokości 3000 zł. Kaucja ta nie została pozwany zwrócona, ani też zaliczona przez powódkę na poczet zaległości. Pozwani poczynili także znaczne nakłady ulepszające na przedmiotowy lokal. Strony wzrost wartości rzeczy uzgodniły na kwotę 3.000,00 zł, która miała zostać zapłacona pozwany przez powódkę. Ponadto zdaniem pozwanych żądanie zapłaty kwoty 849,24 zł za wodę i ścieki nie znajduje uzasadnienia, a winno wynosić 206,00 zł. Pozwani przyznali, że pomiędzy stronami pozostały do rozliczenia należności: 800,71 zł z tytułu czynszu za listopad 2015 r., 2800,71 zł z tytułu czynszu za grudzień 2015 r., 1807,00 zł z tytułu czynszu za styczeń 2015 r., 206,00 zł z tytułu opłaty za zużytą wodę i ścieki, łącznie jest to kwota 5614,42 zł. Jednocześnie pozwany przysługują wobec powódki roszczenia: o zapłatę (zwrot) kaucji gwarancyjnej w kwocie 3.000,00 zł, o zapłatę (zwrot) wartości ulepszeń lokalu zatrzymanych przez powódkę w kwocie 3.000,00 zł, o zapłatę (zwrot) nadpłaty czynszu w kwocie 307,87 zł. W związku z powyższym, zdaniem pozwanych, łączna wierzytelność powódki, jako mniejsza, ulega umorzeniu. Pozwani podnieśli zarzut potrącenia.

Wyrokiem z dnia 23 lutego 2017 r. wydanym w sprawie V GC 226/16 Sąd Rejonowy w Ostrołęce zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 4.316,39 zł wraz z odsetkami: od kwoty 2.800,71 zł ustawowymi od dnia 11.11.2014 r. do dnia 11.12.2014 r.; od kwoty 800,71 zł ustawowymi od dnia 12.12.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty; od kwoty 497,73 zł ustawowymi od dnia 12.12.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty; od kwoty 2.800,71 zł ustawowymi od dnia 11.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty; od kwoty 217,24 zł ustawowymi od dnia 20.02.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Ponadto ustalił, że koszty postępowania obciążają w 62% solidarnie pozwanych i w 38% powódkę, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Z ustaleń tego Sądu wynikało, iż w dniu 10.02.2013 r. strony zawarły umowę najmu, na podstawie której powódka wynajęła pozwany nieruchomość w postaci lokalu użytkowego (handlowego) położonego w P. przy ul. (...). Umowa została zawarta na okres 3 lat z możliwością przedłużenia. Czynsz za wynajmowany lokal ustalono na kwotę

2.400,00 zł netto plus VAT, płatny miesięcznie do dnia 10-go każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT. Najemca zobowiązał się wpłacić wynajmującemu kaucję gwarancyjną w wysokości miesięcznego czynszu tj. 3.000,00 zł. Najemca mógł wypowiedzieć umowę najmu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Opłaty za energię, pobór wody, odprowadzenie ścieków, wywóz śmieci, telefon, ponosił najemca. W przedmiotowym lokalu prowadzona była działalność handlowa - sklep obuwniczy. Najemcy w celu dostosowania lokalu do swoich potrzeb postawili w jego wnętrzu dwie ścianki gipsowo-kartonowe. W dniu 25.09.2014 r. wpłacili powódce kwoty 3.000 zł tytułem umówionej kaucji gwarancyjnej.

Następnie Sąd Rejonowy ustalił, iż pismem z dnia 09.10.2014 r., pozwani wypowiedzieli powódce przedmiotową umowę najmu z dniem 10.01.2015 r. Pismo zostało doręczone powódce w dniu 20.10.2014 r.

Za wynajem lokalu powódka wystawiła pozwanym faktury: w dniu 05.11.2014 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.800,71 zł brutto – opłaconą przez pozwanych w dniu 12.12.2014 r. do kwoty 2.000 zł; w dniu 02.12.2014 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.800,71 zł brutto oraz w dniu 02.01.2015 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.800,71 zł brutto.

Po zakończeniu najmu pozwani rozebrali jedną z dwóch postawionych przez siebie ścianek gipsowo-kartonowych. W dniu 12.01.2015 r. oddali powódce klucze do lokalu.

W dniu 04.02.2015 r. powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...), tytułem „R. kosztów za wodę i ścieki od lutego 2013 r. do 31.01.2015 r. 23 miesiące”, na łączną kwotę 849,24 zł brutto.

Wobec braku płatności za w/w fakturę oraz zaległy czynsz powódka pismem z dnia 11.02.2015 r. wezwała pozwanych do zapłaty łącznej kwoty 6.943,50 zł. W odpowiedzi na to wezwanie pozwani pismem z dnia 16.02.2015 r. wyjaśnili, iż przypisywane im usterki w lokalu nie dotyczą ich (pozostały po najemcach korzystających z lokalu przed nimi). Ponadto poinformowali oni powódkę, że opłata za wodę i ścieki zostanie uregulowana zgodnie z licznikiem znajdującym się w sklepie. Następnie pismem zatytułowanym „oświadczenie o potrąceniu wierzytelności, opatrzonym datą 19.03.2016 r., pozwani oświadczyli powódce, iż w związku z przysługującymi im od powódki wierzytelnościami z tytułu roszczeń wynikających z umowy najmu przedmiotowego lokalu o zapłatę kaucji gwarancyjnej w wysokości 3.000,00 zł, o zapłatę wartości ulepszeń lokalu zatrzymanych przez powódkę w wysokości 3.000,00 zł oraz o zapłatę nadpłaty czynszu w wysokości 307,87 zł, przyznając, że pomiędzy stronami pozostają do rozliczenia należności w łącznej kwocie 5.614,42 zł, dokonali potrącenia przysługujących im wierzytelności z wzajemnymi wierzytelnościami powódki.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd Rejonowy uznał roszczenie powódki za zasadne w znacznej części.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji nie uwzględnił żądania pozwanych o zwrot wartości ulepszeń lokalu przyjmując, iż uległo ono przedawnieniu zgodnie z art. 677 k.c. Sąd ten wskazał, iż pozwani oddali przedmiotowy lokal w dniu 12.01.2015 r., zaś przedmiotowa umowa uległa zakończeniu z dniem 31.01.2015 r. Z kolei pozwani zgłosili powódce roszczenie o zapłatę wartości ulepszeń lokalu w kwocie 3.000,00 zł, w piśmie opatrzonym datą 19.03.2016 r. Upłynął zatem roczny termin umożliwiający zgłoszenie roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów.

Natomiast za bezsporne Sąd Rejonowy uznał, iż pozwani zalegają z płatnością czynszu za listopad 2014 r. na kwotę 800,71 zł, jako brakującej części zapłaty za fakturę VAT nr (...). Dlatego też zasądził solidarnie od pozwanych kwotę 800,71 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12.12.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty.

Odnośnie spornej kwestii rozliczenia kaucji gwarancyjnej w kwocie 3.000 zł, która zdaniem pozwanych miała być zaliczona na poczet czynszu najmu za grudzień 2015 r. zaś powódka zatrzymała ją w celu zaspokojenia swych roszczeń w zakresie naprawienia szkody w związku ze złym stanem lokalu po zakończeniu najmu i nie przywróceniem lokalu do stanu pierwotnego, Sąd Rejonowy przyjął, iż pozwani nie wykazali, iż oddali przedmiotowy lokal w takim samym stanie, w jakim go wynajęli. Wskazał przy tym, iż pozwani są przedsiębiorcami i powinni wykazać należytą dbałość

o własne interesy. Dlatego też, w takiej sytuacji, winni byli zwrócić się o wydanie przez powódkę stosownej zgody na piśmie na postawienie ścianek działowych, czego nie uczynili. Ponadto powinni byli zarówno przed odebraniem, jak również przy oddaniu lokalu, sporządzić stosowny protokół zdawczo-odbiorczy, w którym należało wskazać w jakim stanie znajduje się lokal i jakie posiada uszkodzenia w dniu odbioru i w dniu oddania lokalu.

Z przedstawionych przez powódkę faktur za remont lokalu Sąd Rejonowy uwzględnił tylko dwie wskazując, iż pozwani oddali powódce klucze do lokalu w dniu 12.01.2015 r., zatem powódka mogła przeprowadzić remont dopiero po tym terminie. Dlatego też faktury VAT na zakup materiałów z 2014 r. oraz z 2016 r. nie zostały przez Sąd uwzględnione. Podobnie Sąd nie uwzględnił faktury VAT nr (...) z dnia 23.03.2015 r. wystawionej tytułem „montaż okien w budynku” z tego powodu, iż powódka podała, że uszkodzone zostało tylko jedno okno. Ponadto na fakturze nie wskazano dokładnie w jakim budynku miał miejsce wyszczególniony montaż okien.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy uwzględnił tylko kwoty: 407,97 zł z faktury VAT nr (...) z dnia 28/02/2014 r. oraz 289,05 zł z faktury VAT nr (...) z dnia 27.02.2014 r. przyjmując, iż powyższe faktury VAT zostały wystawione w krótkim czasie po oddaniu lokalu przez pozwanych, zaś wymienione w nich materiały budowlane rzeczywiście mogły posłużyć do naprawy przedmiotowych uszkodzeń. Sąd ten przyjął zatem, iż po odjęciu w/w kwoty od kwoty kaucji, tj. 3.000,00 zł, pozostała do rozliczenia kwota 2.302,98 zł. Z tej kwoty należało z kolei rozliczyć, zgodnie z ustaleniami stron, czynsz za miesiąc grudzień 2014 r., czyli kwotę 2.800,71 zł. Do zapłaty przez pozwanych zdaniem Sądu Rejonowego pozostała więc kwota 497,73 zł, którą Sąd zasądził wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12.12.2014 r. do dnia 31.01.2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty.

W zakresie rozliczenia za miesiąc styczeń 2015 r. Sąd Rejonowy przyjął, iż z uwagi na brak szczegółowego zapisu w przedmiotowej umowie najmu, odnośnie zasad obliczania okresu wypowiedzenia, należy odnieść się do zasad ogólnych zawartych w art. 688 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Dlatego też Sąd zasądził całą objętą żądaniem pozwu kwotę za miesiąc styczeń 2015 r., tj. 2.800,71 zł.

W zakresie przedstawionej przez powódkę faktury VAT nr (...) z dnia 04.02.2015 r. na kwotę 849,24 zł, tytułem „R. kosztów za wodę i ścieki od lutego 2013 r. do 31.01.2015 r. 23 miesiące” Sąd Rejonowy przyjął, iż faktura ta jest bardzo ogólnikowa i nie pozwala na dokładne i rzeczywiste ustalenie za jakie media została wystawiona. Dlatego też Sąd, w tej kwestii, dał wiarę pozwany, którzy przedstawili szczegółowe wyliczenia w tym zakresie - szczegółowo wskazali jakie było zużycie wody i ścieków. Pozwani wskazali, że w dniu oddania lokalu pozwany przez powódkę stan licznika wody (który wskazywał zużycie wody w obu lokalach użytkowych na parterze budynku) wynosił 42,88 m3, zaś w momencie oddania lokalu wynosił 67 m3. Zatem całkowite zużycie wody w obu lokalach wyniosło 24,12 m3. Cena jednego metra sześciennego (łącznie za wodę i ścieki) to 6,76 zł. Podana stawka nie została przez powódkę zakwestionowana. Zatem 24,12 m3 zużytej wody x 6,76 zł dało kwotę 163,05 zł. Do tej kwoty Sąd Rejonowy doliczył abonament za telefon za 23 miesiące (tj. łącznie 271,43 zł), co dało łączną kwotę tytułem wszystkich opłat 434,48 zł. Przyjmując, iż powyższe opłaty powinny być rozdzielone na najemców obydwu lokali Sąd zasądził połowę tej kwoty, tj. 217,24 zł, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20.02.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. od dnia zapłaty. W pozostałej części Sąd powództwo oddalił. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zaś o kosztach postępowania na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku – zaskarżając go w całości – wnieśli pozwani, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy:

a) art. 217 § 2 kpc ***poprzez pominięcie dowodu z zeznań świadków: M. P., K. M. i M. K., zgłoszonego przez pozwanych działających bez profesjonalnego pełnomocnika w dniu 16.06.2016r., z powodu prekluzji, mimo, że pozwani wskazali, iż nie znali wcześniej adresów tych świadków, a zatem nie zgłosili ich uprzednio bez swojej winy, a z drugiej strony poprzez dopuszczenie dowodu z***

dokumentów w postaci faktur, zgłoszonego przez profesjonalnego pełnomocnika powódki jeszcze później, bo w dniu 04.10.2016r. pomimo prekluzji;

b) art. 233 kpc **przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem zeznań świadka M. Ś., błędne przyjęcie, iż lokal został wydany powódce w stanie pogorszonym, wyłącznie na podstawie informacji przez nią podanych, nie potwierdzonych żadnymi dowodami, błędne przyjęcie, iż umowa najmu przedmiotowego lokalu zawarta na czas oznaczony 3 lat, z przewidzianym w jej treści 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia, zakończyła się z dniem 31 stycznia 2015r. zamiast 20 stycznia 2015r. w sytuacji, kiedy powódka odebrała wypowiedzenie umowy w dniu 20.10.2014 r. oraz błędne przyjęcie, iż faktury VAT nr (...) z dnia 28.02.2014r. na kwotę 407. 97 zł oraz nr (...) z dnia 27.02.2014r. na kwotę 289.05 zł zostały wystawione w krótkim czasie po oddaniu lokalu przez pozwanych w sytuacji, gdy bezspornym w sprawie jest, iż lokal został wydany powódce w dniu 12.01.2015r.;**

c) art. 321 kpc **poprzez zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki abonamentu za telefon, co stanowi rozstrzygnięcie ponad żądanie pozwu.**

2. Naruszenie prawa materialnego:

a) art. 502 kc **przez jego niezastosowanie do stanu faktycznego niniejszej sprawy i w konsekwencji przyjęcie jedynie, iż roszczenie pozwanych o zwrot wartości ulepszeń lokalu nie zasługuje na uwzględnienie z powodu przedawnienia, bez uwzględnienia podniesionego zarzutu potrącenia tej wierzytelności, dokonanego przez pozwanych w piśmie z dnia 19 marca 2016r.;**

b) art. 673 § 3 kc w zw. z art. 112 kpc **przez ich niezastosowanie i błędne przyjęcie, iż umowa najmu pomiędzy stronami zakończyła się z dniem 31.01.2015r. zamiast 20.01.2015r.;**

c) art. 688 kc **przez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż przepis ten ma zastosowanie w niniejszej sprawie, podczas gdy dotyczy on umów zawartych na czas nieoznaczony.**

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwani wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych. Ponadto na podstawie art. 380 kpc pozwani wnieśli o rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia Sądu I instancji wydanego na rozprawie w dniu 16.06.2016 r. oddalającego wniosek dowodowy pozwanych o przesłuchanie zawnioskowanych świadków i przeprowadzenie tego dowodu w postępowaniu apelacyjnym.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych w zakresie w jakim zmierzała do zmiany zaskarżonego wyroku okazała się zasadna.

Na wstępie zaznaczyć należy, że podstawowym celem postępowania apelacyjnego jest merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy. Sąd odwoławczy ma nie tylko prawo, lecz i obowiązek rozważenia na nowo całokształtu okoliczności, istniejących w chwili zamknięcia rozprawy apelacyjnej oraz własnej ich swobodnej i samodzielnej oceny (art. 233 § 1 k.p.c. i art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.). Z istoty apelacji wynika, że Sąd II instancji nie ogranicza się do

kontroli Sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę i rozważając wyniki postępowania przed Sądem I instancji, uprawniony jest ocenić je samodzielnie.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty apelacyjne strony pozwanej w zdecydowanej części zasługiwały na akceptację i w efekcie doprowadziły do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Spośród podniesionych w apelacji zarzutów, nie sposób zarzucić Sądowi Rejonowemu nieprawidłowości przy oddaleniu wniosków dowodowych strony pozwanej o przesłuchanie zawnioskowanych świadków. Przede wszystkim pozwani nie mogą skutecznie powołać się na to naruszenie prawa procesowego, zgodnie bowiem z przyjętym stanowiskiem judykatury, które Sąd Okręgowy w pełni podziela, strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, dotyczącego wydania postanowienia oddalającego wniosek o przeprowadzenie dowodów, jeżeli, na podstawie art. 162 k.p.c. nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie.

Dodatkowo wyjaśnić należy, iż Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia ponowionego w apelacji wniosku o przesłuchanie świadków. Wniosek ten – zważywszy na okoliczności, na które mieliby zeznawać świadkowi - nie tylko nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ale jest także wnioskiem spóźnionym, przez co należało go pominąć na podstawie art. 381 k.p.c.

Sąd Okręgowy podzielił natomiast pozostałe zarzuty apelacji. Przede wszystkim Sąd Rejonowy błędnie ustalił wysokość należnego powódce czynszu za miesiąc styczeń 2015 r. Powyższy błąd stanowił konsekwencję mylnego ustalenia czasu trwania umowy i daty jej zakończenia na dzień 31 stycznia 2015 r. Faktem jest, iż umowa ta nie zawierała szczegółowego zapisu odnośnie zasad obliczania okresu wypowiedzenia, niezasadnie jednak Sąd Rejonowy przyjął, iż w takim wypadku możliwe jest zastosowanie normy art. 688 kc. Przepis ten ma wyłącznie zastosowanie do umów najmu lokalu zawieranych na czas nieoznaczony, a z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie (przedmiotowa umowa została zawarta na okres 3 lat z możliwością przedłużenia – pkt 2 umowy najmu). Skoro zatem powódka otrzymała wypowiedzenie od pozwanych w dniu 20 października 2014r., co potwierdza wydruk śledzenia przesyłki ze strony Poczty Polskiej (k. 45), od tej daty winien liczyć się 3-miesięczny termin wypowiedzenia, który upłynął z dniem 20 stycznia 2015 r. Wyjaśnić przy tym należy, iż wobec braku odmiennych ustaleń umownych zastosowanie znajduje art. 112 k.c., zgodnie z którym termin oznaczony w miesiącach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu.

Sąd Rejonowy w sposób dowolny także przyjął, iż powódce przysługuje roszczenie od pozwanych z tytułu naprawienia szkody w związku ze stanem lokalu na datę zakończenia umowy najmu. Błędnym było także przyjęcie, iż szkoda ta mogło być zaspokojona z wpłaconej przez pozwanych kaucji. Zarachowując część kaucji na poczet należności z tego tytułu Sąd Rejonowy pominął okoliczność, iż w treści umowy strony nie uzgodniły, czy kaucja ta zabezpiecza płatności czynszu, czy szkody. Poza tym materiał dowodowy nie daje podstawy do przyjęcia, iż powódka taką szkodę w ogóle poniosła. Zauważyć należy, iż o zaistnieniu jakiegokolwiek szkody oraz zatrzymaniu kaucji na jej pokrycie, powódka nie wspominała w treści pozwu. Dopiero po uzyskaniu informacji o podniesionym przez pozwanych zarzucie potrącenia, powódka złożyła pochodzące z rozległych okresów faktury za zakup różnych materiałów budowlanych oraz wydruki fotografii, z których nie wynika, kiedy zostały one sporządzone. Uwypuklić należy przy tym pewną sprzeczność dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny w tym zakresie. Z jednej strony Sąd ten nie uwzględnił faktur VAT na zakup materiałów nr (...) z dnia 05.12.2014 r., nr (...) z dnia 14.01.2014 r. oraz nr (...) z dnia 12.09.2014 r. przyjmując, iż skoro pozwani oddali powódce klucze do lokalu w dniu 12.01.2015 r., mogła ona zatem przeprowadzić remont dopiero po tym terminie. Z drugiej zaś strony Sąd Rejonowy uwzględnił kwoty z faktur także pochodzących z 2014 r., a mianowicie z faktury (...) z dnia 28.02.2014 r. oraz z faktury VAT nr (...) z dnia 27.02.2014 r. Wyłącznie zatem jedynie w oparciu o treść faktur, co uczynił Sąd Rejonowy, nie sposób jest ustalić nie tylko powstania samej szkody na skutek działań pozwanych, ale i jej wartości, finalnie bowiem powódka cofnęła swój wniosek o sporządzenie na tę okoliczność opinii biegłego. Skarżący słusznie również podnoszą, iż także powódka jako prowadząca działalność gospodarczą jest profesjonalistą, na której podobnie jak na pozwanych ciążył obowiązek dbałości o sporządzenie protokołu z przekazania i odbioru lokalu. Nieuprawnionym jest obciążenie negatywnymi konsekwencjami tego zaniechania wyłącznie pozwanych. Wobec zatem braku wykazania szkody i jej wysokości z tytułu pozostawienia

wynajmowanego lokalu w stanie pogorszonym, zasadnym było zaliczenie kwoty kaucji w wysokości 3.000 zł na zaległy czynsz.

Rację mieli także apelujący zarzucając naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 321 kpc poprzez zasądzenie od pozwanych abonamentu za telefon w sytuacji, gdy żądanie to nie było objęte treścią pozwu. Powódka, poza zaległym czynszem, żądała jedynie zapłaty faktury VAT Nr (...) z tytułu refakturowanych kosztów opłat za wodę i ścieki. W zakresie tego roszczenia, zdaniem Sądu Okręgowego należało zakwestionować ustalenia Sądu Rejonowego uznając w tym zakresie jedynie kwotę 206 zł. Z treści złożonej przez powódkę faktury VAT nr (...) z dnia 04.02.2015 r. na kwotę 849,24 zł nie wynika szczegółowe wyliczenie objętych nią kosztów. Wobec braku złożenia dokumentów źródłowych nie sposób jest dokonać weryfikacji wskazanej na fakturze kwoty, tym bardziej, iż powódka wielokrotnie w poprzednich okresach dokonywała refakturowania tych kosztów. Pozwani zaś przedstawili swoje szczegółowe wyliczenie wskazując konkretnie na ilość zużytej wody i cenę jednego metra sześciennego (łącznie za wodę i ścieki), które to wyliczenia mogły stanowić podstawę ustalenia należnych z tego tytułu powódce faktycznych kosztów.

Odnosnie zaś podniesionego w apelacji naruszenia art. 502 kc, w pierwszej kolejności wskazać należy, iż faktycznie w oparciu o ten przepis jest możliwe potrącenie przedawnionej wierzytelności, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Rację należało przyznać skarżącym, iż Sąd Rejonowy nie rozważył tej kwestii, niemniej jednak nie zmienia to prawidłowej finalnej oceny Sądu Rejonowego co do niezasadności roszczenia pozwanych o zwrot wartości ulepszeń z tej przyczyny, iż istnienie tej wierzytelności nie zostało przez pozwanych wykazane. W szczególności nie potwierdzają tego złożone przez pozwanych faktury, albowiem opiewają one jedynie na kwotę 1.319,30 zł. Nie sposób też powiązać tych faktur ze wskazywaną przez pozwanych okolicznością ulepszenia lokalu powódki, albowiem pozwani są również właścicielami innych lokali, na remont których mogły być zużyte zakupione materiały. Zdaniem Sądu Okręgowego nie jest też słusznym ustalenie wartości ulepszeń lokalu jedynie na podstawie zeznań świadka M. Ś. zważywszy na to, iż jest on synem pozwanych i ma interes w tym, aby zeznawać na ich korzyść.

Reasumując, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdził, iż powódce przysługiwała względem pozwanych wierzytelność w łącznej kwocie 5.614,42 zł, na którą składały się: brakująca kwota czynszu za miesiąc listopad 2014 r. - 800,71 zł, kwota czynszu za miesiąc grudzień 2014 r. - 2.800,71 zł, kwota czynszu za okres od 1 do 20 stycznia 2015 r. - 1.807 zł (2.800,71 zł : 31 dni ≈ 90,35 zł x 20 dni) oraz rozliczenie za wodę i ścieki - 206 zł.

W zakresie podniesionego przez pozwanych zarzutu potrącenia, za skuteczne należało uznać potrącenie jedynie w zakresie wykazanych przez nich wierzytelności, do których zaliczyć należało: niezwróconą dotychczas kwotę kaucji gwarancyjnej - 3.000 zł (zaliczając ją zgodnie z dyspozycją pozwanych na brakujące zaległości czynszowe) oraz niekwestionowaną przez powódkę nadpłatę w kwocie 307,87 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, iż zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 2.306,55 zł, z ustawowymi odsetkami od kwot: 2.800,71 zł od dnia 11.11.2014 r. do 11.12.2014 r.; 293,55 zł od dnia 12.12.2014 r. do dnia zapłaty; 1.807 zł od dnia 11.01.2015 r. do dnia zapłaty oraz 206 zł od dnia 20.02.2015 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Ponadto odpowiednio do zmiany wyroku dokonano zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu za I instancję ustalając, że powódka wygrała sprawę w 33,22%, zaś pozwani w 66,78% oraz pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

W pozostałym zakresie apelację pozwanych oddalono jako niezasadną na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. przyjmując, iż pozwani wygrali w postępowaniu odwoławczym w 53,44%, zaś powódka w 46,56%. Na koszty pozwanych poniesionych w instancji odwoławczej złożyła się opłata od apelacji w kwocie 216 zł, zaś na koszty powódki wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 450 zł ustalone w oparciu o § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokacie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 z późn. zm.). Po wzajemnym potrąceniu faktycznie poniesionych należności z należnościami, jakie strony powinny ponieść, należało zasądzić od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 115,42 zł tytułem zwrotu części opłaty od apelacji, zaś solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 209,52 zł tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, co dało po wzajemnej kompensacie sumę 94,10 zł do zasądzenia na rzecz powódki od pozwanych.