

Sygn. akt II Ca 979/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Sławomir Buras**

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2015 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko Z. B. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 18 lutego 2015 r., sygn. VIII C 1202/14 upr.

oddala apelację; zasądza od A. P. na rzecz Z. B. (1) kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

II Ca 979/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił powództwo A. P. przeciwko Z. B. (1) o zapłatę (pkt I) zasądził od powoda A. P. na rzecz pozwanego Z. B. (2) kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

Wyrok zaskarżył apelacją powód, zarzucając:

- sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegającą na uznaniu, iż w trakcie trwania stosunku najmu nie dochodziło do niedopłat czynszu, mimo iż strony zmieniały postanowienia umowy najmu lokalu w zakresie wysokości czynszu w formie pisemnej, zastrzeżonej dla tego rodzaju czynności zgodnie z treścią umowy,

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów polegającą na uznaniu, iż fakt podpisywania przez powoda comiesięcznego rozliczenia świadczy o akceptowaniu przez niego wysokości otrzymywanego czynszu, podczas gdy w ten sposób kwitował jedynie rozliczenie za rachunki i otrzymaną kwotę.

W oparciu o te zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzuty w niej podniesione są nieuzasadnione, ocena dowodów przedstawiona przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa i przekonująca. Sąd Okręgowy podziela wyprowadzony z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wniosek, iż pomiędzy stronami umowy najmu lokalu dochodziło do zmian jej treści, mianowicie do zmian wysokości czynszu najmu. Powyższe prowadzi zaś do zasadnego wniosku, iż pozwany nie ma żadnych zaległości czynszowych względem powoda.

Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, iż w świetle art. 74 § 2 k.c. możliwe jest wykazanie faktu dokonania zmian w umowie najmu za pomocą dowodu ze świadka D. B. i pozwanego Z. B. (1), ponieważ fakt jej dokonania jest uprawdopodobniony za pomocą pisma. Pismem tym jest rozliczenie nr 12 z dnia 10.11.2011 r., w którym zawarto zapis „listopad-luty 2012 – 1000 zł najem”. Treść całego rozliczenia w tym też przytoczonych wyżej słów została podpisana przez powoda i pozwanego (k.103). Zapis ten uwiarygodnia zeznania D. B. i Z. B. (1) o tym, iż w okresie zimowym z powodu wysokich kosztów ogrzewania czynsz najmu był obniżany, za obopólną zgodą stron umowy oraz że ostatecznie czynsz został obniżony także w innych miesiącach. Dodatkowo, jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, uwiarygodnia to złożony przez pozwanego dokument „ustalenie z dnia 13.12.2010” (k.156), gdzie strony wprost wskazały, iż czynsz za miesiące grudzień 2010 – luty 2011 będzie wynosił 1000 zł. Wprawdzie pozwem objęte są należności za okres od listopada 2011 roku, nie mniej ten dokument potwierdza pośrednio twierdzenia małżonków B., iż mimo braku aneksów do umowy najmu, praktyką w stosunkach z wynajmującym mieszkania powodem było obniżanie czynszu w okresie zimowym. Dodatkowo na zmianę wysokości czynszu, także i w innych okresach wskazuje treść rozliczeń, które były przygotowywane przez pozwanego, ale za każdym razem akceptowane przez powoda, co potwierdzał własnoręcznym podpisem. W każdym z rozliczeń zawarta była kwota przyjęta przez wynajmującego tytułem zapłaty za media i czynsz. Powtórzyć przy tym należy, za Sądem Rejonowym, iż w niektórych rozliczeniach odnotowywano nadpłaty (k.94, k.19), gdyby więc pozwany miał zaległości w zapalcie czynszu one także powinny być odnotowywane w rozliczeniach, a nadpłaty winny być potrącane z niedopłatami za czynsz. Nie ma racjonalnego uzasadnienia dla twierdzeń powoda, jakoby rozliczenia faktycznie dotyczyły opłat za media, natomiast kwoty wpisywane jako pobrany czynsz nie odzwierciedlały rzeczywistej należności z tego tytułu. Wreszcie, skoro zaległości powtarzały się kilkanaście razy, co miesiąc, a sam wynajem mieszkania był dla powoda istotny, bowiem dochody z tego źródła przeznaczał na utrzymanie i edukację córki, to niezrozumiałym wydaje się fakt, iż nigdy (do lipca 2013 r.) nie wzywał pozwanego o uregulowania tych należności.

Reasumując, analizując materiał dowodowy jak całość przyjąć należy, iż w trakcie obowiązywania umowy najmu jej treść ulegała zmianie za zgodą obu stron, polegających na obniżaniu wysokości czynszu w stosunku do stawki wskazanej pierwotnie w treści umowy. Powyższe oznacza, iż Z. B. (1) płacąc regularnie czynsz wedle zmienionych stawek nie miał zaległości względem powoda z tytułu tej umowy, co zaś czyni powództwo A. P. i jego apelację niezasadną, prowadząc do jej oddalenia, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 3 k.p.c. Ponieważ powód w całości przegrał apelację zobowiązany jest zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zwrócić pozwanemu poniesione koszty, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 300 zł (§ 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz. U. 2013, poz. 490).

SSO Sławomir Buras

(...).