

**Sygn. akt VI Ga 353/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 19 listopada 2015 r.**

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Hass-Kloc

Protokolant: Małgorzata Florek

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: Fundacja (...) R. w R.

przeciwko: A. F.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w R. V Wydziału Gospodarczego z dnia 18 czerwca 2015 r., sygn. akt V GC 93/15 upr

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda Fundacji (...) R. w R. na rzecz pozwanego A. F. kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sygn. akt VI Ga 353/15**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 19 listopada 2015r.**

sporządzone na podstawie art. 505<sup>13</sup> kpc.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w R. z dnia 18 czerwca 2015r., sygn. akt V GC 93/15 upr zasądził od pozwanej A. F. na rzecz powoda Fundacja (...) R. w R. kwotę 144,73 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 66,19 zł od dnia 20 maja 2014r, 74,76 zł od dnia 6 czerwca 2014r, 3,78 zł od dnia 1 lipca 2014r, do dnia zapłaty; w pkt. II w pozostałej części powództwo oddalił, a w pkt. III zasądził od powoda Fundacja (...) R. w R. na rzecz pozwanej A. F. kwotę 617,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadnieniu powyższego podał, że pozwem z dnia 16.09.2014r. powód Fundacja (...) R. w R. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. F. ostatecznie kwoty 2742,16 zł z ustawowymi odsetkami od kwot i dat podanych w pozwie. Na uzasadnienie podał, że pozwana nie uiściła opłat związanych z najmem lokalu.

Pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości. 2 (...)

Na rozprawie pozwana podała, że uznaje rozliczenie za energię elektryczną, zaś powódka podała, że faktury za gaz i prąd przychodzą za 2 miesiące i jeśli najemca za jakiś czas nie korzystał to powód rozliczał proporcjonalnie.

W ustaleniach faktycznych podniósł, że strony wiązały umowy najmu z dnia 30.03.2009 i 29.09.2010. Zgodnie z nimi oprócz czynszu najemca dodatkowe opłaty wynikające z obowiązujących taryf opłat ustalonych na podstawie faktur, wskazań podliczników, bilingów rozmów na podstawie prawidłowo wystawionych faktur VAT w terminie 3 dni roboczych od ich otrzymania przez najemcę.

Podał, że zawarto je na czas nieokreślony z możliwością wcześniejszego rozwiązania za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, z upływem terminu rozwiązania umowy w ostatnim dniu miesiąca kalendarzowego. Z tego tytułu powódka wystawiła pozwanej faktury:

- za czynsz i wywóz nieczystości na kwotę 2425,72zł za kwiecień 2014 – k.18,
- za energię za marzec na kwotę 66,19zł – k. 20,
- za energię od 28.03.2014 do 30.04.2014 na kwotę 98,40zł k. 24
- za gaz za 18.03.2014 do 30.04.2014 na kwotę 82,92zł+ vat
- za energię za 16.07.2013 do 31.12.2013 na kwotę 60,78zł +vat
- za wodę za 19.02.2014 do 30.04.2014 na kwotę 65,61zł +vat

Ustalił ponadto, że faktury nr (...) pozwana zapłaciła 105,60zł w dniu 10.06.2014 podając, że za gaz należność została policzona proporcjonalnie do stanu faktycznego tj.13 dni marca, woda i ścieki do wyjaśnienia.

Podał także, że pozwana w dniu 24.12.2014r. nadała na Poczcie listem poleconym wypowiedzenie umów najmu. Przesyłka ta była awizowana pierwszy raz w dniu 27.12.2014r. a następnie w dniu 7.01.2015 . Przesyłka zwrócona została do pozwanej i odebrana w dniu 24.01.2014. Pozwana informację o wypowiedzeniu wysłała także drogą elektroniczną na jak podała adres powoda podany na jego stronie internetowej. Był to adres ostatnio nie używany we wzajemnej korespondencji stron.

Stwierdził, że I. D. jest jednoosobowym zarządem fundacji, zaś

w okresie od 19.12.2014 do 2.01.2015 przebywała na zwolnieniu lekarskim; natomiast dniu 3.01.2015 doszło do spotkania stron i podczas niego pozwana zapytała się czy powodowa Fundacja otrzymała jej pismo o wypowiedzeniu umowy.

Podał, że faktura z MPWiK z 19.05.2014 dotyczy rozliczenia odczytów za okres od 19.02.2014 do 19.05.2014, a opłat za okres od 1.03 do 31.05.2014 na kwotę brutto 1450,70zł; natomiast faktura z PGNiG k. 107 była w ocenie Sądu Rejonowego mało czytelna na co wskazuje zamazany okres za który liczony jest stan. Ustalił z pewnością, że była faktura za maj na kwotę 102zł. Na tej fakturze – jak dalej naprowadził Sąd Rejonowy widnieje ręczny dopisek o policzeniu za 64 dni-całość.

Następnie stwierdził, że k. 108 znajduje się rozliczenie energii elektrycznej- dotyczący 2013r.

Ustalił ponadto, że licznik gazu dotyczył tylko lokali pozwanej, a należność policzona jest od marca do maja w całości.

Podał, że powódka poinformowana została przez pozwaną o terminie zdania lokalu na dzień 31.03.2014r, ale nie stawiała się i w związku z tym pozwana przesała klucze pocztą, które dotarły do powódki przed dniem 2.05.2014.,gdyż powódka uznała, że przyszły za wcześnie. Powódka nie dokonała faktycznego odczytu liczników na dzień 31.03.2014r . Odczytu wody dokonała z licznika w toalecie do której mają dostęp jeszcze inne osoby zaś pozwana posiadała inną toaletę.

Naprowadził, że pozwana w lokalach prowadziła zajęcia do końca lutego 2014r. a po tej dacie zasadniczo nie korzystała z lokalu. Od dnia 1.03.2014 nie korzystała z lokali. Sporządziła protokół zdawczo odbiorczy ze stanem liczników. Powódka nie miała sekretariatu fundacji.

Ustalił także, że I. D. nigdy nie informowała pozwanej o innych osobach z ramienia fundacji z którymi pozwana mogłaby się kontaktować.

Następnie Sąd Rejonowy dokonał oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego sprawy, uznając, że szczególne znaczenie mają tu dowody z dokumentów.

W rozważaniach prawnych Sąd ten na wstępie przywołał treść art. 659 kc i stwierdził, że z powyższego wynika, iż powódka ma prawo do czynszu i opłat za media za okras najmu. Kluczowe znaczenie w sprawie ma ustalenie kiedy pozwana skutecznie złożyła wypowiedzenie umowy.

W związku z tym powołał się na treść art.61kc, którą przytoczył.

Następnie zacytował wyczerpujące wywody M. W. zamieszczone w LEX do art. 61kc, które w całości podzielił i stwierdził, że w świetle powyższego należało uznać, że doręczenie wypowiedzenia nastąpiło w dniu pierwszej awizacji tj. 27.12.2013r. listu poleconego. Takie doręczenie nastąpiło również w dniu 30.12.2013 droga mailowa na adres Fundacji ze strony internetowej gdyż powódka nie zaprzeczyła, że taki adres na stronie internetowej widział.

W jego ocenie w powyższej sytuacji koniec najmu to 31.03.2014r, a pozwana zaoferowała lokal do przekazania powódce która odmówiła jego odbioru, a więc pozostawała w zwłóce.

Wobec powyższego odnosząc się do kwot żądanych w pozwie Sąd Rejonowy wskazał, że kwota 2425,72zł (k. 18)- podlega oddaleniu jako należność za kwiecień, kwota 66,19zł (k. 20) za energie elektryczną (k. 20) za marzec podlega zasądzeniu, a kwota 98,40zł dotycząca energii elektrycznej od dnia 28.03 do 30.04.2014(k. 24) i z niej sąd zasądził tylko za 4 dni marca w tym część opłaty dystrybucyjnej w kwocie brutto 3,78zł; zaś pozostała część jako odnosząca się do należności za kwiecień podlegała oddaleniu.

W zakresie kwoty 151,85zł (k. 22) Sąd Rejonowy wskazał, że należało zasądzić jedynie kwotę 74,76zł jako należność za prąd brutto jako dotyczącą okresu umowy, pozostałe należności w kwocie 105,60zł zostały zapłacone, a ponadto dotyczyły odczytów za dłuższe okresy niż najem.

Następnie podał, że faktura z MPWiK z dnia 19.05.2014 dotyczyła rozliczenia odczytów za okres od 19.02.2014 do 19.05.2014, a opłat za okres od 1.03 do 31.05.2014 na kwotę brutto 1450,70zł.

Co do faktury z PGNiG z k. 107 powtórzył swoje wywody z ustaleń faktycznych. Dodatkowo podniósł, że nie sposób obliczyć jaka część obciąża pozwaną a z całą pewnością są w niej podstawy stanu nawet po dniu uznanym przez powódkę za rozwiązanie umowy. Zdaniem Sądu Rejonowego należało zgłosić do powyższych dostawców zakończenie najmu i spisanie liczników bądź też odłączenie gazu. Ponadto bardzo duże wątpliwości, w ocenie tego Sądu budziła ilość zużycia wody, skoro powódka liczyła także toalety poza lokalem pozwanej, a odczyt był wykonywany poza lokalem pozwanej, a strony podają rozbieżne informacje z jakiego licznika spisywany był stan wodomierza.

W zakresie kosztów procesu Sąd obciążył powódkę kosztami zastępstwa procesowego pozwanej w całości na podstawie art.100kpc.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości powódka.

Zarzuciła naruszenie prawa materialnego tj. art. 61 kc poprzez błędną wykładnię tego przepisu polegającą na nieuzasadnionym przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że oświadczenie woli pozwanej o wypowiedzeniu umowy najmu zostało powódce złożone w dniu pierwszej awizacji tj. 27.12.2013r oraz drogą mailową w dniu 31.12.2013r; naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 kpc, które miało wpływ na wynik sprawy polegające na nieuzasadnionym

przyjęciu ,że część kwoty tj. 94,62 zł z faktury (...), część kwoty 77,09 zł z faktury (...) jest nienależna z czym powódka się nie zgadza.

Opierając się na tych podstawach wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie w całości kwot objętych żądaniem pozwu oraz kosztami procesu; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu powyższego podał, iż reprezentująca fundację w okresie od 19 grudnia 2013 roku do dnia 2 stycznia 2014 roku przebywała na zwolnieniu lekarskim ,a więc z przyczyn niezależnych nie mogła odebrać złożonego w dniu 27.12.2013r awiza co powoduje ,że w tych okolicznościach nie można mówić o skutecznej próbie doręczenia korespondencji z tym dniem bo adresat tej przesyłki czyli powódka z przyczyn od niej niezależnych nie mogła jej odebrać.

Ponadto zarzuciła, iż adres mailowy wskazany przez pozwaną nie był przez powódkę używany.

Następnie odnosząc się do oceny faktur stwierdził ,że pozwana została obciążona opłatami za media jedynie za okres trwania umowy najmu która obejmowała również kwiecień 2013 roku i dotyczą one w całości pozwanej, albowiem w przypadku gazu nie było innego podmiotu poza pozwaną.

Pozwana w odpowiedzi na apelację powódki złożyła pisemną odpowiedź w której wniosła o oddalenie jej i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego ( k- 163-165). W pisemnych motywach pozwana szczegółowo i konkretnie odniosła się do poszczególnych zarzutów apelacji.

#### ***Sąd Okręgowy mając na uwadze powyższe zważył co następuje:***

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie Sąd Okręgowy w całości aprobuje i przyjmuje jako własne ustalenia faktyczne i rozważania prawne dokonane przez Sąd Rejonowy.

Mając zaś na uwadze treść zarzutów apelacji należy podnieść ,iż polskie prawo stanęło na stanowisku teorii doręczania. Koncepcja ta pozwala na sprawiedliwe wyważenie interesów podmiotu składającego oświadczenie woli oraz podmiotu wobec którego jest ono składane przy jednoczesnym respektowaniu postulatu bezpieczeństwa prawnego. Kryterium przyjęte na tle art. 61 k.c. pozwala na ustalenie wg ocen zobiektywizowanych momentu skuteczności czynności prawnej ,co w żadnym wypadku nie było możliwe na gruncie teorii świadczenia lub zapoznania się treścią oświadczenia przez adresata, a więc odwołującej się na nieweryfikowalnych kryteriów czysto subiektywnych.

Możność zapoznania się z treścią oświadczenia nie jest tożsama z faktycznym zapoznaniem się z tą treścią. Chodzi więc taki sposób doręczenia, który umożliwi adresatowi powzięcie wiadomości o treści oświadczenia, choćby nawet było niewątpliwe , że de facto tego nie uczynił ( podobnie Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 16.03.1995r, I PRN 2/95, z dnia 9.12.1999r, I PKN 430/99). Ocena, czy możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli istotnie nastąpiła wymaga spełnienia konkretnych okoliczności sprawy. Konsekwencje zaś faktycznej niemożliwości porozumienia się z osobą w miejscach, w których kontakt wg wszelkiego prawdopodobieństwa powinien być możliwy , obciążają negatywnymi skutkami tę osobę. Powinna ona bowiem zadbać o zapewnienie możliwości porozumiewania się z nią w inny sposób np. za pośrednictwem wskazanych przez siebie osób.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawie należy zauważyć, iż fakt choroby osoby reprezentującej powodową fundację nie może sposób skuteczny usprawiedliwiać faktu niemożności odebrania przesyłki adresowanej do fundacji przez pozwaną, gdyż winna ona była zapewnić taką obsługę w zakresie odbioru korespondencji fundacji w tym okresie ,aby było to możliwe także w tym okresie. Powódka działa jako profesjonalny podmiot gospodarczy prowadzący określoną działalność gospodarczą i w takich przypadkach jak powyższy, powinna zapewnić obsługę normalną i niezbędną dla funkcjonowania swej działalności w miejscu stałej aktywności.

Z tych też względów zarzut naruszenia art. 61 k.c. należało uznać niniejszym stanie faktycznym i okoliczność przedmiotowej sprawie za bezzasadny.

Dodatkowo w tym zakresie należy jedynie zauważyć, że adres mailowy podany na stronie internetowej powoduje, iż osoba, która chce w ten sposób skontaktować się z powodową fundacją może zasadnie przypuszczać, że jest to adres aktualny i używany ; w ocenie Sądu Okręgowego te względy uzasadniały przekonanie pozwanej ,że przesłanie wypowiedzenia na ten adres wskazany jw. odniesie zamierzony skutek.

W związku z tym zarzuty apelacji odnoszące się do tej kwestii również należało uznać za bezzasadne.

Konsekwencją powyższego było przyjęcie, iż należności wynikające z faktur nr (...) jako dotyczące zużycia energii gazu i wody za miesiąc kwiecień 2014 kiedy to pozwana nie korzystała już z przedmiotowego lokalu są nienależne na podstawie umowy najmu łączącej obie strony.

Z tych też względów apelację powódki należało oddalić jako bezzasadną po myśli art. 385 k.p.c.

O kosztach orzeczono stosownie do wyniku sprawy na zasadzie art. 98 kpc w zw. z art. 108 par 2 kpc.