

Sygn. akt *V Ca 2762/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

**Przewodnicząca : Sędzia SO Anna Strączyńska**

po rozpoznaniu w dniu 05 października 2015 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko M. A.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla W.w W.

z dnia 27 kwietnia 2015 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I C 2496/14

1. oddała apelację,
2. zasądza od M. A. na rzecz M. K. kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt *V Ca 2762/15*

## UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na dzień 02 czerwca 2014 r. M. K. domagała się zasądzenia od M. A. kwoty w wysokości 9.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od kwoty 3.000 od dnia 11 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.000 od dnia 11 lipca 2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 3.000 od dnia 11 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu. Swoje roszczenie powódka wywodziła z łączącej strony od dnia 31 grudnia 2011 r. umowy najmu lokalu przy ul. (...) w W.. Lokal wynajęty był z przeznaczeniem na prowadzenie przez pozwaną działalności gospodarczej. Pozwana nie opłaciła czynszu za miesiące czerwiec, lipiec i sierpień 2011 r.

Nakazem zapłaty z dnia 26 czerwca 2014 r., wydanym w postępowaniu upominawczym referendarz sądowy uwzględnił roszczenie pozwu w całości.

Wobec skutecznego wniesienia przez pozwaną sprzeciwu, nakaz zapłaty utracił moc, zaś sprawa przekazana została do rozpatrzenia według zasad ogólnych.

Jednocześnie pozwana wystąpiła z powództwem wzajemnym o zapłatę kwoty 6.000 zł z tytułu nakładów poczynionych przez nią na lokal będący własnością powódki.

W piśmie procesowym z dnia 17 listopada 2014 r., złożonym na rozprawie tego samego dnia powódka cofnęła pozew w zakresie kwoty 3.000 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, wskazując, że aktualnie żąda zasądzenia kwoty w wysokości 6.000 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej.

Na rozprawie w dniu 17 listopada 2014 r. Sąd na podstawie art. 505<sup>4</sup> k.p.c. wyłączył do odrębnego rozpoznania powództwo wzajemne zgłoszone w sprzeciwie od nakazu zapłaty, zaś postępowanie co do kwoty 3.000 zł w zakresie roszczenia o czynsz najmu za czerwiec 2011 roku umorzył. Orzeczenie w przedmiocie umorzenia postępowania nie zostało zaskarżone przez żadną ze stron i jest prawomocne.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy dla W. w W. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.827,32 zł, rozłożył zasądzoną kwotę na 9 rat oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 605,66 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 01 września 2010 r. pomiędzy M. K. jako Wynajmującą a M. A. jako Najemcą, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą F. M. A. w W. zawarta została umowa najmu lokalu przy ul. (...) w W. z przeznaczeniem na działalność gospodarczą pozwanej.

Powódkę i jej męża W. K. łączyła wspólność ustawowa małżeńska. Małżonkowie nie zawierali żadnych umów majątkowych małżeńskich, nieruchomości stanowiąca przedmiot umowy najmu stanowiła majątek osobisty powódki.

Szczegółowe warunki najmu lokalu przy ul. (...) określone zostały w umowie z dnia 01 września 2010 r. Zgodnie z § 5 umowy Najemca zobowiązywał się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości 3.000 zł miesięcznie do 10-tego dnia każdego miesiąca. Umowę zawarto na czas nieokreślony z prawem trzymiesięcznego wypowiedzenia dla każdej ze stron na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 7 i 8 umowy). Wszystkie zmiany warunków umowy najmu wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 10 umowy).

Pozwana opłacała czynsz powódce nieregularnie.

Tytułem czynszu za czerwiec 2011 r., pozwana dokonała w dniu 22 lipca 2011 r. przelewu kwoty 3 000,00 zł na konto powódki, zamieszczając w tytule przelewu. W dniu 15 czerwca 2011 r. pozwana uiściła nadto dodatkowe 3 000,00 zł - według twierdzeń pozwanej tytułem czynszu za czerwiec 2011 r.

Pozwana nie zapłaciła powódce czynszu z tytułu wynajmowanej nieruchomości przy ul. (...) w W. za lipiec i sierpień 2011 r.

Pismem z dnia 01 września 2011 r. M. K. wypowiedziała M. A. umowę najmu nieruchomości przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 r.

W dniu 29 maja 2012 r. powódka skierowała do pozwanej wezwanie do zapłaty na łączną kwotę 25.550 zł z tytułu zaległości związanych z umową najmu.

Powyższy stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ustalił w oparciu o potwierdzone za zgodność z oryginałem przez występujących w sprawie pełnomocników profesjonalnych kserokopie dokumentów złożonych przez strony, jak również kserokopie niepoświadczone. Treść dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu, a uczestnicy nie kwestionowali ich autentyczności.

Sąd dał co do zasady wiarę zeznaniom świadków Z. R., M. S. i W. K., aczkolwiek zeznania te należało ocenić mając na uwadze, że każda ze stron powołała na świadków osoby, z którymi łączy ją bardzo dobre stosunki. Sąd Rejonowy dał natomiast wiarę wszystkim świadkom w zakresie, w jakim zeznawali, że pozwana wpłaciła (przynajmniej raz) pieniądze za czynsz do rąk męża powódki.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo.

Po prawomocnym umorzeniu postępowania odnośnie kwoty 3.000 - w zakresie roszczenia o czynsz najmu za czerwiec 2011 r. przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie była kwestia zapłaty za czynsz najmu lokalu przy ul. (...) w

W. za lipiec i sierpień 2011 r. w kwotach po 3.000 zł miesięcznie wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od dnia 11-tego każdego miesiąca.

Bezspornym w niniejszej sprawie było to, że strony wiązała umowa najmu nieruchomości budynkowej w okresie objętym żądaniem pozwu. Strony nie kwestionowały również wysokości zobowiązania pozwanej z tytułu obowiązku uiszczenia czynszu za wynajem w wysokości 3.000 zł miesięcznie.

Spór w sprawie sprowadzał się do odpowiedzi na pytanie, za jaki okres pozwana opłaciła powódce czynsz.

W ocenie Sądu pierwszej instancji bez znaczenia było to, w jaki sposób uiszczona została zapłata za czynsz wynajmu lokalu za czerwiec 2011 r. Postanowieniem z dnia 17 listopada 2014 r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie zapłaty za czerwiec 2011 r., zatem proces dotyczył w dalszym ciągu wyłącznie płatności za lipiec i sierpień 2011 r. Istotnym było, czy w okresie od 01 lipca 2011 r. nastąpiła jakaś płatność na rzecz powódki, a jeśli tak, to w jakiej ona była wysokości i na jaki okres została zaliczona. Zbadać również należało, czy w przypadku uiszczenia czynszu przez pozwaną do rąk męża powódki w czerwcu 2011 r. za ten właśnie miesiąc – przelew kwoty 3.000 zł tytułem czynszu najmu dokonany przez pozwaną w dniu 22 lipca 2011 r. należy zaliczyć na lipiec 2011 r, pomimo błędnie wskazanego w treści tytułu przelewu: „za czerwiec”.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie wykazało, że W. K. pobrał w czerwcu 2011 r. pieniądze przekazane mu przez pozwaną w kwocie 3.000 zł na czynsz. Przekonują o tym zeznania świadków, pozwanej, a nawet powódki, która przyznała, iż mąż podpisał pokwitowanie odbioru czynszu za czerwiec. Dochód z majątku osobistego powódki niewątpliwie wszedł do majątku wspólnego obojga małżonków. W. K. miał zatem uprawnienie do odbierania czynszu w imieniu swojej małżonki, a to na podstawie zasady ogólnej z art. 36 k.r.o. Zgodnie z § 2 powołanego przepisu każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy stanowią inaczej.

Pobrany w czerwcu czynsz (płatny bezpośrednio do rąk małżonka powódki) był czynszem pobranym za czerwiec 2011 r. Pozwana od początku konsekwentnie podnosił, że tak właśnie zaliczyć należy ten czynsz, powódka – sprzeciwiała się co do zasady, że pozwana opłaciła zaległość dotyczącą najmu za czerwiec, nie kwestionowała zaś samego sposobu zaliczenia. W tych okolicznościach Sąd pierwszej instancji nie miał podstaw, aby kwestionować, że kwota 3.000 zł pobrana przez męża powódki jest należnością za czerwiec 2011 r.

Niewątpliwym było też, że w dniu 22 lipca 2011 r. pozwana przelała tytułem należności czynszowych za lokal przy ul. (...) kwotę 3.000 zł. Bezdiskusyjnym było również to, że w tytule przelewu podano „Czynsz, K.. (...)”. Zdaniem Sądu pierwszej instancji nie sposób przyjąć za prawidłowe rozumowania pozwanej, jakoby uiszczony przez nią w lipcu przelew winien zostać zaliczony na zaległość czynszową pozwanej za lipiec 2011 r.

Zgodzić się należy z pełnomocnikiem powódki, który w toku procesu wskazywał, że dopóki pozwana nie uchyli się skutecznie od złożonego przez siebie oświadczenia woli, dopóty takie oświadczenie pozostaje w mocy. Do zamknięcia rozprawy pozwana nie uchyliła się od skutków swojego oświadczenia złożonego – jak twierdziła pod wpływem błędu. Pozwana nie wykazała również, aby odwołała swoje oświadczenie w oparciu o art. 61 k.c. Zdaniem Sądu pierwszej instancji - wbrew temu, co twierdziła sama pozwana – ona również rozumie uczyniony przez siebie dopisek na przelewie w ten sposób, że opłaciła pieniądze za czerwiec 2011 r. Jak bowiem zeznawała pozwana na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2015 r. przy okazji pytań o wpłatę dokonaną bezpośrednio do rąk W. K.. Potwierdzeniem słów pozwanej jest załączony do akt przelew na 6.000 zł z 15 marca 2011 r., w treści którego wyraźnie wskazano, że przelew dotyczy stycznia i lutego 2011 r., zrealizowany zaś został w marcu 2011 r.

Reasumując Sąd Rejonowy stwierdził, że nie sposób przyjąć, że pozwana uiszcza jakąkolwiek zapłatę z tytułu czynszu za lipiec 2011 r. Fakt uiszczenia przez pozwaną czynszu za miesiąc czerwiec nie miał dla sprawy znaczenia.

Co się tyczy żądania zasądzenia czynszu najmu za sierpień 2011 r. pozwana na rozprawie w dniu 17 listopada 2014 r. wyraźnie uznała powództwo, wskazując, że nie kwestionuje zasadności roszczenia powódki o zapłatę czynszu za sierpień 2011, wnosząc jednocześnie o rozłożenie tej należności na raty.

W ocenie Sądu Rejonowego uznanie powództwa przez pozwaną co do sierpnia 2011 r. spełniało wszystkie wymogi. Nie było sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego ani też nie zmierzało do obejścia prawa. Sąd pierwszej instancji był zatem związany uznaniem powództwa w całości, a co za tym idzie zasądził dochodzoną przez powódkę kwotę zgodnie z żądaniem pozwu.

Mając na uwadze te rozważania, Sąd I instancji uwzględnił żądanie powódki co do zapłaty zaległości z tytułu czynszu najmu za lipiec i sierpień 2011 r. Sąd dokonał jednocześnie kapitalizacji żądanych przez powódkę odsetek, naliczanych od kwoty 3.000 zł od dnia 11 lutego 2011 r. oraz od kwoty 3.000 zł od dnia 11 marca 2011 r., przy czym odsetki, tak od pierwszej, jak i od drugiej kwoty zostały naliczone na dzień zamknięcia rozprawy (tj. dzień 27 kwietnia 2015 r.) i wyniosły odpowiednio 1.439,22 zł (liczone od 11 lipca 2011 r.) oraz 1.397,10 zł (liczone od 11 sierpnia 2011 r.).

Tak wyliczoną kwotę Sąd pierwszej instancji na podstawie art. 320 k.p.c. rozłożył na 9 rat, w tym 8 rat po 1.000 zł każda oraz dziewiątą, ostatnią ratę w wysokości 827,32 zł, płatnych do dziesiątego dnia każdego miesiąca każda z rat, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym uprawomocni się wyrok, z ustawowymi odsetkami w wypadku uchybienia terminu płatności którejkolwiek z rat.

W ocenie Sądu pierwszej instancji wobec pozwanej zachodził szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za celowością rozłożenia świadczenia na raty.

O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając przez strony koszty postępowania proporcjonalnie do stopnia uwzględnienia zgłoszonych żądań i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 605,66 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając wyrok co do punktów I, II, III. Pozwana podniosła zarzut potrącenia kwestionowanej kwoty 3.000 zł, o którą to kwotę powódka jest bezpodstawnie wzbogacona. Podniosła także zarzut dokonania błędnych ustaleń faktycznych, polegający na przyjęciu, że kwota 3.000 zł uiszczona w lipcu nie stanowiła czynszu za miesiąc lipiec 2011 r. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła także naruszenie art. 328 k.p.c. poprzez brak dostatecznego wyjaśnienia na jakiej podstawie Sąd ustalił, iż przelew bankowy dokonany w dniu 22 lipca 2011 r. nie stanowi płatności za czynsz najmu należny powódce. Jednocześnie wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa co do kwoty 3.000 zł, a w konsekwencji zmianę w punkcie II poprzez rozłożenie na raty kwoty 4.388,10 zł zamiast kwoty 8.827, 32 zł oraz zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie kosztów postępowania.

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

Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że okoliczność bezpodstawnego wzbogacenia po stronie powódki pozostaje bez znaczenia dla oceny niniejszej sprawy. Przypomnieć należy, że rola Sądu odwoławczego ogranicza się do oceny zasadności zaskarżonego rozstrzygnięcia przy czym Sąd związany jest zakresem żądania, a w przypadku apelacji zakresem zaskarżenia. Okoliczność ta powinna zostać rozpoznana w ramach odrębnego postępowania, jak trafnie wskazała sama skarżąca, tym samym za zbędne należy uznać też odnoszenie się do tej kwestii w treści uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego. Tym bardziej jeszcze, że sprawa jest rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym, które obwarowane jest dodatkowymi formalnościami.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy zgadza się z zaskarżonym rozstrzygnięciem Sądu pierwszej instancji, nie widząc podstaw do jego zmiany. Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną. Ustalenia, stanowiące podstawę rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, jako nie budzące wątpliwości i zastrzeżeń, wszechstronne i wyczerpujące, Sąd Okręgowy przyjmuje jako podstawę własnego rozstrzygnięcia.

W przekonaniu Sądu Okręgowego powódka nie uchyliła się skutecznie od złożonego oświadczenia woli, że kwotę 3.000 zł zapłaconą w lipcu płaci za czerwiec, ani nie odwołała swojego oświadczenia woli, tym samym pozostaje ono

w mocy. Zgodnie z art. 61 k.c. odwołanie oświadczenia woli następuje przez złożenie kolejnego oświadczenia woli, które dotrzeć musi do adresata przed, albo równocześnie, z oświadczeniem odwoływanym, co w realiach niniejszej sprawy nie nastąpiło. Natomiast uchylenie się od skutków oświadczenia woli dotyczy oświadczenia woli złożonego pod wpływem groźby lub błędu, czego natomiast pozwana nie podnosiła. Sporne oświadczenie woli z dnia 22 lipca 2011 r. jest jednoznaczne, nie budzi wątpliwości zatem także nie podlega wykładni. Pozwana wskazała jasno, że dokonuje przelewu tytułem czynszu za miesiąc czerwiec. W żadnym wypadku nie można tego tytułu przelewu potraktować jako omyłki czy niedokładności. Czynność ta wywarła konkretny skutek prawny. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy ustalił więc prawidłowo, że pozwana uiściła zapłatę z tytułu czynszu za miesiąc czerwiec 2011 r. dwukrotnie i zasadnie orzekł w tym zakresie zgodnie z żądaniem pozwu. Za miesiąc lipiec i sierpień 2011 roku natomiast zapłaty zabrakło.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddala apelację na podstawie art. 385 k.p.c. wobec bezzasadności wszelkich zarzutów apelacji.

Nie ma też przeszkód, by obecnie powódka dokonała potrącenia, poza procesem i wskazała, że zapłaconą dwukrotnie kwotę potrąca z należnymi ratami.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził więc od pozwanej na rzecz powódki kwotę 300 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.