

Sygn. akt II Ca 1466/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący: SO Dorota Stawicka-Moryc

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

w postępowaniu uproszczonym

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko J. S.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego J. S.

przeciwko A. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego (powoda wzajemnego)

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu

z dnia 17 lipca 2013 r.

sygn. akt XIV C 1196/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że powództwo główne oddala; zmienia go również w punkcie II w ten sposób, że zasądza od pozwanego wzajemnie A. M. na rzecz powoda wzajemnego J. S. kwotę 3200 zł (trzy tysiące dwieście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo wzajemne w pozostałym zakresie. Zmienia go również w punkcie III w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz w punkcie IV w ten sposób, że zasądza od pozwanego wzajemnie na rzecz powoda wzajemnego kwotę 125 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wzajemnego. Nadto zaskarżony wyrok zmienia w punkcie V w ten sposób, że nakazuje powodowi (pozwanemu wzajemnie) uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej kwotę 117,27 zł tytułem poniesionych przez Skarb wydatków na wynagrodzenie tłumacza przysięgłego,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie,

III. zasądza od powoda (pozwanego wzajemnie) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) kwotę 525 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

.

UZASADNIENIE

Apelacja pozwanego (powoda wzajemnego) w zakresie powództwa głównego zasługiwała na uwzględnienie w całości, zaś w zakresie powództwa wzajemnego - w części.

Sąd Okręgowy mając nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału, dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w następstwie czego uznał apelację pozwanego (powoda wzajemnego) za zasadną, zważywszy, że Sąd I instancji - czyniąc prawidłowe ustalenia faktyczne - naruszył przepisy prawa materialnego uchybiając w szczególności normie art. 492 k.c. i art. 664 k.c. Zgromadzone w sprawie dowody dały zaś Sądowi Odwoławczemu wystarczające podstawy do postulowanej przez skarżącego zmiany wyroku (art. 505¹² k.p.c.).

Z poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych wynika, że świadczenie pozwanego, którego spełnienia powód dochodzi w niniejszym postępowaniu, stanowiło żądanie zwrotu kaucji mieszkaniowej, zaś świadczenie pozwanego wzajemnie - żądanie zapłaty czynszu najmu za okres dwóch miesięcy. Istota sporu sprowadzała się natomiast do oceny, czy powód skutecznie odstąpił od umowy najmu z dnia 30 września 2011 r.

Pismem z dnia 21 listopada 2011 r. pełnomocnik powoda złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu. Wskazał, że w związku ze zwłoką pozwanego w wydaniu przedmiotu najmu, powód odmówił przyjęcia spóźnionego świadczenia. Jednocześnie wskazał, że wykonanie przez pozwanego świadczenia, w postaci wydania przedmiotu najmu po terminie straciło dla niego jakiegokolwiek znaczenie, ze względu na właściwość i cel umowy, który pozostawał pozwanemu znany.

Z treści umowy najmu wynika, że strony zawarły ją na czas określony jednego roku. Jednocześnie zastrzegły możliwość rozwiązania umowy przez najemcę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia na wypadek wystąpienia zdarzeń losowych, które skutkują koniecznością relokacji pracownika do innej siedziby i/lub zmiany miejsca zamieszkania. Strony nie przewidziały natomiast możliwości odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym. Uprawnienie takie powód jednak wywiódł z art. 492 zd. drugie k.c. Stanowi on, że „jeżeli uprawnienie do odstąpienia od umowy wzajemnej zostało zastrzeżone na wypadek niewykonania zobowiązania w terminie ściśle określonym, strona uprawniona może w razie zwłoki drugiej strony odstąpić od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego. To samo dotyczy wypadku, gdy wykonanie zobowiązania przez jedną ze stron po terminie nie miałyby dla drugiej strony znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez nią cel umowy, wiadomy stronie będącej w zwłoce”. Należy podzielić pogląd wyrażony w piśmiennictwie, że jedynie w konkretnych wypadkach można ocenić, czy świadczenie istotnie utraciło dla wierzyciela znaczenie ze względu na zamierzony cel umowy. Nie chodzi tu bowiem o cel umowy w znaczeniu przyczyny prawnej (causa) przysporzenia. Jest to konkretny cel, w zasadzie gospodarczy, o indywidualnym charakterze, dla którego wierzyciel, chcąc uzyskać przedmiot świadczenia wzajemnego dłużnika, wszedł z nim umownie w stosunek zobowiązaniowy. Cel ten, aby mógł stanowić uzasadnioną przyczynę utraty znaczenia świadczenia dla wierzyciela, musi być znany stronie będącej w zwłoce. Spełnienie tego wymagania podyktowane jest potrzebą ochrony dłużnika, który - nie mając świadomości znaczenia swojego świadczenia dla wierzyciela - mógłby nie liczyć się z tym, że w razie zwłoki w wykonaniu zobowiązania wierzyciel odstąpi od umowy bez wyznaczenia odpowiedniego dodatkowego terminu wykonania. Należy także podzielić pogląd, że dłużnik zamierzony przez wierzyciela cel umowy powinien znać - w sytuacji, gdy ustawa nie wymaga, aby wiedział on o nim już w chwili zawarcia umowy - na tyle wcześnie, by mógł go brać pod uwagę w czasie, gdy miał jeszcze możliwość wykonania zobowiązania we właściwym terminie.

W ocenie Sądu Odwoławczego nie ulega wątpliwości, iż celem zawarcia umowy najmu było zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych powoda na okres roku. Tym samym niewiarygodne jest, aby ewentualne wady lokalu wpływające najwyżej na ograniczenie jego przydatności do umówionego użytku, a usunięte w dniu lub najpóźniej dzień po umówionym terminie wydania lokalu - skutkowały utratą znaczenia, jakiej wymaga norma art. 492 k.c. Istotne jest, iż powód w okresie do 15 listopada 2012 r. zamieszkiwał tymczasowo u kolegi. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia,

aby w dniu 1 listopada 2012 r. nie był zainteresowany realizacją zawartej umowy, skoro tego dnia i przez kolejne dwa tygodnie jego potrzeby mieszkaniowe nie zostały zrealizowane. Podkreślić należy, iż uprawnienie do odstąpienia od umowy jest skuteczne, gdy spełnienie świadczenia po terminie traci znacznie nie tylko z powodu niespełnienia go w terminie, lecz nadto „ze względu na właściwości zobowiązania albo zamierzony przez nią (stronę będącą wierzycielem) cel umowy, wiadomy stronie będącej w zwłoce” (wyrok SN z dnia 15 września 2005 r., II CK 72/2005, niepubl.). Okoliczność wystąpienia wad rzeczy najętej nie stanowi podstawy do odstąpienia od umowy, a jedynie w zależności od tego, czy są to wady ograniczające, czy uniemożliwiające przewidziane w umowie używanie rzeczy - do żądania obniżenia czynszu za czas trwania wad lub wypowiedzenia najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy mimo otrzymanego zawiadomienia wynajmujący wad nie usunął.

Okoliczności przedmiotowej sprawy, w tym zasady logiki i doświadczenia życiowego, nie pozwalają na przyjęcie, że wydanie lokalu w dniu 1 listopada 2012 r. istotnie utraciło dla najemcy znaczenie ze względu za zamierzony przez niego cel umowy. Nie można przy tym pominąć zakresu prac jakie wykonał wynajmujący celem przygotowania mieszkania pod konkretne wymagania powoda i poniesionych z tego tytułu kosztów, których zwrot miało gwarantować zawarcie umowy najmu na czas określony jednego roku.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Odwoławczy dokonane przez powoda odstąpienie od umowy najmu uznał za bezskuteczne jako pozbawione podstaw prawnych. W tych okolicznościach za zasadne należało uznać roszczenie powoda wzajemnego o zapłatę czynszu najmu za listopad i grudzień 2012 r. Wymagalne z tego tytułu świadczenie należało jednak pomniejszyć o kwotę 3200 zł jaką powód uiszczył tytułem kaucji mieszkaniowej. W myśl postanowienia § 4 umowy kaucja została przewidziana dla zabezpieczenia m.in. terminowej płatności czynszu.

W tym stanie rzeczy, Sąd Odwoławczy - na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. - orzekł jak w punkcie I sentencji. Orzekając o kosztach postępowania przed Sądem Rejonowym w zakresie powództwa głównego, pozwanego należało uznać za wygrywającego sprawę w całości (art. 98 k.p.c.). Na jego koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 600 zł oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa kwocie 17 zł. W zakresie kosztów wywołanych powództwem wzajemnym, na podstawie art. 100 k.p.c., należało dokonać ich stosunkowego rozdzielenia. Koszty powoda wzajemnego wyniosły 250 zł z tytułu opłaty sądowej od pozwu oraz 1200 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika, zaś pozwanego wzajemnego – 1200 zł.

Wyliczając koszty postępowania apelacyjnego, Sąd Odwoławczy uwzględnił, iż apelacja co do powództwa głównego zasługiwała na uwzględnienie w całości. Pozwany z tego tytułu poniósł koszt opłaty od apelacji w kwocie 100 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 300 zł. Apelacja od rozstrzygnięcia w przedmiocie powództwa wzajemnego okazała się zasadna w połowie, co wymagało dokonania potrącenia kosztów należnych na rzecz powoda wzajemnego w kwocie 425 zł i na rzecz pozwanego wzajemnie w kwocie 300 zł. Ostatecznie należało zatem zasądzić na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) kwotę 525 zł.