

Sygn. akt VI Ga 102/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Michalina Sanecka

Protokolant: st. sekr. sądowy Halina Ramska

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: P. K.

przeciwko : M. C.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie V Wydziału Gospodarczego z dnia 16 stycznia 2015 r., sygn. akt V GC 1331/14 upr.

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego M. C. na rzecz powoda P. K. kwotę 300 zł. (trzysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

Sygn. akt Ga 102/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 15 kwietnia 2015 r.

Powód P. K. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą D. w R. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od M. C. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) „ M. C. w R. kwotę 5.533,82 zł. wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

Na uzasadnienie pozwu powód podał, że na podstawie umowy najmu z dnia 1 września 2010 r. wynajął pozwanemu lokal użytkowy, a z tego tytułu pozwany miał obowiązek płacić czynsz najmu oraz koszty eksploatacyjne. Dochodzona kwota stanowi pozostałą do zapłaty należność objętą wystawionymi fakturami nr (...) z dnia 6.09.2011 r, nr(...)z dnia 1.02.2012 r, oraz nr (...)z dnia 21.05.2012 r.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2014 r. sygn. akt V GC 1354/13 upr Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego M. C. na rzecz powoda P. K. kwotę 5.533,82 zł. z ustawowymi odsetkami od kwot :

- 699,31 zł od dnia 14 września 2011 r,

- 2.643,15 zł od dnia 16 lutego 2012 r,

- 2.191,36 zł od dnia 5 czerwca 2012 r,

oraz koszty postępowania.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 września 2010 r, strony zawarły umowę najmu lokalu na cele biurowe o pow. 25 m², położonego na pierwszym piętrze budynku znajdującego się w R. przy ul. (...).

Wysokość czynszu strony ustaliły na 800 zł. miesięcznie wraz z podatkiem VAT, płatnym miesięcznie z góry do dziesiątego każdego miesiąca oraz opłat eksploatacyjnych za ogrzewanie, energię elektryczną, wodę i kanalizację, podatku od nieruchomości, wywóz nieczystości i monitoring, płatnych w terminie 14 dni od doręczenia faktury. W umowie powód zobowiązał się do przesłania pozwanemu wraz z fakturą dotyczącą opłat eksploatacyjnych załączników w postaci faktur i rachunków od podmiotów świadczących usługi, za które naliczane są opłaty eksploatacyjne. Pozwany zobowiązał się do zapłaty tytułem kaucji równowartości dwóch czynszów, przy czym kaucja miała być rozliczona za ostatni miesiąc trwania umowy. Wysokość opłat eksploatacyjnych przypadających do zapłaty za wynajmowany lokal użytkowy była obliczana proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego przez pozwanego. Sąd I instancji dalej ustalił, że na przełomie stycznia i lutego 2011 r. strony uzgodniły, że począwszy od maja 2011 r, pozwany rozpocznie użytkowanie lokalu położonego na parterze w tym samym budynku, o pow. 58 m². Strony ustaliły wysokość czynszu najmu na kwotę 2.300,10 zł. i pozwany dokonywał wpłat w tej wysokości. Do ustaleń tych między stronami doszło przez czynności dokonane. W dniu 31 stycznia 2012 r. pozwany wypowiedział umowę najmu przedmiotowego lokalu z dnia 1 września 2010 r, która uległa rozwiązaniu z końcem kwietnia 2012 r. Sąd ustalił, że pozwany przekazał powodowi lokal w dniu 15 maja 2012 r. Pozwany dokonywał wpłat na poczet należności wynikających z faktur poza należnościami objętych fakturami:

- nr (...)w kwocie 699,31 zł,

- nr(...)w kwocie 2.643,15 zł,

- nr (...)w kwocie 2.191,36 zł.

Ponieważ do przekazania lokalu między stronami doszło 15 maja 2012 r, dlatego zdaniem Sądu należność objęta fakturą nr (...) jest uzasadniona.

O wyroku tego apelację złożył pozwany.

Po rozpoznaniu apelacji w dniu 14 sierpnia 2014 r, Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy wyrokiem z dnia 14.08.2014 r, sygn. akt VI Ga 240/14 uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Rozpoznając apelację, Sąd Okręgowy wskazał, że umowa zawarta między stronami rozwiązana została w dniu 30 kwietnia 2012 r, a więc faktura za maj 2012 r, nie mogła już być należnością wynikającą z umowy. Sąd Okręgowy stwierdził, że w materiale dowodowym nie znajduje się żadne potwierdzenie, że powód udostępnił pozwanemu dokumentację w przedmiocie kosztów eksploatacyjnych. W zebranych materiałach dowodowych brak jest również potwierdzenia, że pozwany wpłacił kaucję.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął, że między stronami obowiązywało uregulowanie zgodnie z którym : najemca będzie ponosić opłaty eksploatacyjne w terminie 14 dni od doręczenia faktury, przy czym wraz z fakturą dot. opłat eksploatacyjnych wynajmujący zobowiązany jest przesłać załączniki w postaci faktur i rachunków (kserokopii) od podmiotów świadczących usługi, za które naliczane są opłaty eksploatacyjne oraz ew. innych dokumentów, które umożliwiają najemcy, kontrolę prawidłowości naliczonych kwot do zapłaty oraz że do czasu otrzymania przez najemcę dokumentów, o których mowa powyżej, może on wstrzymać się z zapłatą opłat eksploatacyjnych lub zapłacić część należności, którą uznaje, wstrzymując się z zapłatą kwot kwestionowanych, bez konieczności uiszczenia odsetek za opóźnienie w zapłacie.

Uchylając zaskarżony wyrok i przekazując do ponownego rozpoznania Sąd Okręgowy zobowiązał Sąd Rejonowy do poczynienia ustaleń w zakresie : na jakiej zasadzie pozwany miał być obciążony należnościami za media, przy przyjęciu jakiej proporcji, jakich zasad rozliczenia, następnie w oparciu o niniejsze dokona weryfikacji prawidłowości obciążenia pozwanego opłatami za media dochodzonymi żądaniem pozwu.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził rozpoznanie sprawy, poczynił właściwe rozwiązania i prawidłowo ocenił wyjaśnienia powoda jako przekonywujące.

Rozpoznając ponownie sprawę, Sąd Rejonowy wezwał zgodnie z wytycznymi Sądu Okręgowego do szczegółowego rozliczenia faktur VAT, dołączonych do pozwu nr 6 i 25 w zakresie poszczególnych pozycji eksploatacyjnych, za jaki okres je naliczył z przyporządkowaniem doń poszczególnych faktur i in. dokumentów źródłowych oraz wyjaśnienia przy poszczególniej opłacie, wg jakich zasad zgodnie z umową stron miała być oraz została ona wyliczona, do przedstawienia tegoż wyliczenia w oparciu o dokumenty źródłowe, a także złożenie wszystkich wniosków dowodowych na w/wym. okoliczności.

Powód wykonał to zarządzenie Sądu Rejonowego.

Pozwany zaprzeczył wszystkim twierdzeniom i dowodom złożonym przez powoda i zarzucił, że przedmiotowy lokal opuścił w dniu 31 stycznia 2012 r.

Wyrokiem z dnia 16 stycznia 2015 r, sygn. akt V GC 1331/14 upr Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.594,23 zł. z ustawowymi odsetkami od kwot :

- 2.643,15 zł od dnia 22 listopada 2013 r,

- 951,08 zł od dnia 22 listopada 2013 r,

do dnia zapłaty,

wraz z kosztami postępowania.

W pozostałej części Sąd powództwo oddalił.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji ustalił :

Umowa zawarta przez strony wygasła w dniu 30.04.2012 r. Po tej dacie można stwierdzić tylko bezumowne korzystanie z wynajmowanego lokalu. Wprawdzie pozwany przestał z niego korzystać już w marcu 2012 r, ale ostatecznie lokal zdał 15.05.2012 r. Sąd nie dał wiary pozwanemu, że lokal opuścił już w styczniu 2012 r, ponieważ przeczą temu zeznania świadków oraz powoda. Ponieważ umowa wygasła dnia 30.04.2012 r. do tej daty pozwany miał obowiązek zapłaty czynszu oraz opłaty eksploatacyjne. Po tej dacie korzystanie z lokalu było bezumowne.

Zdaniem Sądu I instancji sporządzone przez powoda zestawienie faktur dołączonych do pozwu w zakresie poszczególnych pozycji opłat eksploatacyjnych zostało sporządzone prawidłowo. Opłaty eksploatacyjne pozwany winien uiszczać do czasu rozwiązania umowy najmu, bez względu na to, czy pozwany użytkował lokal, w wysokości poniesionych kosztów, proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni oprócz wody, która była rozliczana według wskazania licznika.

Sąd I instancji ustalił, że należność z tytułu opłat wynosi 3.594,23 zł. i taką kwotę zasądził od pozwanego na rzecz powoda, za okres do 30.04.2012 r.

Od dnia 1.05.2012 r. do 15.05.2012 r. miało miejsce użytkowanie pozaumowne, co zostało ustalone przez Sąd Okręgowy rozpatrujący apelację i co jest wiążące dla sądu I instancji.

Ponieważ sprawa rozpatrywana była w postępowaniu uproszczonym, a powód w pozwie dochodził należności z umowy najmu, to na zasadzie art. 505⁴ § 1 kpc orzekanie przez Sąd o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z cudzej własności byłoby niedopuszczalną zmianą powództwa. Z tych względów Sąd I instancji oddalił pozew co do należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za okres od 1.05.2012 r. do 25.05.2012 r.

Od wyroku tego apelację złożył pozwany, który zaskarżył wyrok w pkt I zasądzającym powództwo co do kwoty 3.594,23 zł. i pkt III co do zasądzenia kosztów postępowania.

W apelacji pozwany zarzucił wyrokowi naruszenie:

1. art. 233 kpc tj. naruszenie przepisów prawa procesowego mających wpływ na wynik postępowania, poprzez:

- uwzględnienie powództwa w kwestii naliczania opłat eksploatacyjnych za okres po dniu 30.01.2012 r, kiedy to pozwany nie użytkował już przedmiotowego lokalu,

- przyjęcie, że strony mogły się umówić, że opłaty będzie ponosił najemca za czynsz najmu, niezależnie od faktycznego użytkowania lokalu czy części wspólnych, gdzie faktycznie z treści umowy nie wynika wprost, iż takie ustalenia zostały między stronami poczynione.

Zadaniem pozwanego, możliwe jest ponoszenie przez niego opłat eksploatacyjnych wyłącznie do wysokości rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych.

- ustalenie, że pozwany nie składał zarzutów do dokumentów przedłożonych przez powoda, dotyczących kwestii poszczególnych kwot opłat eksploatacyjnych,

- ponowne pominięcie przez Sąd I instancji kwestii zgodności wystawionych faktur VAT z obowiązującymi przepisami prawa, ponieważ zdaniem pozwanego zostały one wystawione na potrzeby wniesionego powództwa.

Zdaniem pozwanego faktury te nie są oryginalne,

2) art. 217 § 2 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez nie przeprowadzenie postępowania dowodowego oraz pominięcie wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwanego,

3) art. 227 kpc w zw. z art. 232 kpc przez ustalenie, że do zawarcia umowy między stronami lokalu o pow. 58 m² doszło przez fakty dokonane, gdyż pozwany „zrobił przysługę” powodowi, który prosił go by ten z przyczyn organizacyjnych przeniósł się do innego pomieszczenia,

4) art. 232 kpc poprzez wydanie orzeczenia mimo braku dowodów uzasadniających stanowisko powoda,

5) art. 108 kpc w zw. z art. 100 kpc przez niewłaściwe rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów sądowych, bowiem zasądzenie kosztów procesu od pozwanego na rzecz powoda w świetle powyższych zarzutów w sposób oczywisty naruszają zasadę słuszności.

Wszystkie te naruszenia przepisów prawa procesowego miały zdaniem pozwanego wpływ na wynik postępowania.

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania lub uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwanego, strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

W uzasadnieniu powód wskazał że stan faktyczny i ocena prawna zostały ustalone przez Sąd I instancji oraz Sąd Okręgowy w postępowaniu apelacyjnym, co wiązało przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd II instancji, stosownie do treści art. 386 § 6 kpc.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd I instancji miał rozstrzygnąć, czy pozwany powinien pokrywać należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za okres, w którym nie eksploatował lokalu.

Zdaniem powoda, prezentowane w apelacji zarzuty pozwanego pozostawiają tylko jego własną ocenę faktów.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelację należało oddalić jako bezzasadną, a wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu.

Postępowanie przed Sądem Rejonowym toczyło się w trybie uproszczonym, tj. zgodnie z przepisami Działu VI kpc.

Art. 505⁹§ 1¹ kpc wprowadza ograniczenia co do zakresu apelacji od wyroku I instancji, stanowiąc, że może być ona oparta jedynie na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie lub naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd Rejonowy nie mogą być same w sobie weryfikowane przez sąd odwoławczy, chyba że w wyniku dopuszczenia dowodu z dokumentu (art. 505¹¹ kpc). Ustalony stan faktyczny podlega ocenie jedynie w takim zakresie w jakim niezbędne jest to do stwierdzenia, że ewentualne błędne ustalenia wynikły z uchybień proceduralnych zarzucanych sądowi I instancji i determinowały treść orzeczenia. Apelacja w postępowaniu uproszczonym ma zatem charakter apelacji ograniczonej.

Zgodnie z Uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. (sygn. akt III CZP 49/07) „apelacja ograniczona wiąże sąd apelacyjny, a zakres jego kompetencji kontrolnych” jest zredukowany do tego, co w apelacji zarzuci skarżący.

Sąd apelacyjny rozpoznając apelację w postępowaniu uproszczonym nie ocenia zasadności powództwa lecz zgodność rozstrzygnięcia z materiałem procesowym.

Sąd Okręgowy w niniejszym postępowaniu nie może dokonywać nowych ustaleń faktycznych.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutów naruszenia art. 323 kpc oraz art. 217 § 2 kpc, art. 227 kpc i 232 kpc w przedmiocie ustalenia wysokości kosztów eksploatacyjnych ani daty rozwiązania umowy najmu.

Kwestie te zostały rozstrzygnięte przez Sąd Okręgowy, uchylający wyrok Sądu I instancji do ponownego rozpoznania, (termin rozwiązania umowy nastąpił 30.04.2012 r.), co wiązało Sąd I instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy, zgodnie z art. 386 § 6 kpc, Sąd Okręgowy wskazał również sposób rozliczenia kosztów eksploatacyjnych.

Do rozważenia Sądowi I instancji pozostało rozstrzygnięcie; czy czynsz najmu oraz koszty eksploatacyjne najemca ma ponosić do czasu faktycznego użytkowania lokalu, czy do rozwiązania umowy.

Sąd Rejonowy ustalił, że należności z tego tytułu przysługują wynajmującemu przez okres najmu, co znajduje potwierdzenie w treści art. 659 §1 kc.

Po uzupełnieniu postępowania w sprawie Sąd Okręgowy nie ma wątpliwości, że Sąd I instancji prawidłowo ustalił opłaty eksploatacyjne za okres, kiedy strony wiązała umowa najmu przedmiotowego lokalu.

Wyrok Sądu I instancji jest zgodny z prawem.

Mając to na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc i art. 505¹² § 3 oddalił apelację.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz § 13 w zw. z § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461 tj.) stosownie do wyniku sprawy.