

**Sygn. akt VI Ga 260/16**

**Sygn. akt VI Gz 188/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 1 grudnia 2016 r.**

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Frankowska

Sędziowie: SO Beata Hass- Kloc

SO Marta Zalewska (spr.)

Protokolant: Agnieszka Kozłowska

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2016 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółka z o.o. w M.

przeciwko: Z. M.

o nakazanie

na skutek apelacji pozwanej co do punktu I i III wyroku z dnia 10 marca 2016 r., sygn. akt V GC 326/15 oraz na skutek zażalenia powoda co do punktu III wyroku w zakresie kwoty 1.200zł

1. zmienia punkt III wyroku w ten sposób, że zasądza od pozwanej Z. M. na rzecz powoda (...) Spółka z o.o. w M. kwotę 2.617zł (dwa tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu,
2. oddala apelację pozwanej,
3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.400zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,
4. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 150zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania zażaleniowego.

**SSO Beata Hass-Kloc SSO Barbara Frankowska SSO Marta Zalewska**

Sygn. akt VI Ga 260/16

Uzasadnienie wyroku z dnia 1.12.2016r.

Powód (...) spółka z o.o. w M. wniósł o nakazanie pozwanej Z. M. opróżnienie zajmowanych przez nią bezumownie pomieszczeń w budynku przy ul. (...)

w M. i wydanie ich wolnych od osób i rzeczy powodowi. Strony zawarły umowę najmu pomieszczeń objętych pozwem, których powód jest właścicielem a pozwana zobowiązała się do ponoszenia na rzecz powoda kosztów czynszu określonego w umowie oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Pozwana zalega jednak z czynszem za

grudzień 2004r. oraz kwiecień, maj i czerwiec 2015r. w związku z czym w maju 2015r powód wyznaczył pozwaną dodatkowy termin na zapłatę zaległości a następnie pismem z 9 czerwca umowę rozwiązał. Kolejnym pismem z 16 czerwca wezwał pozwaną do wydania pomieszczeń czego jednak nie wykonała.

W toku postępowania zostało ono zawieszono postanowieniem z dnia 24 września 2015r. z uwagi na toczący się pomiędzy stronami inny proces o ustalenie istnienia stosunku najmu w którym zapadł nieprawomocny wyrok uwzględniający powództwo. Po uprawomocnieniu się tego wyroku zawieszono postępowanie podjęto a powód wskazał, że w związku z kwestionowaniem skuteczności oświadczenia o wypowiedzeniu umowy z czerwca 2015r. potraktował doręczenie odpisu pozwu w niniejszej sprawie jak wyznaczenie dodatkowego terminu od zapłaty zaległości po czym złożył kolejne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Powód cofnął pozew w zakresie żądania opróżnienia lokalu, bowiem wykazało ono, że lokal został już opróżniony i w pozostałym zakresie powództwo popierał, pozwana wносиła o jego oddalenie wskazując początkowo na udzielony pozwaną w trybie zabezpieczenia tytuł do korzystania z lokalu a następnie na zapadłe orzeczenie sądu wskazujące na istnienie stosunku najmu i potraktowanie oświadczenia o jego rozwiązaniu z czerwca 2015r jako wezwania do zapłaty.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd Rejonowy w T. dnia 10.03.2016r. wydał wyrok, którym nakazał pozwaną wydanie lokalu użytkowego, szczegółowo określonego w punkcie I, umorzył postępowanie w zakresie żądania opróżnienia lokalu, zaś w punkcie III zasądził od pozwaną na rzecz powoda kwotę 1417zł. Sąd ten ustalił, powodowa Spółka jest właścicielem nieruchomości, na której znajduje się budynek położony w M. przy ul. (...). Umową z 21 kwietnia 2011r. powód wynajął pozwaną lokal położony w tym budynku o powierzchni około 50 m<sup>2</sup> na czas określony 10 lat, wskazując przy tym wysokość miesięcznego czynszu, obowiązek ponoszenia także opłat za zużyte media, przyznając wynajmującemu możliwość rozwiązania umowy między innymi w przypadku zalegania najemcy z zapłatą czynszu za dwa pełne miesiące, zalegania z opłatami za media za dwa okresy rozliczeniowe (k. 21 - 22). Za grudzień 2014 oraz kwiecień, maj i czerwiec 2015r. pozwaną wystawiono faktury z tytułu czynszu najmu na kwoty 1.771,00 zł każda i doręczono je (k. 26 - 33) a pozwana zapłaciła na poczet należności za grudzień 2014r. kwotę 1.475,84 zł potrącając kwotę 285,16 zł z tytułu braku możliwości korzystania z jednego z pomieszczeń w którym montowany był piec c.o. (k. 30, 97). Za fakturę za kwiecień 2015r. wymagalną 8 kwietnia pozwana zapłaciła: 50 zł w dniu 7 maja 2015r., 30 zł w dniu 14 maja 2015r., 35 zł w dniu 29 maja 2015r., 100 zł w dniu 8 czerwca 2015r. – w sumie 265 zł, dozapłaty pozostała kwota 1.506,00 zł Za fakturę za maj 2015r. wymagalna w dniu 11 maja 2015r. pozwana zapłaciła w dniu 8 czerwca 2015r. kwotę 80 zł. Żadnych kolejnych wpłat na poczet czynszu za te lub następne miesiące pozwana nie dokonywała. Za fakturę za czerwiec 2015r. wymagalną w dniu 8 czerwca 2015r. pozwana nie zapłaciła. Pismem z dnia 9 czerwca 2015r. powód oświadczył, że rozwiązuje z pozwaną umowę najmu, pismo to doręczono w tym dniu pozwaną, która po zapoznaniu się z jego treścią odmówiła przyjęcia pisma. Kolejnym pismem z dnia 8 października 2015r. doręczonym pozwaną w dniu 20 października 2015r powód rozwiązał umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu za dwa pełne okresy płatności. Pismem z 7 lipca 2015r. pozwana złożyła powodowi oświadczenie o potrąceniu wzajemnych wierzytelności w postaci odszkodowania za poniesiona przez siebie szkodę z powodu nienależytego wykonywania umowy przez pozwanego z jego wierzytelnością z tytułu czynszu najmu – nie wskazała wysokości tej wierzytelności i okresów najmu, za które została naliczona. Kolejnym pismem z dnia 8 lutego 2016r. pozwana wypowiedziała umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia podając jako przyczynę wady uniemożliwiającej korzystanie z lokalu. Pozwana po doręczeniu jej wypowiedzenia z 9 czerwca 2015r. zaprzestała prowadzenia działalności w lokalu w lipcu 2015r., opróżniła go ze swoich sprzętów.

W ocenie prawnej sąd I instancji przyjął, iż doręczenie odpisu pozwu pozwaną, co nastąpiło dnia 28 sierpnia 2015r. zastąpiło złożenie oświadczenia o zakreśleniu dodatkowego terminu do spłaty zaległości w trybie art. 687 kc i otworzyło drogę do złożenia po upływie terminu do spłaty oświadczenia o rozwiązaniu umowy. ( SN w: II CSK 587/10 ), skoro w dacie doręczenia odpisu pozwu pozwana zalegała z zapłatą czynszu za część faktury z grudnia 2014r., część faktur za kwiecień i maj 2015r, czynszu za czerwiec, lipiec i sierpień 2015r. W konsekwencji – po zakreśleniu doręczeniem

pozwu dodatkowego terminu do spłaty zaległości i jego bezskutecznym upływie – rozwiązanie umowy oświadczeniem z dnia 8 października 2015r. sąd ocenił jako skuteczne, a tym samym bezskuteczne stało się oświadczenie pozwanej złożone 8 lutego 2016r. wypowiedające umowę pomiędzy stronami, bowiem umowa ta w dacie oświadczenia była już rozwiązana. Oświadczenie o potrąceniu nie zawiera wskazania kwot potrącanych wzajemnych wierzytelności, jedna z nich – odszkodowanie jest wierzytelnością sporną pomiędzy stronami, jej istnienie i wysokość nie została wykazana w niniejszym postępowaniu przez pozwaną. Pozwana dokonała już opróżnienia zajmowanych przez siebie pomieszczeń, choć nadal ich nie wydała, a skoro powód dokonał cofnięcia powództwa w tej części i zrzekł się dochodzenia roszczenia w tej części, postępowanie zostało umorzone w oparciu o przepis art. 355 k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o treść przepisu art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok apelacją w zakresie punktu I i III zaskarżyła pozwana. Zarzuciła naruszenie przepisów:

- art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie przez Sąd Rejonowy dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego i błędne ustalenie stanu faktycznego tj. uznanie, iż oświadczenie powoda z dnia 8.10.2015r. jest kolejnym oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu, gdy tymczasem stanowiło potwierdzenie już wcześniej złożonego oświadczenia o rozwiązaniu umowy z dnia 9.06.2015r., a ponadto przyjęcie przez Sąd, iż pozwana zaprzestała prowadzenia działalności w lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z dnia 9.06.2015r., podczas gdy przyczyną tego było odcięcie pozwanej od prądu. Zdaniem skarżącego sąd nieprawidłowo ustalił, iż pozwana dopuściła się zwłoki w zapłacie czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, podczas gdy dokonała skutecznego potrącenia wzajemnych wierzytelności pismem z dnia 7.07.2015r. Ponadto zakwestionowała stanowisko sądu, iż oświadczenie pozwanej złożone w dniu 8.02.2016r. o wypowiedzeniu umowy było bezskuteczne, gdyż na ten dzień umowa była już rozwiązana, podczas gdy umowa najmu nie została skutecznie rozwiązana ani oświadczeniem powoda z dnia 9.06.2015r., ani pismem z dnia 8.10.2015r., ani oświadczeniem pozwanej z dnia 8.02.2016r.

- art. 687 kc poprzez błędną wykładnię tego przepisu i uznanie, iż doręczenie pozwu pozwanej stanowiło określenie dodatkowego terminu do spłaty należności.

Na tej podstawie wniosła o zmianę wyroku w punkcie I i oddalenie powództwa o wydanie lokalu oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Punkt III zaskarżył powód, składając w trym przedmiocie zażalenie. Wskazując na wartość przedmiotu zaskarżenia 1200zł uzasadnił, iż wynagrodzenie adwokackie w sprawie o opróżnienie lokalu użytkowego należy liczyć od sześciokrotności miesięcznej należności czynszowej, co wynika § 10 pkt 3 Rozp.MS w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 28.09.2002r. W sprawie miesięczny czynsz wynosił 1771zł, w związku z czym jego sześciokrotność stanowiło kwotę 10.626zł, co na podstawie §6 pkt 5 cyt. Rozporządzenia uprawnia powoda do wynagrodzenia w wysokości 2.400zł. Pozwana dała powodowi powód do wytoczenia powództwa, albowiem w dacie wniesienia pozwu lokal był zajęty przez pozwaną, która przy pierwszej czynności procesowej nie uznała powództwa.

W odpowiedzi na zażalenie pozwana wniosła o jego oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego. W uzasadnieniu wskazała, iż powód cofnął pozew w części dotyczącej opróżnienia lokalu użytkowego, a zatem zastosowanie znajduje przepis art. 203 kpc. Pozew składał się z dwóch żądań, z których ostatecznie tylko jedno zostało uwzględnione. Przywołała też pogląd z komentarza do art. 98 kpc, iż koszty należą się pozwanemu, nawet gdyby powód uzyskał władztwo nad rzeczą, a roszczenie było początkowo uzasadnione. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazuje, iż pozwana wyprowadziła się z lokalu i zabrała swoje rzeczy latem 2015r., a więc przed wytoczeniem powództwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej była bezzasadna. Na wstępie podnieść należy, iż wbrew zarzutowi apelacji sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie, sporna w istocie była ocena prawna oświadczeń materialno-prawnych

stron procesu w kontekście ich skutków prawnych na podst. art. 687 kc i art. 672 kc. Zgodzić się należy ze stanowiskiem sądu rejonowego, iż doręczenie odpisu pozwu o opróżnienie i wydanie lokalu zastąpiło oświadczenie wynajmującego wyznaczające dodatkowy termin zapłaty zaległości czynszowych na podst. art. 687 kc. Ten termin 1 miesiąca upłynął w dniu 28.09.2015r., a pozwana mimo to nie zapłaciła zaległości czynszowych, których istnienie za 2 pełne okresy rozliczeniowe sąd prawidłowo ustalił. Co najistotniejsze, sama pozwana oświadczenie powoda z dnia 9.06.2015r. traktowała jako wezwanie do zapłaty zaległego czynszu ( vide: oświadczenie pełnomocnika pozwanej na rozprawie z dnia 03.03.16r.), co pozwalało na podst. art. 60 kc już to pismo zakwalifikować jako wyznaczenie dodatkowego terminu do zapłaty w myśl art. 687 kc. Dodać należy, iż oświadczenie pozwanej o potrąceniu wzajemnej jej wierzytelności z dnia 07.07.2015r. w wysokości 12.516,11 zł z tytułu odszkodowania za szkodę w związku z nienależytym wykonaniem przez powoda umowy najmu nie wywołało skutku prawnego w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności, bowiem pozwana nie wykazała w tym procesie ani istnienia, ani wysokości odszkodowania. Tym samym złożone przez powoda kolejne oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 8.10.2015r. należało uznać ze skuteczne wobec istnienia na ten dzień zaległości czynszowych za co najmniej 2 pełne okresy rozliczeniowe. Jednocześnie pozwana po zakończeniu w tej dacie stosunku najmu nie opróżniła niezwłocznie lokalu ( zeznania świadków K. B., B. S.i samej pozwanej wskazują jednoznacznie, iż dopiero w lutym 2016r. pozwana wyносиła jakieś rzeczy z lokalu ). Na datę zaś wyrokowania nie wydała lokalu, pozostawiając w swoim władaniu klucze do niego. Nie sposób zatem uznać, że pozwana uznała powództwo, rozumiane jako spełnienie żądania przy pierwszej czynności procesowej, skoro pismo z dnia 9.06.2015r. traktowała jako wezwanie do zapłaty zaległości czynszowych, a winna je była też potraktować jako wyznaczenie dodatkowego terminu w myśl art. 687 kc. Powództwo wprowadzie na datę jego złożenia do sądu i doręczenia pozwanej było przedwczesne, niemniej i tak pozwana mimo otrzymania kolejnego, skutecznego już oświadczenia o rozwiązaniu umowy z daty 8.10.2015r. nie opróżniła i nie wydała lokalu niezwłocznie (art. 101 kpc ). Cofnięcie pozwu wynikało jedynie z faktu, iż na datę ostatniej rozprawy w toku procesu lokal został opróżniony z rzeczy. Dlatego też koszty procesu należą się powodowi w całości ( art. 98 § 1 kpc ).

Przechodząc zatem do zażalenia powoda sąd okręgowy uznał je za uzasadnione. Zgodnie z § 10 pkt 3 Rozp. MS z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie wysokość wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika w sprawie o wydanie i opróżnienie lokalu użytkowego ustala się na podst. 6-ciokrotnego czynszu, który wynosił , jak niespornie wskazał powód, 1771 zł. Dało to w.p.s. powyżej 10.000 zł, co uprawniało powoda do wynagrodzenia minimalnego z tytułu obsługi prawnej w wysokości 2400 zł. Z tych względów sąd okręgowy zmienił pkt III wyroku sądu rejonowego na podst. art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc. Apelacja zaś jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu na podst. art. 385 kpc.

Na koszty postępowania apelacyjnego po stronie powoda złożyło się minimalne wynagrodzenie adwokackie w wysokości 2400 zł wliczone na podst. Rozp. MS z dnia 22.10.2015r. jako że apelacja została złożona już pod rządem tego rozporządzenia. Za postępowanie zażaleniowe sąd przyznał powodowi koszty, na które złożyły się: opłata od zażalenia 60 zł i minimalne wynagrodzenia adwokackie ( 25 % z kwoty 360 zł od w.p.z. 1200 zł ustalone na podst. Rozp. MS z dnia 22.10.2015r., mając na uwadze przepis przejściowy § 21 cyt. Rozp. ).