Sygn. akt II Ca 212/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Trzaska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa L. K.

przeciwko E. L.

o roszczenia z umowy najmu

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 14 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 1605/12

I. ***oddala apelację;***

II. ***zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 300 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.***

UZASADNIENIE

Powód L. K. wystąpił o zasądzenie od pozwanej E. L. kwoty 3.564,80 złotych z ustawowymi odsetkami tytułem zaległego czynszu najmu lokalu użytkowego za okres od lutego do kwietnia 2012 roku oraz równowartości podatku od nieruchomości za okres 2011 roku i cztery pierwsze miesiące 2012 roku.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa w całości. Twierdziła, że strony w momencie podpisywania aneksu do umowy w kwietniu 2011 roku dokonały ustnych ustaleń dopuszczających możliwość rozwiązania umowy przez wypowiedzenie oraz podniosła fakt wypowiedzenia tej umowy w trybie art. 682 kc wobec braku wyposażenia lokalu w sanitariaty.

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.300 złotych z ustawowymi odsetkami i oddalił powództwo w pozostałej części.

W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia wskazał, że w dniu 11 marca 2010 roku pomiędzy L. K., jako wynajmującym, a E. B., jako najemcą, doszło do zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) położonego w CH P. przy ul. (...) w B. o powierzchni 17 m^2. Najemca zobowiązała się do uiszczania wynajmującemu miesięcznego czynszu w wysokości 1.200 złotych brutto oraz ponoszenia w całości kosztów energii elektrycznej, innych opłat związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej przez najemcę na rzecz CH P. oraz podatku od nieruchomości wg naliczenia, w okresie obowiązywania umowy, nie krócej niż do dnia przekazania pawilonu protokołem zdawczo-odbiorczym wynajmującemu. Umowa została zawarta na okres od dnia 1 maja 2010 roku do dnia 30 kwietnia 2011 roku, z możliwością jej przedłużenia. Przekazanie lokalu najemcy nastąpiło w dniu 11 marca 2010 roku. Najemczyni przez okres obowiązywania umowy wywiązywała się z jej warunków.

W dniu 28 kwietnia 2011 roku strony podpisały aneks do umowy najmu z dnia 11 marca 2010 roku, mocą którego przedłużyły obowiązywanie umowy najmu na dalszy czas określony od dnia 1 maja 2011 roku do dnia 30 kwietnia 2012 roku. Jednocześnie ustaliły wysokość miesięcznego czynszu na kwotę 1.100 złotych. Pozostałe warunki umowy miały obowiązywać bez zmian.

W dniu 9 maja 2012 roku E. B. zdała L. K. wynajmowany lokal. Pismem z dnia 13 lutego 2012 roku L. K. wezwał E. B. do uregulowania czynszu najmu za miesiąc luty 2012 roku.

E. B. w odpowiedzi wskazała, iż dokonała wypowiedzenia umowy najmu w dniu 2 lutego 2012 roku, ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 roku. E. B. wskazywała, iż L. K. został poinformowany o wypowiedzeniu dnia 31 grudnia 2011 roku.

W odpowiedzi L. K. wskazał, iż umowa najmu została zawarta na czas określony do dnia 30 kwietnia 2012 roku i nie przewidywała możliwości jej wypowiedzenia przez którakolwiek ze stron, a zatem w świetle art. 673 § 3 k.c. brak jest możliwości skutecznego złożenia oświadczenia woli odnośnie jej rozwiązania przed upływem okresu obowiązywania umowy. Z uwagi na powyższe żądanie zapłaty czynszu najmu jest zasadne.

Pismem z dnia 1 czerwca 2012 roku wynajmujący wezwał najemcę do uiszczenia kwoty 3.910 złotych, na którą składa się kwota 3.300 złotych tytułem czynszu najmu za miesiąc luty, marzec i kwiecień 2012 roku oraz kwota 610 złotych tytułem nieuregulowanych kosztów dotyczących opłaty podatku od nieruchomości.

W przypadku najmu zawartego na czas oznaczony, sposób i termin jego wypowiedzenia został określony w treści przepisu art. 673 § 3 k.c., z którego wynika, iż jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Analiza treści umowy najmu z dnia 28 kwietnia 2011 roku wskazuje, iż strony nie przewidziały możliwości wcześniejszego wypowiedzenia stosunku najmu. Pozwana nie udowodniła także w jakikolwiek obiektywny sposób, aby przed datą podpisania aneksu oraz w momencie jego podpisania strony dokonały ustnych ustaleń dopuszczających możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy najmu. Twierdzenia te nie znajdują potwierdzenia w stanowisku strony powodowej. Wynajmujący nie wyraził także zgody na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron.

Za nieskuteczne należy także uznać wypowiedzenie przez pozwaną umowy najmu lokalu w oparciu o przepis art. 682 k.c. Jako okoliczność uzasadniającą wypowiedzenie umowy pozwana wskazywała, iż lokal nie był wyposażony w sanitariaty, zaś pozwana w dacie rozwiązania umowy była w zaawansowanej ciąży. Praca w lokalu zagrażała zdrowiu pozwanej i jej nienarodzonemu dziecku.

W orzecznictwie jako przykład sytuacji faktycznych odnoszących się do stanu najętego lokalu wskazuje się na zawilgocenie, zgrzybienie, emitowanie przez materiały użyte do budowy budynku (w którym znajduje się lokal) substancji toksycznych, niebezpieczeństwo zawalenia się ściany, sufitu lub całego budynku oraz zagrażające zdrowiu oddziaływanie sąsiednich lokali lub nieruchomości - nadmierny hałas, emisja czynników wywołujących alergię. Jak wyjaśnił SN w wyroku z dnia 21 maja 1974 r., II CR 199/74, OSP 1975, z. 3, poz. 67, stan zagrożenia życia lub mienia osób zamieszkujących budynek to nie tylko stan polegający na tym, że budynek jest zagrożony bezpośrednio w swym

fizycznym istnieniu, ale także stan wynikający z zagrożenia życia na skutek warunków antysanitarnych, jak nadmierne zawilgocenie i zagrzybienie, których nie usuwa się przez okres kilkuletni. Także użycie przez wykonawcę do budowy domu (mieszkania) materiałów budowlanych emitujących substancje toksyczne, które zagrażają zdrowiu lub życiu osób korzystających z tego domu lub mieszkania, rodzi odpowiedzialność cywilną wykonawcy wobec tych osób za szkodę wyrządzona takim działaniem, a szkody tej nie może uchylić brak formalnych zakazów użycia takich materiałów (wyrok SN z dnia 1 grudnia 1986 r., II CR 362/86, OSNC 1988, nr 7–8, poz. 98). Jak z tego wynika, użycie takich materiałów stwarzać może zagrożenie dla zdrowia osób przebywających w lokalu uzasadniające wypowiedzenie najmu na podstawie art. 682 k.c.

W świetle tak rozumianego stanu zagrożenia zdrowia lub życia nie sposób uznać za spełniającego te warunki fakt braku sanitariatów. Okoliczność ta w żaden sposób nie zagrażała jej życiu ani zdrowiu. Pozwana zdaniem Sądu nie przedstawiła żadnych dowodów na to, że wykonywanie pracy w lokalu wynajmowanym przez powoda zagraża jej zdrowiu.

Na uwzględnienie w ocenie Sądu nie zasługiwało natomiast żądanie zapłaty kwoty 264,80 złotych. Pozwany nie wykazał, z jakiego tytułu dochodzi powyższej kwoty, a nawet jeżeli stanowi ona podatek od nieruchomości, nie wykazał jej wysokości poprzez przedstawienie stosownego naliczenia przez Urząd Miejski w B.. W myśl zasady ciężaru dowodu ustanowionej w art. 6 k.c. ten kto powołując się na przysługujące mu prawo, żąda czegoś od innej osoby, obowiązany jest udowodnić fakty wskazujące to na uprawnienie.

Wyrok ten zaskarżyła apelacją pozwana w części uwzględniającej powództwo.

Zarzuciła mu:

a) ***naruszenie art. 65 § 2 kc poprzez bezpodstawne jego niezastosowanie, a oparcie się przez Sąd Rejonowy jedynie na literalnym brzmieniu umowy (aneksu) oraz stanowisku powoda prezentowanego w toku postępowania sądowego oraz bezpodstawne przyjęcie przez Sąd, iż wolą stron umowy najmu było przedłużenie czasu jej trwania na czas określony tj. do 30 kwietnia 2012 roku podczas gdy jak to wynika z zeznań pozwanej oraz zgłoszonego w sprawie świadka wolą stron było przedłużenie umowy najmu lecz z możliwością jej wcześniejszego zakończenia;***

b) ***naruszenie art. 682 kc poprzez bezpodstawne przyjęcie, iż wypowiedzenie umowy najmu złożone przez pozwaną powodowi listem poleconym było nieskuteczne, jak również zbyt wąskie przyjęcie przez Sąd wykładni w/w przepisu zgodnie z którą brak sanitariatów (WC) w wynajmowanym lokalu nie stanowił zagrożenia zdrowia lub życia ciężarnej pozwanej i jej nienarodzonego dziecka, a ponadto że pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów na to, że wykonywanie przez nią pracy w lokalu wynajmowanym zagraża jej zdrowiu;***

c) ***naruszenie art. 213 § 1 kpc poprzez bezpodstawne pominięcie przez Sąd Rejonowy faktów powszechnie znanych tj. okoliczności, że kobieta w ciąży zmuszona jest do znacznie częstszego korzystania z sanitariatów niż osoba nie będąca w ciąży, a wstrzymywanie moczu przez kilka godzin pracy w lokalu nie wyposażonym w WC w sposób bezpośredni zagraża zdrowiu ciężarnej kobiety i jej nienarodzonego dziecka;***

d) ***naruszenie art. 278 § 1 kpc poprzez błędne przyjęcie, iż w przedmiotowej sprawie niezbędnym jest uzyskanie przez Sąd wiadomości specjalnych pomimo gdy powszechnie wiadomym jest, iż kobiety ciężarne muszą korzystać z sanitariatów znacznie częściej niż pozostałe osoby, a uniemożliwienie korzystania z nich negatywnie wpływa na stan zdrowia zarówno ciężarnej kobiety, jak i noszonego przez nią dziecka;***

e) ***naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez nie rozważenie przez Sąd Rejonowy zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób wszechstronny i obiektywny, a w szczególności poprzez***

bezpodstawne przyjęcie, iż złożone wypowiedzenie było bezskuteczne, zaś pozwana nie miała podstaw do wcześniejszego rozwiązania umowy najmu w oparciu o przepis art. 682 kc podczas, gdy jak zostało to udowodnione w sprawie w dacie złożenia przedmiotowego wypowiedzenia pozostawała w zaawansowanej ciąży, a wynajmowany lokal nie był wyposażony w sanitariaty;

f) ***naruszenie art. 328 § 2 kpc poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenia faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów na które się oparł i przyczyn, dla których dowodom wskazanym przez pozwaną Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, a także wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.***

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Białymstoku do ponownego rozpoznania.

SĄD OKRĘGOWY USTALIŁ I ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne.

Wbrew wysuniętemu w apelacji zarzutowi trafne jest także ustalenie, iż zawierając w dniu 28 kwietnia 2011 roku aneks do umowy najmu strony nie wprowadziły do łączącej je umowy postanowień umożliwiających jej wypowiedzenie przed terminem 30 kwietnia 2012 roku. Przede wszystkim w § 15 umowy najmu z dnia 11 marca 2010 roku strony postanowiły, iż wszelkie zmiany treści umowy wymagają zgody stron, przy zachowaniu formy pisemnej pod rygorem nieważności (umowa najmu karta 9). W umowie w/w ani też w aneksie do niej z dnia 28 kwietnia 2011 roku nie ma postanowień odnośnie możliwości wypowiedzenia jej przez jedną ze stron i obie te umowy zawarte zostały na czas jednego roku (karta 6 – 10 i karta 13). Zgodnie z brzmieniem cytowanego § 15 umowy najmu wprowadzenie zmian do przedmiotowej umowy najmu (w tym w szczególności odnośnie podstaw wypowiedzenia jej przez jedną ze stron) wymagało zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Ustne ustalenia w tym przedmiocie poczynione przy podpisywaniu aneksu w dniu 28 kwietnia 2011 roku byłyby więc objęte nieważnością.

Należy także stwierdzić, że pozwana nie wykazała wprowadzenia takich postanowień do umowy zeznaniami świadka T. B. (1). Będąc matką pozwanej świadek zeznała o rozmowie z powodem w okresie gdy pozwana zaszła w ciążę i powstał problem częstego korzystania z toalety. Jednocześnie świadek we wrześniu 2011 roku przestała pracować w Centrum P. i od tego czasu pozwana przestała korzystać z toalety u świadka. Były rozmowy o zamontowaniu toalety na koszt pozwanej oraz o możliwości znalezienia innego najemcy w miejsce pozwanej. Z treści zeznań tego świadka wynika fakt prowadzenia rozmów co do możliwych sposobów rozwiązania problemów powstałych po wrześniu 2011 roku (kiedy to pozwana zaszła w ciążę a jej matka przestała prowadzić pobliski sklep wyposażony w toaletę). Nie ma w nich natomiast stwierdzenia ażeby doszło do zmiany łączącej strony umowy najmu tj. odnośnie określenia podstaw wypowiedzenie tej umowy oraz terminów wypowiedzenia.

Nie są zasadne zarzuty apelacji pozwanej dotyczące naruszenia art. 682 kodeksu cywilnego. Przepis ten przewiduje możliwość wypowiedzenia umowy najmu, jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników. Wadami takimi może być w szczególności zawilgocenie, zagrzybienie, niebezpieczeństwo zawalenia się ściany czy całego budynku (patrz F. Błahuta „Komentarz do kodeksu cywilnego" 1972 t. 2, str. 1479). W orzeczeniu z dnia 21 maja 1974 roku II CR 199/74 Sąd Najwyższy podał, iż nie usuwanie przez okres kilkuletni zagrzybienia lokalu wywołującego alergię lub użycie do budowy mieszkania materiałów emitujących substancje toksyczne (które zagrażają zdrowiu lub życiu lokatorów) wypełniając znamiona wad lokalu o jakich mowa w art. 682 kc. Chodzi zatem o zły stan techniczny lokalu (wady), który bezpośrednio zagraża zdrowiu najemcy.

W sprawie niniejszej stan techniczny lokalu był dobry i przez niespełna dwa lata w pełni odpowiadał potrzebom pozwanej jako pawilon handlowy (protokół zdawczo – odbiorczy z 11 marca 2010 roku). W lokalu tym nie powstały wady techniczne w rozumieniu art. 682 kc lecz pod koniec 2011 roku ujawniła się niedogodność polegająca na potrzebie pozwanej częstszego korzystania z łazienki (a te znajdowały się w lokalach sąsiednich Centrum Handlowego Park). Taka niedogodność powodować mogła pewne uciążliwości w prowadzeniu sklepu (po zaprzestaniu prowadzenia sklepu sąsiedniego przez matkę pozwanej konieczne było porozumienie się z nowym najemcą lokalu odnośnie udostępnienia toalety). Nie można uznać takiej sytuacji odnoszącej się do lepszej czy gorszej dogodności w korzystaniu z lokalu za wadę fizyczną lokalu zagrażającą zdrowiu pozwanej w rozumieniu art. 682 kc. Dodać należy, iż przedmiotowy lokal posiadał tzw. węzeł sanitarny, a powód wyrażał zgodę na urządzenie łazienki przez pozwaną (fakt niesporny i podany też w zeznaniach świadka T. B.).

W świetle powyższego uznać należy za bezskuteczne wypowiedzenie umowy najmu złożone przez pozwaną w dniu 31 grudnia 2011 roku powołujące się na brak odpowiedniego zaplecza sanitarnego (karta 43).

Oddalenie apelacji pozwanej jako bezzasadnej przez Sąd Okręgowy nastąpiło w myśl art. 385 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc).