

Sygn. akt II Ca 185/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 3 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Mokras
-----------------	--------------------

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2014 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. M.

przeciwko J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kępnie

z dnia 13 lutego 2014 r., sygn. akt I Cupr 279/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

„1. zasądza od pozwanego J. S. na rzecz powoda P. M. kwotę 1.030,69 (tysiąc trzydzieści 69/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 6 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanego J. S. na rzecz powoda P. M. kwotę 20,00 (dwadzieścia 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.”,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego J. S. na rzecz powoda P. M. kwotę 20,00 (dwadzieścia 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 185/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 lutego 2014 r., sygn. akt I Cupr.279/13, Sąd Rejonowy w Kępnie oddalił powództwo P. M. przeciwko J. S. o zapłatę.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł powód zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 1.588,46 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 marca 2013 r. do

dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie zaś z art. 505¹³ § 2 k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Stosownie do przepisu art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Przepis ten nie ma jednak charakteru bezwzględnie obowiązującego – strony mogą w umowie ograniczyć albo – jak należy uznać – wyłączyć zakres jego zastosowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 1980 r., II CR 110/80, OSNC 1980/11/222).

W niniejszej sprawie strony w § 8 ust. 1 umowy najmu zastrzegły, że umowa najmu nie przedłuża się automatycznie, w konsekwencji czego wyłączyły zastosowanie do zawartego stosunku prawnego powołanego przepisu art. 674 k.c. Tym samym należy uznać, że po upływie terminu obowiązywania kolejnej umowy najmu zawartej w dniu 1 sierpnia 2012 r. na okres 6 miesięcy, tj. od dnia 1 lutego 2013 r. strony nie łączyła już umowa najmu lokalu. Oznacza to, że od tego dnia do czasu wyprowadzenia się z lokalu z końcem lutego 2013 r. najemcy zajmowali przedmiotowy lokal bezumownie. W tym stanie rzeczy należy uznać, że wynajmującemu w stosunku do najemców przysługiwało roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 225 zd. 1 k.c. i art. 224 § 2 zd. 1 k.c., w wysokości ustalonego przez strony miesięcznego czynszu najmu, tj. w kwocie 1.100 zł, które zostało przez najemców uiszczone.

Wbrew stanowisku pozwanego, wynajmującemu nie przysługiwało od najemców roszczenie o czynsz najmu za miesiąc marzec i kwiecień 2013 r., albowiem w tym okresie czasu strony nie obowiązywała już umowa najmu lokalu, jak również nie obowiązywał ich okres wypowiedzenia tej umowy, a przy tym zaprzestali oni faktycznego korzystania z zajmowania lokalu.

Odnosząc się natomiast do spornego między stronami roszczenia powoda wobec pozwanego o zwrot nadpłaconych należności za energię elektryczną, należy zauważyć, że – jak słusznie ustalił Sąd Rejonowy – na podstawie korekty opłat stałych zastosowanej przy pierwszym rozliczeniu z drugim najemcą wynosiłaby kwotę 159,51 zł. Po odjęciu od tej kwoty wysokości niedopłaty powoda z tytułu energii elektrycznej – ustalonej na podstawie faktur - w kwocie 148,80 zł, pozostała kwota 10,71 zł.

Tym samym, po odjęciu od należnej powodowi kwoty 1.500 zł z tytułu zwrotu kaucji - bezspornej między stronami - kwoty 458,60 zł z tytułu niedopłaty za gaz oraz kwoty 10,71 zł, należało – na podstawie art. 471 k.c. - zasądzić od pozwanego na rzecz powoda różnicę w wysokości 1.030,69 zł.

Z uwagi na okoliczność, że w § 6 umowy najmu strony ustaliły, że kaucja będzie zwrócona do 30 dni po zakończeniu najmu, które nastąpiło z końcem lutego 2013 r., na podstawie art. 481 k.c. należało zasądzić tę kwotę z ustawowymi z odsetkami po upływie 30 dni od dnia wymagalności, oznaczonego przez dzień spisania przez strony protokołu zdawczo – odbiorczego, tj. od dnia 6 kwietnia 2013 r.

Jako niezasadne Sąd Okręgowy uznał roszczenie powoda o zasądzenie na jego rzecz zwrotu wydatków poniesionych na antenę satelitarną, dzwonek bezprzewodowy, szafę garderobianą, a także lodówkę i szafkę. Stosownie do art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu

poprzedniego. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że powód część rzeczy zabrał, a co do pozostałych rzeczy pozwany żąda od powoda ich zabrania, co czyni bezpodstawnym roszczenie powoda o zwrot ich wartości.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. orzeczono jak w punktach I i II sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.