

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2014r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Andrzejak-Kruk

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2014r. w Poznaniu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa H. I.

przeciwko M. M.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 4 lipca 2013r.,

sygn. akt V.C.838/13

oddala apelację.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk

## UZASADNIENIE

***Pozwem złożonym w dniu 13.02.2013r. powód H. I. wystąpił o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego M. M. kwoty 11.271,-zł z ustawowymi odsetkami oraz kosztami postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód podniósł, że strony łączy umowa najmu lokalu mieszkalnego ( zawarta na okres od 25.08.2012r. w formie ustnej, zaś od dnia 13.09.2012r. w formie pisemnej ), na podstawie której pozwany zobowiązany jest płacić czynsz w kwocie 1.7000,-zł miesięcznie oraz koszty eksploatacji lokalu. Dochodzone roszczeni obejmowało koszty eksploatacji w kwocie 686,32zł ( które opłacił powód ) oraz zaległy czynsz za okres od września 2012r. do lutego 2013r. w kwocie 10.583,87zł.***

***W dniu 27.03.2013r. wydany został przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniający żądanie pozwu.***

***Pozwany złożył sprzeciw od tego nakazu, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powoda zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwany zaprzeczył, aby zawarł z powodem ustną umowę najmu, wyraził też wątpliwość, czy została zawarta umowa pisemna, gdyż nie została ona podpisana przez wymienioną w niej A. I.. Zdaniem pozwanego w dniu 14.10.2012r. doszło do wypowiedzenia umowy pisemnej przez powoda w trybie natychmiastowym z żądaniem opuszczenia lokalu w terminie tygodniowym, do którego pozwany zastosował się, wyprowadzając się z lokalu (...).10.2012r. Z ostrożności natomiast pozwany wskazał, że to on wypowiedział umowę pismem z 31.11.2012r., które doręczone zostało żonie powoda i wysłane kurierem ( przesyłka nie została odebrana ).***

***Pozwany uznawał, że powodowi przysługiwał czynsz jedynie za okres 13.09-19.10.2012r. i powinien on zostać potrącony z wpłaconej przez niego kaucji. Z kolei żądanie zapłaty opłat eksploatacyjnych zostało oparte na rachunkach dotyczących innego lokalu i obejmuje okres, gdy sporny lokal pozostawał już w dyspozycji powoda.***

Wyrokiem z dnia 4.07.2013r., sygn. akt V.C.838/13 Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.335,-zł z odsetkami ustawowymi od kwoty:

- 1.400,-zł od dnia 13.10.2012r. do dnia zapłaty,

- 1.700,-zł od dnia 13.11.2012r. do dnia zapłaty,

- 1.700,-zł od dnia 13.12.2012r. do dnia zapłaty,

- 535,-zł od dnia 22.04.2013r. do dnia zapłaty

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie,

3. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 13,-zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego złożył powód, zaskarżając go w części oddalającej powództwo oraz zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1. rażąco naruszenie zasady bezstronności i obiektywizmu przez stawianie znacznie większych wymagań w zakresie staranności (zarówno na etapie procesowym jak i przedprocesowym) stronie powodowej aniżeli stronie pozwanej, także reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika;

2. rażąco naruszenie zasady kontrydiktoryjności przez oparcie rozstrzygnięcia na okoliczności, która nie była podniesiona przez żadną ze stron, a nadto nie odpowiada rzeczywistości stanowi faktycznemu;

3. naruszenie art. 227 k.p.c. przez dopuszczenie dowodu z zeznań świadków na okoliczność nie mającą dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia;

4. naruszenie art. 229 k.p.c. poprzez uznanie okoliczności wyraźnie zaprzeczonych przez powoda za okoliczności przez niego przyznane,

5. naruszenie art. 232 k.p.c. przez uznanie, że powód miał obowiązek dowodzenia okoliczności, z której nie wywodził skutków prawnych, a także przez uznanie okoliczności twierdzonych przez stronę pozwaną za udowodnione przy braku zgłoszenia jakichkolwiek dowodów na ich poparcie i mimo zaprzeczenia im przez powoda;

6. naruszenie zasad swobodnej oceny dowodów przez:

- ocenę zeznań powoda jako posiadających znacznie mniejszą moc dowodową niż zeznania pozwanego i świadków (ze względu na ich chaotyczność, niekonsekwencję i brak konkretyzmu) w sytuacji, gdy powód, w przeciwieństwie do ww. osób, przesłuchany został bez uprzedniego wezwania na rozprawę celem przesłuchania,

- ustalenie stanu faktycznego wyłącznie w oparciu o zeznania świadków zgłoszonych przez stronę pozwaną, w sytuacji, gdy świadkowie byli żywo zainteresowani wynikiem sprawy z uwagi na solidarną z pozwanym odpowiedzialność za dochodzone roszczenie ( z uwagi na art. 668<sup>1</sup> k.c. );

7. uczynienie podstawą orzekania stanu faktycznego sprzecznego z zebrany w sprawie materiałem dowodowym;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 5 k.c. przez jego zastosowanie w sytuacji, gdy nie zaistniały przesłanki jego stosowania, a nadto pozwany nie zgłosił stosownego zarzutu;
2. art. 6 k.c. przez uznanie, że powód winien dowodzić faktu, z którego nie wywodził skutków prawnych tj. zgłoszenia umowy do odpowiedniego organu podatkowego;
3. przepisów ustawy z 21.06.2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez uznanie, że umowa najmu okazjonalnego przekształca się w umowę najmu zwykłego na skutek niezgłoszenia jej do naczelnika urzędu skarbowego, przy jednoczesnym stwierdzeniu, że takiego skutku nie rodzi niedoręczenie przez najemcę dokumentów, o których mowa w art. 19a ust. 2 ustawy;
4. art. 673 § 3 k.c. przez jego niezastosowanie, prowadzące do uznania skuteczności wypowiedzenia umowy przez pozwanego;
5. art. 61 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie, prowadzące do uznania skuteczności doręczenia wypowiedzenia umowy przez pozwanego;
6. art. 74 § 1 k.c. przez dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadków oraz strony na okoliczność ustnego dokonania czynności dla której forma pisemna zastrzeżona była ad solemnitatem;
7. naruszenie przepisów k.c. o użyczeniu, przez ich zastosowanie w sytuacji gdy nie zaistniały przesłanki do ich zastosowania;
8. art. 498 k.c. przez uwzględnienie zarzutu potrącenia w sytuacji, gdy nie zaistniały przesłanki do jego uwzględnienia.

W związku z tym powód wniósł o zmianę orzeczenia w zaskarżonej orzeczenia w zaskarżonej części oraz o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Z uwagi na fakt, iż Sąd odwoławczy nie przeprowadzał postępowania dowodowego, niniejsze uzasadnienie ogranicza jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa ( art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. ).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, choć niektóre zarzuty, związane przed wszystkim ze sposobem sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego wyroku, były trafne.

Skarżący słusznie wytknął, iż Sąd Rejonowy dokonał jednostronnej oceny sporu na tle zasadności dochodzonego przez powoda roszczenia; rozbieżność stanowisk dotyczyła w istocie czasu trwania zawartej umowy najmu, strony przedstawiły w tym zakresie argumentację prawną, zaś Sąd Rejonowy skoncentrował się na ocenie postępowania powoda przy realizacji umowy w kontekście zasad współżycia społecznego, do których żadna ze stron się nie odwoływała ( marginalne znaczenie przypisując zaś temu, że również powód nie wykonywał wynikających dla niego z umowy obowiązków: nie złożył w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji, nie zapłacił czynszu i opłat eksploatacyjnych za okres korzystania z lokalu ). Co więcej, uzasadnienie wyroku jest nacechowane emocjonalnie, choć dotyczyło oceny sytuacji zdarzającej się niejednokrotnie w obrocie prawnym i nie mającej drastycznego charakteru. Wprawdzie sąd orzekający – wbrew zarzutom skarżącego – może w ramach stosowania prawa materialnego zastosować również art. 5 k.c. pomimo niepowołanie się na ten przepis przez żadną ze stron, natomiast w niniejszej sprawie stanowisko Sądu Rejonowego jest o tyle niejasne, że choć stwierdził naruszenie przez powoda zasad współżycia społecznego, to jednocześnie wprost nie wskazał, które z jego zachowań nie zasługują na ochronę. Sąd Rejonowy wymieniał w tym kontekście różnorakie zachowania powoda związane z wykonywaniem oraz rozwiązaniem umowy najmu i można się jedynie domyślać, że na jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego

ostatecznie uznał żądanie zapłaty czynszu za okres, gdy pozwany opuścił już lokal na wyraźne żądanie powoda ( s. 16 uzasadnienia ). Stanowisko to jest jednak o tyle niekonsekwentne, że w wyroku uwzględnił powództwo o zapłatę czynszu za okres do 31.12.2012r., zaś pozwany wyprowadził się w październiku 2012r.

Nie był zasadny zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. Skarżący upatruje go w dopuszczeniu dowodu z zeznań świadków na okoliczności mniemające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Stanowisko to nie jest trafne. Dowód z przesłuchania świadków A. C. i M. C. zgłoszony został przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty m.in. w celu wykazania, w jakim okresie zajmowali oni wspólnie z pozwanym sporny lokal oraz że powód zażądał jego opuszczenia ( k.41 ). Fakty te miały istotne znaczenie z punktu widzenia stanowiska procesowego pozwanego, który utrzymywał, że doszło do rozwiązania umowy najmu na skutek jej wypowiedzenia przez powoda w dniu 14.01.2012r. „w trybie natychmiastowym”, a zatem powodowi należał się czynsz co najwyżej za okres do 19.10.2012r., kiedy to opróżnił lokal ( k.39-40 ).

Zarzut naruszenia art. 229 k.p.c. było tyle chybiony, że wszystkie okoliczności faktyczne zostały ustalone przez Sąd Rejonowy w oparciu o przeprowadzone dowody, nie zaś bezdowodowo, w trybie powołanego przepisu ( stanowi on, że nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości ). Wynika to w sposób jasny z uzasadnienia zaskarżonego wyroku ( s.3-7 ), w którym Sąd Rejonowy zaznaczył, które konkretnie dowody przyjął za podstawę poszczególnych ustaleń. W dalszej części uzasadnienia Sąd Rejonowy rzeczywiście przyjął – co jest kwestionowane w apelacji – iż powód przyznał, że wchodził do budynku pod nieobecność lokatorów lub w obecności, ale bez ich zgody ( s.9 ) oraz że dopiero po konsultacji z prawnikiem przemyślał sprawę i uznał, że umowa nadal wiąże ( s.10 ). Były to jednak rozważania dotyczące oceny materiału dowodowego, a ewentualne uchybienia w tym zakresie mogą być wytknięte w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Wspomnianych w apelacji okoliczności Sąd Rejonowy nie potraktował bowiem za przyznane w rozumieniu art. 229 k.p.c. i nie uczynił ich z tego względu elementem ustalonego stanu faktycznego.

Nie są zasadne zarzuty apelacji zmierzające do podważenia dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny zeznań świadków A. C. i M. C. oraz przesłuchania stron. Nie sposób zgodzić się ze stwierdzeniem, że skoro powód został przesłuchany na rozprawie, na którą nie był w tym celu specjalnie wzywany, to jego zeznania powinny w większym stopniu zasługiwać na przymiot wiarygodności, jako złożone spontanicznie, bez wcześniejszych przygotowań. Powód wprawdzie ( odwrotnie niż pozwany ) rzeczywiście nie otrzymał wezwania do osobistego stawienia, ale musiał liczyć się z tym, że Sąd Rejonowy na pierwszym posiedzeniu zarządzi co najmniej tzw. informacyjne wysłuchanie stron w trybie art. 212 k.p.c., a więc odbierze od niego wyjaśnienia odnośnie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Powód znał też niewątpliwie wcześniej stanowisko procesowe pozwanego i przytoczone przez niego okoliczności, a zatem – jak ujmuje to apelacja – mógł przygotować się do przedstawienia własnej wersji zdarzeń. Sąd Rejonowy wyjaśnił, w jakim zakresie i dlaczego nie dał wiary zeznaniom powoda, zaś jego wywód jest logiczny i przekonujący. Dotyczy to również oceny dowodu z zeznań świadków. Skarżący kwestionuje ich wiarygodność wskazując, iż byli zainteresowani w sposobie rozstrzygnięcia sprawy z uwagi na wynikającą z art. 688<sup>1</sup> k.c. solidarną odpowiedzialność z najemcą za zapłatę czynszu. Argument ten jest o tyle nietrafiony, że nie zostali oni pozwani, zaś wyrok wydany przeciwko najemcy nie rzutowałby w sposób bezpośredni na ich sytuację w ewentualnym oddzielnym procesie. Oczywiście można uznać, że ich zeznania, jak bliskich pozwanemu, miały mniejszą moc dowodową niż osób postronnych, natomiast nieporozumieniem jest stwierdzenie apelacji, iż w ogóle niedopuszczalne było przyznanie im przymiotu wiarygodności. Skarżący zdaje się nie pamiętać, że w myśl art. 233 § 1 k.p.c., ocena wiarygodności i mocy dowodów należy do sądu, który dokonuje jej według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Podkreślić trzeba, że zeznania świadków i pozwanego co do sposobu realizacji łączącej strony umowy najmu oraz okoliczności, w jakich lokatorzy opuścili sporny lokal były spójne i wzajemnie zgodne, a także wiarygodne w świetle zasad doświadczenia życiowego, jak słusznie stwierdził Sąd I instancji.

W uzasadnieniu apelacji – w ramach zarzutu naruszenia art. 232 k.p.c. – skarżący kwestionuje ustalenie Sądu Rejonowego, iż pismo z dnia 30.11.2012r. zawierające oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy najmu, zostało w tym samym dniu odebrane przez żonę powoda A. I.. Wbrew przekonaniu skarżącego, ustalenie to znajduje

oparcie w materiale dowodowym sprawy, a konkretnie w zeznaniach pozwanego, które przywołał Sąd Rejonowy. Pozwany zeznał, że kiedy pod koniec listopada 2012r. skontaktował się telefonicznie z powodem, ten poinformował go, że umowa nadal trwa i pozwany ma płacić czynsz. Wówczas pozwany sporządził pisemne wypowiedzenie, które za pośrednictwem sekretarki firmowej złożył na ręce żony powoda, gdyż jego akurat nie było ( k.70 ). Skoro zeznania pozwanego uznane zostały przez Sąd Rejonowy za wiarygodne w całości, a ocena ta nie została skutecznie podważona w apelacji, to na ich podstawie Sąd Rejonowy mógł ustalić, iż pismo pozwanego zawierające wypowiedzenie odebrała w dniu jego sporządzenia żona powoda. Zarzuty apelacji są zresztą o tyle niezrozumiałe, że powód powoływał się na wypowiedzenie z dnia 30.11.2012r. już w sprzeciwie od nakazu zapłaty oraz twierdził, że pismo to zostało złożone m.in. na ręce żony właściciela lokalu ( k. 40 ), natomiast powód w odpowiedzi na sprzeciw okoliczności tej nie przeczył, a jedynie podnosił, że postanowienie umowy najmu przyznające najemcy uprawnienie do jej wypowiedzenia z miesięcznym wyprzedzeniem jest nieważne z uwagi na art. 673 § 3 k.c. ( k.60-61 ).

Zasadnie skarżący zwrócił natomiast uwagę – w ramach zarzutu naruszenia przepisów kodeksu cywilnego o użyczeniu – że Sąd Rejonowy błędnie przytoczył postanowienie zawarte w § 6 ust. 2 umowy najmu. To bowiem wynajmujący czyli powód ( nie zaś pozwany – jak ustalił Sąd Rejonowy ) zobowiązał się do dostarczenia i pokrycia materiałów do malowania ścian ( k.10 ).

W pozostałym zakresie ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe, a zatem również Sąd Okręgowy oparł na nich swoje rozstrzygnięcie.

Apelacja aprobejuje ocenę Sądu I instancji, iż strony zawarły umowę najmu okazjonalnego w rozumieniu art. 19 a-e ustawy z dnia 21.06.2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t.j. Dz.U. z 2014r., poz. 150 ). Wywodzi natomiast, że umowa o tym charakterze ostatecznie nie doszła do skutku, gdyż pozwany nie dostarczył dokumentów, o których mowa w art. 19a ust. 2 ustawy, a w konsekwencji powód nie mógł w terminie wynikającym z art. 19b ust. 1 zgłosić zawarcia umowy w urzędzie skarbowym, co z kolei doprowadziło do jej przekształcenia w najem zwykły, do którego stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. Zdaniem skarżącego przekształcenie nie jest wynikiem niezgłoszenia umowy do urzędu skarbowego ( jak przyjął Sąd I instancji ), lecz niedoręczenia przez najemcę dokumentów, o których mowa w art. 19a ust. 2 ustawy, które stanowią obligatoryjną i integralną część umowy. Zarówno stanowisko skarżącego, jak i Sądu I instancji są o tyle nieuzasadnione, że nie uwzględniają istoty najmu okazjonalnego.

Przepisy regulujące ten rodzaj najmu zostały wprowadzone ustawą nowelizującą z dnia 17.12.2009r. ( Dz.U. z 2010r. Nr 3, poz. 13 ) i obowiązują od dnia 28.01.2010r. Celem nowelizacji było zrealizowanie założeń, które uprzednio doprowadziły do wyłączenia ( na podstawie art. 3 ust 1 ) takiego najmu spod większości przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów i oparcie go o przepisy Kodeksu cywilnego. Chodziło wówczas o przyczynienie się do rozwoju rynku najmu i eliminowanie przypadków zawierania umów najmu „na czarno”, bez płacenia podatku od dochodów z najmu. Przepisy Kodeksu cywilnego regulujące najem okazały się jednak niewystarczające dla realizacji tych założeń i stąd nowelizacja ustawy ( por. Uzasadnienie projektu ustawy nowelizującej, Sejm RP VI kadencji nr druku 2250 ). Umowa najmu okazjonalnego dotyczyć może lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i jest zawierana na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat ( art. 19a ust. 1 ). Jej główna zaleta dotyczy interesów wynajmującego i polega na możliwości skorzystania z szybkiej ścieżki egzekucji i łatwego wyeksmitowania najemcy, gdyż – zgodnie z art. 19a ust. 2 – składa on w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji ( któremu sąd może na wniosek właściciela nadać klauzulę wykonalności w razie niezrealizowania przez najemcę żądania opróżnienia lokalu, art. 19d ust. 4 ) oraz wskazuje inny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajmowanego. Do najmu okazjonalnego, ze względu na jego specyfikę, nie stosuje się większości przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, o ile właściciel lokalu dokonał zgłoszenia zawarcia umowy w urzędzie skarbowym ( art. 19e ustawy ). Niezrealizowanie przez strony umowy najmu okazjonalnego szczególnych obowiązków przewidzianych w ustawie i charakterystycznych dla tego rodzaju najmu ( jak złożenie przez najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji czy zgłoszenie zawarcia umowy przez wynajmującego w urzędzie skarbowym ) spowoduje, że najem ten będzie miał ograniczoną skuteczność, natomiast nie zmieni się jego charakter w tym sensie, że w dalszym ciągu będzie to umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta na czas oznaczony, która – zgodnie z art. 19d ust. 1 ustawy

– wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy. Z powyższych względów Sąd Okręgowy pominął – jako nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy ( art. 227 k.p.c. ) – zgłoszony w apelacji dowód z dokonanego przez powoda zgłoszeni wynajmu w urzędzie skarbowym.

Szczególną podstawę wypowiedzenia najmu okazjonalnego przewiduje art. 19d ust. 5, zgodnie z którym w razie niedopełnienia przez najemcę obowiązku z art. 19a ust. 3, właściciel lokalu może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia. Poza tym właściciel będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy w trakcie jej trwania z przyczyn przewidzianych w art. 11 ust. 2 pkt 1-3 ( o ile zgłosi zawarcie umowy w urzędzie skarbowym, art. 19 e ), zaś każda ze stron – w wypadkach określonych w umowie ( art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 ustawy; por. uchwała Sądu Najwyższego z 7.06.2006r., III CZP 30/06, publ. OSN 2007/3/41).

W rozpoznawanej sprawie strony w § 7 ust. 1 umowy najmu przewidziały, że każda z nich może rozwiązać umowę ( zawartą do dnia 13.09.2013r. ) z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, zaś w § 7 ust. 2 wymieniły konkretne przypadki, gdy umowę ze skutkiem natychmiastowym ma prawo rozwiązać wynajmujący. Sąd Rejonowy uznał, że pozwany pismem z dnia 30.11.2012r. dokonał ważnego wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem na koniec grudnia 2012r. W apelacji trafnie jednak zarzucono, że stanowisko to pozostaje w sprzeczności z art. 673 § 3 k.c. W świetle tego przepisu swobodne wypowiedzanie umów najmu zawartych na czas oznaczony nie jest dopuszczalne, gdyż ustawa wymaga, aby strony określiły w umowie wypadki, kiedy będzie to możliwe. Wprawdzie nie zostało sprecyzowane, jak ma wyglądać określenie tych „wypadków”, natomiast niewątpliwie nie jest wystarczające przyznanie stronom blankietowego uprawnienia do wypowiedzenia umowy. Postanowienie, które zezwala na rozwiązanie w drodze swobodnego wypowiedzania umowy zawartej na czas oznaczony, jest sprzeczne z naturą takiego stosunku oraz z przepisem ustawy, a w konsekwencji nieważne ( art. 58 § 1 i 3 k.c. ). Skoro pisemne oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy już z tego względu nie mogło wywołać skutku, straciły na znaczeniu zarzuty apelacji zmierzające do wykazania, iż oświadczenie to nie zostało powodowi złożone – w rozumieniu art. 61 § 1 k.c. – w dniu 30.11.2012r.

Pomimo powyższego uchybienia Sądu I instancji, brak było podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda czynszu najmu za okres po dniu 31.12.2012r. ( taką datę końcową przyjmuje zaskarżony wyrok ). Poczynione przez ten Sąd ustalenia oraz zebrany w sprawie materiał wskazują bowiem, że w rzeczywistości umowa najmu została rozwiązana wcześniej, niż przyjęto w zaskarżonym wyroku – na mocy porozumienia stron. Nie budzi wątpliwości, że na skutek zgodnych oświadczeń woli strony mogły rozwiązać umowę przed upływem terminu, na jaki została zawarta. Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 14.10.2012r. powód oświadczył lokatorom, w tym pozwanemu, że chce rozwiązać umowę najmu i że mają się oni wyprowadzić. Z zeznań pozwanego wynika z kolei, że zrozumiał on stanowisko powoda, a mając na względzie dotychczasowy układ wzajemnych relacji oraz planowany przez siebie zakup lokalu przystał na jego żądanie i ustalił z nim tygodniowy termin opróżnienia lokalu ( k.69 ). Wprawdzie pozwany traktował oświadczenie powoda jako „wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym”, natomiast nie zaktualizowały się przesłanki przewidziane w § 7 ust. 2 umowy najmu, upoważniające powoda do takiego rozwiązania umowy ani nawet powód się na nie nie powołał. Mając zatem na uwadze treść oświadczeń stron oraz okoliczności ich złożenia można uznać, że strony rozwiązały umowę najmu w drodze porozumienia ze skutkiem na dzień 21.10.2012r.

Przeszkody dla poczynienia powyższych ustaleń nie stanowiły przywołane w apelacji przepisy art. 74 § 1 k.c. w zw. z art. 76 k.c. i art. 77 § 2 k.c., przewidujące ograniczenia dowodowe w przypadku zastrzeżenia formy pisemnej dla dokonania danej czynności prawnej. Z art. 19a ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że forma pisemna pod rygorem nieważności zastrzeżona została jedynie dla zawarcia i zmiany umowy najmu okazjonalnego. Formę pisemną pod rygorem nieważności strony w samej umowie zastrzegły z kolei dla jej zmian i uzupełnień ( § 11 ust. 2 umowy ) oraz dla wypowiedzenia umowy ( § 7 ust. 1 i 2 ). Zgodnie z art. 77 § 2 k.c., jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron powinno być stwierdzone pismem. Jest to jednak w tym wypadku forma pisemna zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych ( tak również Sąd Najwyższy np. w wyroku z 14.06.2013r., V CSK 330.12, LEX nr 1360344 ). Na tle zmiany umowy Sąd Najwyższy przyjmuje, że sformułowania „stwierdzone pismem” nie można utożsamiać z koniecznością złożenia oświadczenia woli na piśmie przez obie strony, gdyż chodzi tu o potwierdzenie na piśmie dla celów dowodowych samej zmiany umowy, która mogła zostać dokonana

w dowolnej formie. Stąd też „stwierdzenie pismem”, o jakim mowa w art. 77 k.c., może pochodzić tylko od jednej ze stron ( por. wyrok Sądu Najwyższego z 22.12.2005r., V CSK 8/05, LEX nr 1096047 ). Gdyby przełożyć pogląd ten na grunt niniejszej sprawy, to w piśmie z dnia 30.11.2012r. pozwany wyraźnie powołał się na oświadczenie powoda z dnia 14.10.2012r. oraz na uzgodnienia dotyczące terminu wyprowadzki ( k.45 ), co można by traktować jako stwierdzenie pismem w rozumieniu art. 77 § 2 k.c. Gdyby zaś zakładać, że art. 77 § 2 k.c. wymaga formy pisemnej dla oświadczeń woli obu stron o rozwiązaniu umowy, to w myśl art. 74 § 2 k.c., mimo niezachowania tej formy, dowód ze świadków lub z przesłuchania stron na fakt dokonania tej czynności był dopuszczalny, gdyż został on uprawdopodobniony za pomocą wspomnianego wyżej pisma.

Nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy dość niejasny pogląd Sądu I instancji o „odpłatnym użyczeniu”, w którym pozwany miał sporny lokal od daty jego faktycznego zajęcia ( 25.08.2013r. ) do dnia zawarcia umowy najmu ( 13.09.2012r. ). Stanowiska procesowe stron odnośnie charakteru łączącego je w tym okresie stosunku prawnego były sprzeczne; powód twierdził, że zawarto umowę najmu w formie ustnej, zaś pozwany – że wprawdzie zamieszkał w lokalu (...).08.2012r., ale do dnia podpisania umowy najmu nie był zobowiązany do płacenia czynszu ani opłat eksploatacyjnych, a jedynie miał na swój koszt wykonać niezbędne prace wykończeniowe, których wynajmujący wcześniej nie przeprowadził. Powód, pomimo zgłoszenia powyższych twierdzeń, nie dochodził czynszu najmu za okres sprzed zawarcia pisemnej umowy najmu, zaś Sąd Rejonowy częściowo uwzględnił jego żądanie zapłaty opłat eksploatacyjnych ( do kwoty 535,-zł ), które to rozstrzygnięcie nie było kwestionowane przez pozwanego. Znajduje zaś ono oparcie choćby w art. 713 zd. 1 k.c., zgodnie z którym biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Do kosztów tych należy niewątpliwie zaliczyć opłaty za prąd i gaz dostarczany do lokalu i zużywany przez lokatora. Nie można natomiast przyjąć, aby powód wykazał istnienie stosunku najmu przed dniem 13.09.2012r. Skarżący podnosi, że w świetle zasad doświadczenia życiowego nie jest wiarygodne, aby udostępnił lokal pozwanemu zupełnie nieodpłatnie, zwłaszcza że obowiązany był pokryć koszty prac remontowych. Odnośnie kosztów remontu trzeba jednak zwrócić uwagę, że zgodnie z § 6 ust. 4 umowy najmu obowiązek powoda ograniczał się jedynie do dostarczenia i pokrycia kosztów materiałów do malowania ścian. Zgodnie z ustaleniami Sądu I instancji, uzgodnione z powodem prace malarskie oraz inne prace wykończeniowe wykonywał natomiast pozwany. Jest zupełnie logiczne, że okres, kiedy pozwany przygotowywał lokal do zamieszkania nie został objęty umową najmu zobowiązującą go do uiszczania czynszu. Strony znały się zresztą z pracy, co stanowi dostateczne wyjaśnienie faktu, że powód udostępnił pozwanemu lokal do korzystania bez żadnej formalnej podstawy.

Brak jest podstaw do uwzględnienia apelacji w zakresie, w jakim kwestionowała oddalenie powództwa o zapłatę opłat za media ponad kwotę 535,-zł. W celu wykazania wysokości poniesionych z tego tytułu kosztów powód przedstawił faktury obejmujące okresy rozliczeniowe wykraczająca poza przyjęty przez Sąd Rejonowy czas trwania najmu ( 13.09-31.12.2012r. ) oraz wcześniej użyczenia ( 25.08-12.09.2012r. ). Skarżący krytykuje stanowisko Sądu Rejonowego, który obciążył pozwanego powyższymi kosztami proporcjonalnie do okresu faktycznego zajmowania przedmiotowego lokalu. Sąd Rejonowy nie miał jednak dostatecznych podstaw do przyjęcia, że całość kosztów wynikających z faktur za prąd i gaz powinna obciążać pozwanego. Słusznie zwrócił uwagę, że skoro w chwili przekazania lokalu pozwanemu strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy, w którym spisały stan liczników, to rzeczą powoda było jego przedstawienie, gdyż tylko w ten sposób możliwa była weryfikacja jego roszczenia. Wprawdzie powód dołączył ten protokół do apelacji, ale był to dowód spóźniony i został przez Sąd Okręgowy pominięty na podstawie art. 381 k.p.c. Pozwany już w sprzeciwie od nakazu zapłaty kwestionował żądanie powoda podając, że dotyczy ono częściowo okresu, w którym lokal pozostawał w jego dyspozycji. Wbrew stanowisku apelacji, potrzeba przedstawienia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu istniała już zatem w postępowaniu w I instancji, jak również powód, w którego posiadaniu dokument ten się znajdował, mógł złożyć go jako dowód w sprawie. Co więcej, na obecnym etapie postępowania roszczenie o zapłatę dalszych kosztów eksploatacyjnych musi być uznane za niezasadne również z tego względu, iż Sąd Okręgowy przyjął, że umowa najmu ( zobowiązująca pozwanego do ich ponoszenia ) trwała jedynie do 21.10.2012r.

Nie był zasadny zarzut naruszenia art. 498 k.c. Pozwany rzeczywiście przed wszczęciem procesu nie złożył powodowi oświadczenia o potrąceniu ( art. 499 zd. 1 k.c. ), natomiast należy uznać, że zawarł zarzut w tym zakresie w

uzasadnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty. Wyraźnie wskazał tam bowiem, że wpłacił wynajmującemu kaucję i po jej potrąceniu z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu między stronami nie powinno być żadnych wzajemnych rozliczeń finansowych ( k.40 ). Oświadczenie o potrąceniu nie wymaga zachowania szczególnej formy i powinno być złożone w sposób, który w dostatecznym stopniu ujawnia jego treść; strona powinna zatem sprecyzować wolę potrącenia oraz skonkretyzować własną wierzytelność i jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powoda. Dopuszcza się przy tym połączenie w trakcie postępowania sądowego złożenia oświadczenia woli o potrąceniu z podniesieniem zarzutu potrącenia. Pozwany w ramach tego zarzutu oświadcza wolę potrącenia, powołując się na fakt dokonania potrącenia i wynikające z niego skutki prawne, obejmujące trwale zniweczenie żądania powoda. Dokonana czynność ma podwójny charakter: jest oświadczeniem woli w rozumieniu kodeksu cywilnego, a jednocześnie czynnością procesową w ścisłym, technicznym sensie ( por. wyrok Sądu Najwyższego z 21.06.2012r., III CSK 317/11, LEX nr 1229968 czy wyrok Sądu Najwyższego z 10.08.2010r., I PK 56/10, LEX nr 678009 ). Apelujący podnosi, że potrącenie nie było możliwe, gdyż zgodnie z § 7 ust. 3 umowy najmu wpłacona przez najemcę kaucja przepadała, gdy okres obowiązywania umowy był krótszy niż 12 miesięcy ( chyba że rozwiązanie umowy nastąpiło z winy wynajmującego ). Powyższe postanowienie umowy jest jednak sprzeczne z przepisem art. 19a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności właściciela, o których mowa w ust. 4. Z powyższego przepisu wynika, że kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego ma charakter zwrotny, zaś odmienne postanowienie umowy należy uznać za sprzeczne z prawem i w konsekwencji nieważne ( art. 58 § 1 i 3 k.c. ). Sąd Rejonowy słusznie zatem uwzględnił zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego i umniejszył przysługującą powodowi należność z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych o kwotę 2.000,-zł z tytułu wpłaconej przez pozwanego kaucji.

Mając wszystko powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk