

Sygn. akt XV Ca 1811/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Brygida Łagodzińska (spr.)

Sędzia: SO Maria Antecka

Sędzia: SO Jolanta Borkowicz-Grygier

Protokolant: stażysta Marta Miernik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 maja 2014 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa R. L.

przeciwko I. M.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 26 września 2013 r.

sygn. akt IX C 689/13

I. prostuje oczywistą omyłkę, w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce (...) wpisuje słowa (...);

II. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) w punkcie 1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 800 zł (osiemset złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2011 roku do dnia zapłaty,

b) w punkcie 3. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.011,50 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu;

III. w pozostałej części apelację oddala;

IV. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 612 zł z tytułu zwrotu kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

/-/ M. Antecka/-/ B. Łagodzińska/-/ J. Borkowicz-Grygier

UZASADNIENIE

Powód R. L. wystąpił o zasądzenie na jego rzecz od I. M. kwoty 6.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2011r. i kosztami procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew I. M. wystąpiła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 26 września 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań- Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w punkcie 1. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.600 złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty: a) 3.200 zł od dnia 11 września 2011 r. do dnia zapłaty, b) 2.400 od dnia 11 października 2011 r. do dnia zapłaty, w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a w punkcie 3. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 250 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia faktyczne i rozważania Sądu pierwszej:

W dniu 1 września 2010 r. R. L. zawarł z I. M. umowę w oparciu, o którą wynajął jej lokal użytkowy znajdujący się w P. przy ul. (...), który to lokal przeznaczony miał być na cele biurowe związane z prowadzoną przez pozwaną działalnością gospodarczą. Umowa ta została początkowo zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2010 r., przy czym od dnia 1 stycznia 2011r. automatycznie przekształcała się w umowę zawartą na czas nieoznaczony (§4). Pozwana zobowiązana była do uiszczania na rzecz powoda tytułem czynszu najmu kwoty 2.400 zł miesięcznie do dnia 10-go każdego miesiąca, przy czym czynszem najmu objęte były koszty wody, prądu i ogrzewania. Zapłata miała nastąpić na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej pozwanej faktury/rachunku z podaniem numeru konta. Każda ze stron, począwszy od dnia 1 stycznia 2011r., uprawniona była do wypowiedzenia umowy najmu z pisemnym wypowiedzeniem z 2-miesięcznym uprzedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (§8). W §9 ustalono, że wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej. W dniu 16 sierpnia 2011r. pozwana zapłaciła powodowi kwotę 1.600 zł tytułem czynszu za sierpień 2011r. Wówczas też pracownik pozwanej próbował przekazać powodowi pismo z dnia 11 sierpnia 2011r., w którym pozwana oświadczyła, że w związku z wcześniejszymi ustaleniami wypowiada umowę najmu lokalu ze skutkiem na 20 sierpnia 2011r., a powodem rezygnacji jest znaczna redukcja etatów. Wskazała, że ustalony czynsz za miesiąc sierpień w wysokości 1.600 zł został wpłacony właścicielowi lokalu w dniu 11 sierpnia 2011r., a uzgodniony termin wydania lokalu wraz z kluczami do 30 sierpnia 2011r. Pozwany odmówił przyjęcia ww. pisma skutkiem czego nadane zostało ono listem poleconym w dniu 27 sierpnia 2011r. W dniu 30 sierpnia 2011 r. pozwana wydała powodowi wynajmowany lokal. W protokole sporządzonym tego samego dnia wskazano, iż lokal został zdany bez śladów wyraźnych uszkodzeń, przy czym stwierdzono drobne usterki, takie jak zbita szyba oraz brak naczyń, aparatów telefonicznych i młynka do kawy. Przedstawiciel pozwanej zobowiązał się do zwrotu i naprawy ww. rzeczy. W dniu 19 września 2011 r. pozwana przekazała powodowi 2 aparaty telefoniczne, 2 kubki, cukierniczkę, 4 szklanki, 2 noże, 3 łyżeczki, 7 talerzyków i tackę. Pozwany nie wystawił rachunków, ani faktur opiewających na wrzesień i październik 2011r., jednakże wezwał ją do zapłaty czynszu najmu za ww. miesiące. W przedmiotowej sprawie bezsporne było, iż strony łączyła umowa najmu. Nadto niekwestionowanym było, że w sierpniu 2011r. pozwana złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu, zdając mu lokal i uiszczając na jego rzecz kwotę 1.600 zł. Przedmiotem sporu było natomiast to, czy w tak ustalonym stanie faktycznym łączący strony stosunek prawny uległ zakończeniu wskutek wypowiedzenia umowy przez pozwaną przy zachowaniu określonego tą umową dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia, czy też faktycznie doszło do rozwiązania umowy za porozumieniem stron. Powód R. L. domagał się zasądzenia od I. M. wskazanej w pozwie kwoty wywodząc, iż żądanie jego znajduje swoje źródło w łączącym strony stosunku najmu. Zgodnie z brzmieniem art. 659§1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Poza sporem było, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego będącego własnością powoda i znajdującego się w P. przy ul. (...). Jej warunki sprecyzowane zostały pisemnie w dniu 1 września 2010 r. między innymi poprzez określenie wysokości czynszu najmu na kwotę 2.400 zł miesięcznie oraz daty jego płatności na dziesiąty dzień każdego miesiąca. Bezspornym było również, iż pozwana w czasie trwania stosunku najmu winna była uiszczać na rzecz swojego przeciwnika procesowego każdomiesięcznie ww. kwotę. Umowa powyższa określała również warunki, na jakich mogło nastąpić jej wypowiedzenie przez każdą ze stron, to jest przewidywała, iż każda ze stron począwszy od dnia 1 stycznia 2011r., uprawniona była do wypowiedzenia umowy najmu z pisemnym wypowiedzeniem z 2-miesięcznym uprzedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego

(§8). Istotne było również brzmienie §9, w którym ustalono, że wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej. Jak wynikało z poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń jeszcze w sierpniu 2011r. doręczone zostało powodowi pisemne oświadczenie pozwanej - pismo z dnia 11 sierpnia 2011r., w którym wskazała ona, że wypowiada umowę najmu lokalu ze skutkiem na 20 sierpnia 2011r. Powyższe zdaniem Sądu Rejonowego pozwalało uznać, iż do unicestwienia łączącego strony stosunku najmu doszło wskutek jednostronnego oświadczenia woli najemczynie. Jednocześnie w ocenie Sądu pierwszej instancji zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził w żaden sposób, aby mogło dojść do rozwiązania umowy w drodze porozumienia stron lub też w drodze wypowiedzenia umowy przy ustaleniu wcześniejszego terminu wypowiedzenia. Ustalenie okresu wypowiedzenia krótszego, niż dwa miesiące zgodnie z brzmieniem §9 umowy wymagałoby zmiany tejże umowy w formie pisemnej. Z relacji pozwanej (niepotwierdzonej zresztą przez powoda) wynikało zaś, iż strony czyniły jedynie ustne ustalenia w tym zakresie. W konsekwencji Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, iż nadal obowiązywały je postanowienia umowne w jej pierwotnym utrwalonym pisemnie kształcie i nie doszło do jej zmiany poprzez ustalenie innego terminu wypowiedzenia lub też poprzez jej rozwiązanie w drodze porozumienia stron. W konsekwencji oświadczenie pozwanej z dnia 11 sierpnia 2011 r. rodziło taki skutek, iż doszło do wypowiedzenia umowy najmu z dnia 1 września 2010 r., przy zastosowaniu 2 – miesięcznego terminu wypowiedzenia tą umową określonego. Tym samym do rozwiązania umowy doszło wraz z upływem października 2011r., a pozwana pozostawała zobowiązana do zapłaty na rzecz powoda nieuiszczonej dotychczas części należności za sierpień 2011r. (800 zł) oraz czynszu za wrzesień i październik 2011r. (po 2.400 zł za każdy miesiąc). W ocenie Sądu pierwszej instancji bez znaczenia dla powyższego obowiązku pozostawała okoliczność, że pozwana lokal powoda zdała w terminie wcześniejszym. Obowiązek ten powstał przy tym, w ocenie Sądu, niezależnie od tego czy powód wystawił pozwanej rachunek, o którym mowa w §7 umowy, albowiem konieczność zapłaty wynikała z treści umowy, którą określono zarówno termin zapłaty, jak i wysokość należnej kwoty. Poza sporem było, iż pozwana nie uiściła na rzecz powoda należności w części za sierpień 2011r. oraz z wrzesień i październik 2011r., a tym samym zasadnym było zasądzenie na rzecz powoda łącznie kwoty 5.600 zł. O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481§1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Termin świadczenia pozwanej określony był umownie – na 10 dzień każdego miesiąca, jednocześnie dla jego określenia istotny był również termin pisemnego żądania z dnia 10 września 2011r. skierowanego do pozwanej, w rezultacie czego zasadnym było zasądzenie odsetek w zakresie kwoty 3.200 zł od dnia 11 września 2011r., od tej daty pozostawała ona bowiem w zwłoce co do tej kwoty i następnie co do kwoty 2.400 zł (obejmującej czynsz za październik 2011r.) od 11 października 2011r., albowiem żądanie w tej części nie stało się jeszcze wymagalne przed dniem 10 października 2011r. W pozostałym zakresie powództwo w zakresie roszczenia odsetkowego jak też i co do należności głównej nie było zasadne i podlegało oddaleniu. Odnośnie roszczenia powoda o naprawienie szkody związanej z utratą części wyposażenia lokalu oraz zniszczeniem okien wiatrołapu, Sąd Rejonowy uznał je za niewskazane, ponieważ pozwana przedstawiła dokumenty świadczące o tym, że zwróciła mu wszystkie przedmioty wymienione przez powoda. O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności stron za wynik postępowania.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w części, tj. w punktach 1 i 3. Orzeczeniu zarzuciła:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 65 § 1 i 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U., Nr 16, póź. 63, ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, skutkujące przyjęciem przez Sąd I instancji, że w niniejszej sprawie nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy za porozumieniem stron ze skutkiem na dzień 30 sierpnia 2011 r. pomimo treści i okoliczności podpisania w tym dniu przez strony końcowego protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu i niewystawienia rachunków za sporny okres przez wynajmującego, wbrew charakterowi prawnemu i znaczeniu nadawanemu tym dokumentom w obrocie prawno-gospodarczym, a także ustalonym zwyczajom i zasadom współżycia społecznego w stosunkach najmu;

- art. 659 § 1 i art. 675 § 1 w zw. z art. 487 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U., Nr 16, póź. 63, ze zm.) poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, że obowiązek zapłaty czynszu jest oderwany od świadczenia wzajemnego wynajmującego, tj. oddania najemcy lokalu do używania, a najemca jest

zobowiązany do zapłaty czynszu pomimo uzgodnionego z powodem zwrócenia przedmiotu najmu, co jest sprzeczne z istotą (naturą) stosunku prawnego najmu;

- art. 5 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U., Nr 16, póź. 63, ze zm.) poprzez brak jego zastosowania i brak przyjęcia, że w niniejszej sprawie roszczenie powoda o zapłatę czynszu nie powinno podlegać ochronie prawnej, wobec protokolarnego (uzgodnionego) zwrotu przez pozwaną lokalu powodowi w dniu 30 sierpnia 2011 r., okoliczności zwrotu lokalu, oraz działań powoda, w tym przekazania przez niego pozwanej informacji o znalezieniu kolejnego najemcy;

- art. 481 § 1 i 2 w zw. z art. 455 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U., Nr 16, póź. 63, ze zm.) poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkujące nieprawidłowym przyjęciem, że czynsz powinien być płatny pomimo niewystawienia i niedoręczenia przez powoda rachunków za sporny okres, co zgodnie z § 7 ust. 1 umowy najmu stanowi podstawę płatności czynszu;

- art. 28 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r., Nr 90, póź. 594, ze zm.) w związku z art. 98 i art. 100 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, póź. 296, ze zm.) poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkujące nieprawidłowym przyjęciem, że opłata sądowa od pozwu w niniejszej sprawie wyniosła 300 zł oraz że taka kwota została uiszczona przez powoda, w sytuacji, gdy opłata sądowa uiszczona przez powoda wyniosła 250 zł, co skutkuje nadmiernym obciążeniem pozwanej kosztami postępowania przy przyjęciu przez Sąd odpowiedzialności pozwanej za wynik postępowania w 5/6 części;

2. Naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 233 i art. 227 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 póź. 296, ze zm.),

- poprzez niewłaściwe zastosowanie przez Sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny dowodów w odniesieniu do znaczenia prawnego faktu zwrócenia lokalu wynajmującemu, sporządzenia pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego, faktu niewystawienia przez wynajmującego rachunków za sporny okres, treści pisma pozwanej z dnia 11 sierpnia 2011 r. oraz chronologii tych zdarzeń, skutkujące niewłaściwym przyjęciem, że w niniejszej sprawie nie doszło do rozwiązania umowy najmu za porozumieniem stron w dniu 30 sierpnia 2011 r.,

- poprzez niewłaściwe zastosowanie przez Sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny dowodów w zakresie braku przyjęcia, że protokół zdawczo-odbiorczy lokalu, zgodnie z doświadczeniem życiowym w obrocie prawnogospodarczym w Polsce jest sporządzany w dniu rozwiązania umowy najmu lub po jej rozwiązaniu i stanowi potwierdzenie faktu zakończenia stosunku najmu,

- poprzez niewłaściwe zastosowanie przez Sąd pierwszej Instancji zasady swobodnej oceny dowodów w odniesieniu do skierowanego przez pozwaną do powoda wypowiedzenia umowy najmu, co jak ocenił Sąd doprowadziło do jednostronnego wypowiedzenia najmu przez pozwaną, a późniejsze oświadczenia i ustalenia stron, w tym w drodze pisemnego protokołu zdawczo - odbiorczego, nie doprowadziły do rozwiązania umowy w drodze porozumienia stron lub też skrócenia okresu wypowiedzenia.

- poprzez niewłaściwe zastosowanie przez Sąd pierwszej Instancji zasady swobodnej oceny dowodów w odniesieniu do faktu niewystawienia przez powoda rachunków za sporny okres oraz treści umowy najmu skutkujące przyjęciem, że postanowienie § 7 ust. 1 umowy najmu jest istotne dla określenia terminu i wysokości należnej kwoty, nie ma natomiast znaczenia w zakresie stwierdzenia, że prawidłowo wystawiony i doręczony najemcy rachunek stanowi podstawę zapłaty czynszu.

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz obciążenie powoda kosztami procesu według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w punktach 1 i 3 oraz

przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo zasadna.

Rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie wymagało, czy pomiędzy stronami doszło do zakończenia stosunku najmu pomieszczeń przy ul. (...) w drodze wypowiedzenia, czy porozumienia stron. Sąd pierwszej instancji przyjął, że do rozwiązania umowy doszło w drodze wypowiedzenia, jednak w ocenie Sądu odwoławczego, pominął zarzut pozwanej, że stosunek obligacyjny został rozwiązany w drodze porozumienia stron z końcem sierpnia 2011 r. Sąd wprawdzie dostrzegł, że strony czyniły ustne ustalenia co do zakończenia łączącej ich umowy, jednak w żaden sposób okoliczności tej nie ocenił, wykluczając z góry modyfikację stosunku obligacyjnego w innej formie aniżeli pisemnej.

Sąd odwoławczy nie zgodził się z taką oceną materiału sprawy.

Zgodnie z art. 77§1 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Według art. 77§2 k.c. jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem.

Z przepisu art. 77§2 k.p.c. wynika zatem możliwość rozwiązania stosunku obligacyjnego za porozumieniem stron, niezależnie od postanowień umowy co do sposobów jego zakończenia. Wyłączenie takiej możliwości musiałyby wynikać wprost z zapisów łączącego strony kontraktu. W ocenie Sądu odwoławczego nie można domniemywać zakazu rozwiązania umowy za porozumieniem stron tylko na tej podstawie, że w umowie znalazł się zapis regulujący inny sposób jej zakończenia.

Dla zapewnienia pewności obrotu prawnego, ustawodawca dla umów zawartych w formie pisemnej przewidział jednak pewne obostrzenie w przypadku zakończenia stosunku obligacyjnego w drodze porozumienia, wymagając, by okoliczność ta została stwierdzona za pomocą pisma.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że pozwana nie posiadała dokumentu, zawierającego wprost stwierdzenie o tym, że umowa została rozwiązana za porozumieniem stron. Należało zatem ustalić, czy okoliczność ta mogła być dowiedziona za pomocą innych środków dowodowych, zaproponowanych przez I. M., tj. zeznań świadka, jej wysłuchania oraz dowodów z dokumentów, takich jak korespondencja prowadzona z powodem oraz protokoły zdawczo-odbiorczy podpisany przez powoda.

Zgodnie z art. 74§1 k.c. zastrzeżenie formy pisemnej bez rygoru nieważności ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczalny dowód ze świadków ani dowód z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności. Przepisu tego nie stosuje się, gdy zachowanie formy pisemnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej. Według art. 74§2 k.c. jednakże mimo niezachowania formy pisemnej przewidzianej dla celów dowodowych, dowód ze świadków lub z przesłuchania stron jest dopuszczalny, jeżeli obie strony wyrażą na to zgodę, jeżeli żąda tego konsument w sporze z przedsiębiorcą albo jeżeli fakt dokonania czynności prawnej będzie uprawdopodobniony za pomocą pisma.

W świetle powyższego, należało ocenić, czy fakt rozwiązania umowy za pomocą porozumienia stron został uprawdopodobniony za pomocą pisma. Wymaganie istnienia uprawdopodobnienia na piśmie faktu dokonania czynności prawnej jest traktowane w orzecznictwie dość liberalnie. Początkiem dowodu na piśmie, czyli dokumentem wykazującym, iż czynność została dokonana, może być każdy dokument, którego treść bezpośrednio lub pośrednio wskazuje na fakt dokonania czynności. Nie jest konieczne, aby pismo to pochodziło od strony, przeciwko której taki dowód będzie prowadzony, ani też aby było podpisane przez jedną ze stron. Może być to dokument prywatny lub urzędowy, wystarczy list, dowód wpłaty, wycinek prasowy, wydruk komputerowy, telefaksowy, telegram itp. (wyrok SN z 29.09.2004 r., II CK 527/03, Lex nr 174143).

Pozwana przedłożyła wypowiedzenie umowy najmu, w którym powołuje się na ustalenia z właścicielem lokalu i uzgodniony termin oddania lokalu do 30 sierpnia 2011 r. W ocenie Sądu odwoławczego był to dokument spełniający wymóg uprawdopodobnienia rozwiązania umowy za pomocą pisma. W tych okolicznościach Sąd odwoławczy przyjął, że istniała możliwość prowadzenia dowodów z zeznań świadków i stron na tę okoliczność. Istotne dla oceny spornej okoliczności były zeznania świadka A. P., który opisał okoliczności, w których jako pełnomocnik pozwanej rozmawiał z powodem na temat wcześniejszego rozwiązania stosunku najmu. Wskazywał, że w czerwcu spotkał się z powodem i wspominał o trudnej sytuacji działalności prowadzonej przez pozwaną. Do kolejnego spotkania, już w obecności pozwanej doszło pod koniec lipca 2011 r., podczas którego strony doszły do porozumienia co do rozwiązania stosunku najmu, ustalając, że opuszczą lokal w dniu 20 sierpnia 2011 r., przesuwając tę datę ostatecznie na 30 sierpnia 2011 r. Z tego dnia pochodzi protokół zdawczo-odbiorczy, podpisany przez powoda. Wprawdzie nie ma w nim informacji o rozwiązaniu umowy za porozumieniem stron, jednak w świetle zeznań powołanego świadka, a także protokołu zdawczo-odbiorczego i pisma pozwanej z dnia 11 sierpnia 2011 r., w którym powołała się na porozumienie z powodem co do zakończenia stosunku najmu, Sąd odwoławczy uznał powyższe dowody za wystarczające do stwierdzenia, że strony porozumiały się do zakończenia stosunku obligacyjnego w analizowany sposób. Wskazywały na to także zasady doświadczenia życiowego, które przemawiały za trafnością argumentacji pozwanej, że gdyby umowa miała rozwiązać się z zachowaniem dwumiesięcznego terminu na koniec miesiąca kalendarzowego, liczonego od dnia złożenia oświadczenia o jej wypowiedzeniu, to nie zdawałaby lokalu, a jeszcze wykorzystywała ten czas na prowadzenie działalności. O istnieniu wspomnianego porozumienia świadczyło także to, że powód nie wystawił pozwanej faktur za użytkowanie lokalu za miesiące wrzesień i październik 2011 r., mimo że zgodnie z § 7 ust. 1 umowy miał taki obowiązek.

Reasumując Sąd odwoławczy uznał zarzuty apelacji dotyczące błędnej oceny materiału sprawy, prowadzące do odmowy przyjęcia, że do zakończenia pomiędzy stronami stosunku obligacyjnego doszło za porozumieniem stron, a nie w drodze wypowiedzenia za zasadny. Przyjmując jednak jako datę rozwiązania umowy 30 sierpnia 2011 r., przyjął, że powodowi należy się czynsz najmu za cały miesiąc, a nie tylko 1.600 zł, które I. M. uiszczała z tego tytułu. Z tej przyczyny Sąd Okręgowy zmienił punkt 1. zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zasądzoną od pozwanej na rzecz powoda kwotę obniżył do 800 zł. Zmiany wymagało także rozstrzygnięcia o odsetkach, o których Sąd orzekł na podstawie art. 481§1i2 k.c. w zw. z § 7 ust. 1 umowy łączącej strony, zasądzając je od dnia 11 września 2011 r. do dnia zapłaty. Termin do zapłaty czynszu z miesiąc sierpień 2011 roku upłynął w dniu 10 sierpnia (zgodnie z §7 pkt 1 umowy z dnia 1 września 2010 roku), Sąd zaś zgodnie z treścią art. 321§1 k.p.c. nie może orzekać ponad żądanie. Sąd odwoławczy był również związany zakresem zaskarżenia.

Zmiana rozstrzygnięcia w zakresie roszczenia głównego, uzasadniała jego modyfikację także w przedmiocie kosztów procesu, o których Sąd odwoławczy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98§3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo. Sąd uznał, że powód wygrał niniejszą sprawę w 13% a pozwana w 87% i w takim stosunku należało rozdzielić koszty procesu. Złożyły się na nie opłata od pozwu w kwocie 250 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej- 1.200 zł (§ 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – t.j.- Dz.U. z 2013 r., nr 490). Oznaczało to, że pozwana winna zwrócić powodowi kwotę 32,50 zł, a powód jej – 1.044 zł. Po wzajemnej kompensacji tych kosztów, Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.011,50 zł tytułem kosztów procesu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1 k.p.c. orzekł jak w punkcie I sentencji. W pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd oddalił apelację, uznając ją za bezzasadną.

O kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98§3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., także rozdzielając je stosunkowo. Z uwagi na zmianę wartości zaskarżenia w porównaniu do wartości przedmiotu sporu, Sąd przyjął, że apelując wygrała sprawę w 86% a powód w 14%. Na koszty procesu złożyła się uiszczona przez pozwaną opłata od apelacji w wysokości 250 zł oraz wynagrodzenie jej pełnomocnika – 600 zł (§ 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 powołanego rozporządzenia), razem 850 zł. Ostatecznie Sąd Okręgowy zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 612 zł tytułem kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym.

Na podstawie art. 350§1 i 3 k.p.c. Sąd odwoławczy sprostował oczywistą omyłkę w komparycji zaskarżonego wyroku w nazwisku pozwanej.

/-/ M. Antecka/-/ B. Łagodzińska/-/ J. Borkowicz- Grygier