

Sygn. akt II Ca 138/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Paweł Hochman
----------------	-------------------

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2016 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na posiedzeniu niejawnym w postępowaniu uproszczonym

sprawy z powództwa A. T.

przeciwko P. J.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Bełchatowie

z dnia 30 listopada 2015 roku, sygn. akt I Cupr 268/15

oddala apelację.

P. H.

Sygn. akt II Ca 138/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy w Bełchatowie po rozpoznaniu sprawy z powództwa A. T. przeciwko P. J. o zapłatę zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.253,35 zł od dnia 18 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części; zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał w pierwszej kolejności, że w pozwie powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 5.744,- zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu swojego roszczenia wyjaśnił, iż strony w dniu 16 czerwca 2013 roku strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) określając wysokość czynszu na kwotę 250,- zł. Powód z celu zabezpieczenia ewentualnego roszczenia uiścił na rzecz pozwanego kaucję w wysokości 2.000,- zł. Z uwagi na to iż powód nie dysponował stałym zatrudnieniem a także z długim okresem trwania umowy (3 lata) powód w okresach w których uzyskiwał większe dochody wpłacał pozwanemu tytułem czynszu kwoty wyższe, aniżeli był zobowiązany na podstawie umowy. Działanie powoda podyktowane było chęcią dokonania pewnej nadpłaty w sytuacji w której dysponował większymi środkami na wypadek ewentualnej utraty płynności finansowej w przyszłości wynikającej z trudności panujących na rynku pracy. W dniu 3 listopada 2014 roku pozwany złożył powodowi pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Powód pomimo, iż nie zgadza

się ze wskazywanymi w uzasadnieniu wypowiedzenia nie kwestionowała dokonanego wypowiedzenia umowy i zgodził się z rozwiązaniem stosunku najmu, a także zwrócił pozwanemu klucze do mieszkania. Niezależnie od tego pozwany pismem z dnia 18 listopada 2014 roku złożył powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki czynszu ze wskazaniem, iż nowa stawka w wysokości 550,- zł miesięcznie będzie obowiązywać od 1 marca 2015 roku. Powód pismem z dnia 27 listopada 2014 roku odpowiedział pozwanemu, iż z uwagi na skuteczne wypowiedzenie umówionego najmu za bezzasadne traktuje pismo o zmianie wysokości stawki czynszu a także złożył wezwanie do zwrotu kaucji w wysokości 2.000,- zł raz kwoty stanowiącej nadpłatę czynszu. Pozwany pismem z dnia 4 grudnia 2014 roku odmówił zapłaty stąd wniesiony pozew okazał się konieczny i uzasadniony.

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 31 marca 2015 w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy w Belchatowie nakazał pozwanemu, aby zapłacił na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem z ustawowymi odsetkami od dnia 16 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty i kosztami zastępstwa procesowego.

Powyższy nakaz zaskarżyła sprzeciwem pozwany P. J..

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany nie kwestionował faktu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...), wskazując, iż przyczyną jej wypowiedzenia było niewłaściwe użytkowanie tego lokalu przez powoda, w szczególności niszczenie mienia pozwanego przez powoda, a także zakłócenie miru domowego sąsiadów, przez głośne zachowywanie się na klatce schodowej. Urządzanie głośnych imprez w godzinach nocnych. Ponadto pozwany podniósł, iż strony umówiły się na czynsz w wysokości 250,- zł oraz innych opłat z tytułu eksploatacji lokalu w wysokości 250,- zł stawki ryczałtowej miesięcznie. Zatem uiszczał kwotę 500,- zł miesięcznie. Natomiast kaucja, której żąda powód została zaliczona na poczet kosztów odnowienia lokalu tj:

- naprawa drzwi wejściowych,
- zakup i montaż drzwi wejściowych wyrwanych przez powoda,
- wymianie paneli podłogowych, zniszczonych i wypalonych,
- wymiana kratki wentylacyjnych, zamalowanych przez powoda oraz zniszczonych listew przypodłogowych.

W dalszej kolejności Sąd wyjaśnił, że wniesiony w dniu 5 maja 2015 roku przez pozwanego P. J. sprzeciw uchylił z mocy samego prawa wydany w dniu 31 marca 2015 roku nakaz zapłaty na podstawie art. 505<sup>36</sup> k.p.c. W myśl tego przepisu nakaz zapłaty utracił w całości swoją moc mimo iż został skierowany wobec jego części.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 czerwca 2013 roku strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 50 m<sup>2</sup> na cele mieszkaniowe. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas określony poczynając od dnia 1 lipca 2015 roku do dnia 30 czerwca 2016 roku. Najemca zobowiązał się do uiszczania czynszu w wysokości 250,-zł miesięcznie. Niezależnie od czynszu najmu najemca będzie pokrywał koszty eksploatacyjne a nadto koszty zużycia energii elektrycznej według wskazań licznika. Strony zastrzegły prawo podwyższania czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia oraz prawo wynajmującego do wypowiedzenia stosunku prawnego jeżeli najemca:

- pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystaniem z innych lokali;

- jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie i w zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

- wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkownika lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Wypowiedzenie umowy, pod rygorem nieważności, powinno być dokonane w formie pisemnej. Najemca zobowiązał się do opróżnienia lokalu i wydania go wynajmującemu wraz z wyposażeniem w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy prawa polskiego w tum odpowiednio przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy kodeksu cywilnego.

Strony ustnie jeszcze przed zawarciem umowy uzgodniły, iż za media będzie płacona kwota zryczałtowana w wysokości 250,- zł

Na poczet kaucji powód A. T. zapłacił na rzecz P. J. 2.000,- zł.

W dniu 15 lipca 2013 roku została wpłacona na poczet czynszu kwota 500 zł. W dniu 15 sierpnia 2013 roku została wpłacona na poczet czynszu kwota 500 zł. W dniu 16 września 2013 roku została wpłacona na poczet czynszu kwota 500 zł. W dniu 14 października 2013 roku została wpłacona na poczet czynszu kwota 500 zł. W dniu 17 listopada 2013 roku została wpłacona na poczet czynszu kwota 500 zł. W dniu 16 grudnia 2013 roku została wpłacona na poczet czynszu kwota 400 zł. W dniu 17 stycznia 2014 roku powód wpłacił na rzecz pozwanego P. J. kwotę 400 zł tytułem czynszu. Natomiast w dniu 22 stycznia 2014 roku zapłacił kwotę 200 zł

W dniu 7 marca 2014 roku powód wpłacił na rzecz pozwanego P. J. kwotę 500 zł. W dniu 7 marca 2014 roku powód wpłacił na rzecz pozwanego P. J. kwotę 400 zł. W dniu 3 kwietnia 2014 roku Powód przelał na rzecz pozwanego P. J. kwotę 214,62 zł tytułem opłaty za prąd. W dniu 28 kwietnia 2014 roku powód wpłacił na rzecz pozwanego P. J. kwotę 600 zł. W dniu 20 maja 2014 roku powód wpłacił na rzecz P. J. kwotę 144,- zł.

W dniu 24 maja 2014 roku powód wpłacił na rzecz P. J. kwotę 150 zł. W dniu 3 czerwca 2014 roku powód wpłacił na rzecz P. J. kwotę 106 zł. Tegoż samego dnia została uiszczona na rzecz pozwanego P. J. kwota 301,17 zł. W dniu 13 czerwca 2014 roku powód wpłacił na rzecz P. J. kwotę 500 zł W dniu 9 lipca 2014 roku powód uiścił na rzecz pozwanego kwotę 100 zł tytułem czynszu. W dniu 25 lipca 2014 roku powód uiścił na rzecz pozwanego kwotę 500 zł tytułem czynszu. W dniu 22 sierpnia 2014 roku na poczet czynszu została zapłacona kwota 350,- zł. W dniu 29 sierpnia 2014 roku na poczet czynszu została zapłacona kwota 150,- zł. W dniu 28 września 2014 roku na poczet czynszu została zapłacona kwota 737,65,- zł. W dniu 27 października 2014 roku na poczet czynszu została zapłacona kwota 500,- zł.

Na korytarzu domu w Z. przy ulicy (...) były hałasy. W trakcie takiej imprezy powód nie otworzył drzwi. Interweniowała policja. Po tej interwencji stwierdzono uszkodzone drzwi Z. P. oraz została utracona klamka. Pod adresem powoda były kierowane obelgi. Ponieważ powoda nie było w domu przyjeżdżał ojciec. P. J. naprawiał drzwi świadka. Pismem z dnia 3 listopada 2014 roku pozwany wypowiedział powodowi umowę najmu zastrzegając 1 miesięczny okres wypowiedzenia. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, iż przyczyną wypowiedzenia jest notoryczne nieprzestrzeganie porządku i zakłócanie ciszy nocnej. Powód zastosował się do złożonego wypowiedzenia i w listopadzie 2014 roku wyprowadził się z zajmowanego lokalu w Z..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości a jego uzasadniona podstawa wynika z art. 659 § 1 k.c. Zawarta przez strony umowa jest prawnie dopuszczalna. Kodeks cywilny reguluje umowę najmu w art. od 659 -692 k.c. Istota umowy najmu została zawarta w art. 659 k.c., który to przepis sanowi o tym iż wynajmujący zobowiązuje się oddać rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się do zapłaty wynajmującemu umówiony czynsz. Treścią umowy najmu jest więc zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a także odpowiadające mu zobowiązanie najemcy do płacenia

wynajmującemu umówionego czynszu. Najem jest więc umową konsensualną, która dochodzi do skutku w wypadku złożenia przez obie strony oświadczeń woli. Stosunek prawny najmu ma charakter dwustronnie zobowiązujący i wzajemny. Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu. W związku z tym najem jest umową odpłatną. Relacje prawne wynikające z umowy najmu są kształtowane zgodnie z zasadą swobody umów ( art. 353<sup>1</sup> k.c.). Z przepisów kodeksu cywilnego o najmie nie wynika, poza art. 660 k.c. (jak również art. 678 § 2 k.c.), wymóg jakiegokolwiek szczególnej formy zawarcia umowy najmu. W związku z tym umowa najmu (w tym również umowa najmu lokalu) może być zawarta ustnie, a nawet *perfecta concludentia*. Zgodnie z ogólną zasadą przewidzianą w art. 76 k.c. strony mogą zastrzec w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie (*pactum de forma*). W takiej sytuacji wskazana czynność dochodzi do skutku jedynie przy zachowaniu zastrzeżonej formy. W wypadku jednak, gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, nie określając skutków niezachowania tej formy, poczytuje się w razie wątpliwości, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych.

Sąd Rejonowy wyjaśnił również, że zgłoszony zarzut nieważności nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na to iż strony, nie zastrzegły w zawartej umowie skutku nieważności. W tym zakresie jest niedopuszczalny nie zasługuje na uwzględnienie bowiem przepisy ograniczające dowody ze źródeł osobowych na fakt dokonania czynności lub przeciwko osnowie albo ponad osnowę dokumentu nie stanowią przeszkody do prowadzenia takich dowodów na okoliczność wykładni niejasnych oświadczeń woli (tak SN w wyr. z dnia 12 grudnia 2002 r., V CKN 1603/00, Lex nr 75350). W ocenie sądu koniecznym było ustalić jak strony miały realizować obowiązek zapłaty za media dlatego zarzut pełnomocnik powoda w tym zakresie nie zasługiwał na uwzględnienie. Celowym więc było przesłuchanie świadków na okoliczności uzgodnień co do należności za media, bowiem trudno zrealizować obowiązek bez wskazania kwoty w tym zakresie.

Stronami umowy najmu są wynajmujący i najemca. Wynajmującym może być każdy podmiot prawa - osoba fizyczna, osoba prawna, a także jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 331 k.c.). Wynajmujący nie musi być właścicielem rzeczy oddanej w najem, ponieważ najem wywołuje wyłącznie skutki obligacyjne. Podobnie jak wynajmującym, najemcą może być każdy podmiot prawa. Przepisy kodeksu cywilnego o najmie (zarówno ogólne, jak i szczególne o najmie lokali) znajdują zastosowanie w zakresie, w którym stosunek najmu nie jest odmiennie uregulowany w przepisach innych ustaw, w szczególności w odniesieniu do najmu lokalu mieszkalnego w przepisach ustawy o ochronie.

Odnosząc się do okoliczności sprawy Sąd podniósł, że w przedmiotowej sprawie strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...). W ramach zawartej umowy pozwany zobowiązała się oddać przedmiotowy lokal do użytkowania pozwanej natomiast powód zobowiązał się do uiszczania co miesiąc do 10 każdego miesiąca czynszu w kwocie 250,- zł przy czym za media powód miał uiszczać należność z licznika, przy czym w przedmiotowej sprawie strony ustaliły ustnie w formie miesięcznego ryczałtu na kwotę 250,- zł. Z okoliczności sprawy niewątpliwie wynika, iż nie licząc czerwca powód mieszkał w przedmiotowym lokalu przez okres 17 miesięcy. Suma wpłaconych kwot na poczet czynszu wyniosła kwotę 8.753,35 zł plus 2.000,- zł uiszczonyj kaucji co daje kwotę 10.753,35 zł. W przedmiotowej sprawie sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanego, świadka M. J. iż strony umówiły się iż w sumie czynsz jaki będzie płacony przez powoda wyniesie 250,- zł czynsz plus opłata za media w formie ryczałtowanej. Powyższe odzwierciedlają również czynności konkludentne, które dokonywał powód bowiem uiszczał różne kwoty jednakże ich wysokość zawsze oscylowała w granicach 500,- zł, co daje sądowi podstawę do wyciągnięcia z jego działań takiego stanowiska. Twierdzenie powoda, iż wpłacając wyższe kwoty chciał zapewnić sobie trwałość stosunku najmu do grudnia na wypadek niestabilnego rynku pracy w ocenie sądu nie da się pogodzić z realiami sprawy, bowiem gdyby chciał sobie ją zapewnić to, przede wszystkim powinien wskazać za jaki okres czasu uiszcza czynsz, a której to czynności zabrakło w przelewach które dokonywał. Przedstawione sądowi potwierdzenia wskazują, iż były one płacone w zasadzie na bieżąco z małymi kilkudniowymi opóźnieniami. Z tego też powodu Sąd przyjął iż miał obowiązek uiszczania czynszu w kwocie 250,- zł za czynsz i 250,- zł za media, co daje sumę (250 x 2 x 17 = 8500,- zł.) Przy uwzględnieniu tego rodzaju wyliczeń sąd ustalił, iż przez okres 17 miesięcy powinien zapłacić czynsz w kwocie 8500,-zł co w ocenie sądu wskazuje na to iż istniała nadpłata z tego tytułu kwocie 253,35 zł. Obok czynszu strony nie

objęły w umowie obowiązku uiszczenia kaucji, która została określona na kwotę 2.000,- zł. Obowiązek jej wpłacenia wynika z art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przy czym art. 6 tejże ustawy przewiduje jej wpłacenie w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Jej wysokość nie budzi wątpliwości sądu, jednakże sposób jej zaliczenia na poczet napraw w lokalu zajmowanym przez powoda nie znajduje uzasadnienia, bowiem pozwany nie przedstawił faktur, które by w sposób jednoznaczny wskazywały by jego wysokość tym bardziej, że przesłuchany w sprawie świadek Z. P., wskazała, iż drzwi nie były wymieniane, były jedynie naprawiane przez pozwanego zarówno w jej mieszkaniu jak i w lokalu zajmowanym przez powoda. Z tego też względu stwierdzenie pozwanego, iż musiał wydać na naprawę lokalu kwotę 4.000, w którym mieszkał powód nie zasługują na uwzględnienie. Obowiązek zwrotu w myśl art. 6 ust 4 wyżej cytowanej ustawy powstaje w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Z uwagi na to iż wpłacony przez powoda czynsz w spornym okresie czasu rekompensuje w całości roszczenie pozwanego z tytułu należnego czynszu za miesiąc listopad 2014 roku i braku dowodów potwierdzających szkody jakie doznał z tytułu w związku z zajmowaniem lokalu położonego w Z. przy ulicy (...) przez powoda należało zasądzić od pozwanego jedynie kwotę 2.253,35 zł.

W pozostałej części powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 k.c.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Powyższe podyktowane było tym iż każda ze stron posiadała pełnomocnika i każda ze stron wniosła o zasądzenie kosztów procesu. Wynik wygranej do przegranej jest w zasadzie równy z tych też względów celowym było zniesienie kosztów w niniejszej sprawie.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pełnomocnik powoda zaskarżając go w części, tj. co do jego pkt 2 i 3 (w zakresie oddalającym powództwo ponad kwotę 2.253,35 zł oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu);

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia - art. 233 § 1 k.p.c. polegające na niewłaściwej, jako sprzecznej z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci zeznań pozwanego oraz świadka M. J. i uznanie ich wiarygodności w zakresie, w jakim wynika z nich, że strony umówiły się ustnie, że powód, oprócz określonego w umowie pisemnej czynszu w wysokości 250 zł miesięcznie, będzie jeszcze uiszczał pozwanemu kwotę 250 zł tytułem zryczałtowanych opłat za media, podczas gdy:

a. płatności z tytułu opłat za media wynikają wprost z treści pisemnej umowy najmu z dnia 16.06.2013 r., zgodnie z którą powoda obciążały jedynie koszty zużycia energii elektrycznej według wskazań licznika (§ 4 ust. 2 umowy), zaś pozwany nie przedstawił do potrącenia i nie udowodnił jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu,

b. powód uiszczał odrębnymi przelewami opłaty z tytułu zużycia energii elektrycznej, co wynika wprost z historii rachunku bankowego załączonej do pozwu,

2. naruszenie prawa materialnego - art. 77 § 1 k.c. w zw. z art. 247 k.p.c. polegające na jego niezastosowaniu i w konsekwencji uznaniu, iż strony, obok umowy najmu zawartej w formie pisemnej, uzgodniły również ustnie, że powód, oprócz określonego w pisemnej umowie czynszu w wysokości 250 zł miesięcznie, będzie jeszcze uiszczał pozwanemu kwotę 250 zł tytułem zryczałtowanych opłat za media, podczas gdy zgodnie z treścią § 10 ust. 1 umowy wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, zaś zgodnie z § 4 ust. 2 umowy powoda obciążały jedynie koszty zużycia energii elektrycznej według wskazań licznika, a nie w wysokości zryczałtowanej,

3. naruszenie prawa materialnego - art. 451 § 3 k.c. polegające na jego niezastosowaniu i w konsekwencji uznaniu, że gdyby rzeczywiście powód dokonywał nadpłat z tytułu czynszu najmu winien w tytułach przelewu wskazać za jaki okres czasu uiszcza czynsz, podczas gdy z treści ww. przepisu wynika, że w braku oświadczenia dłużnika lub

wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego;

W konsekwencji pełnomocnik powoda wniósł o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda także kwoty 3.490,65 zł (trzy tysiące czterysta dziewięćdziesiąt złotych sześćdziesiąt pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa (tj. od dnia 18 kwietnia 2015 roku) do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych,
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w tym postępowaniu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgłoszone w skardze apelacyjnej zarzuty odnoszą się w zasadzie tylko do błędnego w ocenie skarżącego zastosowania przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Zgłoszonych zarzutów Sąd Okręgowy nie podziela. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy prawidłowo wywiódł ustalenia faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia słusznie przyjmując, że nie zasługują na wiarę twierdzenia powoda w części, w której odnoszą się do dokonywania na rzecz pozwanego płatności czynszu najmu w większym zakresie niż wynikający z umowy. Sąd Okręgowy uznając za niewiarygodne powyższe twierdzenia wskazuje, że pozostają one w rażącej sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego. Podkreślić należy, że każdy racjonalnie myślący i należycie dbający o własne interesy człowiek dysponując większymi środkami finansowymi zdecydował by się raczej na ich lokatę na koncie bankowym niż na ich zaliczkowe przekazanie na poczet przyszłych a co za tym idzie jeszcze niewymagalnych należności. W konsekwencji powyższych uwag przyjąć należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż strony zawierając umowę najmu umówiły się, że wynikająca z umowy pisemnej kwota 250 zł miała stanowić miesięczny czynsz najmu, zaś pozostałe kwoty płacone przez powoda to zryczałtowane opłaty za media, na które strony umówiły się ustnie przyjmując jako ryczałt kwotę 250 zł miesięcznie. Taką umowę uznać należy za racjonalną uwzględniającą uzasadnione interesy stron. Brak jednocześnie powodów aby uznać, że pozwany dobrowolnie wziął na siebie obowiązek ponoszenia za powoda opłat związanych z eksploatacją mieszkania. Powyższego stanowiska nie może zmienić zawarty w uzasadnieniu apelacji argument, że obowiązek powoda nie wynikał z sporządzonej na piśmie umowy skoro znalazł no swoje potwierdzenie w innych dowodach przeprowadzonych przez Sąd pierwszej instancji.

Wydając zaskarżone orzeczenie Sąd pierwszej instancji nie naruszył również przepisu art 77 § 1 k.c. w zw. z art. 247 k.p.c. Zawarty w umowie najmu zapis (§ 10 ust. 1), zgodnie z którym wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności nie wykluczał już pierwotnego, dokonanego przy jej zawarciu uzgodnienia innych jeszcze niż w umowie warunków. Przypomnieć należy, że treść § 4 umowy łączącej strony jest o tyle odmienna od wskazywanej przez pełnomocnika powoda, że przewidywała poza obowiązkiem zapłaty czynszu, kosztów zużycia energii elektrycznej również obowiązek pokrycia innych jeszcze kosztów eksploatacyjnych, których wysokość nie została w umowie dookreślona. Powyższe stanowi dodatkowy argument przemawiający za prawdziwością twierdzeń pozwanego, że jednocześnie z zawarciem pisemnej umowy strony przewidziały obowiązek zapłaty przez powoda ryczałtu w kwocie 250 zł. miesięcznie. Ponadto jak wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2005 r. ( sygn. akt V CSK 8/05 ) sformułowania „stwierdzone pismem” użytego w art. 77 k.c. 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 kontraktu, która mogła zostać dokonana w dowolnej formie. „Stwierdzenie pismem”, o jakim mowa w art. 77 KC, może pochodzić tylko od jednej ze stron.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu apelacji.

SSO Paweł Hochman