

Sygn. akt II Ca 31/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący – SSO Agnieszka Bednarek - Moraś

Protokolant sekr. sąd. Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 października 2013 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa głównego **M. R.**

przeciwko **A. B.**

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego **A. B.**

przeciwko **M. R.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 8 listopada 2012 r. sygn. akt III C 147/12

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

a) **w punkcie I.1. zasądza od pozwanej z powództwa głównego A. B. na rzecz powódki z powództwa głównego M. R. kwotę 440 (czterysta czterdzieści) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 grudnia 2010 r. i w pozostałej części powództwo oddala,**

b) **w punkcie I.3. zasądza od powódki z powództwa głównego M. R. na rzecz pozwanej z powództwa głównego A. B. kwotę 511 (pięćset jedenaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**3. zasądza od pozwanej z powództwa głównego – powódki wzajemnej A. B. na rzecz powódki z powództwa głównego – pozwanej wzajemnej M. R. kwotę 156 (sto pięćdziesiąt sześć) złotych tytułem kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji w sprawach z powództwa głównego i wzajemnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa głównego M. R. przeciwko A. B. o zapłatę w punkcie I.1. zasądził od pozwanej (powódki wzajemnej) A. B. na rzecz powódki ( pozwanej wzajemnej) M. R. kwotę 3 227,28 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 28 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty; w punkcie I.2. oddalił powództwo główne w pozostałej części; w punkcie I.3. zasądził od pozwanej (powódki wzajemnej) na rzecz powódki ( pozwanej wzajemnej) kwotę 475,39 zł tytułem zwrotu

kosztów procesu; oraz z powództwa wzajemnego A. B. przeciwko M. R. w punkcie II.1. zasądził od powódki ( pozwanej wzajemnej) M. R. na rzecz pozwanej (powódki wzajemnej) A. B. kwotę 790,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: - 340 zł od dnia 1 września 2010 roku do dnia zapłaty,- 450 zł od dnia 1 października 2010 roku do dnia zapłaty; w punkcie II. 2. oddalił powództwo wzajemne w pozostałej części; w punkcie II.3. umarzył powództwo wzajemne co do kwoty 560 zł i punkcie II.4. zasądził od powódki ( pozwanej wzajemnej) na rzecz pozwanej (powódki wzajemnej) A. B. kwotę 262,56 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:**

W dniu 21 marca 2008r. M. R. zawarła z A. B. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...).

Zgodnie z treścią § 2 umowy, M. R. zobowiązana była uiszczać czynsz najmu w wysokości 900 zł, z góry do ostatniego dnia miesiąca oraz 200 zł zarządcy nieruchomości tytułem zaliczki i funduszu remontowego do dwudziestego dnia miesiąca. W § 4 umowy, A. B. zastrzegła sobie prawo podniesienia czynszu najmu po uprzednim zawiadomieniu o tym najemcy na miesiąc naprzód. Jednorazowo nie można było podnieść czynszu o więcej jak 10% umówionej miesięcznej stawki czynszu. W myśl § 7 umowy, po upływie roku każda ze stron może umowę wypowiedzieć z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Zgodnie z treścią § 9 umowy, na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego przysługujących mu w dniu zakończenia najmu, najemca wpłacić do jego rąk kaucję w wysokości 1 000 zł. Niewykorzystana kwota kaucji zostanie zwrócona najemcy w dniu zakończenia najmu. Strony zastrzegły, że zmiany umowy będą dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności (§ 10).

Oplaty z tytułu czynszu najmu oraz opłat na rzecz zarządcy nieruchomości wpłacane były na rachunek A. B..

W dniu 4 marca 2009r. A. B. wysłała M. R. sms - a o treści „Więc chciałabym podnieść czynsz o 200 zł, zgodnie z naszą umową miesięcznie o 10% , czyli od kwietnia byłoby 990 zł, a od maja 1 100 zł. Pozdrawiam”.

M. R. przelała na rachunek A. B.: 20 stycznia 2009r. 900 zł tytułem czynszu najmu za styczeń 2009r.; 9 lutego 2009 r. -900 zł tytułem czynszu najmu za luty 2009r.

Następnie z rachunku bankowego M. B. (partnera życiowego powódki z powództwa głównego) na konto pozwanej z powództwa głównego dokonane zostały przelewy kwot: 9 marca 2009r. - 900 zł tytułem czynszu najmu za marzec 2009r.; 13 kwietnia 2009r. -1 100 zł tytułem czynszu najmu za kwiecień 2009r.; 12 maja 2009r. 1 100 zł tytułem czynszu najmu za maj 2009r.; 16 czerwca 2009r. - 1 100 zł tytułem czynszu najmu za czerwiec 2009r.; 8 lipca 2009r. 1 100 zł tytułem czynszu najmu za lipiec 2009r.; 17 sierpnia 2009r. -1 100 zł tytułem czynszu najmu za sierpień 2009r.; 7 września 2009r. 1 100 zł tytułem czynszu najmu za wrzesień 2009r.; 13 października 2009r. 1 100 zł tytułem czynszu najmu za październik 2009r.; 15 listopada 2009r. 1 100 zł tytułem czynszu najmu za listopad 2009r.; 22 grudnia 2009r. 1 100 zł tytułem czynszu najmu za grudzień 2009r. Od miesiąca marca 2009r. opłaty na poczet czynszu najmu i na rzecz zarządcy nieruchomości opłacane były z rachunku bankowego konkubenta M. M. B..

W okresie związania stron umową M. R. opłacała należności na rzecz zarządcy nieruchomości.

W dniu 30 sierpnia 2010 r. M. R. sporządziła pismo, w treści którego oświadczyła, że wypowiada umowę najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. W piśmie tym M. R. dokonała rozliczenia należności stron, według którego suma zaległości za wodę i ścieki za okres od 2007r. do 2010 r. wynosi 645,31 zł, nadpłaciła natomiast z tytułu czynszu najmu i opłat na rzecz zarządcy kwotę 2 237,28 zł. Nadpłata wynika z opłacania w okresie od kwietnia 2009r. do lipca 2009r. czynszu w kwocie 1 100 zł, zamiast 900 zł oraz opłacania na rzecz zarządcy nieruchomości w okresie od stycznia 2010 r. do lipca 2010 r. kwot wyższych niż obciążająca ją z mocy umowy kwota 200 zł.

Powyższe pismo M. R. wysłała na adres A. B..

W dniu 3 września 2010 r. M. R. wyprowadziła się z lokalu przy ulicy (...), ponieważ wynajęła inny lokal.

W dniu 16 września 2010r. M. R. z M. B. i A. G. udali się do lokalu w celu zabrania zmywarki. Wejście do lokalu okazało się niemożliwe z powodu trudności z otwarciem drzwi. M. R. poinformowała telefonicznie A. B. o braku możliwości dostania się do lokalu. A. B. nie podjęła czynności mających na celu umożliwienie M. R. dostanie się do lokalu.

A. B. otrzymała pismo z dnia 30 sierpnia 2010r. w dniu 21 września 2010r.

W dniu 22 października 2010 r. A. B. zakupiła zamek do drzwi i dokonała wymiany zamka.

Pismem z dnia 8 grudnia 2010r. M. R. wezwała A. B. do zapłaty kwoty 2 787,28 zł tytułem nadpłaty czynszu oraz kwoty 1 000 zł tytułem kaucji, w terminie 3 dni od daty otrzymania pisma. Wezwanie do zapłaty doręczono A. B. w dniu 23 grudnia 2010r.

Zdaniem Sądu Rejonowego powództwo główne okazało się uzasadnione w części co do kwoty 2 787,28 zł tytułem nadpłaty czynszu najmu oraz 440 zł tytułem zwrotu kaucji, czyli łącznie do kwoty 3 227,28 zł.

Sąd I instancji powołał się na treść art. 669 § 1 k.c., zgodnie z którym najemca obowiązany jest uiszczać czynsz najmu w terminie umówionym.

Sąd uznał za zasadne twierdzenia powódki z powództwa głównego, że nie było do pobierania od kwietnia 2009r. czynszu najmu w kwocie 1 100 zł, gdyż oświadczenie pozwanej z powództw głównego o podwyższeniu czynszu, dokonane w formie sms nie było skuteczne, z powodu niezachowania formy pisemnej. Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z postanowieniem § 4 umowy pozwana uprawniona była do podniesienia wysokości czynszu najmu po uprzednim zawiadomieniu o tym najemcy, jednakże oświadczenie w tym przedmiocie głównego wymagało, stosownie do treści § 10 umowy, zachowania formy pisemnej. Jak podnosił Sąd meriti, przepis art. 78 § 1 k.c. stanowi, że do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. W świetle treści cytowanego przepisu wystarczającym, ale i koniecznym elementem zachowania formy pisemnej jest złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. Oświadczenie złożone w formie wiadomości tekstowej, tzw. sms - a warunku tego nie spełnia - ponieważ nie zawiera własnoręcznego podpisu pozwanej. Fakt, że w spornym okresie dokonywane były wpłaty w kwotach po 1 100 zł nie sanuje braku zachowania uzgodnionej umową formy. Pozwana nie wykazała, aby strony dokonały zmiany postanowień umowy w zakresie formy czynności skutkującej jej zmianą.

W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu Rejonowego powódka z powództwa głównego obowiązana była uiszczać w spornym okresie czynsz najmu w wysokości 900 zł, a skoro- co było poza sporem - wpłacała po 1 100 zł, kwoty przekraczające 900 zł należy traktować jako nadpłacony czynsz najmu. Odnosząc się do wskazywanej przez pozwaną zmiany wysokości opłat należnych zarządcy nieruchomości tytułem zaliczek i na fundusz remontowy, to materiał dowodowy sprawy nie daje podstaw do przyjęcia, że najemczynie zobowiązana była do uiszczania należności z tego tytułu w kwotach wynikających każdorazowo z zawiadomień sporządzanych przez zarządcę nieruchomości. Umowa jednoznacznie wskazuje, że z tego tytułu najemczynie zobowiązana była uiszczać kwotę 200 zł miesięcznie, a pozwana nie wykazała, aby pomiędzy stronami doszło do zmiany umowy, która obligowałaby powódkę do uiszczenia opłat z tego tytułu stosownie do wysokości aktualnie obowiązujących stawek. Dlatego też wpłaty ponad kwotę 200 zł były pozwanej nienależne.

W świetle powyższego, Sąd uwzględnił powództwo główne w zakresie kwoty 2 787,28 zł tytułem nadpłaconego czynszu i opłat oraz uznał za uzasadnione w całości.

W odniesieniu do zasadności żądania zwrotu kaucji Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z postanowieniem § 9 umowy, została ona wpłacona na zabezpieczenie roszczeń przysługujących wynajmującemu w dniu zakończenia umowy. Pozwana zgłosiła zarzut potrącenia z kaucji przysługujących jej wobec powódki roszczeń z tytułu czynszu najmu za listopad i grudzień 2006r., marzec i październik 2007r. oraz za sierpień 2010r. do kwoty 560 zł, który to zarzut okazał się uzasadniony jedynie co do roszczenia z tytułu czynszu najmu za sierpień 2010r., Sąd Rejonowy powołując się na przepis art. art. 498 § 1 i 2 k.c., uznał za zasadny zarzut potrącenia. Roszczenie powódki o zwrot kaucji, czyli

roszczenie, z którego pozwana zamierza dokonać potrącenia, stało się wymagalne z dniem ustania stosunku najmu, tj. w październiku 2010r., a zatem kompensata roszczeń nie byłaby możliwa z powodu przedawnienia roszczenia co do czynszu najmu za listopad i grudzień 2006r. oraz za marzec 2007r. Powódka przyznała natomiast na rozprawie w dniu 13 marca 2012r., że poczuwa się do obowiązku zapłaty czynszu najmu za miesiąc sierpień 2010r. Z materiału dowodowego sprawy jednoznacznie wynikało, że w miesiącu tym strony związane były umową i nie zachodziły przeszkody w korzystaniu przez najemczynię z lokalu, co uzasadniało istnienie roszczenia pozwanej z tego tytułu i z uwagi na spełnienie warunków z art. 498 k.c., uzasadnia umorzenie roszczenia o zapłatę kaucji w zgłoszonej do potrącenia kwoty 560 zł. Mając powyższe na uwadze, roszczenie o zapłatę kaucji, zdaniem Sądu I instancji, okazało się uzasadnione do kwoty 440 zł i podlegało oddaleniu w pozostałej części.

W konsekwencji Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3 227,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 28 grudnia 2010r. i oddalił powództwo w pozostałej części. O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 § 1 k.c. O kosztach procesu z powództwa głównego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia sprawy z pozwu wzajemnego Sąd meriti podał, iż oparte na treści art. 659 § 1 k.c. powództwo okazało się uzasadnione w części, co do kwoty 790 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 340 zł od dnia 1 września 2010r. i kwoty 450 zł od dnia 1 października 2010r. Powódka wzajemna, powołując się na treść umowy z dnia 21 marca 2008r., domagała się zasądzenia należności z tytułu czynszu najmu za okres od sierpnia 2010r. do 22 października 2010r.

Jako bezsporne Sąd przyjął, iż pozwana wzajemna sporządziła na piśmie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy w dniu 30 sierpnia 2010r., a także że oświadczenie to dotarło pocztą do pozwanej - powódki wzajemnej w dniu 21 września 2010r. Sąd uznał, że pozwana wzajemna nie udowodniła by oświadczenie o wypowiedzeniu umowy złożyła powódce wzajemnej podczas rozmowy telefonicznej w dniu 3 września 2010r. Dlatego też Sąd Rejonowy ustalił, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zostało jej doręczone 21 września 2010r. i od tej daty rozpoczął bieg miesięczny okres wypowiedzenia. Strony były zatem związane umową do dnia 21 października 2010r. Do tego dnia powódka wzajemna zobowiązana była zapewnić pozwanej wzajemnej możliwość korzystania z lokalu, a ta ostaniam - uiszczać czynsz najmu. Pozwana wzajemna, w ocenie Sadu Rejonowego udowodniła, że od dnia 16 września 2010r. była pozbawiona możliwości korzystania z lokalu z powodu braku możliwości otwarcia drzwi wydanym jej przez powódkę wzajemną klucza. Powódka wzajemna przyznała, że w połowie września 2010r. została poinformowana przez powódkę - pozwaną wzajemną o braku możliwości wejścia do mieszkania, jednakże nie była zainteresowana nie tylko zawiadomieniem policji, ale i sprawdzeniem przyczyny braku możliwości otwarcia mieszkania kluczem wydanym pozwanej wzajemnej. Sąd podkreślił, że zgodnie z przepisem art. 659 § 1 k.c. na wynajmującym spoczywa obowiązek oddania rzeczy najemcy do używania, co oznacza zapewnienie możliwości prawidłowego korzystania z lokalu. Niezależnie od tego kto i z jakich przyczyn utrudnia lub uniemożliwia najemcy korzystanie z lokalu, obowiązek zapewnienia możliwości korzystania z niego w pierwszym rzędzie spoczywa na wynajmującym i on ponosi negatywne skutki jego zaniedbania. Z zeznań powódki wzajemnej jednoznacznie wynika, że po uzyskaniu informacji o braku możliwości wejścia do lokalu, A. B. nie podjęła żadnych czynności, które miałyby zapewnić pozwanej wzajemnej dostęp do lokalu. Sąd stwierdził, że skoro powódka wzajemna nie wywiązała się z tego obowiązku i od dnia 16 września 2010r. najemczyni nie miała już dostępu do lokalu - nie ma obowiązku uiszczenia czynszu najmu za czas od dnia, w którym została pozbawiona faktycznej możliwości korzystania z lokalu. Czynsz najmu jest bowiem ekwiwalentem korzystania z lokalu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał powództwo za uzasadnione do kwoty 790 zł, na którą składa się czynsz najmu za miesiąc sierpień 2010r. w wysokości 340 zł oraz czynsz najmu za okres do dnia 16 września 2010r. w kwocie 450 zł. Przy czym Sąd dokonał oceny zarzutu potrącenia w zakresie kwoty 560 zł i uznał go zasadny. O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 § 1 k.c. Zgodnie z umową czynsz najmu płatny był do ostatniego dnia miesiąca, a zatem pozwana wzajemna zatem winna spełnić świadczenie odpowiednio do dnia 31 sierpnia 2010r. (czynsz najmu za sierpień 2010r.) i do 30 września 2010r. (czynsz za 16 dni sierpnia 2010r), a skoro tego nie uczyniła, to od dnia

następnego pozostaje w opóźnieniu, co uzasadnia żądanie odsetek ustawowych odpowiednio od dnia 1 września 2010r. i 1 października 2010r.

Sąd umorzył postępowanie z pozwu wzajemnego w zakresie kwoty 560 zł, zgodnie z przepisem art. 355 k.p.c., ponieważ pozwana - powódka wzajemna cofnęła pozew w tej części, a czynność ta nie jest sprzeczna z prawem, zasadami współzycia społecznego ani nie zmierza do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.).

O kosztach procesu z powództwa wzajemnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła pozwana z powództwa głównego- powódka wzajemna, zaskarżając wyrok w części: z powództwa głównego w punkcie 1 w całości (w przedmiocie zapłaty kwoty 3 227,28 zł), w punkcie 3 w całości (dotyczący kosztów postępowania) oraz z powództwa wzajemnego w punkcie 2 w całości, tj. co do kwoty 1 595 zł (w zakresie ponad zasądzoną w punkcie 1 kwotę 790 zł) w punkcie 4 w części ponad kwotę 256,56 zł.

Zaskarżonemu wyrokowi skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez błędną wykładnię i zastosowanie przepisów art. 65, 76 i 659 Kodeksu cywilnego oraz naruszenie przepisów prawa procesowego mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a mianowicie art. 227 i 233 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez pominięcie i nie uwzględnienie przy wyrokowaniu dowodów w postaci wydruków wiadomości tekstowych, potwierdzeń przelewów, historii rachunków - jakkolwiek zostały one uwzględnione przez Sąd I instancji w ustalaniu stanu faktycznego, nie zostały uwzględnione przy wyrokowaniu.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana z powództwa głównego- powódka wzajemna wносиła o zmianę wyroku i zasądzenie od powódki (pозwanej wzajemnej) na rzecz pozwanej (powódki wzajemnej) kwoty 1 595 zł (oprócz zasądzoną kwotę 790 zł) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 200 zł od dnia 1 września 2010 r. do dnia zapłaty, 650 zł od dnia 1 października 2010 r. do dnia zapłaty, 745 zł od dnia 1 listopada 2010 r. do dnia zapłaty oraz o oddalenie powództwa powódki (pозwanej wzajemnej) w całości. Ewentualnie strona domagała się uchylenia wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto apelująca wносиła o zasądzenie od powódki (pозwanej wzajemnej) na rzecz pozwanej (powódki wzajemnej) kosztów postępowania w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Powódka z powództwa głównego- pozwana wzajemna wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wystarczającym dla poczynienia ustaleń faktycznych mających wpływ na zastosowanie przepisów prawa materialnego. Zgromadzone w sprawie dowody poddał wszechstronnej, wnikliwej ocenie, ustalając prawidłowo stan faktyczny sprawy. Ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Rejonowy, w zakresie niezbędnym do wyrokowania, zdaniem Sądu Okręgowego, odpowiada wymogom stawianym przez przepis art. 233 § 1 k.p.c., uwzględnia cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i tym samym pozostaje pod ochroną wynikającą z powołanego przepisu. Nie nosi ona cech dowolności, szczegółowo odnosi się przeprowadzonych w sprawie dowodów. W tym stanie rzeczy zarzuty apelującej dotyczące naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie zasługiwały na uwzględnienie. Podkreślić przy tym należy, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. W niniejszej sprawie pozwana-powódka wzajemna nie wykazała, by Sąd Rejonowy naruszył powołane zasady logiki lub doświadczenia życiowego. Nadto podnieść należy, iż Sąd I instancji w sposób wystarczający i przekonujący uzasadnił, dlaczego przyznał walor wiarygodności wskazanym przez siebie dowodom i z jakich względów częściowo odmówił wiary

dowodom zawnioskowanym przez strony. Nie sposób dostrzec w treści uzasadnienia argumentów nielogicznych, sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego, czy będących przejawem niekonsekwencji Sądu. Dlatego też brak podstaw do uznania, iż Sąd Rejonowy dokonał oceny materiału dowodowego w sposób dowolny lub pobieżny. Ewentualne uchybienia techniczne w uzasadnieniu, nie mogą skutkować zmianą wyroku jako, że nie miały one wpływu na treść rozstrzygnięcia. W okolicznościach przedmiotowej sprawy, zdaniem Sądu Odwoławczego, nietrafny okazał się też zarzut naruszenia przepisu art. 227 k.p.c., albowiem Sąd I instancji prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i ustalił wszystkie fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

Sąd Odwoławczy, z uwzględnieniem uwag poczynionych poniżej, podziela przeprowadzoną przez Sąd I instancji ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów, tym samym akceptuje poczynione w oparciu o te oceny ustalenia faktyczne, uznając je za własne, bez ich ponownego przytaczania.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawała treść pisemnej umowy stron, jej zapisy były jednoznaczne. Strony zgodnie podały również fakty dotyczące czasu i formy w jakiej nastąpiło wypowiedzenie stawki czynszu oraz tego kiedy i w jakiej wysokości wpłaty były dokonywane na konto powódki wzajemnej - pozwanej z powództwa głównego.

Kluczowe znaczenie dla oceny zasadności roszczeń pozwu z powództwa głównego oraz powództwa wzajemnego opartych na umowie i zastosowania prawa materialnego, miało ustalenie, czy oświadczenie pozwanej z powództwa głównego – powódki wzajemnej w przedmiocie zmiany stawki czynszu wynikającego z umowy najmu było skuteczne oraz do kiedy umowa wiązała strony i kto dokonał zapłaty należności.

Skarżąca zarzucała Sądowi, że niewłaściwie zastosował przepisy prawa materialnego 65, 76 i 659 k.c. W myśl art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Natomiast art. 76 k.c. stanowi, że jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Jednakże gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, nie określając skutków niezachowania tej formy,yczytuje się w razie wątpliwości, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych.

Przenosząc powyższe na okoliczności niniejszej sprawy należało uznać za trafne stwierdzenia Sądu Rejonowego, iż w świetle zapisów § 4 i 10 umowy łączącej strony wypowiedzenie stawki czynszu dokonane zostało z naruszeniem kontraktu. Strony zastrzegły bowiem, iż do dokonania zmiany umowy wymagane jest zachowanie formy pisemnej. Sąd Okręgowy akceptuje w pełni rozważania Sądu I instancji dotyczące bezskuteczności zmiany stawki czynszu dokonanej w wiadomości tekstowej przesłanej przez telefon i uznaje je za własne. Dodać nadto można, iż dokonana przez skarżącą podwyżka czynszu naruszała zapis § 4 umowy, w którym zastrzeżono prawo podniesienia czynszu najmu po uprzednim zawiadomieniu o tym najemcy na miesiąc naprzód. Przy czym strony ustaliły, że jednorazowo nie można było podnieść czynszu o więcej jak 10% umówionej miesięcznej stawki czynszu. Poza sporem jest, że sms, na który powołuje się skarżąca, wysłany został 4 marca 2009 r. Oznacza to, że co do podwyżki, jaka miałyby nastąpić od 1 kwietnia 2009 r. nie został zachowany okres 1 miesiąca, zaś w przypadku zmiany jaka miałyby nastąpić od 1 maja 2009 r. przekroczona została maksymalna podwyżka 990 zł x 10% daje 99 zł. Po dodaniu obu tych kwot tj. 990 + 99 otrzymujemy wynik 1089 zł. Zatem żądanie kwoty 1 100 zł jest sprzeczne z umową. Wątpliwości co do zgodności z kontraktem wzbudza również jednoczesne wypowiedzenie stawki o ponad 20% z rozbiciem na dwa okresy.

Stąd też uprawnione jest stwierdzenie, że pozwanej z powództwa głównego - powódce wzajemnej przysługiwał czynsz w wysokości pierwotnie ustalonej, a kwoty nadpłacone winny być zaliczone na należności za późniejszy okres obowiązywania umowy. W okolicznościach przedmiotowej sprawy niewątpliwym jest, iż apelująca otrzymała wpłaty przekraczające wysokością należny jej czynsz, dlatego też zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego okazały się w tej części niezasadne.

Z pola widzenia stron i Sądu umknęła jednak istotna okoliczność, a mianowicie fakt, iż powódka – pozwana wzajemna, w czasie kiedy doszło do nadpłaty, nie dokonywała zapłaty osobiście z własnych środków, ale czynił to jej konkubent M. B. z własnego konta, ze środków pochodzących z jego wynagrodzenia za pracę. Wpłaty te w wysokości, w jakiej nie przekraczały należnego czynszu umarzały dług powódki-pozwanej wzajemnej wobec pozwanej- powódki wzajemnej. Natomiast M. B. zgodnie z art. Art. 518. § 1 k.c. jako osoba trzecia, która spłaca wierzyciela, nabył spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty. Powódka w przedmiotowej sprawie nie powoływała się na cesję praw co do kwot przekraczających wysokość należnego czynszu, nie wykazała również, że prawo do zwrotu uiszczonych przez M. B. kwot przeszło na nią w drodze innej czynności prawnej. Z tych względów nie można uznać, że przysługuje jej legitymacja czynna w tym zakresie i że może ona w oparciu o przepis art. 659 § k.c. żądać zwrotu nadpłaconego czynszu. Z tej przyczyny powództwo główne w części, w jakiej przekraczało zwrot kaucji okazało się nieuzasadnione. Wobec faktu, iż Sąd meriti z tytułu kaucji zasądził na rzecz powódki tylko kwotę 440 złotych, a powódka-pozwana wzajemna nie zaskarżyła wyroku Sąd Odwoławczy nie mógł dokonać zmiany orzeczenia na niekorzyść skarżącej.

Ze względów opisanych powyżej Sąd Okręgowy rozpoznając apelację również w zakresie dotyczącym powództwa wzajemnego uznał, że uzyskane przez powódkę wzajemną środki przekraczają świadczenie, jakie jej przysługuje z tytułu czynszu najmu. Sąd Okręgowy, co do zasady, uznał za słuszne rozważania Sądu I instancji odnoszące się do tego w jakiej wysokości i za jaki okres powódka winna otrzymać świadczenie umowne. Słuszny jest w szczególności pogląd, iż czynsz przysługuje tylko za okres, kiedy powódka – pozwana wzajemna mogła korzystać z lokalu mieszkalnego oraz stwierdzenie, że to na wynajmującym ciąży obowiązek udostępnienia lokalu lub też przywrócenia jego posiadania, o ile posiadanie to zostanie w jakiś sposób zakłócone. Sąd Okręgowy uznał jednak odmiennie niż Sąd meriti, iż wypowiedzenie umowy, podobnie jak zmiana kontraktu, wymagało zachowania formy pisemnej i dopiero od momentu doręczenia pisemnego wypowiedzenia zaczął biec termin wypowiedzenia. Okoliczność ta z uwagi pozbawienie powódki – pozwanej wzajemne władania lokalem oraz istniejącej nadpłaty nie mogła skutkować zasądzeniem na rzecz pozwanej-powódki wzajemnej jakichkolwiek kwot.

Mając powyższe na uwadze Sąd Odwoławczy w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. dokonał zmiany zaskarżonego wyroku.

O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, w oparciu o przepisy art. 100 k.p.c. w związku § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 3 oraz § 12 ust. 1 pkt 1 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 z uwzględnieniem niezbędnego nakładu pracy, a także charakteru sprawy i wkładu pracy radcy prawnego w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia.