

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Protokolant:	St. sekr. sądowy Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 października 2013 roku w Szczecinie

sprawy z powództwa J. E.

przeciwko Ł. S., M. S. i E. W.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 12 marca 2013 roku, sygn. akt III C 1481/12 upr.

***uchyla zaskarżony wyrok w zakresie rozstrzygnięć zawartych w jego punktach II i III i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu Szczecin - Centrum w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.***

## UZASADNIENIE

Powódka J. E. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych Ł. S., M. S. i E. W. solidarnie kwoty 1615,39 zł, wraz z ustawowymi odsetkami od wyszczególnionych kwot i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że 25 września 2010 roku zawarła z Ł. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), a M. S. i E. W. zostali wskazani jako osoby uprawnione do zamieszkiwania w lokalu. Zgodnie z postanowieniami umowy najemca zobowiązany był do uiszczania czynszu najmu w kwocie 1400 zł do 10 dnia każdego miesiąca, opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej oraz opłat związanych z eksploatacją lokalu takich jak opłaty za energię elektryczną, gaz, telefon i Internet. Umowa najmu została zawarta na czas określony od dnia 25 września 2010 roku do dnia 30 września 2011 roku, przy czym strony przewidziały możliwość jej rozwiązania za porozumieniem stron przed upływem okresu na jaki została zawarta z przyczyn losowych. W sytuacji, kiedy rozwiązanie umowy nastąpi na skutek oświadczenia najemcy, powódka uprawniona była do zatrzymania kaucji. Dnia 13 marca 2011 roku E. W. poinformowała powódkę sms - em, że powinna szukać kolejnych najemców na lokal, zaś 16 czerwca 2011 roku Ł. S. oddał klucze od mieszkania i strony sporządziły protokół zdawczo - odbiorczy.

Na dzień wydania lokalu do zapłaty pozostały należności z następujących tytułów:

1. kwota 746,72 zł tytułem czynszu najmu za okres od dnia 1 czerwca 2011r. do 16 czerwca 2011r. (1400 zł : 30 dni = 46,67 zł za 1 dzień x 16 dni = 746,72 zł),

2. kwota 99,68 zł tytułem opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (186,76 zł : 30 dni = 6,23 zł za 1 dzień x 16 dni = 99,68 zł),
3. kwota 140,84 zł tytułem opłaty za gaz, zgodnie z fakturą VAT nr (...) z dnia 16 maja 2011r., płatną do dnia 30 maja 2011r.,
4. 134,61 zł tytułem opłaty za gaz, zgodnie z fakturą VAT nr (...) z dnia 16 maja 2011r., płatną do dnia 23 czerwca 2011r.,
5. 221,30 zł tytułem opłaty za gaz, zgodnie z fakturą VAT nr (...) z dnia 15 marca 2011r., płatną do dnia 28 kwietnia 2011r.,
6. 17,57 zł tytułem opłaty za gaz, zgodnie z fakturą VAT nr (...) wystawioną na kwotę 75,22 zł celem rozliczenia gazu za okres od 9 czerwca 2011r. do 7 lipca 2011r. (75,22 zł : 30 dni = 2,51 zł za 1 dzień x 7 dni = 17,57 zł),
7. 254,67 zł tytułem opłaty za energię elektryczną, zgodnie z fakturą VAT nr (...) z dnia 21 czerwca 2011r., płatną do dnia 7 lipca 2011r.

W dniu 13 sierpnia 2012 roku referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z treścią żądania pozwu.

Pozwani Ł. S., M. S. i E. W. zaskarżyli nakaz zapłaty sprzeciwem, w uzasadnieniu którego podnieśli, że E. W. nie była uprawniona do skutecznego złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, ponieważ nie była jej stroną, a zatem jej wiadomość tekstowa skierowana do J. W. nie mogła wywołać skutku prawnego w postaci wypowiedzenia umowy. Po otrzymaniu przedmiotowej wiadomości tekstowej, powódka skontaktowała się z Ł. S. i oświadczyła, że umowa najmu przestaje obowiązywać i wezwała go do opróżnienia i wydania lokalu, co nastąpiło 16 czerwca 2011 roku. W tej sytuacji, zgodnie z postanowieniem par. 5 litera d umowy, powódka zobowiązana była zwrócić pozwanemu Ł. S. kaucję, czego dotychczas nie uczyniła. Dlatego też Ł. S. przedstawia do potrącenia wierzytelności przysługującej powódce z tytułu opłat za lokal, przysługującą mu względem powódki wierzytelność z tytułu kaucji.

Pozwani M. S. i E. W. podnieśli nadto, że lokal opuścili pod koniec maja 2011 roku, ponieważ znajdująca się w lokalu instalacja gazowa stwarzała zagrożenie.

Na skutek wniesienia sprzeciwu sprawa została skierowana do rozpoznania na rozprawie w postępowaniu uproszczonym.

Wyrokiem z dnia 12 marca 2013 roku, Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie:

I. zasądził od pozwanych Ł. S., M. S., E. W. solidarnie na rzecz powódki J. E. kwotę 215,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 17 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałej części;

III. zasądził od powódki J. E. na rzecz pozwanych Ł. S., M. S., E. W. solidarnie kwotę 521 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy wydał powyższe rozstrzygnięcia w oparciu o ustalony w sposób następujący stan faktyczny:

Dnia 25 września 2010 roku J. E. zawarła z Ł. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). W treści umowy wskazano, że w lokalu wraz z najemcą, zamieszkiwać będą: M. S., E. W. i N. M..

Zgodnie z treścią § 3 litra a) umowy najemca zobowiązany był uiszczać czynsz najmu w kwocie 1400 zł, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca przelewem na wskazany rachunek bankowy. Zgodnie z treścią § 3 litera b) umowy najemca zobowiązany był opłacać koszty energii elektrycznej i gazu oraz opłaty za telefon na podstawie kopii faktur przekazywanych przez wynajmującego, w terminie 7 dni od dnia otrzymania kopii faktury. Zgodnie z treścią § 3

litera c) umowy najemca zobowiązany był do uiszczania czynszu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w kwocie 181,68 zł, w terminie do 5 dnia miesiąca. Zgodnie z treścią § 4 umowy w dacie podpisania umowy najemca wpłacił kwotę 1 400 zł tytułem kaucji zabezpieczającej w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynikających z umowy i mienia pozostawionego w lokalu. Po zakończeniu okresu najmu i rozliczeniu pomiędzy stronami, kaucja pomniejszona o należne wynajmującemu opłaty i koszty pokrycia uszkodzeń podlega zwrotowi w terminie 2 miesięcy od dnia zakończenia umowy najmu.

Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 25 września 2010r. do 30 października 2011r. Zgodnie z treścią § 5 litera d) umowy w przypadku zdarzeń losowych, strony mogą dojść do porozumienia i rozwiązać umowę za porozumieniem stron przed upływem roku od dnia jej zawarcia. W przypadku, gdy umowę rozwiązuje wynajmujący, wpłacona kaucja zostaje w całości zwrócona najemcy po rozliczeniu wszystkich kosztów związanych z użytkowaniem lokalu w czasie trwania umowy. W przypadku, gdy umowę rozwiąże najemca, kaucja przypada na korzyść wynajmującego, a najemca ma obowiązek uiścić wszelkie koszty związane z użytkowaniem mieszkania w czasie trwania umowy. W przypadku zdarzeń losowych obowiązuje dwumiesięczny termin wypowiedzenia.

Dnia 13 marca 2011 roku E. W. wysłała J. E. sms'a o następującej treści: „Witam Pani Jolu. Proszę zacząć szukać sobie nowych lokatorów na to mieszkanie. Pozdrawiam.”

W okresie do maja 2011 roku Ł. S. uiszczał czynsz najmu oraz opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej oraz dostawców energii elektrycznej i gazu.

Dnia 15 marca 2011r. (...) SA w W. wystawiła fakturę VAT Nr (...) na kwotę 221,30 zł, płatną do dnia 28 kwietnia 2011 r., tytułem prognozowanej opłaty za dostawę gazu do lokalu przy ulicy (...) w okresie od 9 marca 2011r. do 14 kwietnia 2011r. J. E. zapłaciła należność wynikającą z tego rachunku.

Dnia 16 maja 2011r. (...) SA w W. wystawiła fakturę VAT Nr (...) na kwotę 132,87 zł, płatną do dnia 30 maja 2011r., tytułem opłaty za dostawę gazu do lokalu przy ulicy (...) w miesiącu maju 2011r. J. E. zapłaciła należność wynikającą z tego rachunku.

Dnia 16 maja 2011r. (...) SA w W. wystawiła fakturę VAT Nr (...) na kwotę 134,61 zł, płatną do dnia 23 czerwca 2011r., tytułem prognozowanej opłaty za dostawę gazu do lokalu przy ulicy (...) w okresie od 10 maja 2011r. do 6 czerwca 2011r. J. E. zapłaciła należność wynikającą z tego rachunku.

Dnia 13 lipca 2011r. (...) SA w W. wystawiła fakturę VAT Nr (...) na kwotę 75,22 zł, płatną do dnia 27 lipca 2011r., tytułem opłaty za dostawę gazu do lokalu przy ulicy (...) w miesiącu lipcu 2011r. J. E. zapłaciła należność wynikającą z tego rachunku.

Dnia 21 czerwca 2011r. (...) SA w P. wystawiła fakturę VAT Nr (...) na kwotę 254,67 zł, płatną do dnia 7 lipca 2011r., tytułem opłaty za sprzedaż energii elektrycznej do lokalu przy ulicy (...) w okresie od 12 kwietnia 2011r. do 20 czerwca 2011r. J. E. zapłaciła należność wynikającą z tego rachunku.

Dnia 16 czerwca 2011 roku Ł. S. wydał J. E. lokal przy ulicy (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy.

W protokole zdawczo - odbiorczym wskazano między innymi na zaległość w opłatach:

1. kwota 746,72 zł tytułem czynszu najmu za okres od dnia 1 czerwca 2011r. do 16 czerwca 2011r. (1400 zł : 30 dni = 46,67 zł za 1 dzień x 16 dni = 746,72 zł),
2. kwota 99,68 zł tytułem opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (186,76 zł : 30 dni = 6,23 zł za 1 dzień x 16 dni = 99,68 zł),
3. kwota 140,84 zł tytułem opłaty za gaz, zgodnie z fakturą VAT nr (...) z dnia 16 maja 2011r., płatną do dnia 30 maja 2011r.,

4. 134,61 zł tytułem opłaty za gaz, zgodnie z fakturą VAT nr (...) z dnia 16 maja 2011r., płatną do dnia 23 czerwca 2011r.,
5. 221,30 zł tytułem opłaty za gaz, zgodnie z fakturą VAT nr (...) z dnia 15 marca 2011r., płatną do dnia 28 kwietnia 2011r.,
6. 17,57 zł tytułem opłaty za gaz, zgodnie z fakturą VAT nr (...) wystawioną na kwotę 75,22 zł celem rozliczenia gazu za okres od 9 czerwca 2011r. do 7 lipca 2011r. (75,22 zł : 30 dni = 2,51 zł za 1 dzień x 7 dni = 17,57 zł),
7. 254,67 zł tytułem opłaty za energię elektryczną, zgodnie z fakturą VAT nr (...) z dnia 21 czerwca 2011r., płatną do dnia 7 lipca 2011 r.

Dnia 29 czerwca 2011r. J. E. uiszczyła opłatę za lokal na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w kwocie 185 zł.

Dnia 5 grudnia 2011r. J. E. skierowała do Ł. S., M. S. i E. W. wezwanie do zapłaty kwoty 1616,49 zł tytułem należności wynikających z umowy najmu z dnia 25 września 2011 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione, co do kwoty 215,39 zł.

Sąd wskazał, że powódka wywodzi roszczenie z umowy najmu z dnia 25 września 2010r., na podstawie, której oddała najemcy Ł. S. lokal przy ulicy (...) do używania przez czas oznaczony od dnia 30 września 2011r., a Ł. S. zobowiązał się płacić umówiony czynsz oraz wyszczególnione w umowie opłaty. Odpowiedzialność za wynikające z ww. umowy roszczenia w stosunku do pozwanych M. S. i E. W. opiera się na fakcie ich zamieszkiwania w lokalu w spornym okresie.

Dalej Sąd zważył, że pozwany Ł. S. przyznał fakt związania umową najmu, z której powódka wywodzi roszczenie, jak również, że przedmiotowy lokal opuścił 16 czerwca 2011 roku, jak również, że dochodzone pozwem roszczenie istnieje tak, co do zasady i wysokości. Przyznanie istnienia dochodzonego pozwem roszczenia, co do zasady i wysokości należy wywieść z faktu zgłoszenia zarzutu potrącenia tych należności z przysługującego mu roszczenia o zwrot kaucji.

Pozwani natomiast M. S. i E. W. zaprzeczyli aby zamieszkiwali w lokalu po dniu 31 maja 2011 r.

Sąd zauważył, że zgodnie z treścią postanowienia § 3 umowa najmu - co jest poza sporem - została zawarta z Ł. S. i tylko on jest podmiotem praw i obowiązków wynikających z przedmiotowej umowy. M. S. i E. W. zostali jedynie wskazani w umowie jako osoby uprawnione do zamieszkiwania w lokalu, przy czym fakt ten nie czyni ich najemcami lokalu ani nie przyznaje im wynikających z umowy uprawnień, a jedynie obciąża odpowiedzialnością za wymagalne w okresie ich zamieszkiwania w lokalu opłaty z tytułu czynszu najmu i innych wskazanych w umowie tytułów (art. 688<sup>1</sup> k.c.). Oświadczenia woli, co do zmiany treści umowy w jakimkolwiek zakresie oraz jej wypowiedzenia leżą wyłącznie w gestii stron umowy – wynajmującego i najemcy. Prawnie skuteczne oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy mogli zatem złożyć wyłącznie J. E. i Ł. S.. Oświadczenie woli złożone przez inne osoby, w tym również i zamieszkującą w lokalu E. W., nie mogło wywołać skutku prawnego w postaci rozwiązania umowy z tego powodu, że nie była ona stroną przedmiotowej umowy. E. W. mogłaby złożyć skuteczne oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu jedynie wtedy, gdyby działała jako przedstawiciel (pełnomocnik) najemcy, tj. Ł. S.. Pozwany Ł. S. zaprzeczył natomiast, aby upoważnił E. W. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia umowy, a twierdzenie powódki, że była ona jedyną osobą, z którą miała telefoniczny kontakt oraz zaoferowany materiał dowodowy w postaci wydruku wiadomości tekstowej nie jest wystarczające do przyjęcia, że istotnie E. W. działała jako przedstawiciel najemcy.

Sąd stwierdził, że powódka nie zaoferowała żadnego innego dowodu na tą okoliczność, co – w sytuacji jednoznacznego zaprzeczenia przez pozwanego - nie pozwala na uznanie tej okoliczności, tj., że umowa została rozwiązana na skutek wypowiedzenia złożonego przez najemcę, za udowodnioną i wywołującą skutki prawne na korzyść strony powodowej.

Wskazany w pozwie świadek A. D. został natomiast zawnioskowany na okoliczność oddania lokalu mieszkalnego w dniu 16 czerwca 2011 roku, poinformowania pozwanego o niezapłaconych należnościach, poinformowania o stanie

lokalu w dniu jego odbioru przez powódkę oraz odmowy uregulowania przez pozwanego kwot wskazanych w protokole zdawczo – odbiorczym.

Pozwani okoliczności te przyznali w uzasadnieniu sprzeciwu, wobec czego sąd pominął dowód z zeznań tego świadka – zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 229 kpc nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną.

Sąd podniósł, że nie byłby władny przesłuchać ww. świadka na inne okoliczności niż zakreślone przez stronę powodową.

Dalej stwierdzonym zostało, że powódka nie wniosowała o dopuszczenie dowodu z jej zeznań w charakterze strony, wobec czego Sąd skierował do niej jedynie zawiadomienie o terminie rozprawy wraz z odpisem złożonego przez pozwanych sprzeciwu.

Kolejno Sąd wskazał, że poza sporem w niniejszej sprawie było, że doszło do rozwiązania umowy przed upływem roku od jej zawarcia, powódka nie udowodniła natomiast, że umowa ta została rozwiązana przez najemcę – Ł. S. (tj. na skutek złożenia oświadczenia woli przez Ł. S. lub osobę przez niego upoważnioną), a zatem brak podstaw do przyjęcia, że zachodzą wskazane w § 5 litera d) umowy przesłanki do zatrzymania przez nią wpłaconej kaucji tytułem „kary umownej” (aczkolwiek takie określenie w umowie nie zostało wskazane) i obciążenia najemcy i stale zamieszkujących z nim osób opłatami należnymi za czas trwania umowy. Zgodnie bowiem z treścią przywołanego postanowienia umowy wynajmujący miał prawo zatrzymać kaucję i obciążyć obowiązkiem poniesienia wszelkich kosztów związanych z użytkowaniem lokalu najemcą jedynie wtedy, gdy umowa zostanie rozwiązana przed upływem roku przez najemcę.

W związku z powyższym Sąd uznał, że wpłacona przez Ł. S. kaucja winna być rozliczona według zasad wskazanych w § 4 umowy, tj. w pierwszej kolejności zaliczona na poczet wymagalnych za okres związania stron umową opłat i kosztów usunięcia ewentualnych szkód, a nadwyżka – zwrócona najemcy. Pozwany Ł. S. – podnosząc zarzut potrącenia należności z tytułu kaucji – w istocie przyznał istnienie dochodzonego pozwem roszczenia tak, co do zasady i wysokości, a nadto stanowisko procesowe powódki w tym w zakresie (tj. co do żądania zapłaty wymagalnych opłat za okres związania stron umową) znajduje potwierdzenie w treści umowy, stanie konta we wspólnocie mieszkaniowej i fakturach za gaz i energię elektryczną.

Wątpliwości Sądu nie budził również zastosowany przez powódkę sposób wyliczenia obciążających pozwanych należności w stosunku do czasu zajmowania lokalu, tj. do dnia 16 czerwca 2011r. Należności z tego tytułu wynoszą dochodzoną pozwem kwotę 1615,39 zł i po zaliczeniu na ich poczet kaucji w kwocie 1400 zł, do zapłaty pozostaje kwota 215,39 zł. (1 615,39 zł – 1 400 zł = 215,39 zł).

Sąd uznał, że pozwani M. S. i E. W. nie udowodnili, że w okresie od 1 czerwca 2011 roku do 16 czerwca 2011 roku nie zamieszkiwali w lokalu, wobec czego, stosownie do treści przepisu art. 688<sup>1</sup> k.c., również ponoszą odpowiedzialność za czynsz najmu i opłaty z innych wymienionych w umowie najmu tytułów za ten okres.

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanych Ł. S., M. S. i E. W. solidarnie na rzecz powódki kwotę 215,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 czerwca 2011 r. o i oddalił powództwo w pozostałej części

O odsetkach ustawowych za opóźnienie sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Pozwani zobowiązani byli uiścić czynsz najmu oraz opłaty dodatkowe za okres związania umową (i faktycznego zamieszkiwania w lokalu) najpóźniej do dnia opuszczenia lokalu, tj. 16 czerwca 2011 r., a skoro tego nie uczynili od dnia następnego popadli w opóźnienie, co uzasadnia zasądzenie odsetek za opóźnienie od dnia 17 czerwca 2011 r.

Wreszcie o kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 kpc. W tym zakresie wskazał, że powódka poniosła koszty procesu w kwocie 647 zł, a pozwani w kwocie 651 zł. Zasądzona pozwem kwota stanowi około 20 %

dochodzonego roszczenia, a zatem pozwani winni zwrócić powódce kwotę 130 zł ( $647 \times 20\% = 130$  zł). Mając powyższe na uwadze, sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 521 zł ( $651 \text{ zł} - 130 \text{ zł} = 521 \text{ zł}$ ).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka i zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo, tj. w zakresie kwoty 1400 zł wraz z ustawowymi odsetkami wniosła o jego zmianę, poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki także kwoty 1400 zł wraz z ustawowymi odsetkami co do kwot:

- 746,72 zł od 11.6.2011 do dnia zapłaty,
- 99,68 zł od 6.6.2011 do dnia zapłaty,
- 140,84 zł od 31.5.2011 do dnia zapłaty,
- 134,61 zł od 24.6.2011 do dnia zapłaty,
- 5,91 zł od 29.4.2011 do dnia zapłaty,
- 17,57 zł od 28.7.2011 do dnia zapłaty,
- 254,67 zł od 8.7.2011 do dnia zapłaty,

ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I instancję według norm przepisanych oraz dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka A. D. oraz dowodu z przesłuchania powódki, na okoliczności wskazane w pozwie.

Skarżąca zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie:

1. art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie ustaleń faktycznych w sposób niepełny, wybiórczy, w szczególności dokonanie ustaleń z pominięciem okoliczności zastrzeżenia przez strony w umowie najmu kary umownej (w § 5 lit. d) na wypadek przedterminowego rozwiązania umowy najmu przez najemcę, faktu przedterminowego rozwiązania umowy przez najemcę, a w efekcie nieprawidłowe przyjęcie, iż powództwo winno ulec oddaleniu w zakresie kwoty 1400 zł;
2. art. 229 kpc i 230 kpc poprzez błędne uznanie za udowodnione twierdzeń pozwanych w zakresie umniejszenia kwoty dochodzonej w niniejszym postępowaniu tj. 1615,39 zł o wpłaconą na rzecz powódki kwotę tytułem kaucji 1400 zł, podczas gdy kwota kaucji — jak wynika z treści pozwu i załączonej do niego umowy najmu - została zaliczona na poczet kary umownej za przedterminowe rozwiązanie umowy najmu przez najemcę;
3. art. 232 zd. 1 kpc, poprzez błędne uznanie, iż powódka nie udowodniła wysokości dochodzonego roszczenia, mimo, iż z dołączonych do pozwu dokumentów — w szczególności umowy najmu i faktur VAT — wynika, iż dług pozwanych wynosi obecnie 1615,39 zł, a nie tylko 215,39 zł;
4. art. 227 kpc, w zw. z art. 299 kpc i art. 258 kpc, poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. D. oraz z przesłuchania powódki, mimo, iż dowody te zostały powołane w celu wykazania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;
5. art. 65 kc, w zw. art. 484 kc, poprzez niedokonanie właściwej wykładni oświadczenia woli stron w zakresie zastrzeżenia kary umownej obciążającej najemcę w przypadku rozwiązania umowy najmu przed upływem roku od dnia jej zawarcia (w § 5 lit. d umowy najmu) i w konsekwencji uznanie, iż kwota 1400 zł wpłacona tytułem kaucji nie została zaliczona na poczet ww. kary umownej, a winna umniejszać kwotę dochodzonego roszczenia;
6. art. 483 kc, art. 484 kc w zw. z art. 688<sup>1</sup> kc, poprzez błędne przyjęcie, iż uiszczona do rąk powódki kaucja w wys. 1400 zł winna zostać zaliczona na poczet dochodzonego w niniejszym postępowaniu roszczenia, przy czym zgodnie z § 5 lit. d umowy najmu z 25 września 2010 r. kwota kaucji przypadła na korzyść powódki tytułem kary umownej

za przedterminowe rozwiązanie umowy najmu przez pozwanego najemcę, w konsekwencji czego dochodzona kwota 1615,39 zł winna zostać uiszczona przez pozwanych w całości.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 1 października 2013 roku pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz od powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadną w tym znaczeniu, że stanowiła podstawę do uchylenia zaskarżonego wyroku w objętej zaskarżeniem części i przekazania w tym zakresie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, wobec konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości i nierozpoznania istoty sprawy, w rozumieniu art. 386 § 4 kpc.

W rozpoznawanej sprawie spornym był przede wszystkim tryb rozwiązania umowy najmu łączącej powódkę z pozwanym Ł. S..

Okoliczność ta miała istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, w świetle postanowień § 5 umowy najmu, przewidujących sposoby przedterminowego rozwiązania umowy i rozliczeń stron z tym związanych, o czym szerzej w dalszej części niniejszych rozważań.

Sąd Rejonowy w tym przedmiocie uznał, że do rozwiązania umowy nie mogło dojść w drodze wysłania w dniu 13 marca 2011 roku przez pozwaną E. W. sms do powódki, gdyż ta pierwsza nie była stroną umowy najmu.

W tym świetle szczególnego znaczenia musi nabierać treść spotkania powódki z pozwanym Ł. S. z dnia 16 czerwca 2011 roku, podczas którego ten ostatni oddał klucze od mieszkania i strony sporządziły protokół zdawczo - odbiorczy.

W związku z tym istotnymi dla rozstrzygnięcia mogą okazać się zeznania świadka A. D., który został zawnioskowany przez powódkę w pozwie na okoliczność między innymi odmowy pozwanego uregulowania kwot wymienionych w tymże protokole zdawczo odbiorczym.

Okoliczność ta, a zwłaszcza ewentualnie wskazane przez pozwanego przyczyny takiej odmowy, mogą okazać się przydatnymi dla ustalenia w jaki sposób i z czyjej inicjatywy doszło do rozwiązania umowy najmu.

Uwypuklenia wymaga, że Sąd pierwszej instancji nadzwyczaj ściśle interpretując tezy dowodowe świadka określone przez powódkę nie uwzględnił, że ta nie jest w sprawie reprezentowana przez pełnomocnika zawodowego.

Mając na uwadze powyższe rozważania uznać trzeba, że w sprawie zasadnym jest przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. D..

W następnej kolejności Sąd Okręgowy zauważa, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani złożyli wniosek o przesłuchanie pozwanych, w tym Ł. S., między innymi na okoliczność sposobu rozwiązania umowy stron.

Sąd Rejonowy dowodów takich nie przeprowadził, nie uzasadniając w żaden sposób tej decyzji procesowej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Tymczasem dowody te zostały zgłoszone na okoliczności po pierwsze sporne i po drugie istotne dla rozstrzygnięcia.

Z okoliczności tej wysnuć należy jeden jeszcze wniosek. Mianowicie stosownie do art. 302 § 1 kpc, zasadą jest przeprowadzenie dowodu z przesłuchania obu stron, co powoduje, że w razie zgłoszenia przez jedną ze stron wniosku o swe przesłuchanie w tym charakterze sąd powinien dowód taki przeprowadzić także z przesłuchania drugiej strony.

W tym świetle za nieuzasadnione uznać trzeba stanowisko Sądu pierwszej instancji, gdzie powoływano się na brak złożenia przez powódkę wniosku o przeprowadzenie dowodu z jej przesłuchania w charakterze strony.

Podsumowując przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy powinien przeprowadzić także dowód z przesłuchania obu stron.

Niezależnie od konieczności przeprowadzenia w całości postępowania dowodowego, zważyć jeszcze trzeba, że dla uznania, że doszło do rozpoznania istoty sprawy niezbędnym jest dokonanie wykładni, oczywiście przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 i 2 kc, wysoce niejasnych postanowień umowy stron, w przedmiocie zastrzeżenia uprawnień każdej ze stron do przedterminowego rozwiązania zawartej na czas określony umowy najmu i związanych z tym rozliczeń finansowych, ze szczególnym uwzględnieniem kaucji wpłaconej przez najemcę przy zawarciu umowy najmu.

Sąd Rejonowy w swoich nader lakonicznych rozważaniach postanowienie umowy przewidujące przepadek kaucji na korzyść wynajmującego, potraktował bez bliższego wyjaśnienia za zastrzeżenie kary umownej.

Ta, zaś z zasady jest możliwa do ustanowienia na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, co jak się wydaje nie następuje, jeśli strona korzysta z uprawnienia przewidzianego dla niej w umowie.

Nie przesądzając oczywiście, przed przeprowadzeniem w opisanym powyżej zakresie postępowania dowodowego, charakteru prawnego przedmiotowego postanowienia umowy, zasygnalizować wypada, że należy także rozważyć, czy strony nie zastrzegły swego rodzaju odstępnego.

Mając na uwadze wszystko powyższe, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 4 kpc, orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 108 § 2 kpc.