

Sygn. akt I Ca 208/14

## WYROK

**WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ**

Dnia 6 sierpnia 2014 roku

**Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Iwona Podwójniak

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2014 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S. (1)

przeciwko W. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli z dnia 29 kwietnia 2014 roku – sygn. akt I C 985/13

1. oddala apelację,

2. zasądza od powoda A. S. (1) na rzecz pozwanego W. K. kwotę 600,00 (sześćset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądem drugiej instancji.

Sygn. akt I Ca 208/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 grudnia 2013 roku powód A. S. (1) żądał zasądzenia od pozwanego W. K. kwoty 5 695,40 zł tytułem różnicy w czynszu uiszczanym przez pozwanego a należnym, za najem lokalu nr (...) przy Placu (...) w Z., za okres od grudnia 2010 roku do września 2013 roku. Powód wskazywał, że wysokość należnego czynszu wynikała z pisemnej umowy najmu z dnia 28 listopada 2002 roku. Powód żądał także zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany W. K. wnosił o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Pozwany przyznał istnienie umowy najmu, ale nie w formie pisemnej, tylko w formie ustnej, gdzie wysokość czynszu określona była na kwotę 250 zł lub okresowo na 270 zł miesięcznie, wskazując, że takie kwoty były przez niego uiszczane powodowi.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli oddalił powództwo oraz zasądził od A. S. (1) na rzecz W. K. kwotę 1 217,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał zwrot powodowi kwoty 300,00 zł (tytułem niewykorzystanej zaliczki na biegłego sądowego, zaksięgowanej pod poz. zal. sąd. 126/14.

Powyższe orzeczenie zapadło na podstawie ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, a których zasadnicze elementy przedstawiają się następująco.

Powód A. S. (1) jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej przy Placu (...) w Z., na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej z żoną A. S. (2). Na nieruchomości tej posadowione są trzy oficyny, w których znajduje się łącznie 13 lokali wynajmowanych osobom trzecim. Wynajmem tych lokali powód jako współwłaściciel osobiście zajmuje się od 1999 roku. Od tego też czasu do chwili obecnej lokal nr (...) wynajmuje pozwany W. K..

W 2002 roku powód sporządził pisemną umowę najmu lokalu nr (...), oznaczoną datą 28 listopada 2002 roku. Umowa ta ustalała wysokość czynszu na 425,10 zł. Umowa ta podpisana została przez W. K.. Pozwany nigdy nie płacił powodowi czynszu wynikającego z w/w pisemnej umowy. Powód przez kolejnych jedenaście lat nigdy nie wzywał pozwanego do uiszczania czynszu w wysokości po 425,10 zł miesięcznie. Pierwsze takie wezwanie pochodzi z 15 listopada 2013 roku. Przez cały okres trwania najmu tytułem czynszu pozwany płacił powodowi kwoty po 250 zł miesięcznie, a przez okres od grudnia 2011 roku do listopada 2012 roku – kwoty 270 zł miesięcznie. Pieniądze z tytułu czynszu pozwany przekazywał żonie powoda albo powodowi, który w dacie otrzymywania pieniędzy wystawiał fakturę na otrzymaną kwotę, z wyszczególnieniem miesiąca i roku, za który płacony jest dany czynsz.

Wystawiane faktury na otrzymywane od pozwanego kwoty czynszu powód podpisywał i stemplował imienną pieczęcią z dodatkowym oznaczeniem sklepu rybnego, który prowadził na tej samej nieruchomości do października 2013 roku. Po likwidacji sklepu powód wystawił nowe faktury datowane miesięcznie za okres od grudnia 2010 roku do września 2013 roku na kwoty po 425,10 zł i wzywał pozwanego do uiszczenia różnicy pomiędzy kwotami z obecnie wystawionych faktur a kwotami wpłat pozwanego na poczet czynszu.

Według Sądu Rejonowego powództwo było niezasadne i podlegało oddaleniu. Jak wynika z poczynionych powyżej ustaleń faktycznych umowa najmu stron trwała co najmniej od 1999 roku, zawarta została wówczas w formie ustnej, bez określenia końcowego terminu jej trwania, przez co poczytuje się ją zawartą na czas nie oznaczony (art. 660 k.c.). Sporządzenie przez powoda pisemnej umowy w 2002 roku w żaden sposób nie modyfikowało trwającego już między stronami stosunku prawnego. Pisemna umowa mogła ewentualnie podwyższać czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość. Jak zostało jednak ustalone, takie określenie wysokości czynszu nie miało żadnego wpływu na dalsze trwanie umowy w dotychczasowej postaci. Przez jedenaście kolejnych lat powód nigdy nie wywodził swoich praw w oparciu o pisemną umowę z 2002 roku. Aż do listopada 2013 roku powód nigdy nie wzywał pozwanego do regulowania czynszu w wysokości wynikającej z pisemnej umowy najmu. Pozwany płacił powodowi czynsz w dotychczasowej wysokości 250 zł

a powód na takie kwoty wystawiał faktury, wskazując w nich, że dana wpłata reguluje czynsz za dany miesiąc. Na marginesie tylko zauważyć należy, że czynsz w wysokości 250 zł miesięcznie został również określony w umowie pisemnej z listopada 2002 roku, choć nie wynika z niej w tym względzie w jakich dokładnie okolicznościach miał on zastosowanie. Nawet gdyby zresztą przyjąć umowę z 2002 roku jako źródło stosunku prawnego stron

w postaci umowy najmu lokalu mieszkalnego, to tożsame okoliczności zachowania stron przez jedenaście kolejnych lat trwania tego stosunku prawnego, jednoznacznie wskazują, że doszło do konkludentnej zmiany tego stosunku – w zakresie wysokości czynszu. Pomimo sporządzenia dokumentu umowy, A. S. (1) przez cały ten okres żadnym działaniem nie wykazał woli oparcia się na postanowieniach pisemnej umowy z 2002 roku (art. 65 § 2 k.c.), w każdym razie takie okoliczności nie zostały przez powoda udowodnione w obecnym procesie. Zupełnie nie przekonują zaś wyjaśnienia A. S. (1), że nie wywodził wcześniej żadnych roszczeń w oparciu o umowę pisemną, pozostając przekonany, że większe prawa w umowie najmu ma zawsze lokator. Jest to tym bardziej zaskakujące, w sytuacji gdy powód od wielu lat trudni się wynajmem lokali. Motywacja powoda ma tu zresztą marginalne znaczenie, gdyż konieczne było tu takie zachowanie powoda, które ujawniałoby jego wolę

w sposób dostateczny. Takie zachowanie miało zaś miejsce dopiero w listopadzie 2013 roku, kiedy powód wzywa pozwanego do zapłaty należności. Wezwanie to nastąpiło już jednak po okresie objętym roszczeniem o zapłatę czynszu i przez to nie ma wpływu na to żądanie. Podobnie jak wystawienie nowych faktur i dokumentów KP w miejsce wystawianych wcześniej, w oparciu o które czynione były pierwotnie rozliczenia czynszowe stron.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwany racjonalnie wyjaśnił również zmianę wysokości czynszu od listopada 2011 roku – z kwoty 250 zł do kwoty 270 zł miesięcznie, wskazując, że taka była umowa stron w związku z kwestią podłączenia przez powoda światła na korytarzu budynku. Na okoliczność tę zwrócił również uwagę sam powód na terminie rozprawy w dniu 18 marca 2014 roku, na kolejnym terminie przeczytał już jednak niniejszemu. W ocenie Sądu pierwszej instancji dla oceny twierdzeń stron nie miały ostatecznie znaczenia zeznania świadka M. K., która nie była obecna przy żadnych ustaleniach czy rozmowach stron odnośnie wysokości czynszu z tytułu najmu spornego lokalu, a jej kontakt ze stronami sprowadzał się tylko do urzędowych czynności związanych z wymeldowaniem z lokalu brata pozwanego – S. K..

Mając na względzie wynik postępowania, o kosztach procesu Sąd pierwszej instancji rozstrzygnął w oparciu art. 98 k.p.c. Z tych względów zasądził od przegrywającego sprawę powoda na rzecz pozwanego łączną kwotę 1 217 zł, na którą składa się: kwota 1 200 zł – jako zwrot kosztów zastępstwa procesowego - § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U.

z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) i kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej za udzielenie pełnomocnictwa procesowego (punkt IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej, Dz. U. Nr 225, poz. 1635 ze zm.).

Powyższe orzeczenie Sądu Rejonowego apelacją w części oddalającej powództwo

i rozstrzygającej o kosztach procesu zaskarżył pełnomocnik powoda, zarzucając rozstrzygnięciu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy,  
a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów:

- w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania bowiem w świetle tych zasad nie można zaakceptować zeznań pozwanego, które złożył na rozprawie z dnia 11 lutego 2014 roku, że nie podpisywał żadnej umowy  
z powodem oraz, że pod umową najmu z 2002 roku nie widnieje jego podpis, po czym po zgłoszeniu wniosku przez pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego grafologa na okoliczność tego, czy na przedmiotowej umowie widnieje podpis pozwanego, pozwany zmienił swoje dotychczasowe zeznania i na rozprawie z dnia 29 kwietnia 2014 roku wskazał, że podpis ten jest podobny do jego podpisu i trudno mu zaprzeczyć, że to nie jest jego podpis, ponadto pozwany zeznał, że świadkiem ustalania czynszu na kwotę 250,00 zł była M. K., która złożyła odmienne zeznania w tym zakresie. Sąd uznając dowód z zeznań pozwanego za wiarygodny, przyjmując na tej podstawie, że doszło do zmiany stosunku w zakresie wysokości czynszu, przekroczył granice swobodnej oceny dowodów;
- w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania, bowiem w świetle tych zasad nie można zaakceptować i uznać za wiarygodne zeznań świadka S. K., który zeznania te złożył zaraz po wysłuchaniu zeznań swojego brata, tj. pozwanego, przebywając na sali rozpraw w charakterze publiczności podczas składania zeznań przez pozwanego (protokół z rozprawy z dnia 11 lutego 2014 roku str. 1). Ponadto świadek kategorycznie zaprzeczył jakoby istniała umowa pisemna najmu lokalu, którą podpisał jego brat. Zeznania świadka stoją również w sprzeczności z zeznaniami świadka M. K., w zakresie w jakim świadek M. K. miała być obecna przy ustalaniu wysokości czynszu na kwotę 250,00 zł. Sąd uznając dowód z zeznań świadka S. K. za wiarygodny, przyjmując na tej podstawie, że doszło do zmiany stosunku w zakresie wysokości czynszu, przekroczył granice swobodnej oceny dowodów;

- w sposób niewszechstronny, bowiem z pominięciem dowodu z zeznań świadka M. K., która złożyła zeznania na istotną okoliczność, że nie była wbrew twierdzeniom pozwanego i zeznaniom świadka S. K. obecna przy żadnych ustaleniach czy rozmowach stron odnośnie wysokości czynszu z tytułu najmu spornego lokalu, z których to ustaleń miała wynikać zdaniem pozwanego wysokość czynszu - 250,00 zł. Uwzględnienie tego dowodu mogłoby doprowadzić do zupełnie odmiennej w stosunku do przyjętej przez Sąd oceny pozostałego materiału dowodowego, a zwłaszcza zeznań pozwanego oraz brata pozwanego, świadka S. K., w części w której obaj twierdzili, że takie ustalenia w obecności świadka M. K. zostały poczynione, i w tej sytuacji brak byłoby podstaw, do uznania że takie ustalenia w ogóle między powodem a pozwanym miały miejsce;

## 2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 65 § 2 k.c. przez jego błędne zastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego i uznanie, że brak „dostatecznych” działań mających na celu egzekwowanie przez powoda zaległego czynszu od pozwanego wynikającego z pisemnej umowy z 28 listopada 2002 roku (podjętych przed wezwaniem dołączonym do pozwu) jednoznacznie wskazuje, że doszło do zmiany stosunku w zakresie wysokości czynszu, zatem umowa najmu z dnia 28 listopada 2002 roku i wysokość czynszu tam wskazana nie może stanowić źródła stosunku prawnego stron, podczas gdy dopiero w sytuacji kiedy tekst umowy jest niejasny, konieczne staje się usunięcie wątpliwości przy zastosowaniu obowiązujących zasad wykładni umowy według reguł przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. Prawidłowe zastosowanie przez Sąd art. 65 § 2 k.c. mogłoby doprowadzić do wniosku, że przy jasnym brzmieniu umowy nie można pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, gdyż napisane sformułowania (warunki dotyczące czynszu) są istotnym wykładnikiem woli stron, zaś sam fakt egzekwowania zaległego czynszu jest jedynie prawem a nie obowiązkiem wynajmującego lokal i brak takiego „dostatecznego” działania po stronie wynajmującego w sytuacji gdy najemca nie płaci pełnej wysokości czynszu, nie powinien i nie może być poczytywany za zmianę stosunków w tym zakresie;

Wskazując na powyższe pełnomocnik powoda wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Zduńskiej Woli do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja strony powodowej pozbawiona jest podstaw prawnych i nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie przede wszystkim wskazać należy, iż zgodnie z art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Zatem strona powodowa powinna wykazać, że nie mogła ich przedstawić w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji (gdyż wówczas jeszcze nie istniały lub o nich nie wiedziała, albo też zachodziły istotne przyczyny usprawiedliwiające niemożność ich przedstawienia) lub że potrzeba ich oferowania powstała dopiero później. O istnieniu potrzeby powołania się na nowe fakty i dowody nie decyduje samo zapatrywanie strony, lecz przedmiotowa ocena istniejącego stanu rzeczy, której dokonuje sąd. W szczególności o istnieniu takiej potrzeby nie decyduje okoliczność, iż strona przegrała spór przed sądem pierwszej instancji. Z uwagi na treść art. 381 k.p.c. ryzyko nieuwzględnienia w postępowaniu sądowym interesu strony, która wykazuje tak daleko idącą opieszałość w przedstawieniu istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów i dowodów, obciąża ją samą. Z tego powodu wniosek dowodowy strony powodowej zawarty dopiero w apelacji, w sytuacji gdy jest oczywiste, chociażby ze względu na datę powoływanego dokumentu, iż był on znany powodowi w czasie postępowania przed Sądem pierwszej instancji, podlegał pominięciu.

Odnosząc się do zarzutu skarżącego w zakresie sprzeczności ustaleń faktycznych z przeprowadzonymi dowodami, wskazać należy, iż ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny w sprawie jest prawidłowy, znajduje poparcie w zebranych dowodach, ocenionych w granicach zakreślonych normą art. 233 k.p.c. i ustalenia te Sąd Okręgowy potwierdza w całości, uznając je za własne. Z przedstawionych ustaleń Sąd pierwszoinstancyjny wyciągnął również właściwe wnioski.

W realiach przedmiotowej sprawy niewątpliwym jest sporządzenie przez strony pisemnej umowy najmu z dnia 28 listopada 2002 roku, w której czynsz za lokal nr (...) położony przy Placu (...) w Z. ustaliły na kwotę 425,10 zł. Bezspornym było również, iż pozwany przez okres jedenastu lat uiszczał tytułem najmu comiesięcznie kwotę 250,00 zł, a od listopada 2011 roku – 270,00 zł z uwagi na podłączenie przez powoda światła na korytarzu budynku. Poza sporem pozostawało także, iż aż do listopada 2013 roku powód nigdy nie wzywał pozwanego do regulowania czynszu w wysokości wynikającej z pisemnej umowy najmu.

Spór natomiast dotyczył kwestii czy pozwany, uiszczając czynsz w wymienionej wysokości, czynił tak w oparciu o zawartą przez strony ustną umowę czy też samowolnie bez zgody powoda i wbrew postanowieniom umowy najmu zawartej na piśmie w dniu 28 listopada 2002 roku.

Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że w spornym okresie, nawet jeśliby przyjąć związanie pisemną umową najmu, to zachowania stron przez jedenaście lat trwania stosunku prawnego polegające na wystawianiu przez powoda faktur na kwotę 250,00 zł (270,00 zł) i regulowanie przez pozwanego czynszu w takich właśnie wysokościach, jednoznacznie wskazują, że doszło do konkludentnej zmiany umowy najmu łączącej strony w zakresie wysokości czynszu.

Bez znaczenia zatem pozostaje akcentowana w apelacji okoliczność, czy rzeczywiście – tak jak twierdzi pozwany – M. K. czy też S. K. byli świadkami ustnych ustaleń stron w tym zakresie, czy też nie. Istotne bowiem jest, że do zmiany pisemnej umowy najmu w części dotyczącej wysokości czynszu doszło przez czynności faktyczne polegające na tym, że pozwany uiszczał na rzecz powoda czynsz w wysokości 250,00 zł lub 270,00 zł, a powód na te właśnie kwoty wystawiał faktury. Ustaleń tych przy tym Sąd Rejonowy dokonał na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów, a nie zeznań przesłuchiwanego osóba, tym samym zarzut apelacji dotyczący naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. uznać należy za chybiony.

Niezasadny okazał się także zarzut obrazy prawa materialnego. Wbrew wywiodom apelacji Sąd pierwszej instancji nie uznał wcale, że to brak „dostatecznych” działań mających na celu egzekwowanie przez powoda zaległego czynszu spowodował zmianę stosunku prawnego łączącego strony w zakresie wysokości czynszu. Sąd ten bowiem wskazał, że do zmiany tej doszło przez czynności konkludentne, o czym świadczą wzajemne zachowania się stron: wystawianie przez powoda faktur VAT na kwoty 250,00 – 270,00 zł i zapłata przez pozwanego obciążających go faktur. Okoliczność zaś, że powód przez okres jedenastu lat nigdy nie wywodził swoich praw w oparciu o umowę pisemną z 28 listopada 2002 roku wzmacnia jedynie to ustalenie.

W tym miejscu wskazać należy, że obowiązujące przepisy prawa cywilnego nie przewidują dla zawarcia umowy najmu określonej formy, w tym pisemnej, zastrzegając rygor nieważności. Tak samo strony nie uczyniły takiego zastrzeżenia. Oznacza to możliwość zawarcia tego typu umowy bądź jej zmiany w formie dowolnej, w tym poprzez czynności faktyczne (konkludentne), byleby dostatecznie została wyrażona wola obu stron (art. 60 k.c.).

Opisane wyżej zachowanie obu stron pozwalały przyjąć istnienie woli dokonania zmiany w łączącej ich umowie najmu poprzez ustalenie nowej wysokości czynszu, co czyni nietrafnym zarzut apelującego o naruszeniu przez Sąd Rejonowy prawa materialnego.

Z tych wszystkich względów na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację powoda.

O kosztach postępowania apelacyjnego, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).