

Sygn. akt I Ca 504/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SO Barbara Bojakowska

Protokolant st. sekr. sąd. Beata Krysiak

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2017 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko S. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 14 września 2016 roku, sygn. akt I C 674/16 upr.

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 504/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 września 2016 roku Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli w sprawie IC 674/16 upr zasądził od pozwanej S. P. na rzecz powoda M. K. kwotę 1.139,71 złotych, w tym 840 złotych z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy lombardowej NBP w skali roku, nie przekraczającymi jednak dwukrotności odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonymi od dnia 14 maja 2016 roku do dnia zapłaty oraz 299,71 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 14 maja 2016 roku do dnia zapłaty. Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2.)

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

Powód M. K. i pozwana S. P. w dniu 15 maja 2013 roku zawarli umowę najmu miejsca w dużym pokoju współdzielonym z inną osobą w mieszkaniu stanowiącym własność powoda przy ul. (...) w W.. Umowa przewidywała również możliwość współkorzystania z pomieszczeń wspólnych z pozostałymi wynajmującymi, które miały zostać wyszczególnione w odrębnym protokole, który nie został załączony do umowy. W umowie został ustalony czynsz w wysokości 230 zł miesięcznie, płatny z góry na dziesięć dni przed rozpoczęciem każdego miesiąca oraz ryczałtowe rozliczenie kosztów i opłat związanych z eksploatacją lokalu w wysokości 240 zł miesięcznie. W stosunku do obu opłat zastrzeżone zostały maksymalne odsetki za zwłokę. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 15 maja 2013 roku do dnia 31 maja 2014 roku i nie przewidywała możliwości jej wypowiedzenia przez najemcę. Na poczet należności z umowy pozwana wpłaciła powodowi kwotę 100 zł a powód wydał pozwanej klucz do drzwi zewnętrznych do mieszkania. Po krótkim

czasie pozwana poinformowała telefonicznie powoda o rezygnacji z najmu a następnie wyprowadziła się z lokalu do innego wynajętego mieszkania.

W oparciu o powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności odniósł się do zarzutu pozwanej dotyczącego nieważności umowy a opartego na wadzie oświadczenia woli S. P. przy zawieraniu przedmiotowej umowy. W ocenie sądu pierwszej instancji pozwana nie wykazała w sposób skuteczny istnienia wady w chwili zawierania przedmiotowej umowy z powodem w rozumieniu art. 82k.c jak również zaistnienia pozostałych wad oświadczeń woli, w tym pozorności (art. 83 k.c), błędu (art. 84 k.c), podstępny (art. 86 k.c) czy groźby (art. 87 k.c). Marginalnie Sąd I instancji omówił także instytucję wyzysku (art. 388 k.c), która daje możliwość ewentualnego żądania zmniejszenia świadczenia ale nie jego całkowitego wyeliminowania, a poza tym uprawnienie to wygasa z upływem dwóch lat od dnia zawarcia umowy.

W związku z powyższym sąd uznał, że umowa zawarta pomiędzy stronami była ważna a pozwana mimo obowiązku uiszczenia należności z niej wynikającej nie wywiązała się z powyższego. Sąd Rejonowy zakwestionował jednak rodzaj zawartej umowy bowiem po analizie treści umowy oraz wysłuchaniu stron postępowania doszedł do wniosku, że zawarta umowa nie była typową umową najmu okazjonalnego, a stanowiła pewną wariację umowy najmu w świetle art. 659 § 1 k.c., co do zasady dopuszczalną na zasadzie swobody umów o jakiej mowa w art. 353¹ k.c. W ocenie sądu I instancji treść zawartego stosunku prawnego sprzeciwiała się jednak zasadom współżycia społecznego o jakim mowa w niniejszym przepisie w zakresie ustalenia wyjątkowo długiego czasu trwania takiej umowy oraz braku możliwości wypowiedzenia przez najemcę niniejszej umowy stricte dotyczącej wynajęcia pozwanej łóżka w jednym z kilku pomieszczeń ponieważ najem na takich zasadach nie jest możliwy w połączeniu ze stałą organizacją życia i z codzienną pracą. Dlatego też w uznaniu sądu pozwana miała prawo skutecznie wypowiedzieć zawartą umowę najmu miejsca w mieszkaniu. Ponieważ jednak chwila wypowiedzenia była pomiędzy stronami sporna mając na uwadze okoliczności opuszczenia lokalu przez pozwaną oraz telefonicznego poinformowania o tym fakcie powoda, Sąd Rejonowy uznał że do wypowiedzenia umowy najmu doszło w maju 2013 roku, co w myśl art. 673 § 2 k.c. uzasadnia ustalenie obowiązku zapłaty przez pozwaną czynszu za miesiąc maj i czerwiec 2013 roku.

Z uwagi na powyższe Sąd I instancji uznał za zasadne powództwo w zakresie należności za miesiąc maj kwota 370zł (470 zł - 100 zł uiszczone przez pozwaną powodowi w dniu przekazania kluczy) z odsetkami maksymalnymi określonymi wcześniej w kodeksie cywilnym jako czterokrotność stopy lombardowej NBP w skali roku a od 1 stycznia 2016 roku jako dwukrotność odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonymi od dnia 23 maja 2013 roku do dnia 13 maja 2016 roku oraz za miesiąc czerwiec 2013 roku kwota 470 zł z tożsamymi jak powyżej odsetkami liczonymi od dnia 22 czerwca 2013 roku do dnia 13 maja 2016 roku.

O kosztach procesu sąd orzekł w oparciu o zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów wyrażoną w art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, który zaskarżył przedmiotowe rozstrzygnięcie w części, tj. w zakresie, w jakim Sąd oddalił powództwo odnośnie roszczeń powoda, wynikających z zawartej umowy najmu w łącznej wysokości 6699,59 zł, na którą to kwotę składają się należność główna wynosząca 5040 zł wraz odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy lombardowej NBP w skali roku, nieprzekraczającymi jednak dwukrotności odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonymi od dnia 14 maja 2016r. do dnia zapłaty, oraz skapitalizowane odsetki w wysokości 1659,59 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 14 maja 2016r. do dnia zapłaty. Dodatkowo powód zaskarżył wyrok w zakresie niezasadzonych w stosunku do zaskarżonej części wyroku - kosztów postępowania sądowego od pozwanej na rzecz powoda.

M. K. na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 kpc zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił w pierwszej kolejności naruszenie przepisów prawa procesowego tj.:

- art. 233 § 1 kpc w związku z art. 299 kpc, polegające na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny dowodu z przesłuchania pozwanej, polegające na ustaleniu, iż pozwana wypowiedziała

najem telefonicznie, podczas gdy z wyjaśnień pozwanej wynika jedynie fakt wykonania telefonu do powoda a nie telefoniczne wypowiedzenie umowy;

- art. 233 § 1 kpc w związku z art. 299 kpc, polegające na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny dowodu z przesłuchania powoda, polegające na ustaleniu, iż powód wymienił zamek w drzwiach przedmiotowego lokalu, czym zgodził się na dokonane przez pozwaną wypowiedzenie umowy, podczas gdy z wyjaśnień powoda wynika jednoznacznie, iż wymieniał zamek sporadycznie, jedynie w przypadku wyprowadzek wyjątkowo trudnych lokatorów i w związku z tym nie uczynił tak w odniesieniu do pozwanej, tym samym wbrew twierdzeniu Sądu, nigdy nie zgodził się na rozwiązanie umowy najmu z pozwaną;
- art. 233 § 1 kpc w związku z art. 299 kpc, polegające na polegające na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny dowodu z przesłuchania powoda, polegające na ustaleniu, iż po wyprowadzce pozwanej, powód wynajął jej miejsce kolejnemu kontrahentowi, co było wyrazem rzekomej zgody na rozwiązanie umowy z pozwaną, podczas gdy z wyjaśnień powoda wynika, że nie wynajął on tego miejsca innemu kontrahentowi, w dalszym ciągu udostępniając je pozwanej, na co powód zwracał uwagę już w pozwie;
- art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 299 k.p.c., polegające na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny dowodu z przesłuchania powoda, polegające na ustaleniu, iż powód wynajmował mieszkanie w sposób zorganizowany i ciągły i uznaniu go na tej podstawie za przedsiębiorcę, podczas gdy z zeznań powoda wynika wprost, iż czynił to sporadycznie, tym samym brak jest podstaw do uznania go za przedsiębiorcę
- art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 245 k.p.c. polegające na błędnej ocenie dowodu z dokumentu tj .umowy najmu z dnia 15.05.2013r. poprzez ustalenie ,iż powodowi przysługiwało prawo do dowolnego wypowiedzenia umowy najmu, podczas gdy prawidłowa, zgodna z zasadami logicznego rozumowania analiza tego dokumentu prowadzi do uznania ,iż nie było to prawo do dowolnego wypowiedzenia umowy a jedynie prawo do wypowiedzenia umowy w sytuacjach nadzwyczajnych, zastrzeżone w umowie na wypadek rażącego naruszenia prawa przez najemców
- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przyznaniu waloru wiarygodności zeznaniom pozwanej i nadaniu tym zeznaniom wiążącej mocy dowodowej , podczas gdy nawet mało wnikliwa analiza tych zeznań prowadzi do wniosku, iż nie są one spójne, jak również zaprzeczają wcześniejszym twierdzeniom pozwanej z odpowiedzi na pozew, czego przykładem jest chociażby rozbieżność odnośnie rzekomej daty wymiany zamków przez powoda (w odpowiedzi na pozew pozwana wskazuje, iż miało to miejsce dzień po jej wyprowadzce , podczas gdy zeznając na rozprawie w dniu 7.09.2016r. ww. stwierdziła, iż miało to miejsce tydzień po tej wyprowadzce)
- art. 299 k.p.c. poprzez wadliwe przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron na rozprawie w dniu 7 września 2016r. , polegające na braku zadawania pytań stronom przesłuchiwanym przez przeciwną stronę procesową, na skutek niepoinformowania stron, występujących na rozprawie bez profesjonalnych pełnomocników o możliwości zadawania takich pytań.

Następnie powód podniósł zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 673 § 1,2 k.c. polegające na uznaniu przez Sąd, iż pozwana mimo zawartej umowy na czas oznaczony, miała prawo wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem terminów ustawowych, wskazanych w art. 673 § 2 k.c., podczas gdy z dyspozycji art. 673 § 1 k.c. wynika wyraźnie, iż uprawnienie do wypowiedzenia umowy w terminach wskazanych w art. 673 § 2 k.c. dotyczy jedynie najmu na czas nieoznaczony i w związku z tym ww. przepisy nie znajdują zastosowania w odniesieniu do przedmiotowej umowy , będącej umową na czas oznaczony
- art. 673 § 3 k.c. polegające na uznaniu przed Sąd, iż pozwana miała prawo wypowiedzieć najem , mimo iż takie uprawnienie nie wynikało z treści zawartej umowy najmu, zawartej na czas oznaczony
- art. 353 i k.c. w związku z art. 659 k.c., w związku z art. 673 § 3 k.c., polegające na ograniczeniu zasady swobody umów, w zakresie w jakim Sąd wykluczył możliwość swobodnego ustalenia przez strony umowy, iż brak jest

możliwości wypowiedzenia umowy, tym bardziej, że ustawa dopuszcza brak możliwości wypowiedzenia umowy najmu, zawartej na czas oznaczony

- art. 5 k.c., polegające na uznaniu przez Sąd, iż zawarta przez strony umowa sprzeciwiała się zasadom współżycia społecznego z uwagi na brak możliwości wypowiedzenia umowy przez najemcę, mimo iż z dyspozycji art. 673 § 3 kc wynika wyraźnie, iż w przypadku umowy na czas określony strony mogą wypowiedzieć najem jedynie w przypadku zawarcia takiego uprawnienia w treści umowy.
- art. 5 k.c. poprzez uznanie na podstawie błędnej ocenie dowodu z dokumentu tj. umowy najmu, iż wynikający z umowy stosunek najmu cechował się nierównością stron, polegającą na przyznaniu jedynie wynajmującemu prawa do wypowiedzenia umowy, podczas gdy przysługujące wynajmującemu uprawnienie nie oznaczało możliwości dowolnego wypowiedzenia umowy, a jedynie dotyczyło sytuacji nadzwyczajnych
- art. 5 k.c. poprzez uznanie, iż umowa sprzeciwiała się zasadom współżycia społecznego w związku z wyjątkowo długim okresem trwania tej umowy podczas gdy większość umów najmu jest zawierana na okres co najmniej jednego roku.
- art. 5 k.c. poprzez uznanie, że na skutek rzekomego niedoinformowania pozwanej przed zawarciem umowy o warunkach panujących w wynajmowanym mieszkaniu, stosunek najmu pozostawał w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i na tej podstawie pozwana miała prawo wypowiedzieć umowę najmu, świadomie zawartą na czas oznaczony, mimo iż pozwana nie skarżyła się na warunki panujące w lokalu i nie zgłaszała uwag w tym zakresie w trakcie istnienia stosunku najmu, tym bardziej, że na rozprawie sama pozwana zeznała, iż podczas podpisywania umowy najmu nie obchodziło ją z kim będzie mieszkała

Apelujący na podstawie powyższych zarzutów, wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 6699,59 zł. Ewentualnie o uchylenie wyroku na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania. Nadto powód wnosił o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obydwie instancje, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie jest uzasadniona i nie zasługuje na uwzględnienie.

Nieuzasadnione są zarzuty apelacji naruszenia prawa procesowego w zakresie w jakim kwestionują ocenę materiału dowodowego, ponieważ dokonana przez Sąd I instancji nie pozostaje w sprzeczności z zasadami logiki rozumowania czy doświadczenia życiowego, nie wykazuje błędów natury faktycznej. Sąd poddał wnikliwej ocenie całość materiału dowodowego sprawy dokonując jego wszechstronnej analizy, a swoje stanowisko wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku uzasadnił zgodnie z wymogami art. 328 § 2 k.p.c. Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów nie nasuwa zastrzeżeń, mieści się w zakresie swobody określonej treścią art. 233 § 1 k.p.c. Postawienie zarzutu dowolnej oceny dowodów wymaga wykazania poprzez argumenty natury jurystycznej, że Sąd uchybił zasadom oceny dowodów objętym treścią ww. przepisu, wskazania realnych w danej sprawie przyczyn, dla których ocena sądu nie spełnia wymogów przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

W szczególności skarżący powinien wskazać jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Nie wystarcza zaś, jak to czyni apelujący samo powoływanie się na fakt odmowy przez Sąd I instancji wiarygodności zeznaniom powoda oraz bezkrytycznego w ocenie skarżących dania wiary zeznaniom pozwanej, subiektywne przekonanie o innej, aniżeli przyjął Sąd wadze poszczególnych dowodów, przywoływanie okoliczności faktycznych wypływających z zeznań, którym Sąd odmówił wiarygodności, prezentowanie własnej wersji stanu faktycznego. Każda subiektywna ocena dokonywana w warunkach rozbieżnych twierdzeń stron, uwzględnia dążenie do narzucenia sądowi własnych ocen, korzystnych dla prezentowanego w procesie stanowiska i oczekiwanej treści rozstrzygnięcia i jako taka nie może

stanowią podstawy ustaleń. Istotą orzekania jest zachowanie samodzielności, niezależności w ustalaniu i wyciąganiu wniosków istotnych z punktu widzenia prawa materialnego.

Dokonując uważnej analizy uzasadnienia Sądu Rejonowego trzeba zauważyć, że sam stan faktyczny między stornami, co do zawarcia umowy i zaprzestania korzystania z miejsca w pokoju przez pozwaną nie powinien być sporny, ponieważ wbrew zarzutom apelującego Sąd Rejonowy nie przyjął, że pozwana wypowiedziała umowę najmu przez telefon, a tylko, że skontaktowała się z powodem, czemu on nie zaprzecza, że nie będzie już korzystała z miejsca w pokoju. Z drugiej strony nawet brak stwierdzenia, że wypowiada ona umowę, nie oznacza, że jej nie wypowiedziała, ponieważ opuszczenie lokalu, oddanie kluczy, niewątpliwie świadczy o zamiarze jej rozwiązania. Sama natomiast skuteczność prawna takiego zachowania, została przez sąd oceniona przez pryzmat zawartej umowy.

Nie można zgodzić się z zarzutami skarżącego, że przyjęcie przez sąd, już przy ocenie umowy, że wynajął miejsce, które opuściła pozwana, że zmienił zamki w drzwiach po wyprowadzeniu się pozwanej oraz wynajmowanie przez niego lokali w celach dochodowych pozostaje w sprzeczności z zasadą swobodnej oceny dowodów. Ocena ta jest zgodna z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym, mając na uwadze, że miejsce w pokoju dotyczy W., gdzie popyt na tego rodzaju lokum jest bardzo duży.

Przy ocenie dowodów uwzględnia się bowiem wszelkie okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla mocy, wiarygodności poszczególnych dowodów, nie tylko treść danego przeprowadzonego dowodu, ale i wszelkie towarzyszące mu okoliczności, nie wyłączając składanych oświadczeń, wyjaśnień, zachowań, w ramach wszechstronnego rozważenia materiału sprawy, w oparciu o które Sąd może wyrobić sobie przekonanie o wiarygodności określonego dowodu. Danie wiary pozwanej w okolicznościach przedmiotowej sprawy było uzasadnione, a sam fakt, że data zwrotu klucza podana przez nią w sprzeciwie nie pokrywa się z datą wskazaną na rozprawie (dwa dni czy tydzień po zawarciu umowy), nie prowadzi automatycznie do wniosku, że jest niewiarygodna. Tym bardziej, że istotne okoliczności zostały przez powoda przyznane lub niezaprzeczone (okoliczności zawarcia umowy, oglądania przedmiotu najmu, zachowania współlokatorów, telefonu do wynajmującego, czy zwrotu klucza). Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sądu Rejonowego przyjmując je za własne.

Istotą sporu w rozpoznawanej sprawie jest przede wszystkim odniesienie się do zarzutów prawa materialnego i udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy zawartą umowę na czas określony pozwana mogła jednostronnie wypowiedzieć, bez zgody powoda, a także czy zawarcie umowy bez możliwości jej rozwiązania przez okres jednego roku było zgodne z zasadami współżycia społecznego.

Zasadniczo Sąd Okręgowy podziela stanowisko apelującego, że umowy zawarte na czas określony można wypowiedzieć tylko kiedy umowa tak stanowi (art. 673 § 3 k.c.).

Wbrew jednak zarzutom apelującego Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia art. 673 § 1 i 2 k.c. ani też art. 5 k.c.

Uszło uwadze skarżącego, że Sąd Rejonowy przyjmując, możliwość wypowiedzenia umowy zawartej między stronami zwrócił uwagę na nierówność stron, oraz jej przedmiot, którym nie był lokal mieszkalny, czy nawet pokój, a tylko miejsce w pokoju oraz okoliczności jej zawarcia. W tych okolicznościach należy w całości podzielić pogląd Sądu Pierwszej instancji, że brak możliwości jej rozwiązania przez pozwaną pozostawał w sprzeczności art. 5 k.c., co prowadziło do wniosku, że w części nieprzewidującej możliwości jej rozwiązania jest nieważna. Sama zasada swobody umów określona w art. 353¹ k.c. nie oznacza, że zawarte umowy nie podlegają kontroli Sądu. Przywołany przepis wprost wskazuje, że strony mogą oczywiście ułożyć stosunek prawny według własnego uznania, byleby jego treść nie sprzeciwiała się właściwości(naturze) stosunku, ustawie, ani zasadom współżycia społecznego.

W konsekwencji, najczęściej zawarcie umowy sprzecznej z ustawą, zasadami współżycia społecznego, lub właściwością (naturą) stosunku prawnego będzie prowadziło do nieważności bezwzględnej umowy (w całości albo w części). Klauzula zasad współżycia społecznego zastosowana w art. 353¹ k.c. ogranicza zakres swobody umów stron, tzn. uniemożliwia zawarcie umowy sprzecznej z dobrymi obyczajami, porządkiem publicznym i naruszającej lojalność w

obrocie. Natomiast klauzula ta w art. 5 k.c. służy do oceny wykonywania już przysługującego prawa. Obrazowo można stwierdzić, że najpierw (gdy stron przyszłej umowy nie łączy jeszcze stosunek prawny mający wynikać z tej umowy) znajdzie zastosowanie test zgodności treści zawieranej umowy (i jej celu) z zasadami współżycia społecznego, a w razie jego pomyślnego przejścia, wykonywanie praw wynikających z takiej umowy będzie ponownie oceniane przez pryzmat zasad współżycia społecznego.

Jako najbardziej ogólne zasady współżycia społecznego, z którymi a priori można by rozważać konieczność oceny postanowień umowy ad casum, za M. Gutowskim komentarz do Kodeksu Cywilnego można wskazać: równość stron i słuszność kontraktowania (np. rażąca nieekwiwalentność świadczeń stron umowy będąca rezultatem zachwiania autonomii stron przy zawieraniu umowy, np. z uwagi na okoliczności czy cechy podmiotowe jednej ze stron), dobra wiara i uczciwość obrotu (kwestia lojalności wobec partnera umownego), uczciwość osób zajmujących się cudzymi interesami, ograniczanie wolności działalności gospodarczej jednej ze stron, wolność człowieka, wartość życia rodzinnego, czy naruszenie pozycji osoby znajdującej się w słabszej pozycji kontraktowej.

Poddanie kontroli umowy przez Sąd Rejonowy doprowadziło do prawidłowego wniosku o jej nieważności w zakresie braku możliwości jej rozwiązania przez pozwaną. Trafnie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, że zawarta między stronami umowa, to umowa podobna do umowy najmu, ale z uwagi na jej przedmiot (miejsce w pokoju), który zwykle dotyczy umów na kilka dni, zawarcie na rok czasu jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Narusza bowiem równość stron i słuszność kontraktowania. Powód bowiem w umowie zagwarantował sobie niezwłoczne rozwiązanie umowy, nawet ustne, nie gwarantując żadnych praw pozwanej. Oceny tej nie zmienia fakt, że treść § 10 umowy znajduje częściowo uzasadnienie w art. 685 k.c., ponieważ przyczyny rozwiązania umowy w trybie nadzwyczajnym zostały określone tak szeroko, że faktycznie w każdej chwili najemca miejsca w pokoju mógł zostać wyeksmitowany, natomiast pozwanej nie zagwarantowano możliwości jej rozwiązania.

Nie chodzi tu tylko o to, czy faktycznie pozostali współlokatorzy, których pozwana nie знаła przed zawarciem umowy, zachowywali się głośno, czy palili papierosy, ale sam fakt przebywania przez rok czasu z drugą osobą lub osobami, bez możliwości wcześniejszego rozwiązania umowy stanowi o nierówności stron. Uwagi sądu dotyczące zawarcia umowy na próbę wskazują tylko na warunki w jakich można byłoby przyjąć zawarcie umowy na rok czasu bez wypowiedzenia za zgodne z zasadami współżycia społecznego.

Nie ma tylko racji Sąd Rejonowy, że powód zawierając umowę działał jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą. Istotne znaczenie dla charakterystyki działalności gospodarczej w świetle art. 43¹ KC mają niewymienione w tym przepisie, a wskazane w art. 2 SwobGospU cechy, tj. zarobkowy charakter działalności oraz zorganizowany i ciągły sposób jej prowadzenia. Niewysłowioną ani w art. 43¹ KC, ani w art. 2 SwobGospU, ale przyjmowaną i niezmiernie istotną cechą działalności gospodarczej jest jej profesjonalny charakter. Aby określona działalność stanowiła działalność gospodarczą, wskazane cechy muszą wystąpić kumulatywnie (W. Katner, [w:] Pyziak-Szafnicka, Komentarz KC, art. 43¹ KC, teza 18). Do okoliczności wskazujących na zorganizowany charakter działalności zaliczyć można: wybór odpowiedniej formy prawnej działalności gospodarczej, utworzenie potrzebnych struktur organizacyjnych dla prowadzenia działalności. W tych okolicznościach nie można uznać powoda za podmiot prowadzący działalność gospodarczą, ale nie oznacza to, że powód nie był stroną dominującą w tej umowie, zważywszy na zawieranie takich umów już w przeszłości, o czym świadczy fakt wynajęcia wszystkich pokoi w mieszkaniu oraz trudna sytuacja osobista pozwanej.

Wreszcie mając na uwadze zachowanie powoda, który został poinformowany o wyprowadzeniu się pozwanej, otrzymał klucze od mieszkania i nie zwracał się do niej o zapłatę zaległego czynszu nie tylko przez okres trwania umowy, ale przez 3 lata od daty jej zawarcia, można przyjąć, że umowa została rozwiązana za porozumieniem stron w sposób dorozumiany przez fakty dokonane (art. 60 k.c.).

Z powyższych względów Sąd Okręgowy apelację oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.