

Sygn. akt II Ca 302/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Protokolant Beata Prokop

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2017 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Ł. Z.

o zapłatę kwoty 8130,46 zł z odsetkami:

**a)** maksymalnymi za opóźnienie od kwoty 6050 zł za okres od dnia 22 marca 2016 roku do dnia zapłaty,

**b)** ustawowymi za opóźnienie od kwoty 2080,46 zł za okres od dnia 22 marca 2016 roku do dnia zapłaty,

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim z dnia 28 grudnia 2016 roku, w sprawie I C 708/16

**I.** zmienia częściowo zaskarżony wyrok:

**1)** w punkcie I w ten sposób, że zasądza od Ł. Z. na rzecz M. K. kwotę 1536,83 zł (tysiąc pięćset trzydzieści sześć złotych osiemdziesiąt trzy grosze) z odsetkami:

**a)** maksymalnymi za opóźnienie od kwoty 1100 zł (tysiąc sto złotych) za okres od dnia 22 marca 2016 roku do dnia zapłaty,

**b)** ustawowymi za opóźnienie od kwoty 436,83 zł (czteryście trzydzieści sześć złotych osiemdziesiąt trzy grosze) za okres od dnia 22 marca 2016 roku do dnia zapłaty;

**2)** w punkcie II w ten sposób, że zasądzoną od M. K. na rzecz Ł. Z. kwotę 2400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu obniża do kwoty 1431,95 zł (tysiąc czterysta trzydzieści jeden złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy);

**II.** oddala apelację w pozostałej części;

**III.** zasądza od Ł. Z. na rzecz M. K. kwotę 287,66 zł (dwieście osiemdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

**Sygn. akt II Ca 302/17**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 21 marca 2016 roku, złożonym w tym samym dniu do Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim, powód – M. K., reprezentowany przez pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanego – Ł. Z. kwoty 8130,46 zł z odsetkami:

- a) maksymalnymi za opóźnienie od kwoty 6050 zł za okres od dnia 22 marca 2016 roku do dnia zapłaty,
- b) ustawowymi za opóźnienie od kwoty 2080,46 zł za okres od dnia 22 marca 2016 roku do dnia zapłaty (k. 2-6).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jego roszczenie wynika z umowy najmu z dnia 25 lutego 2013 roku, zawartej na czas określony na okres od dnia 25 lutego 2013 roku do dnia 28 lutego 2014 roku.

Powód wskazał, że kwota 6050 zł obejmuje należności podstawowe wynikające z umowy najmu, za kolejne miesiące od kwietnia 2013 roku do lutego 2014 roku, w kwocie po 550 zł za każdy miesiąc.

Powód wskazał ponadto, że kwota 2080,46 zł obejmuje skapitalizowane odsetki wynikające z umowy najmu:

- 1) od kwoty 550 zł (za kwiecień 2013 roku) za okres od dnia 23 marca 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku – 228,78 zł,
- 2) od kwoty 550 zł (za maj 2013 roku) za okres od dnia 22 kwietnia 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku – 219,91 zł,
- 3) od kwoty 550 zł (za czerwiec 2013 roku) za okres od dnia 23 maja 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku – 211,53 zł,
- 4) od kwoty 550 zł (za lipiec 2013 roku) za okres od dnia 22 czerwca 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku – 203,64 zł,
- 5) od kwoty 550 zł (za sierpień 2013 roku) za okres od dnia 23 lipca 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku – 195,98 zł,
- 6) od kwoty 550 zł (za wrzesień 2013 roku) za okres od dnia 23 sierpnia 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku – 188,51 zł,
- 7) od kwoty 550 zł (za październik 2013 roku) za okres od dnia 22 września 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku – 181,27 zł,
- 8) od kwoty 550 zł (za listopad 2013 roku) za okres od dnia 23 października 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku – 173,80 zł,
- 9) od kwoty 550 zł (za grudzień 2013 roku) za okres od dnia 22 listopada 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku – 166,57 zł,
- 10) od kwoty 550 zł (za styczeń 2014 roku) za okres od dnia 23 grudnia 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku – 158,85 zł,
- 11) od kwoty 550 zł (za luty 2014 roku) za okres od dnia 23 stycznia 2014 roku do dnia 21 marca 2016 roku – 151,62 zł.

\*

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 lipca 2016 roku pozwany – Ł. Z. wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że wyprowadził się z wynajmowanego lokalu w czerwcu 2013 roku na skutek porozumienia z powodem z powodu wadliwości instalacji elektrycznej i nie ma żadnych zobowiązań wobec powoda M. K..

\*

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim oddalił powództwo i zasądził od M. K. na rzecz Ł. Z. kwotę 2400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (k. 70).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że właścicielem mieszkania położonego w W. przy ul. (...) jest Z. K..

Sąd ustalił, że w dniu 25 marca 2013 roku M. K. zawarł z Ł. Z. umowę „najmu lokalu mieszkalnego w trybie najmu okazjonalnego” na czas określony od dnia 1 marca 2013 roku do dnia 28 lutego 2014 roku, dotyczącą miejsca w dużym pokoju w mieszkaniu przy ul. (...) w W.. Czynsz za wynajęcie miejsca w pokoju ustalony został na 250 zł miesięcznie, a opłaty eksploatacyjne na 300 zł miesięcznie, łącznie 550 zł miesięcznie, płatne z góry na 10 dni przed rozpoczęciem każdego miesiąca.

Sąd Rejonowy ustalił, że najemca był zobowiązany wpłacić kaucję w wysokości 550 zł, stanowiącą zabezpieczenie „okresu wypowiedzenia, okresu trwania umowy, rozliczenia opłat eksploatacyjnych rozliczenia wszelkich zniszczeń kradzieży, bądź zużycia mebli i urządzeń znajdujących się w wynajmowanym mieszkaniu”.

Sąd Rejonowy ustalił, że w art. 12 umowy strony zastrzegły formę pisemną dotyczącą zmiany i uzupełnienia umowy. Art. 10 umowy ustalał nadzwyczajny tryb rozwiązania umowy w przypadku rażącego naruszenia zasad. Za przykłady rażącego naruszenia zasad wskazano w umowie między innymi tygodniową zaległość najemcy w płatnościach, niewpłacenie kaucji. W takich warunkach wynajmujący miał prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, a wypowiedzenie mogło nastąpić w formie ustnej. Najemca po otrzymaniu takiego wypowiedzenia miał obowiązek opuszczenia wynajmowanego pokoju i mieszkania w ciągu godziny, a wynajmujący nie miał obowiązku zwrotu kaucji ani wpłaconych pieniędzy.

Sąd Rejonowy ustalił, że w wynajmowanym mieszkaniu było kilka niesprawnych kontaktów elektrycznych – w miejscu kontaktu ze ścianą wystawały kable elektryczne – w tym w pokoju wynajmowanym przez pozwanego i w kuchni. M. K. zapewnił pozwanego, że usterka zostanie w krótkim terminie usunięta.

Sąd Rejonowy ustalił, że w maju 2013 roku Ł. Z. zwrócił się do M. K. o usunięcie usterki, na co uzyskał odpowiedź, że jeżeli mu „to nie odpowiada”, to może się wyprowadzić. W dniu, w którym powód zjawił się w mieszkaniu po odbiór czynszu za czerwiec 2013 roku Ł. Z. oświadczył, że nie zapłaci czynszu dopóki nie zostaną usunięte usterki instalacji elektrycznej. Powód stwierdził, że pozwany ma się wyprowadzić ciągu godziny, co pozwany uczynił. Ł. Z. wyprowadził się w obecności powoda M. K., zwrócił mu klucze do mieszkania. W krótkim okresie czasu po wyprowadzce pozwanego do wynajmowanego wcześniej przez pozwanego pokoju wyprowadzili się inni lokatorzy.

Sąd Rejonowy ustalił, że M. K. odbierał czynsz od lokatorów, w tym od pozwanego Ł. Z., osobiście na 10 dni przed początkiem kolejnego miesiąca. Ponadto pojawiał się w mieszkaniu, nocował w pokoju, w którym zajmował miejsce pozwany. M. K. nie wydawał pozwanemu potwierdzeń uiszczenia opłat za najem, nie podał pozwanemu numeru konta bankowego ani adresu elektronicznego.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego w formie pisemnej na czas określony, natomiast nie zostały zachowane warunki uzasadniające uznanie umowy za umowę najmu okazjonalnego.

Sąd Rejonowy wskazał, że swobodne wypowiedzanie umów najmu zawartych na czas oznaczony nie jest dopuszczalne, a przepis art. 673 § 3 k.c. nie ma zastosowania do wynajmującego lokal mieszkalny. W umowie najmu lokalu mieszkalnego na czas określony strony mogą wyłącznie zastrzec klauzulę wcześniejszego wypowiedzenia najmu tylko przez najemcę.

Sąd Rejonowy uznał, że skoro w umowie wiążącej strony nie było klauzuli określającej warunki wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez najemcę, a klauzula dotycząca wypowiedzenia umowy przez wynajmującego (art. 10 umowy) była nieskuteczna, to umowa łącząca strony powinna obowiązywać do końca okresu, na jaki została zawarta.

W ocenie Sądu Rejonowego zaistniały jednak okoliczności dające podstawę Ł. Z. wypowiedzenie umowy najmu na podstawie art. 682 k.c.

Sąd Rejonowy ustalił, że lokal wynajmowany przez Ł. Z. dotknięty był wadą w postaci niesprawnej instalacji elektrycznej, stwarzającą zagrożenie dla zdrowia najemcy. Rodzaj tej wady – brak gniazdek i wystające kable ze ścianą nie można zakwalifikować do możliwych do usunięcia w ramach drobnej naprawy instalacji (art. 681 k.c.), których

obowiązek obciążałby najemcę. Ze zgodnych zeznań świadków i pozwanego wynika, że doszło nawet do porażenia prądem pozwanego, a niesprawność instalacji była wielokrotnie zgłaszana wynajmującemu.

W ocenie Sądu Rejonowego, oświadczenie pozwanego złożone wobec M. K., że nie będzie regulował czynszu z powodu wady instalacji elektrycznej w mieszkaniu położonym w W. przy ul. (...) w W., a następnie wyprowadzenie się z pokoju i mieszkania i oddanie kluczy wynajmującemu, należy uznać za wypowiedzenie przez najemcę umowy najmu w trybie art. 682 k.c. Zdaniem Sądu umowa najmu na skutek wypowiedzenia jej przez najemcę wygasła w maju 2013 roku. Okoliczność, że M. K. wynajął w następnym miesiącu pokój zajmowany przez pozwanego innym lokatorom potwierdza, że przyjął do wiadomości wypowiedzenie umowy najmu przez pozwanego

Zdaniem Sądu, M. K. nie udowodnił istnienia żadnych zobowiązań finansowych Ł. Z. wobec powoda. Ze zgodnych zeznań pozwanego i świadków wynika, że M. K. i najemcy mieszkania rozliczali się regularnie „z ręki do ręki”. Doświadczenie życiowe i okoliczności sprawy wskazują, że nie jest prawdopodobne, aby M. K. przez okres 3 miesięcy nie zareagował na niewywiązywanie się przez najemcę z obowiązku płacenia czynszu oraz wpłacenia ustalonej umową kaucji. Powód przyznał, że kontakt z pozwanym miał nie tylko w datach odbierania czynszu, ale przebywał z nim w jednym pokoju, nocując w mieszkaniu. Powód nie przytoczył także żadnych dowodów na wskazane w pozwie podejmowanie prób polubownego rozwiązania sporu i wezwań do zapłaty.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepis art. 98 § 1 k.p.c.

\*

Od wyroku Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim z dnia 28 grudnia 2016 roku apelację wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości.

Powód zarzucił:

„A. Naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, tj.

1. art. 207 § 6 k.p.c. poprzez brak pominięcia spóźnionych twierdzeń i dowodów, niezgłoszonych przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, lecz dopiero w później złożonym piśmie procesowym, co miało wpływ na wynik sprawy i doprowadziło do oparcia rozstrzygnięcia na tych twierdzeniach i dowodach;

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej, a w konsekwencji błędnej oceny dowodów: zeznań świadków M. G. i M. R. oraz dowodu z przesłuchania pozwanego poprzez uznanie ich za spójne, logiczne i wiarygodne, podczas gdy zeznania te zawierały sprzeczności, a nadto były sprzeczne z treścią dowodu z dokumentu – umowy najmu zawartej między stronami, zaś ocena wiarygodności zeznań została dokonana z pominięciem doniosłej okoliczności – iż świadkowie są stroną sporu cywilnego z powodem o zapłatę czynszu najmu, zaś pozwany został powołany jako świadek w postępowaniu przeciwko M. G. i M. R. co miało wpływ na wynik sprawy i doprowadziło do błędnego ustalenia, iż stan techniczny lokalu zagrażał życiu najemcy, doszło do wypowiedzenia umowy, co skutkowało uznaniem, iż roszczenia powoda są niezasadne;

3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej, a w konsekwencji błędnej oceny dowodów: zeznań świadków M. G. i M. R. oraz dowodu z przesłuchania pozwanego i uznanie, iż doszło do wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanego z uwagi na to, iż stan techniczny lokalu zagrażał bezpieczeństwu najemcy, co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego i nieprawidłowego przyjęcia, iż stan techniczny lokalu zagrażał bezpieczeństwu najemcy, zaś ewentualne usterki wykraczały poza drobne naprawy oraz na ustaleniu, iż pozwany wypowiedział powodowi umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, podczas gdy okoliczność wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanego nie wynika z przeprowadzonych dowodów co miało wpływ na wynik sprawy i skutkowało wadliwym przyjęciem, iż umowa najmu została skutecznie wypowiedziana przed czasem, na jaki została zawarta, co skutkowało oddaleniem powództwa;

4. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej, a w konsekwencji błędnej oceny dowodu z przesłuchania powoda i odmowę przyznania temu dowodowi waloru wiarygodności, podczas gdy zeznania te były wewnętrznie spójne i logiczne oraz korelowały z treścią dowodu z dokumentu – tj. z umową najmu co miało wpływ na wynik sprawy i doprowadziło do nieprawidłowego ustalenia stanu faktycznego oraz oddalenia powództwa;

5. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie doniosłych okoliczności, wynikających z dowodu z dokumentu – umowy najmu, pomimo uznania tego dowodu za wiarygodny, tj. okoliczności dotyczących stanu lokalu, zobowiązania do wpłaty kaucji, wypowiedzenia umowy, zawarcia umowy na czas oznaczony, wynajęcia miejsca w pokoju a nie całego pokoju, co miało wpływ na wynik sprawy i doprowadziło do nieprawidłowego ustalenia powyższych okoliczności, a w konsekwencji do oddalenia powództwa.

B. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

1. art. 77 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieprawidłowe przyjęcie, iż wypowiedzenie umowy najmu, zawartej w formie pisemnej, może być skutecznie dokonane w formie ustnej przez którąkolwiek ze stron;

2. art. 681 k.c. w zw. z art. 6b ust. 2 pkt 5 i art. 6a ust. 3 pkt 3 lit. a) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez ich niezastosowanie i nieprawidłowe uznanie, iż obowiązek dokonania drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła oraz osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej spoczywał na powodzie, podczas gdy z powyższych przepisów wynika wprost, że obowiązek ten spoczywał na najemcy;

3. art. 682 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że umowa najmu wygasła wskutek wypowiedzenia jej w trybie przewidzianym w tym przepisie w sytuacji, gdy stan techniczny lokalu nie zagrażał zdrowiu najemcy, a w konsekwencji nie zachodziły okoliczności uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, a choćby nawet takie okoliczności miały miejsce pozwany nie skorzystał z tego uprawnienia i nie wypowiedział umowy najmu”.

Powód wniósł o:

„1. Przeprowadzenie rozprawy apelacyjnej.

2. Na podstawie art. 380 k.p.c. o rozpoznanie postanowienia sądu I instancji w przedmiocie dopuszczenia dowodu z zeznań świadków: M. G. i M. R., jako mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy oraz o pominięcie spóźnionych twierdzeń i dowodów.

3. Zmianę zaskarżonego wyroku oraz uwzględnienie powództwa w całości;

4. Zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania przed sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych” (k. 81-91).

÷

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda popierał apelację. Pełnomocnik pozwanego wnosił o oddalenie apelacji (k. 126v-127).

÷

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja powoda jest częściowo zasadna.

Już na wstępie należy wskazać, że nie jest trafne ustalenie Sądu pierwszej instancji, że umowa najmu pomiędzy stronami została zawarta w dniu 25 marca 2013 roku, gdyż z treści umowy wynika, że było to w dniu 25 lutego 2013 roku, a umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 marca 2013 roku do dnia 28 lutego 2014 roku.

Okoliczność, kto był właścicielem lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot najmu, nie miała w rozpoznawanej sprawie istotnego znaczenia, z uwagi na to, że do istoty najmu nie należy to, aby wynajmujący był właścicielem wynajmowanej rzeczy.

Nie jest również prawidłowe ustalenie Sądu pierwszej instancji, że termin płatności łącznej kwoty miesięcznych należności wynikających z umowy najmu ustalony został z góry na 10 dni przed rozpoczęciem każdego miesiąca. Zagadnienie wysokości świadczeń najemcy na rzecz wynajmującego oraz terminów płatności tych świadczeń uregulowane zostało przez strony w postanowieniach umownych oznaczonych jako „Art. 5”. Zagadnienie to zostało uregulowane odrębnie w odniesieniu do czynszu najmu i odrębnie w odniesieniu do „wszelkich kosztów i opłat związanych z eksploatacją lokalu oraz kosztów niezależnych od właściciela”.

Wysokość czynszu najmu określona została na kwotę 250 zł miesięcznie, a termin płatności na „dziesięć dni przed rozpoczęciem każdego miesiąca”. Kwestia ta została uregulowana w postanowieniu zawartym w Art. 5 ust. 1 umowy najmu.

Wysokość „wszelkich kosztów i opłat związanych z eksploatacją lokalu oraz kosztów niezależnych od właściciela” określona została na kwotę 300 zł. Kwestia ta została uregulowana w postanowieniu zawartym w Art. 5 ust. 2 umowy najmu.

Z całą pewnością postanowienie zawarte w Art. 5 ust. 1 umowy najmu nie dotyczy należności, o których mowa w Art. 5 ust. 2 tej umowy.

Z postanowienia zawartego w Art. 5 ust. 3 umowy najmu wynika, że „wszelkie rozliczenia opłat związanych z umową odbywać się będą według miesięcy kalendarzowych”. Z przytoczonego postanowienia umowy wynika, że należność, która została wskazana w Art. 5 ust. 2 umowy najmu, w Art. 5 ust. 3 tej umowy określona została mianem „opłat związanych z umową”, a ich rozliczanie miało odbywać się „według miesięcy kalendarzowych”. Oznacza to, że tak określone należności zostały oznaczone jako należności miesięczne, przy czym nie ma podstaw do przyjęcia, aby termin ich płatności przypadał przed rozpoczęciem miesiąca, za który dana opłata była przewidziana. Jeżeli ich rozliczanie miało następować „według miesiąca kalendarzowego”, to oznacza to, że należność z tytułu takiej jednostkowej opłaty mogła być zapłacona do końca miesiąca, za który opłata była przewidziana. Na okoliczność, że postanowienie zawarte w Art. 5 ust. 3 zd. 1 umowy określa termin płatności opłat wskazuje również to, że w kolejnym zdaniu przewidziane zostały odsetki za opóźnienie („za zwłokę”).

Prawidłowe jest natomiast ustalenie Sądu Rejonowego, że treść umowy najmu stanowiącej podstawę faktyczną powództwa nie zawiera tego rodzaju elementów, które pozwoliłyby na ocenę, że jest to umowa najmu okazjonalnego. Strony zawarły zatem zwykłą umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, do której mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 – tekst jednolity ze zm.), a w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie przepisy Kodeksu cywilnego o najmie lokali mieszkalnych i o najmie w ogólności.

Trafne jest także ustalenie Sądu pierwszej instancji, że w umowie najmu strony nie przewidziały możliwości wypowiedzenia tej umowy przez najemcę przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta, zaś postanowienia umowy przewidujące taką możliwość w odniesieniu do wynajmującego są bezskuteczne. Co więcej, pozostają one w rażącej sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, regulującymi zasady rozwiązywania umów najmu lokali mieszkalnych, i przez to są bezwzględnie nieważne (art. 58 § 1 i 3 k.c.).

W rozpoznawanej sprawie kwestią drugorzędną jest okoliczność, czy stan gniazdek instalacji elektrycznej w wynajmowanym mieszkaniu był taki, jak przedstawia to powód, czy też nie. Nie jest bowiem prawidłowe ustalenie Sądu pierwszej instancji, że pozwany złożył powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu najmu, z powołaniem się na tego rodzaju okoliczności faktyczne, o których mowa w przepisie art. 682 k.c. Nawet sam pozwany nie twierdził, że tego rodzaju fakt miał miejsce.

Tylko ubocznie należy wskazać, że ciężar dowodu twierdzeń w zakresie stanu instalacji elektrycznej w mieszkaniu spoczywał na pozwanym, gdyż to pozwany powoływał się na ten fakt i wywodził z niego skutki prawne (art. 6 k.c.).

W umowie z dnia 25 lutego 2013 roku Ł. Z. złożył oświadczenie, że zapoznał się ze stanem technicznym pokoju oraz mieszkania i przekazanych mu urządzeń oraz, że lokal ten i urządzenia nadają się do użytku zgodnie z ich przeznaczeniem i nie wnosi żadnych zastrzeżeń do ich stanu technicznego (oświadczenie zawarte w Art. 4 umowy).

Oczywiście treść złożonego oświadczenia nie ma znaczenia bezwzględnego dla ustaleń w zakresie stanu technicznego wynajmowanego lokalu, jednak niewątpliwie stanowi w tym zakresie najbardziej istotny dowód. Pojawia się bowiem pytanie, dlaczego pozwany zgodził się na złożenie oświadczenia wiedzy tej treści, skoro miało ono nie odpowiadać rzeczywistości stanowi rzeczy, gdy chodzi o stan gniazdek instalacji elektrycznej.

Należy zatem uznać, że pozwany nie udowodnił, iż stan gniazdek instalacji elektrycznej w wynajmowanym mieszkaniu w chwili zawarcia umowy najmu był zły.

Wreszcie należy wskazać, że nawet gdyby miała miejsce taka sytuacja odnośnie stanu gniazdek, to nie była to okoliczność uzasadniająca wypowiedzenie umowy najmu z powołaniem się na przepis art. 682 k.p.c., pomijając już fakt, że takie oświadczenie nie zostało przez pozwanego złożone. Kwestia naprawy lub nawet wymiany gniazdek instalacji elektrycznej należy do drobnych czynności życia codziennego. Nie wymaga znaczących kosztów i nakładu sił, biorąc pod uwagę fakt, że najtańsze gniazdka można kupić już za kilka złotych, co jest faktem powszechnie znanym, a do ich wymiany nie potrzeba wiedzy specjalistycznej, lecz wystarczy ogólna wiedza, wyniesiona ze szkoły na poziomie podstawowym, i doświadczenie życia codziennego.

÷

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy doszło do rozwiązania umowy najmu za zgodą obu stron. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego (zeznań świadków, pozwanego i częściowo powoda) wynika, że na skutek nieporozumień na tle zamieszkiwania przez pozwanego w wynajmowanym pokoju powód zaproponował pozwanemu wyprowadzenie się z tego mieszkania, a pozwany tę propozycję przyjął. W związku z tym należy uznać, że oświadczenia woli i zachowania obu stron, w szczególności pozwanego, który w odpowiedzi na propozycję powoda niezwłocznie w maju 2013 roku wyprowadził się z wynajmowanego mieszkania, zabrał wszystkie swoje rzeczy i zwrócił powodowi klucze, zaś powód ten fakt zaakceptował i klucze przyjął, składają się na treść umowy rozwiązującej umowę najmu przed upływem terminu, na który została zawarta. Zawarcie umowy rozwiązującej wcześniejszą umowę było dopuszczalne na ogólnych zasadach swobody umów.

Nie są wiarygodne zeznania powoda, że pozwany samowolnie porzucił lokal mieszkalny. Bezsporne było, że w maju 2013 roku powód ten lokal opuścił, zabierając wszystkie swoje rzeczy. Gdyby powód zatrzymał klucze do tego lokalu, to pojawia się pytanie, dlaczego powód nigdy nie występował do pozwanego o zwrot tych kluczy. Sytuacja taka nie miała miejsca nawet po upływie okresu, na jaki umowa najmu była zawarta.

To samo dotyczy żądania zapłaty czynszu najmu za okres po wyprowadzeniu się. Powód wystąpił z takim żądaniem dopiero po upływie dwóch lat od czasu, kiedy zgodnie z umową najem lokalu miał się zakończyć.

Powyższe okoliczności jednoznacznie wskazują, że powód w maju 2013 roku przyjął klucze od pozwanego i wyraził zgodę na zakończenie najmu. Dodatkowym potwierdzeniem tej okoliczności jest fakt wynajęcia pokoju zajmowanego

przez pozwanego innym osobom po wyprowadzeniu się pozwanego. Okoliczność ta znajduje potwierdzenie w zeznaniach świadków, które w tym zakresie należy uznać za wiarygodne.

÷

Uzasadniony jest częściowo zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w odniesieniu do zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Uwagę tę należy poprzedzić wskazaniem, że zgodnie z art. 6 k.c., to na pozwanym spoczywał ciężar udowodnienia, że zapłacił czynsz najmu i umówioną opłatę za kwiecień i maj 2013 roku, a więc ciężar dowodu w znaczeniu materialnym.

Pozwany również, powołując się na fakt zapłaty czynszu i opłat, powinien przedstawić dowody, że zapłaty takiej dokonał. Przytoczenie takich faktów spowodowało, że na pozwanym spoczywał również ciężar dowodu w znaczeniu formalnym (art. 232 zd. 1 k.p.c.).

Typowym dowodem zapłaty czynszu i innych opłat związanych z najmem rzeczy jest pokwitowanie. W rozpoznawanej sprawie pozwany takiego pokwitowania nie przedstawił, ani też nie wskazał i nie uzasadnił rzeczowo przyczyn, z powodu których nie ubiegał się o wystawienie takiego pokwitowania przez najemcę. Biorąc pod uwagę fakt, że już w maju 2013 roku, a więc po niecałych trzech miesiącach zamieszkiwania, zaistniał konflikt pomiędzy powodem a pozwanym na tle korzystania przez pozwanego z wynajmowanego pokoju i innych pomieszczeń, należy uznać, że rzeczywistą przyczyną tego konfliktu były zaległości płatnicze, a nie stan gniazdek instalacji elektrycznej. Nawet gdyby stan ten był zły, to okoliczność taka nie przeszkadzała pozwanemu w zamieszkiwaniu przez ponad dwa miesiące w lokalu – pozwany podnosi bowiem, że do powoda zwrócił się ponownie o naprawienie gniazdek po 2-3 miesiącach od zawarcia umowy. Jak już zresztą wyżej wyjaśniono, gdyby usterki gniazdek rzeczywiście istniały i gdyby stanowiły przeszkodę w normalnym użytkowaniu wynajmowanych pomieszczeń, to mogły być niezwłocznie usunięte staraniem samego wynajmującego i po poniesieniu niewielkich kosztów.

Zeznania świadków M. G. i M. R. nie mogą być uznane za wiarygodne w tej części, w której świadkowie ci wskazują, że są przekonani o tym, iż pozwany nie posiadał zaległości płatniczych względem powoda.

Zwrócić należy uwagę na treść zeznań M. R., w których świadek jednak wskazuje, że powód, domagając się od pozwanego natychmiastowego opuszczenia lokalu, wskazywał, że pozwany „nie płaci i nie ma zamiaru płacić”. Niewiarygodne jest przy tym sprostowanie swojej wypowiedzi przez świadka, że chodziło o opłaty na przyszłość. Trudno uznać za wiarygodną wypowiedź o istnieniu sytuacji, aby pozwany złożył oświadczenie, że zamierza mieszkać, ale nie zamierza płacić za mieszkanie z powodu wadliwych gniazdek instalacji elektrycznej.

M. G. i M. R. jako przyczynę konfliktu powoda z pozwanym wskazali stan gniazdek instalacji elektrycznej, ale, jak już wyjaśniono, nawet gdyby stan ten był zły, to nie była to okoliczność, która uniemożliwiła zamieszkiwanie w lokalu, można ją było niezwłocznie usunąć własnym staraniem i niewielkim kosztem i z całą pewnością nie stanowiła rzeczywistej przyczyny opuszczenia lokalu przez pozwanego. Przyczyną tą był spór na tle zaległości płatniczych pozwanego.

Przesłuchani świadkowie mogli być świadkami faktu pierwszej wpłaty dokonanej przez pozwanego w marcu 2013 roku, której dokonanie było okolicznością bezsporną, i na tej podstawie opierać swoje przeświadczenie o dokonywaniu wpłat przez pozwanego, jednak nie oznacza to, że nie istniała zaległość w płatnościach pozwanego za kwiecień i maj 2013 roku.

Świadkowie nie wskazali w jakiej wysokości kwoty miał płacić pozwany, a w związku z tym teza o zaleganiu z płatnościami nie jest uprawniona. Świadkowie nie wskazywali również jakie kwoty miał przekazywać pozwany podczas spotkań, jakie miały się odbywać w celu dokonywania płatności. Gdyby pieniądze były rzeczywiście przekazywane przez pozwanego powodowi, to niewątpliwie musiałyby być liczone w obecności świadków.



÷

Sąd Rejonowy nie uwzględnił wniosków dowodowych powoda zgłoszonych w postępowaniu apelacyjnym.

Z przepisu art. 381 k.p.c. wynika, że 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.

Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i (lub) dowody, gdy strona ponosi winę za to, że ich wcześniej nie przytoczyła<sup>1</sup>. Uregulowanie zawarte w art. 381 k.p.c. jest wyrazem dążenia do koncentracji materiału dowodowego przed sądem pierwszej instancji. Strona, która dopuszcza się zaniedbania w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, musi się liczyć z tym, że sąd drugiej instancji jej wniosku dowodowego nie uwzględni<sup>2</sup>.

Przewidziane w art. 381 k.p.c. ograniczenie możliwości wprowadzenia do materiału procesowego „nowych faktów i dowodów” zostało ustanowione nie po to, aby ograniczyć apelację i zawęzić ramy odwoławcze, lecz głównie w celu dyscyplinowania stron przez skłanianie ich do przedstawiania całego znanego im materiału faktycznego i dowodowego już w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji; tym sposobem ustawodawca zapobiega także przewlekłości postępowania<sup>3</sup>.

Nie ulega żadnym wątpliwości, że nagrania i ich transkrypcje dołączone do apelacji mogły być przedstawione już w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. To samo dotyczy nowych twierdzeń pozwanego co do faktów, a mianowicie, że dokonywał nagrań rozmów z pozwanym, a treść tych rozmów była taka jak wskazana. Tego rodzaju okoliczności i środki dowodowe powód mógł powołać już w pozwie, a nie dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

Niezależnie od tego należy stwierdzić, że potrzeba powołania się na nowe fakty i dowody w postępowaniu apelacyjnym musi być uzasadniona okolicznościami o charakterze obiektywnym, nie może wynikać jedynie z samego faktu przegrania sprawy i chęci podważenia dotychczasowych ustaleń faktycznych niekorzystnych dla strony.

÷

Sąd Rejonowy nie uwzględnił również zgłoszonego w postępowaniu apelacyjnym wniosku powoda o zawieszenie postępowania. Postępowanie w sprawie karnej może stanowić podstawę zawieszenia postępowania w sprawie cywilnej, jeżeli dotyczy takiego czynu, którego ustalenie mogłoby wywrzeć wpływ na wynik sprawy cywilnej (art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c.). Chodzi zatem o sytuację, w której czyn ustalony w sprawie karnej stanowiłby element podstawy faktycznej rozstrzygnięcia w sprawie cywilnej. Względy związane z oceną wiarygodności dowodów w sprawie cywilnej nie uzasadniają zawieszenia postępowania w tej sprawie z uwagi na inne toczące się postępowanie karne lub cywilne.

÷

Mając na uwadze powyższe ustalenia należy uznać, że w zakresie objętym żądaniem pozwu powodowi przysługuje roszczenie o zapłatę czynszu najmu i opłat przewidzianych umową za miesiące kwiecień 2013 roku – odpowiednio kwoty **250 zł** i **300 zł** i maj 2013 roku – odpowiednio kwoty **250 zł** i **300 zł**.

Jeżeli chodzi o określone kwotowo żądania odsetek za opóźnienie od wskazanych wyżej kwot czynszu i opłat, należy stwierdzić co następuje:

**(1)** Zgodnie z zawartą przez strony umową czynsz w kwocie 250 zł za kwiecień 2013 roku płatny był do dnia 21 marca 2013 roku. Od dnia 22 marca 2013 roku pozwany pozostawał w opóźnieniu w zapłacie tego czynszu.

W ramach kwoty odsetek objętych żądaniem głównym powodowi należały się odsetki maksymalne za opóźnienie od kwoty 250 zł za okres od dnia 23 marca 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku. Kwota ta wynosi **103,99 zł**. Powód nie żądał odsetek za opóźnienie za dzień 22 marca 2013 roku.

**(2)** Zgodnie z zawartą przez strony umową opłata w kwocie 300 zł za kwiecień 2013 roku płatna była do dnia 30 kwietnia 2013 roku. Od dnia 1 maja 2013 roku pozwany pozostawał w opóźnieniu w zapłacie tej opłaty.

W ramach kwoty odsetek objętych żądaniem głównym powodowi należały się odsetki maksymalne za opóźnienie od kwoty 300 zł za okres od dnia 1 maja 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku. Kwota ta wynosi **118,70 zł**.

Za okres od dnia 23 marca 2013 roku do dnia 30 kwietnia 2013 roku żądanie zapłaty odsetek maksymalnych za opóźnienie od kwoty 300 zł jest bezzasadne.

**(3)** Zgodnie z zawartą przez strony umową czynsz w kwocie 250 zł za maj 2013 roku płatny był do dnia 20 kwietnia 2013 roku. Od dnia 21 kwietnia 2013 roku pozwany pozostawał w opóźnieniu w zapłacie tego czynszu.

W ramach kwoty odsetek objętych żądaniem głównym powodowi należały się odsetki maksymalne za opóźnienie od kwoty 250 zł za okres od dnia 22 kwietnia 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku. Kwota ta wynosi **100,09 zł**. Powód nie żądał odsetek za opóźnienie za dzień 21 kwietnia 2013 roku.

**(4)** Zgodnie z zawartą przez strony umową opłata w kwocie 300 zł za maj 2013 roku płatna była do dnia 31 maja 2013 roku. Od dnia 1 czerwca 2013 roku pozwany pozostawał w opóźnieniu w zapłacie tej opłaty.

W ramach kwoty odsetek objętych żądaniem głównym powodowi należały się odsetki maksymalne za opóźnienie od kwoty 300 zł za okres od dnia 1 czerwca 2013 roku do dnia 21 marca 2016 roku. Kwota ta wynosi **114,05 zł**.

Za okres od dnia 22 kwietnia 2013 roku do dnia 31 maja 2013 roku żądanie zapłaty odsetek maksymalnych za opóźnienie od kwoty 300 zł jest bezzasadne

-----

W ramach żądania głównego objętego pozwem powodowi należy się zatem:

**1)** kwota **1100 zł** z tytułu czynszu i opłat (250 zł, 300 zł, 250 zł i 300 zł),

**2)** kwota **436,83 zł** z tytułu odsetek (103,99 zł, 118,70 zł, 100,09 zł, 114,05 zł).

÷

W związku z powyższym, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił częściowo zaskarżony wyrok:

**1)** w punkcie I w ten sposób, że zasądził od Ł. Z. na rzecz M. K. kwotę 1536,83 zł z odsetkami:

**a)** maksymalnymi za opóźnienie od kwoty 1100 zł za okres od dnia 22 marca 2016 roku do dnia zapłaty,

**b)** ustawowymi za opóźnienie od kwoty 436,83 zł za okres od dnia 22 marca 2016 roku do dnia zapłaty;

**2)** w punkcie II w ten sposób, że zasądzoną od M. K. na rzecz Ł. Z. kwotę 2400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu obniżył do kwoty 1431,95 zł.

Od kwoty 1100 zł zasądzone zostały odsetki maksymalne za opóźnienie, gdyż takie odsetki zostały wskazane w umowie najmu na wypadek opóźnienia się ze spełnieniem wynikających z niej świadczeń pieniężnych.

Od kwoty 436,83 zł zasądzonej z tytułu odsetek zostały zasądzone odsetki za opóźnienie za okres od dnia wytoczenia powództwa o te odsetki (art. 482 k.p.c.), w wysokości stopy procentowej odsetek ustawowych.

÷

Zmiana rozstrzygnięcia zawartego w punkcie II zaskarżonego wyroku jest konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia zawartego w punkcie I tego wyroku.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję stanowi przepis art. 100 zd. 1 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Z uwagi na to, że powództwo zostało częściowo oddalone, Sąd Okręgowy stosunkowo rozdzielił koszty procesu pomiędzy stronami, mając na względzie fakt, w jakiej części żądanie pozwu zostało uwzględnione.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażonym w postanowieniu z dnia 31 stycznia 1991 roku, II CZ 255/90 (OSP 1991, z. 11, poz. 279), stosunkowy podział kosztów procesu (art. 100 k.p.c.) dotyczy ich całości, co oznacza przyjęcie za podstawę obliczeń sumy należności obu stron, ustalonych stosownie do zasad z art. 98 § 2 i 3 k.p.c. (oraz art. 99 k.p.c.), w wypadkach tam wskazanych. Sumę tę dzieli się proporcjonalnie do stosunku, w jakim strony utrzymały się ze swymi roszczeniami lub obroną, otrzymując w wyniku kwoty, stanowiące ich udziały w całości kosztów. Jeżeli poniesione przez stronę koszty przewyższają obciążający ją udział – zasądzeniu na jej rzecz podlega różnica.

Ogółem koszty procesu w rozpoznawanej sprawie wyniosły w pierwszej instancji **5144,20 zł**.

Powód poniósł koszty w kwocie **2740 zł**, obejmujące:

**a)** opłatę od pozwu – **300 zł** (k. 17, 22),

**b)** opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego – **17 zł** (k. 54),

**c)** opłaty pocztowe za przesłanie przesyłek poleconych obejmujących pisma procesowe kierowane do Sądu oraz odpisy pism procesowych kierowane do pełnomocnika pozwanego – **6,20 zł** (k. 11), **4,20 zł** (k. 19), **4,20 zł** (k. 46), **4,20 zł** (k. 58), **4,20 zł** (k. 65),

**d)** wynagrodzenie pełnomocnika procesowego wykonującego zawód adwokata – **2400 zł**, ustalone na podstawie § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800) w zw. z § 2 rozporządzenia z dnia 3 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2016 r., poz. 1668).

Pozwany poniósł koszty w kwocie **2404,20 zł**, obejmujące:

**a)** wynagrodzenie pełnomocnika procesowego, wykonującego zawód radcy prawnego **2400 zł**, ustalone na podstawie § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804) w zw. z § 2 rozporządzenia z dnia 3 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1667) oraz

**b)** opłatę pocztową za przesłanie przesyłki poleconej obejmującej odpowiedź na pozew – **4,20 zł** (k. 30).

Pozwany przegrał sprawę w **0,189** części, ponieważ w takim zakresie zostało uwzględnione żądanie pozwu (1536,83 zł : 8130,46 zł = 0,189). Powód przegrał sprawę w **0,811** części.

Udział w sumie kosztów procesu obciążający pozwanego wynosi **972,25 zł** (= 5144,20 zł · 0,189). Udział w sumie kosztów procesu obciążający powoda wynosi **4171,95 zł**.

Ponieważ poniesione przez pozwanego koszty (2404,20 zł) o **1431,95 zł** przewyższają obciążający go udział, zasądzeniu na jego rzecz tytułem zwrotu kosztów procesu podlegała ta właśnie różnica.

\*

W pozostałej części apelacja powoda jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

÷

Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia przepisu art. 207 § 6 k.p.c.

Przed złożeniem przez pozwanego pisma z dnia 11 lipca 2016 roku pozwany nie wnosił pism procesowych do Sądu Rejonowego.

Odpis pozwu doręczony został pozwanemu w dniu 2 lipca 2016 roku (k. 31 – potwierdzenie odbioru) i w dniu 12 lipca 2016 roku pozwany przesłał do Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim pierwsze pismo procesowe, które stanowiło w istocie odpowiedź na pozew, i w którym zgłosił wnioski o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków – M. R. i M. G. (k. 29-30).

W toku dalszego postępowania pozwany nie zgłaszał wniosków dowodowych, które dotyczyłyby okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś wniosek zgłoszony na rozprawie w dniu 7 grudnia 2016 roku, a dotyczący zobowiązania powoda do przedstawienia dokumentu potwierdzającego istnienie prawa Z. K. do przedmiotowego lokalu, dotyczył okoliczności nie mającej istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Przeprowadzenia przez Sąd Rejonowy dowodu z wydruku treści księgi wieczystej (...), który powód złożył na żądanie tego Sądu, powód nie kwestionuje.

Nieprawdziwe jest przy tym twierdzenie zawarte w apelacji, że posiedzenie w dniu 7 grudnia 2016 roku było pierwszym posiedzeniem wyznaczonym na rozprawę, na którym powód korzystał z pomocy zawodowego pełnomocnika. Powód korzystał z pomocy zawodowego pełnomocnika od początku trwania postępowania, gdyż taki pełnomocnik wniósł pozew w imieniu powoda na podstawie udzielonego pełnomocnictwa.

Na posiedzenie w dniu 20 lipca 2016 roku pełnomocnik powoda nie stawił się, przy czym zawiadomienie o terminie rozprawy doręczone zostało pełnomocnikowi w trybie art. 139 § 1 k.p.c. na dzień przed terminem rozprawy (k. 32, 36). Powód wyraził jednak zgodę na prowadzenie rozprawy pod nieobecność pełnomocnika (k. 33).

Na posiedzenie w dniu 5 października 2016 roku pełnomocnik powoda również nie stawił się, przy czym zawiadomienie o terminie rozprawy doręczone zostało pełnomocnikowi w dniu 12 sierpnia 2016 roku w trybie art. 139 § 1 k.p.c. (k. 35). Dopiero na rozprawie w dniu 5 października 2016 roku powód poinformował Sąd pierwszej instancji o nowym adresie do doręczeń dla pełnomocnika powoda (k. 42).

Niestawiennictwo pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 5 października 2016 roku było zatem nieusprawiedliwione.

÷

Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia przepisu art. 77 § 2 k.c.

Przede wszystkim należy wskazać, że zarzut ten został skonstruowany w sposób niepoprawny. Powód z jednej strony zarzuca naruszenie przepisu prawa materialnego, ale jednocześnie kwestionuje prawidłowość ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, które stanowiły podstawę faktyczną zastosowania tego przepisu.

Naruszenie prawa materialnego może bowiem nastąpić bądź przez jego błędną wykładnię, bądź przez jego niewłaściwe zastosowanie, nie zaś przez błędne ustalenia faktyczne<sup>4</sup>. Zarzut naruszenia prawa materialnego ma rację bytu wówczas, gdy sąd dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, a tylko nie zastosował odpowiednich przepisów prawa materialnego, niewłaściwie je zastosował lub też dokonał błędnej ich wykładni. W takich wypadkach naruszenie prawa materialnego ma charakter pierwotny i może stanowić podstawę zarzutu apelacyjnego.

Jeżeli natomiast sąd pierwszej instancji dokona nieprawidłowych ustaleń faktycznych i stosownie do tych ustaleń zastosuje lub nie określone przepisy prawa materialnego, to naruszenie prawa materialnego ma charakter wtórny,

gdyż jest pochodną nieprawidłowych ustaleń faktycznych. W takim przypadku nie następuje naruszenie prawa materialnego w znaczeniu ścisłym, a podnoszenie wówczas takiego zarzutu jest bezprzedmiotowe.

Zarzut naruszenia przepisu art. 77 § 2 k.c. jest przy tym bezprzedmiotowy, ponieważ nieprawidłowe jest ustalenie Sądu pierwszej instancji, że Ł. Z. składał M. K. oświadczenie o wypowiedzeniu najmu.

Tylko ubocznie należy wskazać, że zarzut naruszenia przepisu art. 77 § 2 k.c. byłby bezzasadny, gdyby rzeczywiście zaistniała taka sytuacja, że pozwany złożył ustnie oświadczenie o wypowiedzeniu, a powód nie kwestionowałby tego faktu.

W 2013 roku przepis art. 77 § 2 k.c. stanowił, że jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Forma pisemna wypowiedzenia umowy, o której mowa w powołanym przepisie, jest formą zastrzeżoną tylko dla celów dowodowych, nie zaś formą zastrzeżoną pod rygorem nieważności, czy też formą przewidzianą dla wywołania określonych skutków.

\*

Na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od Ł. Z. na rzecz M. K. kwotę 287,66 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Ogółem koszty postępowania odwoławczego w rozpoznawanej sprawie wyniosły **1522,03 zł** i poniesione zostały przez powoda. Koszty te obejmują:

a) opłatę od apelacji – **300 zł** (k. 79, 92),

b) koszty przejazdu pełnomocnika powoda na rozprawę apelacyjną – **304,23 zł**,

c) opłaty pocztowe za przesłanie przesyłek poleconych do Sądu – **4,20 zł** (k. 76), **6,80 zł** (k. 93), **6,80 zł** (k. 118),

d) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – **900 zł**, ustalone na podstawie § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800 ze zm.).

Z kolei pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika wykonującego zawód radcy prawnego, najpóźniej przed zamknięciem rozprawy bezpośrednio poprzedzającej wydanie orzeczenia nie złożył Sądowi Okręgowemu spisu kosztów, ani nie zgłosił wniosku o przyznanie kosztów według norm przepisanych. Roszczenie pozwanego o zwrot kosztów postępowania odwoławczego wygasło zatem na podstawie art. 109 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Pozwany przegrał sprawę w drugiej instancji w **0,189 części**, ponieważ w takim zakresie apelacja została uwzględniona. Powód przegrał sprawę w **0,811 części**.

Udział w sumie kosztów postępowania odwoławczego obciążający powoda wynosi **1234,37 zł** (= 1522,03 zł · 0,811).

Ponieważ poniesione przez powoda koszty postępowania odwoławczego (1522,03 zł) o **287,66 zł** przewyższają obciążający go udział, zasądzeniu na jego rzecz tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego podlega ta właśnie różnica.

\*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

1 Por.: uzasadnienie wyroku SN z dnia 2 marca 2012 roku, II CSK 362/11, Lex nr 1165068; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 16 maja 2002 roku, CKN 1269/00, Lex nr 564704; uzasadnienie postanowienia z dnia 7 grudnia 2000 roku, II CKN 334/00, Lex nr 11700115.

2 Por.: uzasadnienie wyroku SN z dnia 17 kwietnia 2002 roku, IV CKN 980/00, Lex nr 53922; uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 lutego 2002 roku, IV CK 3/02, Lex nr 564819.

3 Por.: uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 lipca 2011 roku, II PK 23/11, Lex nr 1095821; uzasadnienie wyroku SN z dnia 23 lipca 2008 roku, I UK 7/08, Lex nr 500238.

4 Por.: postanowienie SN z dnia 28 maja 1999 roku, I CKN 276/99, Prokuratura i Prawo 1999, nr 11-12, poz. 34; wyrok SN z dnia 19 stycznia 1998 roku, I CKN 424/97, OSN C 1998, z. 9, poz. 36; uzasadnienie postanowienia z dnia 28 marca 2003 roku, IV CKN 1961/00, Lex nr 80241.