

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2022 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2022 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

w postępowaniu uproszczonym

sprawy z powództwa A. G. i G. G.

przeciwko J. P. i A. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów i pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z 21 października 2021 r.

sygn. akt V C 476/18

1. **oddala obie apelacje,**

2. **przyznaje kuratorowi pozwanych radcy prawnemu K. P. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wynagrodzenie w wysokości 420 (czterysta dwadzieścia) złotych za czynności związane z reprezentowaniem pozwanych w postępowaniu apelacyjnym,**

3. **nakazuje ściągnąć od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu kwotę 420 (czterysta dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu wydatków związanych z wynagrodzeniem kuratora.**

Małgorzata Wiśniewska

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 21 października 2021 r., sygn. akt V C 476/18 Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie z powództwa A. G. i G. G. przeciwko J. P. oraz A. P., z uwzględnieniem sprostowania dokonanego postanowieniem z 26 października 2021 r.:

- zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 1.063 zł wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 4 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- w pozostałym zakresie oddalił powództwo,

3. przyznał ustanowionemu w sprawie kuratorowi dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych r.pr. K. P. wynagrodzenie w kwocie 1.800 zł,
4. kosztami postępowania obciążył w całości solidarnie pozwanych i zasądził od nich na rzecz powodów kwotę 3.052,60 zł, w tym kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
5. nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu kwotę 944,40 zł tytułem zwrotu wydatków na poczet wynagrodzenia kuratora, które to tymczasowo zostały wyłożone ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu.

Sąd Rejonowy ustalił, że:

Powodowie zawarli 16 marca 2016 r. w P. umowę najmu okazjonalnego lokalu z pozwanymi J. P. oraz A. P.. Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny położony w G. koło P., przy ul. (...) (działka (...)). Najem lokalu miał mieć charakter mieszkalny (zaspokajając mieszkaniowe potrzeby pozwanych). Umowa została zawarta na czas określony, tj. od 16 marca 2016 r. do 16 marca 2018 r. Wydanie lokalu najemcom (pozwany) nastąpiło w dniu 16 marca 2016 r. Z czynności został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Pozwani nie zgłosili żadnych zastrzeżeń do lokalu ani jego wyposażenia. Czynnosc najmu został określony na 2.000 zł miesięcznie, do tego dochodziły opłaty eksploatacyjne w wysokości 21 zł miesięcznie. Łączna kwota 2.021 zł miesięcznie była płatna z góry w terminie do 3. dnia każdego miesiąca. Dostawy i opłacenia kosztów mediów (wody, prądu, telewizji, internetu) pozwani mieli zorganizować we własnym zakresie. Wraz z zawarciem umowy pozwani wpłacili kaucję 5.000 zł.

W § 3 ust. 3 umowy zawarto postanowienie umożliwiające wypowiedzenie umowy przez najemców (pozwanych) przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta. Zastrzeżono, że w takim przypadku najemcy będą zobowiązani do zapłaty na rzecz wynajmujących kary umownej w wysokości miesięcznej opłaty z tytułu najmu uwzględniającej wysokość opłat eksploatacyjnych w ostatnim miesiącu trwania umowy. Umowa przewidywała, że wypowiedzenie musi nastąpić w formie pisemnej i zostać doręczone wynajmującym osobiście lub przesłane pocztą listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na wskazany adres – pod rygorem braku zwrotu kaucji. Wypowiedzenia powinny być dokonane nie później niż miesiąc naprzód i odnosić skutek na koniec miesiąca kalendarzowego.

W § 5 ust. 2 umowy wskazano, że wpłacona kaucja zostanie zwrócona najemcom w terminie 30 dni od dnia zwrotu lokalu wynajmującym, po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących wynajmującym lub kosztów egzekucji lokalu. Kaucja nie podlegała zwrotowi w razie wypowiedzenia przez najemców umowy przed upływem roku od daty zawarcia (§ 5 ust. 5).

W § 9 uregulowano kwestię wypowiedalności umowy przez wynajmujących – zastrzeżono w nim formę pisemną pod rygorem nieważności (ust. 2).

W dniu 6 czerwca 2016 r. powódka otrzymała mailem wiadomość od pozwanej J. P., która oświadczyła: „rezygnujemy z trybem natychmiastowym wynajem lokalu przy ul. (...) w G..” Jako powód wskazano zamiar przeprowadzki do Niemiec. Pozwana wskazała wówczas na rozliczenie opłat za czerwiec z wpłaconej zaliczki i zażądała zwrotu reszty kaucji na swoje konto do 2 lipca 2016 r. W wiadomości zawarto także prośbę o „nieutrudnianie niczego” i wskazano, że w przeciwnym razie pozwana także „zmuszona będzie utrudniać swoje wymeldowanie z lokalu.” Jedyną drogą kontaktu z pozwaną miała być poczta elektroniczna (pozwana nie podała żadnego adresu do kontaktu).

Powodowie zaliczyli wpłaconą kaucję (5.000 zł) na poczet czynszów należnych za czerwiec i lipiec (po 2.021 zł) oraz w kwocie 958 zł za sierpień (5.000 – 4.042 = 958).

W toku postępowania nie udało się ustalić aktualnego adresu zamieszkania żadnego z pozwanych. Pozwana J. P. odmówiła podania swojego adresu zamieszkania (stałego pobytu).

Pismem z dnia 15 lipca 2016 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do realizacji przyjętych zobowiązań wraz z wezwaniem do zapłaty. Powodowie wezwali wówczas m.in. do wymeldowania się pozwanych oraz członków ich rodziny z wynajętej nieruchomości oraz zapłaty odszkodowania za przedterminowe i jednostronne zerwanie umowy najmu w łącznej wysokości 38.451,50 zł w terminie pięciu dni od daty otrzymania pisma.

Po opuszczeniu lokalu przez pozwanych, nie był on wynajmowany innym osobom. Powodowie sprzedali nieruchomość 1 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny prawnej:

Zawarcie umowy, jej wykonywanie i opuszczenie lokalu przez pozwanych pozostawały w sprawie bezsporne. Przedmiotem sporu była dopuszczalność wypowiedzenia umowy najmu zawartej przez strony, a w dalszej kolejności także ważność oraz skuteczność dokonanego wypowiedzenia i data wygaśnięcia stosunku zobowiązaniowego.

Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska pozwanych, jakoby przez sam fakt wprowadzenia przez strony możliwości rozwiązania umowy najmu (§ 9 umowy najmu) wypowiedzenie dokonane przez pozwanych było skuteczne. Skuteczność wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony zależy bowiem od istnienia ku temu uprawnienia przyznanego w umowie, a to z kolei zostało przyznane jedynie stronie wynajmującej (powodom) - § 9 umowy. Oznacza, to że pozwani nie mogli wypowiedzieć umowy przedterminowo. Na mocy art. 673 § 3 k.c. istnieje możliwość ograniczenia wypowiedzalności umowy najmu tylko do jednej ze stron. Nadto, uprawnienie to powstaje w momencie ziszczenia się konkretnego zdarzenia - w niniejszej sprawie zdarzenia te zawarte zostały w § 9 umowy. Pośród wymienionych zdarzeń (lit. a – c) nie ma okoliczności takiej, jak zmiana miejsca zamieszkania czy wyprowadzenie się do innego kraju. Pozwani nie byli więc uprawnieni do wypowiedzenia umowy najmu, po pierwsze z powodu zastrzeżenia tego prawa dla wynajmujących, a po drugie z powodu nieziszczenia się okoliczności aktualizującej takie uprawnienie.

Strony uzależniły dopuszczalność wypowiedzenia umowy od zachowania formy pisemnej, i to pod rygorem nieważności (§ 9 ust. 2). Postanowienie tego rodzaju jest możliwe na mocy art. 76 k.c., a także jest spójne z rozwiązaniami zawartymi w ustawie o ochronie praw lokatorów, która również wymaga formy pisemnej dla poszczególnych czynności. A zatem – niezależnie od ww. okoliczności – złożenie wypowiedzenia umowy w drodze mailowej jest nieważne, gdyż nie czyni zadość formie pisemnej (art. 78 k.c.), ani formie elektronicznej (art. 78¹ k.c.). Jest to trzeci argument przemawiający za nieważnością złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu przez pozwanych.

W konsekwencji, umowa najmu łącząca strony obowiązywała do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczono pozwanym wezwanie do realizacji przyjętych zobowiązań oraz wezwanie do zapłaty z 15 lipca 2016 r., nadane 18 lipca 2016 r., czyli do 31 sierpnia 2016 r. (§ 9 ust. 1 umowy). Biorąc pod uwagę treść tego pisma (zwłaszcza punkty 2. i 3. wezwania) uznać je należy za oświadczenie woli powodów w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu; wynika z niego, że wolą powodów nie było już wówczas kontynuowanie stosunku najmu, a jedynie wyegzekwowanie świadczeń należnych wobec jego rozwiązania – art. 60 i 65 k.c.

Odnosząc się do stanowiska pozwanych Sąd Rejonowy wskazał, że skoro klauzula „ważnych przyczyn” nie została zawarta w umowie, to jakiegokolwiek okoliczności stanowiące desygnat tej klauzuli nie aktualizowały uprawnienia najemców do wypowiedzenia stosunku najmu. Nadto stwierdził, że wyprowadzka do Niemiec nie była desygnatem „ważnych przyczyn”, zwłaszcza biorąc pod uwagę kontekst całej wiadomości mailowej, w której powiadomiono powodów o „wypowiedzeniu umowy”. Upředzenie w niej powodów o potencjalnym utrudnianiu wymeldowania się z lokalu oznacza, że pozwana miała świadomość, że mogą zaistnieć „trudności” w rozwiązaniu umowy i że dokonywane przez nią wypowiedzenie jest wątpliwe co do swojej zasadności. Pozwanym nie przysługiwała możliwość powołania się na „ważne przyczyny” i rozwiązania umowy, o czym wiedzieli i z tej przyczyny starali się zastosować swoisty „szantaż” i wymuszenie zaakceptowania tej czynności przez powodów, zapowiadając „utrudnianie”. Takie zachowanie pozwanych zasługuje też na dezaprobatę z punktu widzenia norm prawa zobowiązań, w tym zasad współżycia społecznego (nie

grozi się i nie szantażuje utrudnianiem czegokolwiek, zwłaszcza jeśli jest się w prawie) oraz lojalnego wykonywania zawartych kontraktów.

Umowa najmu mieszkania łączyła powodów oraz pozwanych w okresie od 16 marca 2016 r. do 31 sierpnia 2016 r. i tylko w tym okresie istniały określone w niej zobowiązania. Po tym terminie sami powodowie zrezygnowali z kontynuowania umowy, o czym świadczy jednoznacznie ich pismo do pozwanych. Z tego względu zasadne było jedynie roszczenie powodów w kwocie 1.063 zł, albowiem tylko ono mieściło się w czasie trwania zobowiązania (czynsz za czerwiec oraz lipiec został rozliczony z wpłaconej przez najemców kaucji, tak samo, jak kwota 958 zł). Zasadne było także roszczenie odsetkowe oparte na art. 481 k.c., które powstało 4 sierpnia 2016 r. (dzień po dniu, w którym upływał termin zapłaty czynszu). Roszczenia stanowiące równowartość czynszu za wrzesień, październik oraz listopad 2016 r. były bezzasadne wobec nieistnienia w tym okresie stosunku zobowiązaniowego.

Podstawą odpowiedzialności solidarnej pozwanych jest art. 30 § 1 k.r.io., albowiem przedmiotowa umowa najmu została zawarta w celu zaspokojenia mieszkaniowych potrzeb rodziny pozwanych (w lokalu zamieszkiwali pozwani oraz ich małoletnie dzieci).

W punktach 3. i 4. wyroku Sąd Rejonowy orzekł o wynagrodzeniu kuratora pozwanych oraz o kosztach procesu, stosując § 1 ust. 3 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z § 2 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz art. 103 § 1 k.p.c.

W punkcie 5. wyroku orzeczono o ściągnięciu od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwoty 944,40 zł tymczasowo wyłożonej ze środków Skarbu Państwa na pokrycie wynagrodzenia kuratora działającego w sprawie. Sąd wyjaśnił, że w całości obciążył tymi kosztami pozwanych z uwagi na ich nielojalne zachowanie, bowiem, mimo że pozwani wiedzieli, iż toczy się przeciwko nim postępowanie (kuratorowi udało się nawiązać z pozwaną kontakt przez profil społecznościowy), to oświadczyli, że nie są sprawą zainteresowani ani nie godzą się na ujawnienie ich aktualnego miejsca pobytu, co uniemożliwiło zwolnienie kuratora z jego funkcji, a lekceważąca postawa pozwanych doprowadziła do wygenerowania dalszych kosztów procesowych.

Apelacje od wyroku wnieśli powodowie i pozwani.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części, to jest w zakresie punktu 2.

Zarzucili Sądowi I instancji:

1. naruszenie prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c., poprzez błąd w ustaleniach i błędną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez niezasadne uznanie, iż powodowie w sposób dorozumiany wyrazili zgodę na rozwiązanie umowy najmu przed terminem jej obowiązywania, a które to naruszenie miało wpływ na wynik sprawy, gdyż przyjęcie poglądu przeciwnego wiązałoby się z uwzględnieniem powództwa w całości, skoro tylko ta konkluzja zdaniem Sądu I instancji wiązała się z częściowym oddaleniem powództwa,
2. naruszenie prawa materialnego – art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z punktem 2. i 3. pisma powodów z dnia 15 lipca 2016 roku – poprzez błędną wykładnię też zawartych w tym piśmie i niezasadne uznanie, że powodowie w tym piśmie przejawili wolę, iż stosunek najmu nie jest już kontynuowany,

Z powołaniem się na „ostrożność procesową” powodowie podnieśli również zarzut naruszenia prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie, w ramach ustalenia stanu faktycznego sprawy, że pozwani dopuścili się naruszenia umowy wiążącej strony, z czym wiązała się ich odpowiedzialność odszkodowawcza, a w konsekwencji naruszenie przez Sąd I instancji prawa materialnego – art. 471 w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie.

Apelujący wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 2. poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwoty 6.063 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie:

a) od kwoty 2.021,00 zł od dnia 4 września 2016 r. do dnia zapłaty,

b) od kwoty 2.021,00 zł od dnia 4 października 2016 r. do dnia zapłaty,

c) od kwoty 2.021,00 zł od dnia 4 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,

2. zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jako ewentualny zgłosili wniosek o uchylenie wyroku w zaskarżonym zakresie oraz o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz wnieśli o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodów pozwani kurator pozwanych wniósł o oddalenie apelacji oraz o obciążenie powodów kosztami, w tym kosztami wynagrodzenia kuratora, o zasądzenie których wniósł w pełnej stawce minimalnej, według norm przepisanych.

Pozwani (reprezentowani przez kuratora) zaskarżyli wyrok w części, tj. w zakresie punktów 1., 4. i 5.

Zarzucili Sądowi I instancji:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 6 k.c. w zw. z art. 673 § 3 k.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie w okolicznościach sprawy i uznanie, że powód wykazał bezpodstawność wypowiedzenia przedmiotowej umowy,

2. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. przepisu art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegającą na sprzecznej z zasadami doświadczenia życiowego i wskazaniem wiedzy ocenie materiału dowodowego przejawiającej się w uznaniu, iż powód wykazał zasadność i wysokość dochodzonego roszczenia.

Pozwani wnieśli o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie Sądowi I instancji sprawy do ponownego rozpoznania. Nadto, kurator reprezentujący pozwanych wniósł o przyznanie wynagrodzenia za postępowanie odwoławcze, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwanych powodowie wnieśli o jej oddalenie w całości, oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje były bezzasadne.

Zgodnie z art. 505¹ § 1 k.p.c. sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym i uzasadnienie wyroku odpowiadać będzie wymogom art. 505¹³ § 2 k.p.c.

Apelacja w postępowaniu uproszczonym nie ma charakteru apelacji pełnej. W myśl art. 505⁹ § 1¹ k.p.c. apelację w takim postępowaniu można oprzeć wyłącznie na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie oraz naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy; po upływie terminu do wniesienia apelacji przytaczanie dalszych zarzutów jest niedopuszczalne. Rozpoznanie sprawy przez sąd odwoławczy następuje w ww. granicach apelacji.

Art. 6 k.c. jest normą prawa materialnego określającą rozkład ciężaru dowodzenia. Do jego naruszenia dochodzi, gdy sąd orzekający przyjmie błędny rozkład ciężaru dowodu w konkretnej sprawie i niezasadnie obarczy stronę obowiązkiem udowodnienia określonego faktu oraz skutkami jego niewykazania. Nie należy natomiast do zakresu normowania art. 6 k.c. dokonywanie przez sąd ocen w kwestii tego, czy strona wykazała określony fakt. Taka ocena stanowi element oceny zebranego w sprawie materiału i wagi przez sąd mocy oraz wiarygodności dowodów zebranych w sprawie. W tym zakresie sąd orzekający może popełnić uchybienia wyrażające się naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. i skutkujące wadliwością ustalenia podstawy faktycznej. Nie może natomiast naruszyć art. 6 k.c., jak zarzucali pozwani. Nie było żadnych przesłanek, by przypisać Sądowi I instancji naruszenie art. 6 k.c., uwzględniając istotę tej normy.

Niezasadny był także sformułowany w apelacji pozwanych zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z utrwalonym w judykaturze poglądem, wykazanie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może być ograniczone do odmiennej interpretacji dowodów zebranych w sprawie, przy jednoczesnym zaniechaniu wykazania, że ocena przyjęta za podstawę rozstrzygnięcia przekracza granicę swobodnej oceny dowodów, którą wyznaczają zasady logiki i doświadczenia życiowego. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd orzekający wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z jego treścią, to ocena taka nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 29 lipca 2015 r., III AUa 216/15), przy czym sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 23 czerwca 2015 r., I ACa 221/15).

Pozwani nie wykazali w apelacji, że ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji była – jak zarzucili – sprzeczna z zasadami doświadczenia życiowego i wskazaniem wiedzy. Wywód zawarty w uzasadnieniu apelacji w ogóle nie odnosił się do tego zarzutu. Pozostał on zatem gołosłowny i nieskuteczny. Nie został też uzasadniony zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. To samo odnosi się do zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. podniesionych w apelacji powodów. Całe ich uzasadnienie sprowadzało się do stwierdzenia, że „sąd nieprawidłowo ocenił materiał dowodowy sprawy”.

Żadna ze stron nie podważyła zatem oceny zebranego materiału, której dokonał Sąd I instancji, a w konsekwencji także ustaleń faktycznych, których Sąd ten dokonał po jej przeprowadzeniu. Ustalenia te Sąd odwoławczy przyjął jako własne na podstawie art. 382 k.p.c., czyniąc je podstawą oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Zarzut pozwanych, mający za przedmiot normę art. 673 § 3 k.c., sprowadzał się do wyrażenia poglądu o dopuszczalności wypowiedzienia umów dzierżawy i najmu zawartych na czas oznaczony na podstawie klauzuli umownej dopuszczającej takie wypowiedzenie, przy uwzględnieniu zasady swobody umów. Nie ma sprzeczności pomiędzy tym poglądem a wykładnią przyjętą przez Sąd Rejonowy, który opowiedział się za skutecznością klauzuli umownej dopuszczającej wypowiedzenie umowy terminowej z ważnych przyczyn. Nie powinno być wątpliwości, na gruncie art. 673 § 3 k.c., że ustawodawca dopuszcza wypowiedzenie umowy najmu, zarówno przez wynajmującego, jak najemcę, w wypadkach określonych w umowie.

Różnica poglądów pomiędzy pozwanymi a Sądem I instancji nie powstała w zakresie ww. interpretacji art. 673 § 3 k.c. (jest ona tożsama), ale w zakresie oceny istnienia po stronie pozwanych uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu w okolicznościach sprawy. O ile Sąd Rejonowy na gruncie treści umowy zawartej przez strony stwierdził, że nie przyznawała ona takiego uprawnienia pozwanym, o tyle pozwani interpretowali zawartą z powodami umowę w ten sposób, że dawała im ona takie uprawnienie. Pozwani podnieśli bowiem w apelacji, że strony dopuściły możliwość rozwiązania umowy najmu przed upływem terminu, na jaki została zawarta, a pozwani skorzystali z tej możliwości i skutecznie wypowiedzieli umowę. W istocie więc pozwani zakwestionowali wykładnię oświadczeń woli

zawartych w umowie najmu, której dokonał Sąd I instancji. W ocenie Sądu Okręgowego, stanowisko pozwanych było nieuprawnione. Sąd Rejonowy trafnie odtworzył treść umowy w sposób wskazany wyżej.

Wbrew pogładowi wyrażonemu przez pozwanych w apelacji, ma istotne znaczenie to, jakie powody uprawniające do wypowiedzenia terminowej umowy najmu strony wskazały w zawieranej umowie. Na gruncie art. 673 § 3 k.c. wyłącznie te powody uprawniają bowiem strony do zakończenia terminowej umowy najmu przed czasem, na jaki została ona zawarta, z woli jednej strony. Oceniając skuteczność wypowiedzenia takiej umowy sąd musi zatem brać pod uwagę treść konkretnej umowy i ocenić, czy przyczyna podana w wypowiedzeniu należy do „wypadków określonych w umowie”. Nie mieli przy tym racji pozwani, że strony nie wymieniły w umowie enumeratywnie przypadków, w których możliwe było dokonanie jej wypowiedzenia. Takie wymienienie zawarte zostało w § 9 umowy najmu, przy czym wskazane w tym postanowieniu „wypadki” odnosiły się wyłącznie do możliwości wypowiedzenia umowy przez powodów i generalnie obejmowały sytuacje naruszenia przez pozwanych ich podstawowych obowiązków umownych (używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbywanie obowiązków skutkujące powstaniem szkód, długotrwała zwłoka w zapłacie czynszu, wynajęcie, podnajęcie lub oddanie lokalu do bezpłatnego używania bez zgody powodów). Trafnie więc Sąd Rejonowy uznał, że w umowie z 16 marca 2016 r. nie przewidziano możliwości wypowiedzenia umowy przez pozwanych, co na gruncie art. 673 § 3 k.c. warunkuje skorzystanie z takiego uprawnienia. Sąd odwoławczy podziela również pogląd Sądu I instancji, że co do zasady możliwe jest zastrzeżenie takiego uprawnienia tylko dla jednej ze stron umowy. Wobec takiej treści umowy pozwani nie mogli skutecznie twierdzić, że zaistniała podstawa (ważny powód) do wypowiedzenia przez nich umowy z 16 marca 2016 r. polegająca na wyjeździe z Polski (wyprowadzeniu się do Niemiec). Byłoby to możliwe wyłącznie w sytuacji, gdy taką okoliczność wskazano w umowie z 16 marca 2016 r. jako „wypadek” (ważny powód) do zakończenia przez pozwanych stosunku najmu przed terminem, na jaki został on nawiązany.

Wskazanie przez pozwanych, że „strona powodowa dopuściła się szeregu naruszeń w ramach łączącej strony umowy”, niezależnie od ogólnikowości tego twierdzenia, nic nie wnosi do oceny rozpoznawanej sprawy.

Apelacja pozwanych, jako bezzasadna, podlegała zatem oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Za bezzasadną uznał Sąd odwoławczy także apelację powodów.

Bezpodstawnie powodowie zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię też zawartych w piśmie powodów z 15 lipca 2016 roku i niezasadne uznanie, że powodowie w tym piśmie przejawili wolę, iż stosunek najmu nie jest już kontynuowany. Wykładnia oświadczenia woli powodów zawartego w tym piśmie proponowana przez powodów stała w oczywistej sprzeczności z jego treścią. Powodowie nie wskazywali w piśmie z 15 lipca 2016 roku na dalsze trwanie stosunku najmu, tylko żądali wymeldowania się przez pozwanych z lokalu, rozwiązania przez pozwanych umowy na dostawę energii elektrycznej i zapłaty odszkodowania „za przedterminowe i jednostronne zerwanie umowy”. Wynika też z tego pisma, że już 30 czerwca 2016 r. nastąpiło wydanie lokalu powodom, co oznacza, że pozwani zrealizowali podstawowy obowiązek powstający po zakończeniu stosunku najmu (art. 675 § 1 k.c.), a powodowie odebrali przedmiot najmu wydany przez pozwanych. Już z tej przyczyny niemożliwe jest twierdzenie, że stosunek najmu nadal istniał i że powodowie w żadnym miejscu nie wskazali w treści tego pisma, że uznają umowę za rozwiązaną. Nieporozumieniem jest także stwierdzenie powodów, że Sąd I instancji wykluczył możliwość rozwiązania umowy z 16 marca 2016 r. przed upływem terminu, na jaki została ona zawarta.

Sąd Okręgowy podzielił natomiast stanowisko powodów, że – wbrew rozumowaniu Sądu I instancji – treść pisma z 15 lipca 2016 roku nie stanowiła oświadczenia o rozwiązaniu umowy. Uwzględniając bowiem, że w treści pisma z 15 lipca 2016 roku powodowie wskazali na fakt zwrotu lokalu przez pozwanych i odbioru lokalu przez powodów już w dniu 30 czerwca 2016 roku nie można uznać, że dopiero pismem z 15 lipca 2016 roku dokonane zostało wypowiedzenie umowy najmu. Wobec powyższego faktu należało uznać, że do rozwiązania umowy najmu doszło już w dniu 30 czerwca 2016 roku, przy czym zakończenie stosunku najmu nastąpiło przez ostatecznie zgodne oświadczenia stron – powodowie, przystępując do odbioru lokalu, zaakceptowali wolę pozwanych rozwiązania stosunku najmu, wyrażoną w wiadomości e-mail przesłanej przez J. P.. Niewątpliwie jest, że zgodna wola stron umowy może prowadzić do jej zakończenia, także

gdy umowa jest zawarta na czas oznaczony. W sposób dorozumiany taka wola została wyrażona przez obie strony na skutek opisanej sekwencji zdarzeń.

Należy podkreślić, że w umowie najmu (§ 9) zastrzeżono możliwość wypowiedzenia jej przez powodów w określonych przypadkach. W zaistniałej sytuacji w grę wchodził wyłącznie § 9 ust. 1 lit. b), tj. zwłoka z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności, przy czym wypowiedzenie z tej przyczyny powinno zostać przez powodów poprzedzone uprzedzeniem na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczeniem miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Nie zostało ustalone precyzyjnie, do kiedy pozwani płacili czynsz najmu. Na podstawie wiadomości e-mail pozwanej z 6 czerwca 2016 r. można natomiast przyjąć, że nie zapłacili czynszu za czerwiec 2016 r., skoro za ten miesiąc pozwana oferowała rozliczenie przy użyciu kaucji i zwrot jej reszty, a powodowie wskazali następnie, że rozliczyli kaucją czynsz za czerwiec i lipiec oraz częściowo za sierpień i dochodzą dalszych należności. To oznacza natomiast, że w lipcu 2016 r. nie istniała jeszcze zaległość pozwanych za trzy pełne okresy płatności, uprawniająca powodów do wypowiedzenia najmu według § 9 umowy. Pismo z 15 lipca 2016 r. nie mogło więc wywołać skutku w postaci wypowiedzenia, niezależnie od tego, że nie zostało poprzedzone wymaganym według umowy uprzedzeniem i wyznaczeniem terminu. Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że było to możliwe, pomijając ww. warunki umowne.

Przy tym, uwzględniając rozwiązanie stosunku najmu z dniem 30 czerwca 2016 roku, powodowie nie mieli podstaw do domagania się od pozwanych zapłaty czynszu najmu za dalszy okres, a więc także za okres objęty żądaniem pozwu (sierpień – listopad 2016 roku). W tym czasie stosunek najmu już nie istniał i nie mogła powstać wierzytelność powodów o zapłatę czynszu.

Jeżeli chodzi o odszkodowawczą podstawę roszczenia, to nie wykazano w toku procesu powstania szkody i jej rozmiaru, a także związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zachowaniem pozwanych. Nadto, w pozwie wyraźnie wskazano, że powodowie „dochodzą czynszu” za okres od sierpnia do listopada 2016 r., a więc świadczenia umownego (spełnienia przez pozwanych zobowiązania wynikającego z umowy) a nie odszkodowania na podstawie art. 471 k.c., i zapewne z tego względu powodowie nie wykazywali w toku procesu przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. Ciężar udowodnienia okoliczności stanowiących podstawy roszczenia spoczywał na powodach (art. 6 k.c.), którzy koncentrowali się w procesie na wykazywaniu zobowiązania pozwanych mającego podstawę w umowie najmu. Przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej odbiegają od podstaw roszczenia określonych przez powodów w pozwie, nie były przedmiotem twierdzeń powodów co do podstawy faktycznej powództwa ani przedmiotem dowodzenia, wobec czego nieuprawnione było oczekiwanie powodów, że sąd przypisze pozwany odpowiedzialność odszkodowawczą i z tego tytułu uwzględni ich roszczenie, a w konsekwencji zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. Odmowa uwzględnienia powództwa na tej podstawie nie mogła przy tym stanowić naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który określa wyłącznie kryteria oceny dowodów dokonywanej przez sąd.

Apelacja powodów została zatem oddalona, mimo stwierdzenia przez Sąd odwoławczy, że część oceny prawnej sformułowanej przez Sąd I instancji była wadliwa, jako że - mimo częściowo błędnego uzasadnienia - zaskarżony wyrok odpowiadał prawu (art. 505¹² §3 k.p.c.).

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto przy uwzględnieniu, że obie apelacje okazały się bezzasadne. Mając na względzie bezzasadność apelacji powodów i wniosku kuratora pozwanych zgłoszony w odpowiedzi na apelację powodów (k. 216) należałoby zasądzić od powodów koszty kuratora powstałe w postępowaniu apelacyjnym wywołanym apelacją powodów, gdyby nie to, że koszty te zostały zasadniczo wywołane postępowaniem pozwanych, na co trafnie wskazywał już Sąd I instancji (odmowa udziału pozwanych w procesie, brak ujawnienia przez pozwanych danych, które pozwoliłyby na nawiązanie z nimi kontaktu). Kuratorowi pozwanych należało także przyznać wynagrodzenie za reprezentowanie pozwanych w postępowaniu apelacyjnym wywołanym ich apelacją. Wobec tego Sąd odwoławczy postanowił w punkcie 2. wyroku o przyznaniu kuratorowi wynagrodzenia w wysokości łącznej 420 zł za czynności związane z reprezentowaniem pozwanych w postępowaniu apelacyjnym (wywołanym obiema apelacjami) od Skarbu Państwa oraz o obciążeniu tymi kosztami pozwanych, nakazując ściąganie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kwoty 420 zł w punkcie 3. wyroku, na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy z 28 lipca 2005

r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2019.785 j.t. ze zm.) w zw. z art. 103 § 3 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia kuratora (łącznie 420 zł) została określona jako suma kwot: 360 zł (40% z kwoty 900 zł) – wynagrodzenie należne z tytułu czynności w postępowaniu apelacyjnym wywołanym apelacją powodów oraz 60 zł - minimalna stawka wynagrodzenia z tytułu czynności w postępowaniu apelacyjnym wywołanym apelacją pozwanych. Wyliczenie wysokości wynagrodzenia kuratora zostało dokonane na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U.2018.536).

Małgorzata Wiśniewska