

Sygnatura akt I 1 Ca 160/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 sierpnia 2020 r.

Sąd Okręgowy we Włocławku Sekcja Odwoławcza I Wydziału Cywilnego

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Nazdrowicz
Protokolant:	st. sekr. sądowy Małgorzata Dybowska-Pyrek

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2020 r. we Włocławku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko M. Ł.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego we Włocławku

z dnia 29 maja 2019r. , sygnatura akt I C 1579/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanego M. Ł. na rzecz powoda M. K. kwotę 8 799,12 zł (osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych dwanaście groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 26 października 2016 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3 012,92 zł ( trzy tysiące dwanaście złotych dziewięćdziesiąt dwa groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego we Włocławku tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

a/ od powoda M. K. z zasądzzonego roszczenia kwotę 20,40 zł (dwadzieścia

złotych czterdzieści groszy)

b/ od pozwanego M. Ł. kwotę 149,60 zł (sto czterdzieści dziewięć złotych

sześćdziesiąt groszy);

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 632 (jeden tysiąc sześćset trzydzieści dwa) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

SSO Mariusz Nazdrowicz

Sygn. akt I 1 Ca 160/19

## UZASADNIENIE

Apelacji nie sposób odmówić słuszności.

Sąd Rejonowy we Włocławku dokonał w większości prawidłowych ustaleń faktycznych, przydatnych do rozstrzygnięcia sprawy. Jednakże w określonym zakresie (o czym za chwilę będzie mowa) okazały się one wadliwe, a ponadto niepełne, co skutkowało koniecznością poniższej ich korekty.

W punkcie 4.6. umowy z dnia 4 listopada 2014 roku strony zastrzegły, że wszelkie rozliczenia opłat związanych z umową odbywać się będą według miesięcy kalendarzowych, stanowiących okresy rozliczeniowe. Za każdy dzień zwłoki przewidziały odsetki karne w wysokości 5% w skali okresu rozliczeniowego. Natomiast w przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu najmu przez najemcę miała być naliczona kara w wysokości 1000% stawki czynszu w skali miesiąca, określonej w pkt 4.1. umowy za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy.

(Dowód: umowa z dnia 4 listopada 2014 r. k. 5-6)

W rozmowach telefonicznych między stronami prowadzonymi po podpisaniu w dniu

4 listopada 2014 roku umowy pozwany M. Ł. utrzymywał, że doszło do bliżej niesprecyzowanych zdarzeń w jego życiu, w związku z czym chciał z niej zrezygnować. Z kolei powód stał na stanowisku, że umowa jest ważna i nie chciał jej rozwiązywać, drzeć ani niszczyć.

(Dowód: stenogramy różów telefonicznych, k. 94-95, k. 98).

Dokonując powyższych dodatkowych ustaleń Sąd Okręgowy oparł się na treści umowy z dnia 4 listopada 2014 roku, której wartość dowodowa nie budzi wątpliwości i nie była kwestionowana. Ponadto uwzględnił treść rozmów telefonicznych między stronami i sporządzonych na tej podstawie stenogramów. Fakt odbycia tych rozmów i ich przebieg potwierdził pozwany (sekwencja czasowa rozprawy z 16 maja 2019 roku, 01:27:28 – 01:38:22, k. 108v- 109) , a tym samym okoliczność ta nie była w istocie sporna.

W świetle ustaleń faktycznych i związanych z tym stosownymi zarzutami apelacyjnymi niezbędne jest w tym miejscu przypomnienie, że dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenie mają jedynie fakty istotne, które też są przedmiotem dowodu. Ocena tej istotności zależy nie tylko od tego, jakie są to fakty, lecz także – a nawet w pierwszej kolejności – jak sformułowana jest i rozumiana norma prawna, która w rozstrzyganej sprawie została zastosowana. Każdy stan prawny jest bowiem oceniany w aspekcie określonego przepisu prawa materialnego, które to prawo wyznacza zakres koniecznych ustaleń faktycznych, jakie powinny być w sprawie poczynione i jednocześnie przepisy prawnomaterialne mają rozstrzygające znaczenie dla oceny, czy określone dowody, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają wpływ na treść orzeczenia. Inaczej mówiąc istotność faktów powinna być oceniana w kontekście wskazanych w pozwie okoliczności uzasadniających powództwo (art. 187 § 1 pkt 2 kpc). M. K. dochodził wykonania zobowiązania (art. 353 § 1 kc), którego źródłem była umowa najmu miejsca w lokalu. Pozwany zarzucał, że umowa była nieważna z uwagi na nieskonkretyzowanie jej przedmiotu i przewidziane w niej niektóre postanowienia. Sugerował także, że umowa uległa rozwiązaniu wskutek zgodnych oświadczeń stron. W ten sposób nie tylko zakreślono ramy postępowania dowodowego, ale zdeterminowany został zakres niezbędnych ustaleń faktycznych. Powoda obciążał ciężar wykazania zawarcia umowy nakładającej na pozwanego obowiązek uiszczania czynszu, a M. Ł. udowodnienie, że umowa przestała

obowiązywać oraz że zawierała ona postanowienia skutkujące jej nieważnością. Tym samym inne okoliczności faktyczne pozbawione były prawnej doniosłości.

Fakt zawarcia umowy z 4 listopada 2014 roku i brzmienie jej poszczególnych postanowień nie były przedmiotem sporu. Nie sposób natomiast przyjąć za pozwanym, że M. K. oświadczył ustnie w dniu 5 listopada 2014 roku lub w innej dacie, że zgadza się na rozwiązanie umowy. Wersja pozwanego jest całkowicie gołosłowna i niczym nie poparta. Trudno też uznać ją za prawdziwą

w świetle zasad doświadczenia życiowego, skoro w rozmowach telefonicznych po dniu zawarcia umowy podwódkonsekwentnie deklarował, że łączący strony stosunek prawny trwa nadal i nie podejmie on żadnych kroków w celu zmiany tego stanu rzeczy. Nie widać żadnych przyczyn, które mogłyby skłonić go do zmiany stanowiska.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego należy w pierwszej kolejności zauważyć, że odwołując się do nieważności przedmiotowej umowy Sąd I instancji jako podstawy prawnej swojego orzeczenia nie powołał art. 58 § 1 lub 2 kc, a skarżący także nie zarzucił obrazy tego przepisu. Tym niemniej Sąd odwoławczy związany jest jedynie zarzutami naruszenia prawa procesowego, natomiast nie jest związany przedstawionymi w apelacji zarzutami dotyczącymi prawa materialnego. Innymi słowy Sąd II instancji z urzędu bierze pod uwagę obrazę przepisów prawa materialnego.

Można jedynie domyślać się, że Sąd meriti uznał, iż umowa z dnia 4 listopada 2014 roku była sprzeczna z prawem (art. 58 § 1 kc) z uwagi na brak skonkretyzowania jej przedmiotu wbrew wymogowi wynikającemu z art. 659 § 1 kc. Trafnie jednak apelujący zarzucił, że nie było podstaw do takiego wniosku.

Rozważania Sądu a quo odnośnie określenia przedmiotu najmu

w inkryminowanej umowie są nader pobieżne i właściwie sprowadzają się wyłącznie do konstatacji, że umowa ta nie określa przedmiotu najmu, bo takowym nie jest miejsce „w mieszkaniu położonym przy ul. (...) w W.". Sąd ten całkowicie pominął, że umowy najmu miejsca w lokalu powszechnie występują

w obrocie prawnym. Nie są to typowe umowy najmu, ale stanowią pewną wariację umowy najmu w świetle art. 659 § 1 kc, co do zasady dopuszczalną na zasadzie swobody umów, o jakiej mowa w art. 353<sup>1</sup> kc. Ich istotą jest oddanie określonej osobie miejsca sypialnego w lokalu mieszkalnym (wyznaczonego przez łóżko czy inny sprzęt do spania) z możliwością korzystania z innych części lokalu (przestrzeni wspólnej)

w postaci przedpokoju, łazienki, toalety i kuchni na równi z pozostałymi zajmującymi dany lokal osobami, zamieszkującymi tam na analogicznych zasadach. Nie dochodzi wówczas do wynajęcia przez kilka osób konkretnego lokalu (a tym samym powstania wspólności praw po stronie najemców), ale do zawarcia odrębnych umów między wynajmującym a każdym z najemców. Tego typu umowy spotykane są nie tylko

w relacjach przykładowo wynajmujący – studenci czy pracownicy, ale także przy udostępnieniu studentom miejsc w domach akademickich w pokojach wieloosobowych czy w przypadku najmu miejsca w hotelu w większym pokoju. Charakter analizowanej umowy i jej sens prawny sprawia, że nie jest tu konieczne – jak błędnie przyjął Sąd Rejonowy – dla ważności takiej umowy wskazanie jakiego konkretnie miejsca ono dotyczy. Ponownie trzeba powtórzyć, że jej przedmiotem nie jest lokal mieszkalny czy jego część w postaci określonego pomieszczenia.

W zupełności wystarczy więc ograniczenie się do podania położenia lokalu (miejscowości, ulicy i numeru), w którym miejsce się znajduje. Przedmiot umowy jest na tyle wówczas wystarczająco zidentyfikowany, że nie ma wątpliwości, na czym polega świadczenie wynajmującego. Jego konkretyzacja w sensie udostępnienia określonej powierzchni sypialnej następuje w chwili objęcia miejsca w posiadanie – chyba, że z góry już wiadomo, że tylko jedno miejsce w mieszkaniu nie jest jeszcze zajęte. Taki mechanizm jest stosowany we wspomnianych umowach dotyczących miejsce w domach studenckich czy w wieloosobowych pokojach hotelowych.

W takich umowach nie precyzuje się np., że chodzi o „trzecie łóżko po lewej stronie od wejścia”, a są one w pełni prawnie skuteczne. Identycznie jest w przypadku umów najmu miejsca w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność dowolnej osoby prawnej czy fizycznej.

Sąd I instancji nadmienił, że wspomniana umowa zawiera wiele klauzul niedozwolonych. Zupełnie nie jest jednak jasne, czy skutkowało to w jego ocenie jej nieważnością, gdyż poza wymienieniem tych klauzul nie została dokonana jakakolwiek analiza konsekwencji zamieszczenia tych klauzul. Gdyby jednak tak uznał to pogląd ten byłby błędny, gdyż skutkiem wystąpienia klauzul abuzywnych (art. 385<sup>1</sup> § 1 kc) jest ich wyeliminowanie przy związaniu umową w pozostałym zakresie (art. 385<sup>1</sup> § 2 kc).

Konieczna jest również ocena, czy umowa z 4 listopada 2014 roku jest ważna w świetle niektórych jej uregulowań. Jednakże trzeba pamiętać, że zgodnie z art. 58 § 3 kc jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej to pozostaje ona w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności sprawy wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Nieważność niektórych tylko postanowień czynności prawnej powoduje nieważność całej czynności jeżeli pozostała część czynności nie będzie stanowiła wymaganego przez ustawę minimum treści czynności danego typu. Gdyby więc nawet hipotetycznie uznać, że wszystkie wskazane w odpowiedzi na pozew postanowienia umowne są nieważne to i tak umowa nie miałaby tej sankcji, bo jej reszta odpowiada wspomnianemu minimum niezbędnemu do zawarcia ważnej umowy najmu.

Istnienie ważnego zobowiązania przesądza o zasadności powództwa za okres wskazany w pozwie, skoro umowa była zawarta na czas oznaczony i nie została przed upływem terminu rozwiązana. Powód dochodził należności za czas od listopada 2014 roku do listopada 2015 roku. Miesięczna odpłatność za korzystanie z miejsca w lokalu wynajmującego wyrażała się kwotą 650 zł, co daje łącznie sumę 8450 zł (650 zł x 13 miesięcy).

Powód dochodził także skapitalizowanych (wyliczonych kwotowo na dzień wniesienia pozwu) odsetek za opóźnienie od poszczególnych miesięcznych zaległości. Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do uwzględnienia tego żądania w zgłoszonym rozmiarze. Wspomniane odsetki nie zostały określone procentowo, więc trudno dociec, jakie odsetki wchodzi tutaj w grę. Z umowy wynika, że strony uzgodniły je na 5% w skali miesiąca, co rocznie daje 60%. Jednakże w chwili zawarcia umowy przepis art. 481 kc w ówczesnym brzmieniu nie określał maksymalnej wysokości odsetek umownych za opóźnienie. Próg taki został wprowadzony w art. 481 § 2<sup>1</sup> kc dopiero z dniem 1 stycznia 2016 roku na mocy ustawy z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty ... (Dz.U.2015.1830). Nie oznacza to wszakże, że wysokość odsetek nie podlegała kontroli w świetle art. 58 § 2 kc. Postanowienia umowy zastrzegające rażąco wygórowane odsetki są nieważne w takiej części, w jakiej zasady współżycia społecznego ograniczają zasadę swobody umów, wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> kc. Do takich odsetek niewątpliwie należą odsetki w wysokości 60% w skali roku, czego nie trzeba szerzej uzasadniać. Ale wspomniane postanowienie nie jest nieważne w całości,

a jedynie co do nadwyżki przerastającej wysokość odsetek ustawowych (z licznego orzecznictwa przykładowo wyrok Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2005 roku II CK 742/04 nie publ., LEX nr 180 873). Oznacza to, że powodowi przysługiwały wyłącznie odsetki ustawowe. Łącznie wyrażały się one kwotą 349,12 zł. W sumie więc powództwo było zasadne do kwoty 8799,12 zł (8450 zł + 349,12 zł). Ustawowe odsetki za opóźnienie (art. 481 § 1 kc) od tej kwoty przysługiwały powodowi od następnego dnia od wniesienia pozwu (tj. od 26 października 2016 roku).

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu był przepis

art. 100 kpc. Powód domagał się zasądzenia kwoty 10 014,09 zł, a zasądzono na jego rzecz 8799,12 zł. Wygrał więc sprawę w 88%. Jego koszty to opata od pozwu (300 zł) wynagrodzenie reprezentującego go adwokata (3600 zł - § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz.U.2015.1800) oraz opłata od pełnomocnictwa (17 zł). Razem jest to kwota 3917 zł, z której 88% to 3446,96 zł. Z kolei koszty pozwanego to wynagrodzenie jego adwokata i opłata od pełnomocnictwa - łącznie 3617

zł. Pozwanemu należał si ę zwrot 12% tej kwoty, a więc 434,04 zł. W ostatecznym rozliczeniu należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda 3012,92 zł (3446,96 zł – 434,04 zł).

W postępowaniu przed Sądem I instancji określone koszty (wynagrodzenie mediatora w kwocie 170 zł) poniósł Skarb Państwa. Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz.U.2020.755) w zw. z art. 98 § 1 kpc należało od powoda

z zasądzzonego roszczenia pobrać na rzecz Skarbu Państwa 12% tych kosztów (czyli 20,40 zł), a od pozwanego pobrać pozostałą ich część (88% - 149,60 zł).

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono również

w oparciu o przepis art. 100 kpc. Koszty apelującego to opłata od apelacji ( 300 zł) oraz wynagrodzenie adwokata (1800 zł - § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w/w rozporządzenia) – razem 2100 zł. Wygrał on sprawę w postępowaniu odwoławczym 88%, a więc przysługiwał mu zwrot kosztów w wysokości 1848 zł. Koszty pozwanego to wynagrodzenie adwokata (1800 zł), a 12 % z tej kwoty to 216 zł. Różnicę w wysokości 1632 zł (1848 zł – 216 zł) zasądzono na rzecz powoda w pkt. III (trzecim) wyroku.

SSO Mariusz Nazdrowicz