

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2014 roku w sprawie z powództwa R. W. przeciwko A. R., M. D. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanego A. R. na rzecz powoda R. W. kwotę 15.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 8 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty (pkt. 1), oddalając powództwo w pozostałej części w stosunku do A. R. oraz oddalając powództwo w całości stosunku do pozwanego M. D., nie obciążając go kosztami procesu w tym zakresie. O kosztach procesu w stosunku do pozwanego A. R. Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., ustalając, że powód wygrał proces w całości w stosunku do pozwanego, szczegółowe ich rozliczenie pozostawiając do rozstrzygnięcia referendarzowi sądowemu (pkt. 4).

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany A. R., zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt. 1 i 4. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 65 k.c. poprzez dokonanie wykładni stwierdzonej dokumentem umowy z dnia 1.02.2001 roku w sposób całkowicie sprzeczny z tekstem zawierającym oświadczenia jej stron;

b) art. 6a ustawy z dnia 2.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych (Dz. U. Nr 105/1994 poz. 509 z późn. zm.) poprzez uznanie świadczenia powoda za kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu, w sytuacji, gdy uiszczona kwota wielokrotnie przewyższała dopuszczalną przez przepisy prawa wysokość kaucji;

c) art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy... (Dz. U. 2014, poz. 150) poprzez błędne zastosowanie jako podstawy materialnoprawnej roszczenia powoda, podczas gdy wskazana ustawa nie obowiązywała w dacie zawarcia przez strony umowy najmu;

d) art. 103 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwany A. R., działając jako administrator nieruchomości był uprawniony do zawierania umów najmu, ale nie był umocowany do odbierania świadczeń pieniężnych związanych z najmem od najemców;

1. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

a) art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków i stron przeciw osnowie dokumentu z dnia 1.02.2001 roku;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez poczynienie ustaleń faktycznych w sprawie na podstawie zeznań świadków T. P. i B. W. oraz zeznań powoda w oderwaniu od oświadczeń zawartych w umowie z dnia 1.02.2001 roku;

c) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ustalenie, iż A. R. działał z przekroczeniem uprawnień udzielonych mu jako administratorowi nieruchomości, pomimo braku dowodu tej okoliczności.

W konkluzji wskazanych zarzutów pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości w stosunku do A. R. oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w I instancji stosownie do ostatecznego wyniku sprawy oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów związanych z wniesieniem niniejszej apelacji.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od ozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Na terminie rozprawy apelacyjnej pełnomocnik pozwanego wniósł o dopuszczenie dowodu z umowy z dnia 21 czerwca 1995 roku oraz pełnomocnictwo z tej samej daty na okoliczność, że pozwany umocowany był przez właścicielkę

nieruchomości do pobierania świadczeń, oświadczając, że kserokopie były odnalezione przez pozwanego po wydaniu orzeczenia przez Sąd I instancji przez byłego pracownika pozwanego.

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

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zakwestionowania prawidłowości ustaleń Sądu Rejonowego i w pełni je podzielił. Ustalenia te mają bowiem oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, zaś wyprowadzone wnioski nie naruszają zasady swobodnej oceny dowodów. Wszelkie elementy stanu faktycznego niniejszej sprawy zostały ustalone w oparciu o wszechstronną analizę materiału dowodowego, zgromadzonego zgodnie z przepisami procesowymi i poddane kompleksowej ocenie, czemu Sąd pierwszej instancji dał wyraz w szczegółowych motywach zaskarżonego wyroku. Powzięte na tej podstawie wnioski nie budzą zastrzeżeń i zasługują na uwzględnienie, zatem ustalenia te Sąd Okręgowy przyjął, jako podstawę swojego rozstrzygnięcia.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do przypisywanych Sądowi I instancji uchybień procesowych, gdyż z istoty rzeczy wnioski w tym zakresie determinują kierunek dalszych rozważań.

Pozwany wśród zarzutów naruszenia prawa procesowego zakwestionował dokonaną przez Sąd I instancji ocenę materiału dowodowego. Uchybienia w powyższym zakresie apelujący upatrywał w poczynieniu ustaleń faktycznych w sprawie na podstawie zeznań świadków T. P. i B. W. oraz zeznań powoda w oderwaniu od oświadczeń zwartych w umowie z dnia 1 lutego 2001 roku, a nadto ustaleniu, że A. R. działał z przekroczeniem uprawnień udzielonych mu jako administratorowi nieruchomości, pomimo braku dowodu tej okoliczności.

Powyższa argumentacja zaprezentowana na kanwie podniesionego zarzutu art. 233 § 1 k.p.c. nie mogła odnieść zamierzonego skutku. Przede wszystkim prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad (logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości) lub przepisów, które sąd naruszył przy ocenie określonych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, lex nr 172176, z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, lex nr 174185). Takie zaś zarzuty w sprawie niniejszej nie zostały postawione. Jako chybiony należy ocenić również zarzut apelującego naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. łączony z art. 6 k.c. który stanowi ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu i nie może doznać naruszenia polegającego na "dowolnej ocenie dowodów", czy naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów, gdyż materii takiej w ogóle nie dotyczy. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2000 roku, V CKN 64/00, OSNC 2000/12/232, Biul.SN 2000/7/12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2010 roku, I CSK 544/2009, z dnia 5 listopada 2010 roku, I CSK 23/2010). Właściwą zaś płaszczyznę dla wytknięcia tego uchybienia stanowi podstawa kasacyjna naruszenia prawa materialnego.

Niemniej jednak odnosząc się do powyższej argumentacji, wbrew stanowisku apelującego Sąd Okręgowy dokonał logicznie uzasadnionej, a przez to przekonującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i na tej podstawie poczynił rzeczowe

i wyczerpujące ustalenia faktyczne. Ustalenia te nie budzą wątpliwości, dlatego też Sąd Okręgowy przyjął je za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Sąd I instancji przeprowadził wyczerpujące postępowanie dowodowe na podstawie zgromadzonych dowodów z zeznań stron, świadków, którzy są osobami bliskimi dla powoda, jak również pozaosobowych źródeł dowodowych w postaci dowodów z dokumentów, w szczególności umowy z dnia 1 lutego 2001 roku oraz z dnia 5 lutego 2011 roku. Poczynienie prawidłowych ustaleń faktycznych w takich warunkach musiało opierać się w znacznym stopniu na doświadczeniu życiowym Sądu i wyciąganiu prawidłowych wniosków z ich twierdzeń, przy jednoczesnym uwzględnieniu kim byli dani świadkowie dla powoda i skąd czerpali posiadane informacje. Nie budzi wątpliwości, że Sąd Rejonowy sprostał standardom dotyczącym oceny zeznań świadków oraz stron i w konsekwencji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie. Sąd I Instancji w sposób bardzo szczegółowy dokonał wszechstronnej oceny materiału dowodowego, w sposób wyczerpujący wskazując przyczyny, dla których zeznaniom pozwanego odmówił waloru wiarygodności, uznając za wiarygodne w całości zeznania powoda

oraz świadków, czyniąc je za podstawę ustaleń faktycznych. Wskazać przy tym należy, że zeznania świadków T. P. oraz B. W. były koherentne, konsekwentne, a przy tym korespondowały z zeznaniami powoda, tworząc tym samym spójny obraz okoliczności związanych z zawarciem przedmiotowych umów. Zważyć przy tym należy, iż choć B. W. jest żoną powoda, zaś T. P. jest jego teściem, to okoliczność ta w żadnym zakresie nie wpływała na wiarygodność złożonych przez nich zeznań. Nie bez znaczenia dla oceny wiarygodności zeznań świadka T. P. ma fakt, że jego zeznania dotyczyły jedynie okoliczności, których był bezpośrednim świadkiem lub znał z relacji córki lub zięcia. Nie starał się natomiast zeznawać o okolicznościach, o których nie wiedział, lub nie był ich bezpośrednim świadkiem.

Niezasadny był także zarzut naruszenia art. 103 k.p.c. Sąd I instancji procedując w zakresie powództwa wniesionego przeciwko pozwanemu M. D. jako następcy prawnego D. D. w sposób prawidłowy ustalił, że A. R. działał z przekroczeniem uprawnień udzielonych mu jako administratorowi, bowiem w toku postępowania nie zostało wykazane, tak przez powoda, jak i przez pozwanego, by pozwany posiadał pełnomocnictwo D. D. obejmujące również pobranie od powoda kaucji związanej z zabezpieczeniem najmu lokalu. Tym samym powództwo w stosunku do pozwanego M. D. zostało oddalone, zaś odpowiedzialność pozwanego A. R. należało wywieść z przepisu art. 103 k.c. W tym miejscu należy odnieść się do wniosku pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z umowy z dnia 21 czerwca 1995 roku oraz pełnomocnictwa z tej samej daty na okoliczność, że pozwany umocowany był przez właścicielkę nieruchomości do pobierania świadczeń. W ocenie Sądu Okręgowego wniosek ten nie podlegał uwzględnieniu, a to z uwagi na prekluzję dowodową określoną w art. 381 k.p.c. Wskazać bowiem należy, że wykorzystanie przez sąd apelacyjny uprawnień przewidzianego w art. 381 k.p.c. może wchodzić w rachubę tylko co do faktów i dowodów, które nie uległy prekluzji w pierwszej instancji (Tadeusz Żywnowski, Komentarz do art. 843 Kodeksu postępowania cywilnego – LEX ). Strona pozwana w żaden sposób nie wykazała, by potrzeba powołania wskazanych dowodów powstała później. Z oczywistych względów fakt zapoznania się z uzasadnieniem niekorzystnego dla pozwanego orzeczenia nie może stanowić usprawiedliwienia dla spóźnionego przedstawienia dowodów. Obowiązkiem pozwanego było przedstawienie wszelkich dostępnych mu dowodów już na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego.

Nietrafny był również zarzut naruszenia art. 247 k.p.c. Przede wszystkim przepis ten dotyczy zakazu obchodzenia za pomocą dowodu z zeznań świadków przepisów o formie czynności prawnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Niedopuszczalne jest więc jedynie korzystanie z osobowych źródeł dowodowych, jako dowodów przeciwnych wobec dokumentów stwierdzających treść czynności prawnej dla której ustawa zastrzega formę pisemną pod rygorem nieważności lub inną formę szczególną. Taka zaś forma nie została zastrzeżona w przypadku do umowy najmu. O ile bowiem z treści art. 660 k.c. wynika, że umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie, to ustawodawca nie zawarł dla wskazanej formy rygору nieważności. Już zatem tylko z tych względów wskazany zarzut nie mógł się ostać.

Wskazać również należy, że w ocenie Sądu Okręgowego przeprowadzone przez Sąd Rejonowy postępowanie dowodowe nie było - jak to sugeruje apelujący - skierowane przeciwko osnowie dokumentu, a zmierzało jedynie do ustalenia przedmiotu zawartej umowy z dnia 1 lutego 2001 roku w tym rzeczywistej treści jej postanowień w powiązaniu z umową zawartą w dniu 5 lutego 2001 roku. W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, które nie uszło uwadze również apelującemu, że jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, gdyż w procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Jednakże tekst dokumentu nie powinien stanowić wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli składanych indywidualnie oznaczonym osobom (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1993 r., III CZP 66/93, OSNC 1993, Nr 12, poz. 168; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2002 r., (...), Lex nr 73330; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2003 r., II CK 431/04, Lex nr 143198). Tak więc pomimo ograniczeń dowodowych, które znalazły wyraz w treści art. 247 k.p.c., dopuszczalny jest dowód ze świadków lub z przesłuchania stron, jeżeli jest to potrzebne do wykładni niejasnych oświadczeń woli stron zawartych w dokumencie. W takim wypadku bowiem wspomniane dowody nie są skierowane przeciw osnowie dokumentu, a jedynie posłużyć mają jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1931 r. (...), OSN 1932, poz. 70 oraz z dnia 4 lipca 1973 r. III CRN 160/73, OSPIKA 1977, poz. 6, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10

marca 2015 roku, I ACa 1218/14, Lex numer 1682910). W procesie wykładni zawartych w dokumencie oświadczeń woli składanych indywidualnie adresatom dopuszczalne jest zatem sięgnięcie do takich okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, które mogą być stwierdzone za pomocą pozadokumentowych środków dowodowych. Wiążący prawnie sens oświadczenia woli ustala się więc mając w pierwszej kolejności na uwadze rzeczywistą wolę stron, a dopiero wtedy gdy nie da się jej ustalić, sens ten ustala się na podstawie przypisania normatywnego. Co więcej w myśl § 2 art. 65 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W realiach niniejszej sprawy strony wyrażały odmienne stanowiska co do przedmiotu zawartej umowy, jak i rozumienia zapisów w niej zawartych, co w ocenie Sądu Okręgowego wymagało dokonania wykładni zawartej umowy w myśl art. 65 k.c. pod kątem ustalenia rzeczywistego zamiaru stron i celu umowy, co też Sąd I instancji trafnie uczynił. Podkreślenia wymaga, iż to jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je, można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli, nie stoi na przeszkodzie art. 247 k.p.c. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1951 r., C 112/51, OSN 1952, nr 3, poz. 70, z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75, OSPiKA 1977, nr 1, poz. 6 i z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 90/09, niepubl.). Powyższe rozważania świadczą o bezzasadności podniesionego zarzutu.

Z podniesionych przez apelującego zarzutów naruszenia norm prawa materialnego w pierwszej kolejności jako niezasadny należało ocenić zarzut naruszenia art. 65 k.c. sprowadzający się do wykazania dokonania wykładni stwierdzonej dokumentem umowy

z dnia 1.02.2001 roku w sposób całkowicie sprzeczny z tekstem zawierającym oświadczenia jej stron. Zarzut ten nie mógł odnieść zamierzonego skutku. Przede wszystkim wykładnia (interpretacja) oświadczeń woli polega na ustaleniu ich znaczenia czyli sensu. Ma ona na celu ustalenie właściwej treści regulacji zawartej w oświadczeniu woli. Ogólne reguły interpretacyjne oświadczeń woli określone zostały w art. 65 k.c. W myśl zaś art. 65 §1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 §1 k.c. odnoszą się do wszystkich kategorii czynności prawnych tj. zarówno jednostronnych jak i dwustronnych. Natomiast dyrektywa określona w art. 65 §2 k.c. odnosi się wyłącznie do umów. Konsekwencją tego unormowania jest konieczność dokonania wykładni umów na trzech poziomach to jest : - ustalenie literalnego brzmienia umowy; -ustalenie treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 §1 k.c.; - ustalenie sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy (art. 65 §2 k.c.) (por. wyrok SN z 19 stycznia 2011 V CSK 204/10). Z kolei art. 65 § 2 k.c. stanowi, że w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Z prawidłowych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że strony odmiennie rozumiały charakter zawartej umowy z dnia 1 lutego 2001 roku oraz związanej z nią umową z dnia

5 lutego 2001 roku. Według powoda była to bowiem umowa najmu mieszkania położonego

w Ł. przy ulicy (...), na poczet której powód wpłacił kaucję zabezpieczającą w wysokości 15.000 złotych, natomiast w ocenie pozwanej była to umowa przedwstępna sprzedaży lokalu, zaś przedmiotowej kwoty nie można traktować w kategorii kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd meriti z treści obu umów oraz zeznań świadków i powoda wyprowadził prawidłowe wnioski, że intencją stron umowy z dnia 1 lutego 2001 roku, jak również umowy z dnia 5 lutego 2001 roku, w następstwie której powód zapłacił A. R. kwotę w łącznej wysokości 15.000 złotych nie było zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu, a wyraźną wolą stron było pośrednictwo zmierzające do zawarcia umowy najmu. Na prawidłową, przyjętą przez Sąd Rejonowy za powodem wykładnię umowy wskazują również ustalone zwyczaje panujące przy zawieraniu tego typu umów, którą Sąd Okręgowy w całości podziela, nie dostrzegając w niej żadnej nieprawidłowości. Odmienne stanowisko prezentowane w apelacji należało uznać jako wyraz przyjętej linii obrony zmierzającej do uniknięcia odpowiedzialności za zaistniałe zdarzenie. Wskazać także należy, że przyjmując literalne brzmienie umowy oraz jej językowej wykładni, to przy

zastosowaniu starannych zabiegów interpretacyjnych wbrew zarzutom pozwanego nie pozwalała powodowi na przyjęcie, że zawarta umowa dotyczy sprzedaży lokalu, nie zaś jego najmu. Takiego wniosku nie można także wysnuć z § 3 umowy z dnia 1 lutego 2001 roku, który choć odnosi się do zadatku w wysokości 3.000 złotych na poczet ceny kupna lokalu, to jak słusznie wskazał Sąd I instancji, z kolejnego punktu umowy, tj. § 3e wynika, że kupujący zobowiązany jest do uiszczenia pozostałej kwoty 12.000 złotych w dniu podpisania umowy najmu przedmiotowego lokalu, co miało miejsce w dniu 5 lutego 2001 roku. Wskazane w tym zakresie niejasne sformułowania oraz rozbieżności pomiędzy poszczególnymi punktami nie mogą zaś wywoływać negatywnych skutków dla strony, która ją podpisała i przy wykładni umowy wątpliwości należy tłumaczyć na niekorzyść strony która zreagowała umowę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2013 r II PK 293/12). Podobny pogląd wyraził również Sąd Najwyższy w wyroku z 28 lutego 2013 r w sprawie III CSK 70/12 dotyczącej wykładni umowy zawartej pomiędzy przedsiębiorcami. W wyroku tym Sąd Najwyższy stwierdził, że "wątpliwości interpretacyjne, które nie dają się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli, powinny być rozstrzygnięte na niekorzyść strony, która zreagowała tekst wywołujący te wątpliwości (in dubio contra proferentem), ta bowiem strona umowy powinna ponieść ryzyko nie dających się usunąć, w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli, niejasności tekstu umowy, która tekst zreagowała". Reasumując, pozwany zarzucając naruszenie art. 65 k.c. polegające na dokonaniu wykładni postanowień umowy sprzecznie z jej brzmieniem prezentuje własną subiektywną interpretację postanowień umowy, która wbrew jego zarzutom nie znajduje żadnego oparcia ani w wykładni językowej ani w zgodnym zamiarze stron.

Niezasadny był także zarzut naruszenia art. 6a ustawy z dnia 2.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych (Dz. U. Nr 105/1994 poz. 509 z późn. zm.). W ocenie Sądu Okręgowego argumentacja apelującego sprowadzająca się do wykazania, że uiszczona przez powoda kwota nie stanowi kaucji zabezpieczającej bowiem wielokrotnie przewyższała dopuszczalną przez przepisy prawa wysokość kaucji, w żadnym zakresie nie zmienia przyjętej oceny, iż kwota ta stanowiła zabezpieczenie zawartej umowy najmu lokalu. Wskazać przy tym należy, iż jakkolwiek w przepisie art. 6a ustawy była mowa o dopuszczalnej wysokości kaucji, która nie mogła przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to przedmiotowe regulacje zostały przewidziane w celu ochrony praw najemców lokali mieszkalnych. Skoro zatem ustalona wysokość kaucji była zawyżona to najemcy z mocy wskazanego przepisu służyło prawo domagania się jej obniżenia, stosownie do wskazanego przepisu.

Jako chybiony Sąd uznał także zarzut naruszenia art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014, poz. 150) poprzez jego błędne zastosowanie jako podstawy materialnoprawnej roszczenia powoda, podnosząc, że wskazana ustawa nie obowiązywała w dacie zawarcia przez strony umowy najmu. Jak wynika bowiem z treści art. 27 § 1 cytowanej ustawy znajduje ona również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego - § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461).