

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 grudnia 2016 r., wydanym w sprawie z powództwa Z. G. przeciwko A. K. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanej na rzecz powoda w ramach należności głównej kwotę 5.364,77 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1) oraz kwotę 1.349,17 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3). W pozostałej części postępowanie zostało umorzone (pkt 2).

Powyższy wyrok zapadł na podstawie ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Rejonowego, których najistotniejsze elementy są następujące:

Na podstawie umowy najmu z dnia 1 października 2012 r. Z. G. udostępnił A. K. lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 49,2 m², położony w Ł. przy ulicy (...), w zamian za uiszczanie comiesięcznego czynszu w kwocie 1.100 zł oraz pokrywanie opłat eksploatacyjnych w wysokości 350 zł. W umowie zastrzeżono jednak, iż faktyczna wielkość opłat eksploatacyjnych będzie wynikać z faktur wystawionych przez dostawców mediów. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 października 2012 r. do dnia 31 marca 2013 r. W ramach kaucji pozwana wpłaciła gotówką kwotę 1.500 zł, przy czym wedle umowy mogła ona zostać pomniejszona o ewentualne odszkodowanie lub kwoty niezapłaconego czynszu oraz opłat za media. Przy braku zaległości kaucja podlegała zwrotowi w terminie 3 dni od daty wygaśnięcia umowy i uregulowania należności. Przedmiot najmu miał zostać zwrócony najpóźniej w ostatnim dniu najmu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Przedłużenie najmu nastąpiło w drodze aneksu do umowy, z możliwością jego wypowiedzenia za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Początkowo pozwana regularnie uiszczała wszystkie płatności. Poszczególne wpłaty przeważnie były dokonywane na konto wskazane w umowie. Niekiedy pozwana dla własnej wygody (brak stałego dostępu do bankowości internetowej) płaciła gotówką, zawożąc pieniądze powodowi, który nie oponował co do takiej formy płatności. Strony darzyły się wówczas wzajemnym zaufaniem. Każdorazowo pozwana dostawała potwierdzenia wpłat. Z kolei na części własnych egzemplarzy powód dokonywał adnotacji o dacie wpłaty, co miało służyć ułatwieniu prowadzonych rozliczeń. Zdarzało się, że po stronie pozwanej były nadpłaty z tytułu czynszu, choć od początku trwania najmu zdarzały się pozwanej opóźnienia w płatnościach, które wyrównywała.

Od stycznia 2014 r. pozwana zaczęła płacić nieregularnie za czynsz. Niekiedy kumulowała wpłaty za dwa, trzy miesiące. Powód, tak jak we wcześniejszym okresie, nie naliczał odsetek za nieterminowe wpłaty, zaliczając wpłaty na poczet należności głównych.

W trakcie trwania umowy najmu pozwana otrzymywała rozliczenia ze Wspólnoty Mieszkaniowej najpierw w formie wydruków mailowych a następnie oficjalne wydruki ze wspólnoty. Identyczne dane i informacje docierały też do powoda. W wakacje 2014 r. otrzymał on od Wspólnoty rozliczenie za korzystanie z mediów za 2013 r. Niezwłocznie po tym żona powoda zadzwoniła do pozwanej informując o wysokiej kwocie do zapłaty. Pozwana wyraziła zdziwienie kwotą dopłaty. Z kolei rozliczenie za 2014 r. małżonkowie G. otrzymali na ich wniosek po wyprowadzeniu się pozwanej z lokalu.

A. K. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu do końca września 2014 r. Natomiast zwrot kluczy miał miejsce dnia 10 października 2014 r. Ich przekazanie nastąpiło w sklepie prowadzonym przez żonę powoda. Przy tej okazji K. G., zajmująca się rozliczeniami za najem lokalu, po sprawdzeniu w komputerze stanu konta pozwanej, zwróciła jej uwagę na niedopłatę za media w 2013 r. za okres październik – grudzień. Jednocześnie żona powoda wspomniała o potrąceniu zaległości z kaucji.

Po wyprowadzeniu się pozwanej z lokalu w dniu 21 października 2014 r. powód po nieudanych próbach kontaktu z pozwaną dokonał odczytu liczników. Protokół zdawczy nie został sporządzony, gdyż pozwana nie skontaktowała się z powodem. Stan licznika został przekazany do Wspólnoty Mieszkaniowej. Lokal został ponownie wynajęty przez powoda w grudniu.

Zaległość pozwanej z tytułu umowy najmu wynosi 3.076,66 zł z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za dwumiesięczny okres wypowiedzenia ($2 \times 1.100 + 2 \times 438,88$ zł). Dalej obejmuje opłaty za media za 2014 r. w kwocie 1 875,21 zł oraz opłaty za media za rok 2013 w kwocie 412,90 zł. Kwotę kaucji powód zaliczył na następujące należności: 831,94 zł na czynsz najmu za wrzesień 2014 r., 28,33 zł na czynsz za sierpień 2014 r., 109,65 zł za czynsz najmu za lipiec 2014 r., 110,19 zł za czerwiec 2014 r., 117,79 zł za maj 2014 r., 55,85 zł za kwiecień 2014 r., 246,25 zł za media za 2014 r.

Pismem z dnia 25 listopada 2014 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 5.611,02 zł. Nadanie przesyłki zostało dokonane dzień później w urzędzie pocztowym.

W ramach oceny dowodów Sąd dał wiarę zeznaniom powoda i zeznaniom świadka K. G., przyjmując że ich twierdzenia mimo pewnych nieścisłości dawały kompletny i w miarę spójny obraz sytuacji. Oprócz tego Sąd podkreślił niewłaściwe przejawy zachowania pozwanej, rzutujące na jej wiarygodność. Do tego grona przede wszystkim został zaliczony brak dbałości pozwanej o własne interesy wyrażający się niewypowiedzeniem umowy najmu na piśmie, zdaniem kluczy bez sporządzenia protokołu i spisania stanu liczników oraz nieządaniem zwrotu kaucji.

Merytoryczna podstawa rozstrzygnięcia, uwzględniającego powództwo w całości, tkwiła w art. 659 § 1 k.c. dotyczącym umowy najmu lokalu mieszkalnego. Po analizie tego unormowania i postanowień zawartych w umowie Sąd stwierdził, iż obowiązkiem pozwanej była zapłata umówionego czynszu oraz regulowanie opłat eksploatacyjnych przez czas trwania najmu. Jednocześnie Sąd zauważył, że czasu trwania stosunku najmu wprost decydował o zakresie obowiązku płatniczego pozwanej. W tym zakresie Sąd odwołał się do treści art. 77 § 2 k.c., który wymaga pisemnego rozwiązania i wypowiedzenia umowy zawartej w formie pisemnej. Tymczasem pozwana uchybiła dyspozycji tego przepisu, gdyż nie dokonała wypowiedzenia umowy w formie pisemnej. Skorzystanie z tego instrumentu zabezpieczałoby zaś jej interesy, gdyż termin wypowiedzenia zaczynałby swój bieg od daty wypowiedzenia. Z tej też przyczyny za chwilę wypowiedzenia umowy trzeba potraktować dzień 10 października 2014 r., kiedy to pozwana oddała klucze. Dopiero wtedy wyraźnie zmanifestowała wolę rozwiązania umowy najmu, dlatego też 2 – miesięczny termin wypowiedzenia upływał z dniem 10 grudnia 2014 r. Zdaniem Sądu zachowania pozwanej nie dawało się natomiast zakwalifikować jako oświadczenie woli o rozwiązaniu umowy za porozumieniem stron ze skutkiem natychmiastowym. Ponadto Sąd nie przyjął wersji pozwanej o wcześniejszym wypowiedzeniu umowy, za czym przemawia chociażby niesporządzenie protokołu zdawczego w tej dacie i niespisanie stanów liczników. W dalszej kolejności Sąd uznał, iż pozwana nie sprostała spoczywającemu na niej z mocy art. 6 k.c. ciężarze dowodu. Na tej zaś płaszczyźnie przede wszystkim nie wykazała, że dokonywała wpłat bez pokwitowania. Oprócz tego twierdzenia pozwanej klóciły się z wersją powoda, który zaprezentował dokumenty w postaci potwierdzeń wpłat oraz rozliczeń sporządzanych przez wspólnotę mieszkaniową. Sąd nie podzielił również uwag i zastrzeżeń pozwanej odnośnie wpisywania przez powoda nierzetelnych dat na potwierdzeniach wpłaty. Podkreślone zostało, iż te adnotacje miały na celu ułatwienie rozliczeń nie powodowi, jak również nie powodowały nieprawidłowości tych rozliczeń, gdyż powód nie naliczał odsetek od należności. Kolejny fragment rozważań poświęcono kwestii potrącenia w kontekście rozliczenia kaucji. W tej sferze Sąd dostrzegł, iż tak naprawdę zarzutem potrącenia winna się bronić pozwana, ponieważ nie mógł tego uczynić sam powód, który zamiast tego złożył oświadczenie o zaliczeniu kaucji na poczet zaległych należności. Niezależnie od tego zarzut potrącenia oceniono jako bezzasadny właśnie ze względu na wcześniejsze zaliczenie kaucji na wymagalne wierzytelności. W zakresie ubocznego roszczenia odsetkowego zastosowanie znalazł art. 481 § 1 k.c., przy czym doszło do jego zasądzenia zgodnie z żądaniem pozwu. Według Sądu pocztowe nadanie wezwania do zapłaty w dniu 26 listopada 2014 r., przemawiało za przyznaniem odsetek od dnia 1 grudnia 2014 r. O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą stosunkowego rozliczenia kosztów procesu, przyjmując iż powód przegrał sprawę w zakresie w jakim cofnął powództwo.

Apelację od tego orzeczenia wywiodła pozwana A. K., zaskarżając je w całości. Wyrokowi zarzucono istotne uchybienia procesowe mające wpływ na wynik sprawy, które przejawiały się naruszeniem:

A) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c. i art. 227 k.p.c. oraz art. 6 k.c. poprzez:

- zasądzenie od pozwanej kwoty 5.364,77 zł, w sytuacji braku dowodów istnienia po jej stronie zobowiązania w kwocie dochodzonej pozwem;
- bezzasadne przyjęcie, że kwota 3.076,66 zł stanowi zaległość z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za dwumiesięczny okres wypowiedzenia, w sytuacji gdy termin rozwiązania umowy najmu był między stronami ustalony i zaakceptowany przez powoda a rozwiązanie umowy najmu nastąpiło z zachowaniem ustalonego i zaakceptowanego okresu wypowiedzenia;
- bezzasadne przyjęcie, że kwota 1.875,21 zł oraz 412,90 zł wynika z opłat za media za 2014 r., w sytuacji gdy rozliczenie za media w 2014 r. uregulowane zostało w całości przez pozwaną w czerwcu 2014 r., dokonanymi dwukrotnie wpłatami – w dniach 10 i 24 czerwca 2014 r. kwotami po 1.500 zł, które zawierają powyższe należności;
- nieuwzględnienie oryginałów dowodów wpłat okazanych przez pozwaną dowodzących braku zaległości względem powoda;
- oparcie rozstrzygnięcia na kserokopiach dowodów wpłat przedstawianych przez powoda, różniących się od oryginałów posiadanych przez pozwaną, przy czym różnice na rachunkach powoda wynikały z naniesień i dopisanych przez powoda dat, których autentyczność pozwana kwestionowała, z uwagi na fakt, iż daty wpisane przez powoda nie odpowiadały rzeczywistym okresom wpłat pozwanej;
- niezasadne przyjęcie przez Sąd I instancji rozliczeń kaucji wpłaconej przez pozwaną przy zawarciu umowy w kwocie 1.500 zł – w sytuacji, gdy fakt wpłacenia tejże kaucji powód całkowicie pominął w pozwie, natomiast na dalszym etapie sprawy twierdzenia powoda i jego żony co do kaucji były wewnętrznie sprzeczne;
- bezzasadne przyznanie waloru wiarygodności zeznaniom świadka K. G. które pozostają w oczywistej sprzeczności z zeznaniami powoda oraz pozostałych świadków tak w zakresie dotyczącym regulowanych przez pozwaną kwot jak i rozwiązania umowy najmu;
- uznanie za wiarygodne zeznań powoda, pomimo tego że były zmieniane na każdym etapie postępowania i które są sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym w postaci załączonych dowodów wpłat, pism ze Wspólnoty Mieszkaniowej;
- bezzasadną odmowę waloru wiarygodności konsekwentnym i spójnym zeznaniom świadków: D. P. i S. S. oraz nieuwzględnienie twierdzeń strony pozwanej popartych dokumentami załączonymi w oryginale;

B) art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie wybiórczej analizy i oceny przedstawionych dowodów, w konsekwencji prowadzących do błędnego przyjęcia, istnienia zaległości w wysokości 5.364,77 zł, podczas gdy analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego winna prowadzić do odmiennych wniosków, a nadto nierozważenie wszystkich istotnych okoliczności sprawy oraz pominięcie przez Sąd I instancji istoty sprawy, jakim były oryginały dowodów wpłat okazanych przez pozwaną, a które po wód przedstawił w formie kserokopii z nadpisanymi przez niego datami, nie znajdującymi potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

We wnioskach apelacyjnych skarżąca wniosła o zmianę wyroku drogą oddalenia powództwa w całości oraz przyznanie zwrotu kosztów procesu za obie instancje lub ewentualnie o uchylenie wadliwego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej tylko w pewnej niewielkiej części okazała się zasadna, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku. Natomiast w pozostałym zakresie apelacja nie miała już takich walorów, wobec czego podlegała ona oddaleniu z racji swej niezasadności.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że niniejsza sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym i z tego względu zgodnie z przepisem art. 505¹³ § 2 k.p.c., jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku tego sądu powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Zainicjowana przez skarżącą kontrola instancyjna nie może doprowadzić do wzruszenia orzeczenia zgodnie z oczekiwaniami pozwanej, ponieważ zapadłe rozstrzygnięcie w swym głównym trzonie nosi walor prawidłowości i zgodności z prawem. Z tej też przyczyny Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne i w konsekwencji przyjmuje za swoje, a to dlatego że stanowią one wynik właściwej i rzetelnej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd wnikliwie wziął pod uwagę wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia. Nie sposób też powiedzieć, aby Sądowi umknął jakikolwiek aspekt sprawy. Inaczej mówiąc okoliczności faktyczne sprawy zostały należycie zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z odpowiednimi unormowaniami prawnymi dotyczącymi najmu lokali mieszkalnych. Na akceptację zasługują też rozważania merytoryczne, stanowiące konsekwencję właściwie zastosowanych przepisów prawa materialnego. Jedyny mankament w postępowaniu Sądu, wychwycony przez skarżącą, dotyczył początku biegu części roszczenia odsetkowego, jednakże ta kwestia zostanie omówiona na końcu niniejszego uzasadnienia.

Biorąc pod uwagę brzmienie środka odwoławczego, a zwłaszcza wytyczone w jego treści granice zaskarżenia przyjmując należy, że kluczową dla rozstrzygnięcia kwestią była zasadność i wysokość dochodzonego przez powoda roszczenia. W istocie rzeczy pozwana przez cały czas konsekwentnie negowała powództwo, twierdząc że w pełni zrealizowała swoje obowiązki płynące z umowy najmu poprzez zapłatę wszelkich ciążących na niej należności, na które składały się czynsz i opłaty eksploatacyjne. Na tym zaś tle zgłosiła szereg uwag i zastrzeżeń natury procesowej, wobec czego trzeba skupić uwagę na tych właśnie zagadnieniach. Przed przystąpieniem do szczegółowej analizy zasadności stanowiska Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy pragnie wskazać, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (a więc przepisu pozwalającego sądowi na swobodną, ale nie dowolną ocenę zebranych dowodów) nie wystarczy stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego, nie odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest bowiem wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności apelujący powinien zatem wskazać, jakie kryteria naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 20 grudnia 2006 r., VI ACa 567/06, opubl. baza prawna LEX Nr 558390). Postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może bowiem polegać na zaprezentowaniu ustalonego przez siebie, na podstawie własnej oceny dowodów stanu faktycznego. Skarżący powinien wskazać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok SN z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 369/03, opubl. baza prawna LEX Nr 174131). Inaczej mówiąc przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona 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. Żadne takie uchybienia, wadliwości ani mankamenty nie zaistniały po stronie Sadu Rejonowego. Bez wątplenia rozpoznawana sprawa od strony dowodowej nie była łatwa, gdyż Sąd dysponował przeciwstawnymi twierdzeniami powoda i pozwanej, którzy byli ze sobą mocno skonfliktowani. Sprawy nie ułatwiała też obszerność materiału dowodowego składającego się głównie z szeregu pokwitowań i dowodów wpłaty. Dodatkową komplikację stanowiła ponadto niejednoznaczność tych dokumentów, przez co obraz sytuacji jawił się jako mocno zagmatwany. Mimo tego Sąd podołał swojemu zadaniu, przy czym ustalonego przebiegu wydarzeń nie sposób zdeprecjonować tylko z tego względu, że w większej mierze opiera się on na twierdzeniach powoda i relacjach powołanych przez niego świadków. Nie sposób się zgodzić z argumentami skarżącej, zwłaszcza że mają one wyłącznie wydźwięk polemiczny, będący konsekwencją zupełnie

odmiennego postrzegania sprawy. Przedstawiona w apelacji argumentacja tak naprawdę stanowi próbę odmiennej oceny dowodów nie znajdującą oparcia w zgromadzonym materiale. Wywód pozwanej ogranicza się w sumie do stwierdzenia, że naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. polega na błędnym przyjęciu istnienia zaległości w wysokości 5.364,77 zł. Nie ulega jednak wątpliwości, że samo subiektywne przekonanie skarżącej co do swoich racji, nie znajdujące oparcia w zebranych materiale dowodowym, nie może prowadzić do podważenia trafności stanowiska Sądu I instancji. Nie można przy tym przeoczyć, że pozwana nie wywiązała się ze spoczywającego na niej ciężarze dowodu. Skoro bowiem twierdziła, że dokonała spłaty należności czynszowych w całości, to powinna to udowodnić. Natomiast ogólne rozliczenie zobowiązań pozwanej oraz dokonanych spłat potwierdza wersje powoda. W myśl ogólnych zasad postępowania cywilnego strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu. Ponadto z treści art. 232 k.p.c., stanowiącego procesowy odpowiednik art. 6 k.c., wynika że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Na powodzie spoczywa więc ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, a na stronie pozwanej obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jej wnioski o oddalenie pozwu. Jeżeli zaś materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18 stycznia 2012 roku, I ACa 1320/11, opubl. baza prawna LEX Nr 1108777). Dokładnie taka sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie. Mianowicie pozwanej nie udało się skutecznie zwalczyć skierowanego przeciwko niej roszczenia, w efekcie czego doszło do uwzględnienia powództwa w całości.

Sąd Rejonowy miał rację stwierdzając, że dla oceny roszczenia powoda istotne znaczenie miały okoliczności związane z kwestią ustania stosunku zobowiązaniowego łączącego strony. Strony początkowo zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, którą zmieniły aneksem na umowę zawartą na czas nieoznaczony od dnia 1 kwietnia 2014 r. W treści umowy (§ 2) wyraźnie przy tym zastrzeżono, że każda ze stron ma możliwość wypowiedzenia umowy przy zachowaniu 2 – miesięcznego terminu wypowiedzenia. Identycznie został też skonstruowany aneks do umowy, mocą którego przedłużono okres najmu, gdyż powtórzono w nim zapis o 2 – miesięcznym terminie wypowiedzenia (aneks k. 15). Natomiast rozwiązanie przez którąkolwiek ze stron umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia wymagało formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 6 i § 7). Przy braku określenia formy zwykłego wypowiedzenia, przyjęć należy regułę interpretacyjną z art. 77 § 2 k.c., co zresztą słusznie uczynił Sąd Rejonowy. Istota tego unormowania sprowadza się do tego, że forma, w jakiej zawarta została umowa, wywołuje również skutki w zakresie oceny skuteczności rozwiązania lub wypowiedzenia takiej umowy. Przepis ten dotyczy wszystkich sytuacji, gdy umowa została zawarta na piśmie. Nie ma przy tym znaczenia, czy pisemność formy była w tym przypadku wymogiem ustawowym, czy też strony zawarły umowę na piśmie, mimo iż nie było takiego obowiązku. Rozwiązanie umowy, odstąpienie od niej lub wypowiedzenie wymagają wówczas zachowania formy pisemnej. Należy opowiedzieć się za poglądem, że co do zasady forma pisemna jest zastrzeżona dla tych czynności wyłącznie dla celów dowodowych. Dotyczy to także przypadków, w których forma pisemna zachowana została dlatego, że takie było ustawowe wymaganie, wprowadzone ad solemnitatem. Z powyższego ewidentnie więc wynika, iż najemczyni A. K. była zasadniczo zobligowana do zachowania formy pisemnej wypowiedzenia umowy najmu. Tymczasem nie dokonała ona formalnie takowego wypowiedzenia. Niezależnie od tego pozwana miała też szereg innych możliwości prawnokształtujących, które mogły doprowadzić do rozwiązania umowy najmu. Przede wszystkim w rachubę wchodziło wypowiedzenie ustne, które mimo niezachowania formy pisemnej, nie byłoby wprost dotknięte nieważnością. Jego ranga i znaczenie przejawiałoby się zaś w sferze dowodowej. Kolejnym rozwiązaniem, z którego akurat skorzystała pozwana, było podjęcie czynności faktycznych, wskazujących w sposób dorozumiany na rzeczywistą wolę działającego podmiotu. Mianowicie skutek wypowiedzenia należy przypisać zachowaniu pozwanej, polegającemu na oddaniu kluczy, co nastąpiło w dniu 10 października 2014 r. Wtedy też powódka wyraźnie objawiła swoje chęci i zamiary, pokazując iż nie jest już zainteresowana dalszym najmem. Co ważne ten moment czasowy miał kluczowe znaczenie dla rozpoczęcia się biegu 2 – miesięcznego okresu wypowiedzenia. Tym samym pozwana w świetle wiążących ją unormowań prawnych, zarówno ustawowych jak i umownych, była zobligowana do uregulowania stosownych

należności za listopad i grudzień 2014 r. Bez wpływu na realizację tego obowiązku pozostawał fakt niekorzystania przez pozwaną z lokalu, gdyż takowa rezygnacja była jej suwerenną i autonomiczną decyzją. Podkreślić przy tym należy, iż pozwana nie zadbała należycie o swoje interesy. W jej ocenie oddanie kluczy załatwiało sprawę, co jednak nie było wcale takie oczywiste. Mianowicie pożądanym było wówczas sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego połączonego ze spisem liczników. Siłą rzeczy w takiej czynności musiałyby uczestniczyć obie strony umowy, co z kolei otworzyłoby drogę do badania czy doszło do rozwiązania najmu w na skutek zgodnego porozumienia stron. Natomiast popełnione przez pozwaną uchybienia nie pozwalały na poczynienie żadnych odmiennych ustaleń aniżeli te ujęte w uzasadnieniu kontrolowanego wyroku.

Idąc dalej zgłoszonego roszczenia nie dawało się zdyskwalifikować, tak jak chciała tego skarżąca, z uwagi na nieodpowiednią formę i kształt dokumentów przedstawionych przez powoda. W szczególności chodzi tutaj o pokwitowania i dowody wpłat, mające postać kserokopii. Co więcej zdaniem apelantki powód w niczym nieuprawniony sposób czynił na nich zupełnie dowolne adnotacje, wpisując daty wpłat nie zgadzające się z rzeczywistym stanem rzeczy. W tym miejscu podkreślenia wymaga, iż to sama pozwana, wbrew umowie nakazującej wpłaty na konto, przeszła na taki właśnie sposób wzajemnych rozliczeń. Tymczasem przejście na taki sposób rozliczeń pociągało za sobą same wady wyrażające się licznymi uciążliwościami i czasochłonnością. W obecnych czasach jest to wręcz przeżytek, który w praktyce pojawia się coraz rzadziej. W realiach przedmiotowej sprawy można wprawdzie jeszcze usprawiedliwić pozwaną, gdyż nie miała ona stałego dostępu do bankowości elektronicznej. Rzeczona trudność nie była jednak nie do przewyciężenia i przy minimum wysiłku pozwana mogła założyć dla siebie konto elektroniczne. Poza tym pozwana musiała mieć świadomość tego, że uiszczanie należności gotówką potencjalnie generuje kłopoty, co faktycznie miało miejsce. Natomiast formuła w postaci przelewów bankowych byłaby o wiele bardziej korzystna dla obojga kontrahentów z racji swej prostoty, szybkości, pewności i bezpieczeństwa. Co więcej z punktu widzenia zobowiązanego dawała jeszcze gwarancje co do faktycznego spełnienia powinności, ze względu na uchwytny i sprawdzalny ślad, które po sobie pozostawiała. Niezależnie bowiem od posiadania lub też braku w rękach zobowiązanego dowodów spełnienia świadczenia (przeważnie elektroniczne potwierdzenia) każda transakcja, mająca przecież indywidualne i właściwe dla siebie oznaczenia specyfikacyjne, dawała się dokładnie prześledzić. Przelewy z reguły są dokonywane za pośrednictwem banku lub ewentualnie innych firm wyspecjalizowanych w transferze środków pieniężnych, wobec czego całokształt takich operacji musi spełniać określone wymogi i standardy. Stosowne dane i informacje są więc przechowywane w zasobach informatycznych, do których sięga się w razie konieczności wyjaśnienie jakichkolwiek wątpliwości. W kontekście tego nie sposób więc podzielić zastrzeżeń skarżącej odnośnie wzmianek i zapisów czynionych przez powoda na własnych egzemplarzach pokwitowania i dowody wpłat. Tego typu praktyka stosowana przez powoda nie była bowiem kreowaniem odmiennego stanu rzeczy ani też działaniem na szkodę pozwanej. Mianowicie służyła ona interesom samego wierzyciela, który tą drogą porządkował własną dokumentację i księgowość, ułatwiając sobie tym samym wszelkie dalsze rozliczenia, chociażby te związane ze spoczywającymi na nim obciążeniami publicznoprawnymi w postaci podatków.

Za całkowicie chybioną należy również uznać argumentację skarżącej do niewłaściwego rozliczenia kaucji. Postawa pozwanej i jej twierdzenia zawarte w apelacji wskazują na to, iż chciałaby ona przynajmniej zwrotu części kaucji. Tymczasem w tym zakresie po pierwsze nie zgłosiła ona zarzutu potrącenia, co bez wątpienia powinna była uczynić. Po drugie nie można przeoczyć, iż kaucja tak naprawdę została już spożytkowana przez powoda zgodnie z jej przeznaczeniem. Kaucja pełni przecież rolę zabezpieczenia, przy tym tą jej wiodącą funkcję należy rozumieć dość szeroko. Zadaniem kaucji jest stworzenie stosownych gwarancji dla wynajmującego, które przejawiają się dwutorowo. Przede wszystkim chodzi tutaj o zachowanie przedmiotu najmu w niepogorszonym stanie, gdyż wszelkie szkody, zniszczenia i dewastacje mogą być pokryte środkami pochodzącymi z kaucji. Poza tym rola kaucji uwidacznia się w razie nienależytego wykonania umowy przez najemcę, ponieważ przy braku płatności istnieje możliwość zaspokojenia z kaucji. Oba te cele w całej rozciągłości realizowała przewidziana przez strony kaucja, której poświęcono § 4 umowy. Zgodnie z punktem 3 kaucja podlegała zwrotowi najemcy po wygaśnięciu umowy najmu, nie później niż w ciągu 3 dni od daty uregulowania ostatniej płatności. Ten sam punkt przewidywał jednak, że kaucja stanowi zabezpieczenie roszczeń wynajmującego z tytułu najmu. Rozwinięciem tego postanowienia by pkt 4 umowy, w którym wyraźnie wskazano, iż kaucja może być pomniejszona o kwotę ewentualnego odszkodowania należnego wynajmującemu lub o

kwotę niezapłaconych rat czynszu i nieuregulowanych opłat za media. Biorąc pod uwagę, że pomiędzy stronami po ustaniu stosunku najmu do rozliczenia istniały należności z tytułu czynszu i opłat za media, kaucję należało zaliczyć na poczet należności zaległych. Na zasadzie art. 451 § 3 k.c., wobec braku oświadczenia kaucja podlegała zaliczeniu w pierwszej kolejności na poczet długów najdalej wymagalnych. Identycznie postąpił też powód, wobec czego nie można mu z tego tytułu postawić żadnego zarzutu. Poza tym takie działanie czyniło też zadość interesom pozwanej, albowiem dzięki temu nastąpiło faktyczne pomniejszenie jej zadłużenia.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja w głównym jej trzonie nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Negatywne dla skarżącej rozstrzygnięcie dotyczy zaś wielkości spoczywającej na niej powinności finansowej względem powoda, która pozostała na niezmiennym poziomie wynoszącym kwotowo 5.364,77 zł.

Natomiast, jak to już było sygnalizowane na wstępie, koniecznym była ingerencja w treść wyroku, obejmująca sposób i terminy zasądzenia należności ubocznych. W tym akurat zakresie przychylić się trzeba do stanowiska skarżącej, która trafnie wypunktowała błędy popełnione przez Sąd Rejonowy. Wśród nich najbardziej doniosłym było zasądzenie odsetek zgodnie z żądaniem pozwu. Na tej płaszczyźnie Sąd bezkrytycznie oparł się na wystosowanym przez powoda wezwaniu do zapłaty, przyjmując iż skoro zostało ono nadane dnia 26 listopada 2014 r. w polskiej placówce pocztowej, to musiało w ciągu kilku dni dotrzeć do pozwanej. Tymczasem nic takiego nie miało miejsca. Wezwanie zostało bowiem wysłane na niewłaściwy adres, gdzie pozwana już nie mieszkała, wobec czego trudno mówić o skutecznym doręczeniu przesyłki. Wiedzę na temat roszczeń powoda pozwana uzyskała dopiero w dniu 3 lutego 2016 r., kiedy to w siedzibie Sądu odebrała wydany w międzyczasie przeciwko niej nakaz zapłaty. Rzeczony moment czasowy nosi zaś przymiot daty pewnej, czego potwierdzeniem jest zarządzenie z dnia 4 marca 2016 wydane przez referendarza sądowego (k. 52 akt). Ujawnione okoliczności wymagały zatem odzwierciedlenia w treści rozstrzygnięcia, czego Sąd I instancji nie uczynił na skutek przeoczenia, jak i błędnej oceny. Tym samym w kształcie ujętym w zaskarżonym wyroku do zasądzenia nadawał się wyłącznie czynsz w wysokości 1.100 zł za listopad 2014 r., czego odbiciem jest pkt I. 1 a). Z kolei w pkt I 1 b) przyznano identyczną co do rozmiaru należność czynszową za miesiąc grudzień 2014 r., z tą różnicą iż odsetki ustawowe przysługiwały od dnia 16 grudnia 2014 r., ponieważ poszczególne raty czynszu były zgodnie z umową płatne do 15 – go dnia każdego miesiąca. Odnosnie czynszu pozwana miała przecież odpowiednią wiedzę co do terminów ich płatności, już od samego początku czyli od momentu zawarcia umowy. Zupełnie inaczej wyglądała sytuacja z opłatami eksploatacyjnymi, które były uwarunkowane globalnymi i jednostkowymi rozliczeniami dokonywanymi przez Wspólnotę Mieszkaniową. Zasadniczo informacje na ten temat pozwana uzyskiwała na bieżąco, jednakże o łącznym wymiarze należności z tego tytułu dowiedziała się dopiero z dniem 3 lutego 2016 r. W rezultacie kwotę 3.164,77 zł, obejmującą zaległe opłaty eksploatacyjne za 2013 r. i 2014 r. (w tym między innymi dwukrotne opłaty po 438,33 zł za listopad i grudzień 2014 r.) trzeba było zasądzić od wskazanej daty, gdyż wcześniej pozwanej, na skutek braku stosownych informacji, nie sposób było przypisać stanu opóźnienia. Wyrazem tego jest zaś brzmienie pkt I 1 c), gdzie wprowadzono najdalej idącą zmianę. Oprócz tego Sąd Okręgowy dodał jeszcze do kontrolowanego wyroku punkt 2 a), mocą którego oddalił powództwo w zakresie żądania dalszych odsetek.