

Sygn. akt I C 1174/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 listopada 2018r.

**Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny**

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Małgorzata Świst

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2018 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa J. F.

przeciwko A. G.

o zapłatę

oddala powództwo;

Sygnatura akt: I C 1174/16

## UZASADNIENIE

Powód J. F. wniósł pozew przeciwko A. G. domagając się ostatecznie od pozwanego zapłaty kwoty 11.900 zł tytułem czynszu najmu za okres od października 2014r. do końca marca 2016r. wraz z odsetkami ustawowymi od szczegółowo wskazanych kwot.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę (...) położonej w P., zabudowanej budynkami, w tym budynkiem gospodarczym, którego pomieszczenia stały się przedmiotem najmu, przy czym od sierpnia 2015r. wynajmowane było tylko jedno pomieszczenie. Zgodnie z § 7 umowy najmu strony uzgodniły formę pisemną wypowiedzenia dla celów dowodowych. Ze względu na przyjazne stosunki łączące powoda z ojcem pozwanego, powód nie zwracał uwagi na drobne opóźnienia płatności i ponaglał pozwanego doręczając mu rachunki przy okazji spotkań lub wysyłał je pocztą. W wynajmowanym pomieszczeniu pozwany garażował samochód oraz przechowywał m.in. narzędzia. Od października 2014r. pozwany przestał regulować czynsz. W związku z tym w lutym 2016r. powód wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty, które okazało się bezskuteczne. Powód nie mógł wypowiedzieć umowy, mimo nie wykonywania jej przez pozwanego, gdyż w pomieszczeniu garażował samochód. Powodowi przysługiwało zatem ustawowe prawo zastawu. W dniu 4 kwietnia 2016r. pozwany siłą pokonał zmienione przez powoda zabezpieczenia, uprowadzając przechowywany tam samochód. Mimo kolejnych wezwań, pozwany nie dokonał zapłaty, stąd powód dokonał wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia.

(pozew k. 2-3, pismo procesowe powoda k. 286, protokół rozprawy k. 533)

W dniu 27 lipca 2016r. w sprawie o sygnaturze I Nc 771/16 Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty k. 22)

Pozwany wniósł sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany podniósł, iż umowa najmu została rozwiązana za porozumieniem stron ustnie w dniu 30 listopada 2014r. Od tego momentu powód przestał wystawiać pozwanemu rachunki za najem pomieszczeń. Jak wskazuje pozwany wypowiedzenie (rozwiązanie) umowy złożone w formie ustnej było ważne, gdyż w umowie najmu nie było zapisu dotyczącego rygору nieważności. Pozwany podnosi, że powód skierował do niego wezwanie do zapłaty dopiero w dniu 18 lutego 2016r., a nadto wezwanie zostało skierowane zbiorczo do pozwanego i jego ojca F. G., co oznacza, że powód nie jest w stanie określić, kto jest najemcą. Pozwany zwrócił uwagę, że w trakcie przeprowadzki w dniu 30 czerwca 2015r. powód uzgadniał warunki dalszej współpracy z F. G., a nie z pozwanym. Od grudnia 2014r. pozwany nie był ponaglany przez powoda, ani też nie otrzymywał od niego wezwań do zapłaty. Nadto, od grudnia 2014r. pozwany nie garażował w wynajmowanym pomieszczeniu samochodu, natomiast ojciec pozwanego pozostawiał tam samochód użyczony przez pozwanego. Pozwany podniósł, że od grudnia 2014r. na mocy ustnej umowy z powodem najemcą przedmiotowego pomieszczenia jest F. G..

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 25-32)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwany J. F. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P., stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 6)

Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy. Pomieszczenia w tym budynku były przez powoda i jego poprzedników prawnych wynajmowane. Od lat 90-tych ub. wieku najemcą dwóch pomieszczeń w przedmiotowym budynku – na podstawie umowy zawartej w formie ustnej – był ojciec pozwanego – F. G..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o zeznania świadka F. G. płyta CD k. 101, przesłuchanie powoda J. F. płyta CD k. 233)

A. G. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie sprzedaży rowerów, a jednym z wymogów podjęcia współpracy z nowymi kontrahentami było posiadanie przez niego pomieszczeń do składowania rowerów i części rowerowych. W związku z powyższym pozwany zwrócił się do powoda o zawarcie umowy najmu pomieszczeń, które wcześniej wynajmował jego ojciec F. G..

(dowód: zeznania świadka F. G. płyta CD k. 101, przesłuchanie pozwanego A. G. płyta CD k. 255)

W dniu 1 marca 2013r. pomiędzy stronami J. F. (jako wynajmującym) oraz A. G. (jako najemcą) została zawarta umowa najmu dwóch pomieszczeń o łącznej powierzchni około 80 m<sup>2</sup> znajdujących się w ww. budynku gospodarczym przy ul. (...) w P.. Strony ustaliły w § 3 umowy, że czynsz najmu będzie wynosił 750 zł miesięcznie i będzie płatny do dnia 20. każdego miesiąca kalendarzowego za poprzedni miesiąc. W styczniu każdego następnego roku czynsz za rok ubiegły miał być korygowany o wskaźnik inflacji podawany przez GUS za rok ubiegły i o ten wskaźnik podwyższany na rok bieżący. W myśl § 7 umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony, z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w formie pisemnej.

(dowód: umowa najmu z dnia 1 marca 2013r. k. 7-8)

W okresie najmu powód pozostawiał rachunki za najem pomieszczeń na dachu jednego z samochodów garażowanych w wynajmowanych pomieszczeniach.

(dowód: zeznania świadka F. G. płyta CD k. 101, przesłuchanie powoda J. F. płyta CD k. 233)

Jesienią 2014r. kontrahenci pozwanego zrezygnowali z wymogu posiadania pomieszczeń do składowania rowerów i odpadła potrzeba najmu przez pozwanego ww. pomieszczeń gospodarczych.

(dowód: zeznania świadka F. G. płyta CD k. 101, przesłuchanie pozwanego A. G. płyta CD k. 255)

W dniu 30 listopada 2014r. w czasie rozmowy pod garażem pozwany A. G. w obecności swojego ojca F. G. powiedział powodowi, że rezygnuje z dalszego najmu pomieszczeń, a odtąd najemcą będzie jego ojciec.

(dowód: zeznania świadka F. G. płyta CD k. 101, przesłuchanie powoda A. G. płyta CD k. 255)

Pozwany uwzględniał koszty najmu spornych pomieszczeń gospodarczych w kwocie 750 zł miesięcznie w podatkowej księdze przychodów i rozchodów w okresie od kwietnia 2013r. do listopada 2014r.

(dowód: podatkowa księga przychodów i rozchodów k. 353-494)

W czerwcu 2015r. F. G. wraz z pozwanym i J. J. przenieśli rzeczy z mniejszego do większego z wynajmowanych pomieszczeń. Powód odebrał klucze do mniejszego z pomieszczeń.

(dowód: zeznania świadka F. G. płyta CD k. 101, zeznania świadka J. J. płyta CD k. 101, przesłuchanie powoda J. F. płyta CD k. 233, przesłuchanie powoda A. G. płyta CD k. 255)

W związku z rezygnacją przez F. G. z wynajmu mniejszego pomieszczenia, powód zgodził się w formie ustnej na obniżenie stawki czynszu najmu.

(dowód: zeznania świadka F. G. płyta CD k. 101, przesłuchanie powoda J. F. płyta CD k. 233)

Począwszy od miesiąca sierpnia 2015r. powód wystawiał rachunki za najem w wysokości 550 zł, a nie 750 zł jak poprzednio.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: rachunki z tytułu czynszu najmu k. 104-122, przesłuchanie pozwanego J. F. płyta CD k. 233)

Pozwany był właścicielem samochodów marki M. (...) oraz P.. M. był przez pozwanego używany F. G., który niekiedy pozostawiał go w wynajmowanym pomieszczeniu. Pojazd marki P. został sprzedany w 2009r.

(dowód: zeznania świadka F. G. płyta CD k. 101, zeznania świadka M. G. płyta CD k. 101, zeznania świadka J. Z. płyta CD k. 101, przesłuchanie powoda A. G. płyta CD k. 255, faktura VAT k. 246)

W dniu 1 lutego 2016r. w rozmowie telefonicznej z ojcem pozwanego, J. F. oświadczył, że nakłada zastaw na rzeczy najemcy znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach gospodarczych celem zabezpieczenia roszczeń z tytułu zaległego czynszu najmu. Powód wymienił kłódkę na drzwiach wejściowych do ww. pomieszczeń gospodarczych. W pomieszczeniu znajdował się m.in. stanowiący własność pozwanego samochód marki M..

(dowód: zeznania świadka F. G. płyta CD k. 346, przesłuchanie pozwanego J. F. płyta CD k. 233)

Od lutego 2016r. powód wysyłał pocztą pozwanemu rachunki z tytułu czynszu najmu naliczanego począwszy od miesiąca stycznia 2016r.

(dowód: przesłuchanie powoda J. F. płyta CD k. 233, przesłuchanie powoda A. G. płyta CD k. 255)

Pismem z dnia 18 lutego 2016r. powód wezwał pozwanego do uregulowania czynszu najmu za okres od listopada 2014r. do lutego 2016r. w kwocie 10.050 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w nieprzekraczalnym terminie do dnia 1 marca 2016r. Wezwanie zostało pozwanemu doręczone w dniu 3 marca 2016r. W odpowiedzi, pismem z dnia 11 marca 2016r. pozwany podniósł, że umowa najmu została rozwiązana za porozumieniem stron w dniu

30 listopada 2014r. Pismem z dnia 5 kwietnia 2016r. powód ponowił wezwanie do zapłaty, żądając w terminie do dnia 20 kwietnia 2016r. zapłaty kwoty 11.900 zł z tytułu zaległego czynszu oraz kwoty 683,08 zł z tytułu odsetek naliczonych do dnia 20 kwietnia 2016r. W odpowiedzi, pismem z dnia 14 kwietnia 2016r. pozwany odmówił zapłaty, podtrzymując swoje stanowisko w przedmiocie rozwiązania umowy najmu. Pismem z dnia 19 kwietnia 2016r. powód skierował do pozwanego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Dalsza korespondencja stron nie doprowadziła do porozumienia.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wezwanie do zapłaty z dnia 18 lutego 2016r. k. 20 wraz z dowodem doręczenia k. 21, pismo pozwanego z dnia 11 marca 2016r. k. 12, ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 5 kwietnia 2016r. wraz z dowodem nadania k. 14, pismo powoda z dnia 19 kwietnia 2016r. wraz z dowodem nadania k. 15, pismo pozwanego z dnia 14 kwietnia 2016r. wraz z dowodem nadania k. 43-44)

W dniu 4 marca 2016r. pozwany przeciął kłódkę na drzwiach wejściowych do ww. pomieszczenia i wyprowadził zatrzymany przez powoda samochód marki M.. Wobec sprzeciwu powoda, pozwany wezwał Policję. Funkcjonariusze Policji poinformowali strony o przysługujących im uprawnieniach cywilnoprawnych i pozwolili pozwanemu odjechać.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: raport działań Policji z dnia 4 marca 2016r. k. 41, przesłuchanie powoda J. F. płyta CD k. 233, przesłuchanie powoda A. G. płyta CD k. 255)

Powód odmówił wydania opon do A. (...), które znajdowały się w spornym pomieszczeniu. Ostatecznie w dniu 2 maja 2016r. powód wydał te ruchomości J. G.. W spisany na tę okoliczność oświadczeniu, podpisanym przez powoda, wskazano, że najemcą pomieszczenia jest F. G..

(dowód: zeznania świadka J. G. płyta CD k. 101, oświadczenie z dnia 2 maja 2016r. k. 87)

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą pozwany wynajmuje inne lokale użytkowe.

(dowód: umowy najmu k. 244-245)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodów z zeznań świadków F. G., M. G., J. G., J. J. i J. Z. oraz dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych powyżej dowodów z dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci odpisu z księgi wieczystej czy notatki Policji z dnia 3 marca 2016r. mają charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 kpc. Ponadto, za w pełni wiarygodne i przydatne do rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał dowody z dokumentów prywatnych w postaci umowy najmu czy korespondencji stron. Podkreślić należy, iż wszystkie wymienione powyżej dokumenty zostały podpisane, a żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów. Przedmiotowe dokumenty nie noszą również żadnych znamion podrobienia, przerobienia ani żadnej innej ingerencji w ich treść. Nadto, żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod ww. pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Przechodząc do oceny osobowego materiału dowodowego, należy zaznaczyć, że część spośród przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków tj. F. G., M. G. i J. G. to członkowie najbliższej rodziny pozwanego. Okoliczność ta nakazywała podejść do oceny wiarygodności zeznań wymienionych powyżej osób z dużą ostrożnością, mając na uwadze, że osoby te mogą mieć interes faktyczny w składaniu zeznań na korzyść pozwanego. Stąd też, Sąd zestawiał zeznania ww. świadków z innymi dowodami, a także dokonał ich oceny pod kątem zasad doświadczenia życiowego oraz zasad logiki. W wyniku powyższego Sąd doszedł do przekonania, że na wiarę zasługują zeznania świadka F. G. w zakresie dotyczącym rozwiązania umowy najmu przez strony. Zważyć należy, iż zgodnie z zeznaniami tego świadka umowa najmu została przez pozwanego zawarta tylko dlatego, że potrzebował on na piśmie potwierdzenia, że posiada

tytuł prawny do lokalu, co było niezbędnym wymogiem do zawarcia transakcji z nowymi kontrahentami. Zatem, z chwilą, gdy taka potrzeba odpadła nie było już powodu, by kontynuować stosunek najmu. Świadek wskazał też, że o rezygnacji z dalszego najmu pozwany poinformował powoda w czasie rozmowy przed garażem w dniu 30 listopada 2014r. W ocenie Sądu, o wiarygodności zeznań świadka F. G. mogą świadczyć wzajemne relacje stron w okresie następującym po ww. dacie, w tym takie okoliczności faktyczne jak: poczynione w połowie 2015r. pomiędzy świadkiem a powodem ustalenia co do zmiany wysokości stawki czynszu, fakt wydania powodowi kluczy do opuszczonego pomieszczenia przez świadka, a nie pozwanego, fakt prowadzenia przez powoda ze świadkiem rozmów dotyczących spłaty, czy choćby fakt, że o ustanowieniu ustawowego prawa zastawu na ruchomościach znajdujących się w garażu powód poinformował świadka, a nie powoda. Jednocześnie, należało mieć na uwadze, że do lutego 2016r. powód nie kierował do pozwanego żadnych wezwań do zapłaty. Dalej, na wiarygodność zeznań świadka może wskazywać fakt, że pozwany nie uwzględnił kosztów najmu spornych pomieszczeń w podatkowej księdze przychodów i rozchodów po listopadzie 2014r. Sąd dał także wiarę zeznaniom F. G., M. G. i J. G. co do tego, że po listopadzie 2014r. sporne pomieszczenia nie służyły pozwanemu do garażowania jego pojazdu. W świetle zasad doświadczenia życiowego należy uznać za wielce prawdopodobną przedstawioną przez świadków wersję, że samochód stanowiący własność pozwanemu był okresowo udostępniany F. G. na zasadzie użyczenia. Zważyć bowiem należało, że świadek pomagał synowi w prowadzeniu działalności gospodarczej, toteż mogło być tak, że pozwany użyczał mu ten samochód np. do podróży służbowych. Dalej, należy zauważyć, że sporne pomieszczenia znajdują się w bliskiej odległości od miejsca zamieszkania świadka, toteż nie budzi wątpliwości, że mając tytuł prawny do położonego nieopodal garażu świadek garażował niekiedy tenże pojazd w tym pomieszczeniu. Należy przy tym zauważyć, że fakt użytkowania przez świadka samochodu pozwanego marki M. potwierdzili także świadkowie spoza kręgu rodziny pozwanego (J. Z.).

Zdaniem Sądu, nie ma natomiast żadnych podstaw do kwestionowania zeznań pozostałych świadków tj. J. J. i J. Z., którzy nie pozostawali z żadną ze stron w stosunkach pokrewieństwa czy powinowactwa, ani też innych relacjach, które mogłyby budzić wątpliwości co do wiarygodności obu świadków. W ocenie Sądu świadkowie zeznawali szczerze, zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą, a ich zeznania nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy też zasad logicznego rozumowania.

Natomiast, zeznaniom stron Sąd przyznał walor wiarygodności w takim zakresie, w jakim zeznania te korelowały z pozostałym materiałem dowodowym, który Sąd uznał za niewątpliwie wiarygodny. W związku z powyższym Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego co do tego, że umowa najmu została rozwiązana w listopadzie 2014r., gdyż w tym zakresie zeznania pozwanego korelują z zeznaniami świadka F. G.. Podobnie, za wiarygodne należało uznać zeznania pozwanego dotyczące niekorzystania przez niego z garażu po listopadzie 2014r. Tutaj zeznania pozwanego są zbieżne z zeznaniami ww. świadków.

W części Sąd dał także wiarę zeznaniom powoda J. F.. W złożonych do akt niniejszego postępowania dokumentach znajdują potwierdzenie zeznania powoda co do przebiegu rozmowy z F. G. w lutym 2016r. (vide: stenogram z rozmowy), okoliczności interwencji Policji w marcu 2016r. (vide: raport z czynności Policji), dat kierowanych do pozwanego wezwań do zapłaty (vide: wezwania do zapłaty poczynawszy od lutego 2016r.). W części zeznania powoda korelowały także z zeznaniami pozwanego i świadków (np. sposób płatności czynszu polegający na pozostawianiu rachunku na dachu samochodu). Jednak, w zakresie okoliczności najbardziej istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy zeznania te należało uznać za niewiarygodne. Przede wszystkim Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, że w 2014r. nie doszło do rozwiązania umowy najmu zawartej przez stron. Z przyczyn wskazanych powyżej w tym względzie za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka F. G. i pozwanego.

W niniejszej sprawie powód domagał się od pozwanego zapłaty kwoty 11.900 zł tytułem czynszu najmu za okres od października 2014r. do końca marca 2016r. Swoje roszczenia powód wywodził z zawartej przez strony umowy najmu z dnia 1 marca 2013r. W związku z powyższym podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 659 kc. Wedle art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Stosownie natomiast do § 2 czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że pomiędzy stronami nie było sporu co do samego faktu zawarcia umowy najmu ani też co do treści stosunku najmu. Do akt niniejszej sprawy przedłożono bowiem odpis tej umowy. W myśl § 2 przedmiotem najmu były dwa pomieszczenia o łącznej powierzchni około 80 m<sup>2</sup> znajdujące się na nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., stanowiącej własność powoda. Wedle natomiast § 3 umowy, czynsz najmu wynosił 750 zł miesięcznie i był płatny do dnia 20. każdego miesiąca kalendarzowego za poprzedni miesiąc.

W świetle podniesionych w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzutów podstawową kwestią sporną pomiędzy stronami pozostawało ustalenie okresu obowiązywania umowy najmu. Pozwany bowiem wywodził, iż przedmiotowa umowa została rozwiązana na mocy zgodnego porozumienia stron z dniem 30 listopada 2014r., zaś poczynawszy od dnia 1 grudnia 2014r. najemcą przedmiotowych pomieszczeń gospodarczych był ojciec pozwanego F. G.. Strona powodowa natomiast replikowała, że pomiędzy stronami nie doszło do porozumienia w przedmiocie rozwiązania umowy najmu, a stosunek najmu wygasł dopiero z upływem terminu wypowiedzenia wskutek oświadczenia złożonego przez powoda w dniu 19 kwietnia 2016r. Zważyć należy, iż kwestię rozwiązania stosunku najmu częściowo regulował § 7 zawartej przez strony umowy, przewidujący, że umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony, z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w formie pisemnej. Podkreślić należy, iż powyższa umowa nie regulowała jednak kwestii rozwiązania umowy za porozumieniem stron. Zgodnie z treścią art. 77 § 2 kc – w poprzednim brzmieniu – jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Jak wskazuje się w doktrynie brzmienie art. 77 § 2 in fine w zw. z art. 74 § 1 kc nasuwa konkluzję, że dla każdej z wymienionych czynności zmierzających do wygaszenia stosunku wynikającego z pisemnej umowy forma pisemna zastrzeżona jest tylko dla celów dowodowych (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2014). Przy założeniu, że sporna umowa nie miała charakteru dwustronnie profesjonalnego (pozwany zawarł umowę w ramach wykonywanej działalności gospodarczej, o czym świadczą zapisy w podatkowej księdze przychodów i rozchodów, natomiast powód poza prowadzoną działalnością gospodarczą), obowiązywały ograniczenia dowodowe przewidziane w art. 74 § 1 kc. Jak wskazuje się w judykaturze pismo, o którym mówi art. 74 § 2 kc nie ma stanowić dowodu dokonania czynności prawnej, lecz jedynie stwarzać podstawy do przypuszczeń, że czynność nastąpiła. Sam fakt jej podjęcia ma być dopiero udowodniany zeznaniami świadków i stron, a zatem środkami przewidzianymi w katalogu dowodów. Chodzi więc o wykazanie przez dowodzącego faktu złożenia m.in. zgodnych oświadczeń woli obu stron umowy, pozwalających na przyjęcie dojścia do skutku umowy o określonej kwalifikacji prawnej. O takim oświadczeniu woli stron świadczyć może wiele elementów ustalonego stanu faktycznego, przy czym oświadczenie takie może przybrać różną postać (np. także oświadczenia dorozumianego, art. 65 kc). Uprawdopodobnić dokonanie czynności prawnej może nie tylko podpisane pismo spełniające kryteria dokumentu prywatnego, ale także każda wzmianka, zapisek czy informacja zawierająca treść bezpośrednio lub pośrednio wskazującą, że określona czynność prawna doszła do skutku. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 stycznia 2013r., I ACa 1091/12, L.). Zdaniem Sądu w okolicznościach przedmiotowej sprawy powyższe ograniczenia zostały uchylone z uwagi na uprawdopodobnienie rozwiązania umowy za pomocą pisma. Zważyć bowiem należy, iż fakt wcześniejszego rozwiązania umowy najmu zawartej pomiędzy J. F. a A. G. wynika choćby z podpisanego przez powoda oświadczenia z dnia 2 maja 2016r., w którym jako najemca został wskazany F. G.. Jednocześnie należy wskazać, że mimo, iż strona powodowa wniosła o oddalenie dowodu z zeznań zawnioskowanych przez pozwanego świadków, to domagała się oddalenia tylko wniosków zgłoszonych na okoliczności wykazane dokumentami i nie zaprzeczane. Wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka F. G. został zgłoszony przez pozwanego na okoliczność tego, że w okresie od 1 grudnia 2014r. najemcą był F. G., a okolicznościom tym powód stanowczo zaprzeczał. Nadto, strona powodowa nie sprzeciwiała się przesłuchaniu stron m.in. na okoliczność rozwiązania umowy najmu (vide: odpowiedź na sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 2 października 2016r. k. 73). Stąd, należało dojść do wniosku, że mimo nie dochowania formy pisemnej możliwe jest poczynienie ustaleń na okoliczność wcześniejszego rozwiązania umowy najmu na podstawie zeznań świadków oraz przesłuchania stron.

Na podstawie zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, w tym na podstawie dowodu z zeznań świadków i stron, Sąd doszedł do przekonania, że doszło do rozwiązania umowy najmu w sposób dorozumiany. Jak wynika z zeznań świadka F. G. umowa najmu została przez pozwanego zawarta tylko dlatego, że potrzebował on na piśmie potwierdzenia, że posiada tytuł prawny do lokalu, mogącego służyć jako miejsce składowania rowerów i części

rowerowych, co było niezbędnym wymogiem do zawarcia transakcji z nowymi kontrahentami. Zatem, z chwilą, gdy taka potrzeba odpadła nie było już powodu, by kontynuować stosunek najmu i mnożyć z tego tytułu dodatkowe koszty. Istotne jest przy tym, że od grudnia 2014r. pozwany nie uwzględniał kosztów związanych z najmem przedmiotowych pomieszczeń w podatkowej księdze przychodów i rozchodów. Z przedłożonej do akt niniejszej sprawy kopii tego dokumentu podatkowego wynika, że czynsz najmu nie był uwzględniany przez pozwanego w ramach ponoszonych kosztów działalności gospodarczej przez cały okres objęty żądaniem pozwu. Zauważyć również należy, iż na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą pozwany wynajmował inny lokal (vide: umowa najmu z dnia 1 maja 2011r. k. 245). Dalej, należy zauważyć, że o rozwiązaniu umowy mogą świadczyć wzajemne relacje pomiędzy powodem a pozwanym po dniu 30 listopada 2014r. W tym czasie wszelkie czynności związane z użytkowaniem spornych pomieszczeń powód załatwiał z ojcem pozwanego – F. G., a nie z pozwanym. Zważyć należy, iż rozmowy dotyczące ograniczenia najmu do jednego pomieszczenia oraz zmiany wysokości czynszu toczyły się pomiędzy F. G. a powodem. To F. G. oddał powodowi klucze od mniejszego z pomieszczeń, co zresztą potwierdził niezależny świadek J. J.. Zważyć należy, iż oświadczenie o ustanowieniu ustawowego prawa zastawu na ruchomościach znajdujących się w wynajmowanym pomieszczeniu zostało przez powoda w pierwszej kolejności złożone F. G. w rozmowie telefonicznej. O zapłatę rzekomo zaległych należności czynszowych powód również zagadywał głównie świadka. Natomiast, pierwsze wezwania do zapłaty zostały do pozwanego skierowane dopiero w lutym 2016r. Powód nie wykazał natomiast, aby wcześniej kierował roszczenia w stosunku do pozwanego, w tym przysyłał mu rachunki z tytułu czynszu najmu. Jak wynika ze zgodnych w tym zakresie zeznań stron, zgodnie z przyjętą praktyką, powód pozostawiał rachunek na dachu samochodu znajdującego się w wynajmowanym garażu. Nie budzi wątpliwości, że takie oświadczenie było adresowane do aktualnego najemcy, który był uprawniony do korzystania z przedmiotu najmu. Skoro, co zostanie wyjaśnione poniżej, w spornym okresie z pomieszczeń korzystał ojciec pozwanego, to należało uznać, że on był adresatem tej korespondencji. W ocenie Sądu sposób wykonywania umowy najmu po dniu 30 listopada 2014r. świadczy o tym, że powód miał świadomość, że najemcą jest F. G.. Wszystkie istotne czynności związane z najmem spornych pomieszczeń powód dokonywał bowiem z ojcem pozwanego, a nie z samym pozwanym. Nie bez znaczenia pozostaje również okoliczność, że powód podpisał oświadczenie z dnia 2 maja 2016r., w którym wskazano, że najemcą spornych pomieszczeń jest F. G.. Powód nie odmówił podpisania oświadczenia o takiej treści, nie domagał się uczynienia na tym piśmie stosowanej wzmianki etc., choć jak zeznał czytał to oświadczenie przed podpisaniem. Nie można również pominąć kwestii redakcji przez powoda pism kierowanych do strony pozwanej czy też sposobu zwracania się do pozwanego czy świadka w liczbie mnogiej.

Zważyć także należy, iż w toku niniejszego postępowania strona powodowa nie udowodniła, że w okresie objętym żądaniem pozwu, pozwany korzystał z pomieszczeń powoda i tym samym doszło do dorozumianego przedłużenia najmu. Nie ulega wątpliwości, że w przedmiotowych pomieszczeniach znajdowało się kilka ruchomości należących do pozwanego (np. części samochodowe), których wydania pozwany domaga się w odrębnym postępowaniu. Okoliczność ta – wobec wskazanych powyżej okoliczności - nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia kto był najemcą w spornym okresie. Przede wszystkim, większość przedmiotów składowanych w wynajmowanych pomieszczeniach należała do ojca pozwanego, co wynika choćby z zeznań świadka F. G. i pozwanego. Co jednak istotniejsze, w ocenie Sądu, wynajmujący nie może wymagać, aby wszystkie ruchomości wprowadzone do przedmiotu najmu stanowiły własność najemcy. Stanowiłoby to nieuzasadnione ograniczenie wolności najemcy i prowadziło do absurdalnych skutków (np. braku możliwości przechowywania w wynajętym lokalu pożyczonej książki). Fakt przechowywania cudzych ruchomości może mieć uzasadnienie w relacjach rodzinnych czy towarzyskich i nie przesądza o istnieniu jakiegokolwiek stosunku prawnego pomiędzy wynajmującym a osobą trzecią. Bezsporne w sprawie było, że w wynajmowanych pomieszczeniach był parkowany samochód stanowiący własność pozwanego. Niemniej, jak wynika z zeznań świadków, pojazd ten był użytkowany przez F. G. i służył mu m.in. do podróży służbowych. Zwrócić należy uwagę, że pozwany mieszka w dalszej odległości od garażu, toteż w świetle zasad doświadczenia życiowego mało prawdopodobne wydaje się, aby parkował pojazd w garażu, a następnie pieszo bądź środkami komunikacji publicznej wracał do domu. Powyższe okoliczności zdają się potwierdzać wersję przedstawioną przez stronę pozwaną.

Mając na względzie wszystkie przytoczone powyżej okoliczności Sąd doszedł do przekonania, że doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu w sposób dorozumiany. Skoro zaś stosunek najmu nie istnieje, powód nie może domagać

się od pozwanego zapłaty czynszu najmu za okres następujący po rozwiązaniu umowy. Z tych przyczyn, na mocy art. 659 kc stosowanego a contrario, powództwo podlegało oddaleniu.

Sygn. akt I C 1174/16

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować i zakreślić w rep. C;
2. Akta z wpływem lub za 21 dni;