

Sygn. akt II Ca 216/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik (spr.)
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SR (del.) Katarzyna Longa
Protokolant:	sekr. sąd. Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 października 2013 roku w S.

sprawy z powództwa E. K. (1) i M. K.

przeciwko J. M.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Łobzie

z dnia 17 października 2012r., sygn. akt I C 82/11

I. Zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 2800 zł (dwa tysiące osiemset złotych) z ustawowymi odsetkami:

- a. od kwoty 350 zł (trzysta pięćdziesiąt złotych) od dnia 2 października 2009r.,**
- b. od kwoty 350 zł (trzysta pięćdziesiąt złotych) od dnia 2 listopada 2009r.,**
- c. od kwoty 350 zł (trzysta pięćdziesiąt złotych) od dnia 2 grudnia 2009r.,**
- d. od kwoty 350 zł (trzysta pięćdziesiąt złotych) od dnia 2 stycznia 2010r.,**
- e. od kwoty 350 zł (trzysta pięćdziesiąt złotych) od dnia 2 lutego 2010r.,**
- f. od kwoty 350 zł (trzysta pięćdziesiąt złotych) od dnia 2 marca 2010r.,**
- g. od kwoty 350 zł (trzysta pięćdziesiąt złotych) od dnia 2 kwietnia 2010r.,**

h. od kwoty 350 zł (trzysta pięćdziesiąt złotych) od dnia 2 maja 2010r.,

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. pozostawia referendarzowi sądowemu wyliczenie kosztów procesu przy przyjęciu zasady, iż powodowie wygrali proces w 75 %;

II. pozostawia referendarzowi sądowemu wyliczenie kosztów postępowania apelacyjnego przy przyjęciu zasady, iż powodowie wygrali apelację w 75%.

Sygn. akt II Ca 216/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Łobzie oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym i rozważaniach:

M. K. i E. K. (1) są właścicielami lokalu użytkowego, położonego w miejscowości D., przy ulicy (...), o powierzchni 35 m.kw. W dniu 1 lipca 2006 r. zawarli oni z J. M. umowę najmu przedmiotowego lokalu. Umowa została zawarta na czas określony, tj. od dnia 1 lipca 2006 r. do dnia 1 lipca 2011 r. W myśl § 6 umowy czynsz najmu wynosił 200 zł brutto miesięcznie i płatny był do rąk wynajmującego pierwszego każdego miesiąca. Według § 9 umowy, wszystkie zmiany umowy winny być dokonywane przez strony na piśmie.

J. M. w lokalu wykonywał działalność gospodarczą pod firmą Salon (...). Lokal ostatecznie po rozwiązaniu umowy został wydany E. K. (2) w dniu 15 czerwca 2011 r.

J. M. w okresie od lipca 2006 r. do listopada 2008 r. opłacał czynsz w wysokości 200 zł zgodnie z umową najmu i otrzymywał od wynajmujących na takie kwoty rachunki.

Od stycznia 2008 r. do grudnia 2008 r. i od marca 2009 r. do czerwca 2009 r. J. M. dokonywał wpłat w wysokości po 350 złotych miesięcznie. Wpłaty te traktował jako nadpłatę do czynszu. Strony w zakresie tej nadpłaty nie zawierały aneksu do umowy. Nadpłata była przez właściciela lokalu przyjmowana.

W lutym 2009 r. J. M. wpłacił 700 zł, a w październiku 2009 r. dokonał ostatniej wpłaty w kwocie 1.200 zł.

Współpraca stron umowy w zakresie uiszczania czynszu układała się dobrze, aż do października 2008 r., kiedy to strony skonfliktowały się na tle spraw związanych z remontem przedmiotowego lokalu, w tym z wymianą drzwi.

E. K. (1) w dniu 18 lutego 2009 r. złożył w Urzędzie Skarbowym w D. pismo zatytułowane: „Aneks do umowy najmu lokalu”, w którym zawarty został § 6 umowy podnoszący kwotę czynszu najmu do 450 zł od dnia 01 stycznia 2009 r. Aneks podpisany był tylko przez E. K. (1). J. M. nie podpisywał aneksu. Nie akceptował dokonanej podwyżki i nie zastosował się do niej.

E. K. (1) w pismach z dnia 23 października 2009 r. i 7 grudnia 2009 r. zwrócił się do J. M. do uregulowania zaległego jego zdaniem czynszu. Utrzymywał, że wcześniej strony ustaliły czynsz w wysokości 450 zł. Następnie po wymianie korespondencji pismem z dnia 26 kwietnia 2010 r. M. K. i E. K. (1) wypowiedzieli dotychczasowy czynsz najmu w wysokości 450 zł brutto i zapowiedzieli, iż od czerwca 2010 r. nowy czynsz będzie wynosił 500 zł brutto. Nadto pismem z tego samego dnia wezwali J. M. do zapłaty tytułem zaległego czynszu kwoty 3.300 zł.

J. M. w piśmie z dnia 4 maja 2010 r. nie wyraził zgody na podwyżkę czynszu z 200 zł na 500 zł uznając, iż wcześniejszego ustalenia odnośnie zmiany jego wysokości do 450 zł nie było. Nadto podniósł, że brak jest z jego strony jakiegokolwiek zwłoki z uwagi na to, że w okresie od stycznia 2008 r. do października 2009 r. zapłacił łącznie 7.700 zł,

a w myśl § 6 umowy najmu powinien jedynie 4.400 zł. Uznał w związku z tym, że najemca wypowiedział umowę w przedmiocie wysokości czynszu w kwietniu 2010 r. i zaczęła ona obowiązywać od czerwca 2010 r.

W świetle powyższych ustaleń Sąd uznał powództwo za niezasadne.

Sąd wskazał, iż podstawą żądania zapłaty jest art. 659 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 680 k.c., który stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, który może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju.

Po ponownym rozpoznaniu Sąd I instancji uznał, iż roszczenie jest niezasadne. Wskazał, iż z § 6 umowy najmu wynika, iż czynsz najmu wynosi 200 zł brutto miesięcznie. Zdaniem Sądu jest to warunek umowny, który nie może być zasadnie podważony przez żadną ze stron, bowiem ma on postać uregulowania potwierdzonego pisemnie. Dalszy § 9 umowy stanowi, iż wszystkie zmiany do umowy winny być dokonywane przez strony na piśmie. W chwili obecnej po 2 latach od rozwiązania umowy powodowie nie mogą wywodzić innych twierdzeń, które miałyby wskazywać, że uregulowania umowne były odmienne lub, że dokonywane czynności zmierzały do zachowania innych warunków umownych niż to wynika z umowy pisemnej. Do tego zmierzała argumentacja przeprowadzana w postępowaniu przez powodów, w szczególności powoda E. K. (3). Sąd Rejonowy wskazał, iż wywody te nie mogą mieć jednak waloru wiarygodności, bowiem powód w swoim zeznaniu na rozprawie stwierdził wprost, że umowa miała dla niego charakter fikcyjny. Skoro zatem powód traktował umowę jako fikcyjną, aktualnie jego twierdzenia co do innych niż pisemne postanowień należy uznać za nieobowiązujące, bowiem niezgodnione pomiędzy stronami, albo również obarczone walorem fikcyjności.

Zmiana wysokości czynszu wynikała dopiero z pisma z dnia 26 kwietnia 2010 r. i zaczęła obowiązywać od dnia 1 czerwca 2010 r. i wynosiła 500 zł. Zatem uiszczanie opłaty w kwocie wyższej niż umowna (po 350 zł, wobec umówionych 200 zł) dawało nadpłatę w kwocie 3.300 zł od stycznia 2008 do października 2009 r. W związku z istnieniem tej nadpłaty, pozwany nie uiszczał czynszu w okresie od października 2009 r. do maja 2010 r. (nadal w kwocie po 200 zł miesięcznie, a nie w innej). Po odliczeniu czynszu za te siedem miesięcy z uiszczanej nadpłaty nadal po stronie pozwanego istniała nadpłata w kwocie 1.900 zł. Za dalszy okres, tj. po 1 czerwca 2010 r. powodowie w niniejszym postępowaniu nie wywodzili roszczenia, a zatem kwestia czynszu regulowanego i uiszczanego między stronami po tej dacie nie ma dla prawy znaczenia. Istniejąca nadpłata wobec zakresu żądania oznacza, że powództwo jest niezasadne.

Mając powyższe na względzie Sąd powództwo oddalił, opierając się na treści umowy i wywołujących skutki wypowiedzeniach ją zmieniających, a nie na dokonywanej post factum interpretacji powodów.

Na zakończenie Sąd wskazał, iż orzeka o kosztach postępowania w każdym orzeczeniu kończącym postępowanie w instancji. Pozwany, który wygrał proces w całości nie zgłosił kosztów procesu.

Powodowie wywiedli apelację od powyższego wyroku, zarzucając naruszenie przepisu postępowania cywilnego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na przyjęciu na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, że:

a) najważniejsze znaczenie do oceny sytuacji prawnej stron mają zapisy umowy najmu z dnia 1 lipca 2006 r., gdy tymczasem prawidłowe ustalenie powinno doprowadzić Sąd I instancji do uznania, że poza treścią samej umowy przy jej interpretacji należy brać pod uwagę również twierdzenia stron, zeznania świadków i inne dowody złożone do akt sprawy, a wiążące się z samą umową;

b) załączony do pozwu „Aneks do umowy najmu” nie powodował żadnych skutków prawnych, gdy tymczasem prawidłowo oceniając ten dowód Sąd I instancji powinien uznać, że pismo to odnosi skutek w postaci podwyższenia czynszu najmu obowiązującego pomiędzy stronami od dnia 1 stycznia 2009 r. do wysokości 450 zł, a brak zgody wynajmującego na podwyżkę skutkuje rozwiązaniem umowy najmu;

c) pozwany terminowo i w wymaganej wysokości uiszczał czynsz najmu należny powodom, gdy tymczasem prawidłowa ocena zgromadzonych w sprawie dowodów winna doprowadzić Sąd I instancji do ustalenia, że pozwany zalega powodom z zapłatą czynszu najmu w wysokości dochodzonej pozwem, gdyż nie uiszczał go w uzgodnionej między stronami wysokości;

d) w spornym między stronami okresie obowiązywania umowy, czynsz najmu wynosił 200 zł brutto, gdy tymczasem prawidłowa ocena zgromadzonych w sprawie dowodów powinna doprowadzić Sąd I instancji do ustalenia, że czynsz ten wynosił 350 zł brutto, a później został zmieniony przez podwyższenie go do 450 zł brutto;

e) nowa stawka czynszu zaczęła obowiązywać między stronami od dnia 1 czerwca 2010 r. gdy tymczasem prawidłowa ocena dowodów winna skutkować ustaleniem przez Sąd I instancji, że czynsz 450 zł brutto obowiązywał od dnia 1 stycznia 2010 r.;

f) pozwany względem powodów posiada nadpłatę czynszu w wysokości 1.900 zł w sytuacji, gdy prawidłowa ocena dowodów powinna doprowadzić Sąd I instancji do ustalenia, że nie ma w stosunkach między stronami nadpłaty czynszu najmu, a tylko istnieje zaległość czynszu w wysokości dochodzonej pozwem;

Skarżący zarzucili także naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów ujawnionych w sprawie, polegającą na nie wzięciu pod uwagę przy rozstrzyganiu sprawy zeznań świadków zgłoszonych przez powodów tj. B. M. i M. S., a także na odmowie waloru prawdziwości twierdzeniom powodów i złożonym przez nich zeznaniom podatkowym, a także korektom podatków, które powodowie składali Naczelnikowi Urzędu Skarbowego pod rygorem odpowiedzialności karnej i oparciu rozstrzygnięcia wyłącznie na twierdzeniach pozwanego i zeznaniach w charakterze świadka jego żony.

Nadto podnieśli naruszenie prawa materialnego tj. art. 65 § 2 k.c. przez przyjęcie, że wysokość czynszu najmu obowiązującego między stronami może być wywodzona jedynie z treści umowy, gdy tymczasem w przedmiotowej sprawie treść umowy nie oddaje rzeczywistej stawki czynszu najmu, bo stawka ta wynosiła 350 zł brutto, a nie 200 zł brutto.

W oparciu o tak przedstawione zarzuty, apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwoty 3.750 zł z ustawowymi odsetkami zgodnie z treścią żądania pozwu; zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym zwrotu kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Zdaniem apelującego wbrew twierdzeniom Sądu I instancji, najemca wiedział o zmianie stawki czynszu najmu od stycznia 2009 r. Sama zgoda J. M. jako najemcy lokalu użytkowego na zmianę wysokości czynszu przedstawioną przez wynajmującego nie była konieczna w przypadku najmu objętego sporem. Pozwany jest przedsiębiorcą i nie przysługują mu uprawnienia jak lokatorom będącym najemcami lokali mieszkalnych. Brak zgody pozwanego na zaproponowaną przez powodów nową stawkę czynszu najmu pismem z lutego 2009 r. spowodował rozwiązanie umowy najmu, z upływem okresu wypowiedzenia. W takiej sytuacji, uprzedni obowiązek zapłaty czynszu najmu przekształcił się w obowiązek zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z najmowanego lokalu. Okoliczność ta, na skutek dokonanej oceny dowodów nie została rozpatrzona przez Sąd I instancji.

Dalej apelujący podnieśli, iż rozstrzygając spór Sąd Rejonowy w Łobzie nie wziął w ogóle pod uwagę i nie odniósł się do dowodów złożonych przez powodów w postaci zeznań podatkowych, pisma złożonego Naczelnikowi Urzędu Skarbowego i zeznań świadków. Ocena tych dowodów pozostaje w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego i jest też sprzeczny z art. 233 § 1 k.p.c., dlatego nie może się ostać.

Odnosząc się do treści umowy jako elementu mającego przesądzać o prawach i obowiązkach stron, apelujący wskazali, że literalne brzmienie każdej umowy nie jest przesądzające, a Sąd powinien kierować się regułą wynikającą z art. 65 § 2 k.c.

W świetle ujawnionych dowodów apelujący wskazali, iż Sąd uznać powinien, że umowa najmu w części dotyczącej czynszu była umową pozorną, zawartą dla ominięcia zobowiązań fiskalnych ciążyących na jej stronach. Zła współpraca pozwanego powodami doprowadziła powodów do tzw. czynnego żalu, polegającego na złożeniu korekty podatku i wykazaniu prawidłowej jej wysokości wynikającej z rzeczywistej stawki czynszu najmu otrzymywanej od pozwanego. Działanie powodów nie znalazło jednak uznania Sądu Rejonowego pomimo, że ukrywanie przez podatników przychodów jest karalne, a postawa powodów zasługiwała na aprobatę, nie zaś na przyganę. Korzystając z przewidzianej ustawą instytucji czynnego żalu powodowie wpłacili należny podatek w prawidłowej wysokości, także złożyli korektę zeznania podatkowego. Zeznanie podatkowe składane jest pod rygorem odpowiedzialności karnej, o której mowa w art. 233 k.k. Opierając się na zasadach doświadczenia życiowego nie sposób uznać, iż zaprezentowana sekwencja zdarzeń i działania podejmowane przez powodów były wymierzone w nich samych.

Apelujący podtrzymali swe twierdzenie, że wypowiedzenie czynszu najmu zostało przedstawione pozwanemu i zostało mu dokonane skutecznie, gdyż doszło do jego wiadomości zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego. Odpis pisma o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki czynszu najmu, w celach dowodowych powodowie złożyli Naczelnikowi Urzędu Skarbowego. Dokument ten został złożony do akt sprawy. Odnosząc się do zarzutu Sądu, że pismo zatytułowane „aneks” nie może zostać uznane za wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu, skarżący wskazali, że zgodnie z kodeksem cywilnym o treści pisma nie decyduje wyłącznie jego literalne brzmienie, ale też okoliczności i cel jego złożenia.

Odnosząc się do twierdzeń Sądu Rejonowego o ustalonej między stronami wysokości czynszu najmu, skarżący podtrzymali dotychczasowe stanowisko. We wniesionym sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany przyznał, że wysokość czynszu najmu była wyższa niż wpisana w umowie. Ponadto pozwany oświadczył na rozprawie w dniu 22 listopada 2010 r., że ma zaległość wobec powodów czynszu, tylko nie wie jaką. Twierdzenia jego pokrywają się zatem z twierdzeniami powodów co do faktycznej wysokości czynszu najmu uzgodnionej wspólnie. Zastosowanie tu powinien więc mieć art. 229 k.p.c. odnoszący się do przyznania faktów przez stronę przeciwną. Sąd I instancji tego przepisu nie zastosował.

Dowodzoną przez powodów okoliczność pierwotnej wysokości czynszu najmu potwierdzają również kwitowane odbiory kwot przez powoda E. K. (1), a przedstawione w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona.

Sąd Okręgowy w części podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji. Nie może się jednak zgodzić z tymi ustaleniami co do stawki czynszu w okresie objętym sporem.

Zagadnienie wysokości obowiązującego czynszu miało kluczowe znaczenie w niniejszej sprawie.

Otóż w umowie najmu z dnia 1.07.2006r. wskazano, iż czynsz będzie wynosił 200 zł. Nie wymagało to w żadnym zakresie interpretacji zgodnych oświadczeń woli stron. To oświadczenie jest bowiem jasne i precyzyjne.

Zgodnie natomiast z art. 247 kpc dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne.

W niniejszej sprawie takie szczególne okoliczności nie wystąpiły. Strony zawarły umowę najmu w formie pisemnej. W takiej formie została też ta umowa przedłożona w Urzędzie Skarbowym. W świetle tych okoliczności brak podstaw do przyjęcia ustaleń, iż czynsz od samego początku wynosił 350 zł.

Nie ulega jednak wątpliwości, iż stawka czynszu uległa zmianie od lutego 2008r. na kwotę 350 zł.

Zmiana umowy w tym zakresie była - zdaniem Sądu odwoławczego - dopuszczalna. Wprawdzie w § 9 umowy z dnia 1.07.2006r. zastrzeżono dla jej zmian formę pisemną, jednakże należy mieć na uwadze treść art. 246 kpc, zgodnie z którym jeżeli ustawa lub umowa stron wymaga dla czynności prawnej zachowania formy pisemnej, dowód ze świadków lub z przesłuchania stron w sprawie między uczestnikami tej czynności na fakt jej dokonania jest dopuszczalny w wypadku, gdy dokument obejmujący czynność został zagubiony, zniszczony lub zabrany przez osobę trzecią, a jeżeli forma pisemna była zastrzeżona tylko dla celów dowodowych, także w wypadkach określonych w kodeksie cywilnym. Zgodnie zaś z art. 74 § 1 i 2 kc zastrzeżenie formy pisemnej bez rygору nieważności ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczalny dowód ze świadków ani dowód z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności. Przepisu tego nie stosuje się, gdy zachowanie formy pisemnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej. Jednakże mimo niezachowania formy pisemnej przewidzianej dla celów dowodowych, dowód ze świadków lub dowód z przesłuchania stron jest dopuszczalny, jeżeli obie strony wyrażą na to zgodę, jeżeli żąda tego konsument w sporze z przedsiębiorcą albo jeżeli fakt dokonania czynności prawnej będzie uprawdopodobniony za pomocą pisma.

W niniejszej takim uprawdopodobnieniem były zapisy wpłat dokonywane w zeszycie przedstawionym przez pozwanego (k. 113). O. to powodowi umożliwiło dowodzenie, iż doszło do umownej zmiany stawki czynszu na kwotę 350 zł. Twierdzenia powoda w tym zakresie potwierdzają zeznania świadka M. S., a nawet zeznania samego pozwanego, który przyznał, iż wpłacał powodowi kwoty po 350 zł. Sąd Okręgowy nie uznał za wiarygodne twierdzeń J. M. co do tego, iż uiszczał te kwoty jako nadpłatę czynszu. Po pierwsze brak takiego uwidocznienia celu wpłat przy ich potwierdzaniu w zeszycie, który prowadził pozwany. Po drugie wytłumaczenie, iż nadpłaty czynszu spowodowane były cyklicznością dochodów nie zostały w żaden sposób wykazane. Zeznań pozwanego w tym zakresie nie można było zatem ocenić inaczej niż jako sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego.

Prowadzi to do wniosku, iż od lutego 2008r. do końca okresu objętego żądaniem pozwu czynsz wynosił 350 zł.

Wbrew twierdzeniom powodów nie doszło również do umownego podwyższenia czynszu do kwoty 450 zł. Brak dowodów, iż zostały złożone zgodne oświadczenia woli obu stron umowy w zakresie podwyższenia wysokości czynszu. Nie ulega wątpliwości, iż pozwany nie podpisał tego aneksu, a zatem nie może być mowy o umownej zmianie stawki czynszu.

Powodowie nie wykazali też, iż zostało dokonane wypowiedzenie wysokości czynszu w spornym okresie. Zgodnie z art. 685¹ kc wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Rzeczywiście należy zgodzić się z apelującymi, iż z uwagi na to, że oznaczenie czynszu jest elementem przedmiotowo istotnym umowy najmu, brak akceptacji przez najemcę zmiany czynszu w tym wypadku oznacza, że umowa najmu rozwiąże się (wygaśnie) po upływie miesięcznego okresu wypowiedzenia. Aby jednak osiągnąć ten skutek wypowiedzenie musi być dokonane wyraźnie.

Za takie wypowiedzenie nie może być uznany aneks do umowy (k. 87) albowiem ze swej istoty aneks jest także umową i jego przedstawienie drugiej stronie do podpisu jest tylko propozycją zmiany umowy, która nie musi zostać zaakceptowana przez drugą stronę. Z uwagi na to, że obie strony mogły być zainteresowane trwaniem umowy nie można przyjąć, iż powodowie chcieli uzyskać skutek wypowiedzenia w przypadku niepodpisania przez pozwanego tego aneksu. Nie wynika to bowiem z żadnych okoliczności ani nawet wezwań do zapłaty.

Także wezwania do zapłaty podwyższonego czynszu nie mogły stanowić wypowiedzenia skoro pierwsze z nich odnosiło się do niepotwierdzonych ustnych ustaleń i nie było mowy o wypowiedzeniu umowy w żadnym zakresie.

W świetle powyższych rozważań wpłaty dokonywane przez pozwanego w okresie lipiec, sierpień i wrzesień 2009r. w kwocie 400 zł należy uznać, za zgodne podwyższenie czynszu w tym tylko okresie na podstawie dobrowolnych wpłat i nie stanowią one nadpłaty skoro pozwany godził się na to, a było to też zgodne z wolą powodów.

Sąd odwoławczy uznał zatem za zasadne jedynie roszczenie co do czynszu za okres październik 2009r. - maj 2010r. w wysokości 350 zł za każdy miesiąc, co łącznie daje kwotę 2800 zł.

Odsetki naliczono od 2-go dnia miesiąca, w którym czynsz powinien być uiszczony zgodnie z § 6 umowy z dnia 1.07.2006r., w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 386 § 1 kpc orzeczono jak w punkcie I ppkt 1 i 2 sentencji.

O kosztach postępowania w obu instancjach orzeczono na podstawie art. 108 § 1 kpc.