Sygn. akt VI Ga 81/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki

Sędziowie: SO Beata Hass – Kloc

SO Anna Harmata (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: A. T., B. O.

przeciwko: J. B.

po rozpoznaniu skargi o wznowienie postępowania zakończonego wyrokiem Sądu Okręgowego w Rzeszowie, sygn. akt VI Ga 117/13 i na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Przemyślu V Wydziału Gospodarczego z dnia 3 września 2012 r., sygn. akt V GC 157/12

I. uchyla wyrok Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia19 lipca 2013 r., sygn. akt VI Ga 117/13 i znosi postępowanie apelacyjne,

II. oddala apelację,

III. zasądza od pozwanej J. B. na rzecz powodów B. O. i A. T. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI Ga 81/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17 czerwca 2014 r.

Pozwem wniesionym w sprawie powodowie B. O. i A. T. wnieśli o zasądzenie od pozwanej J. B. kwoty 10.052,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wytoczenia powództwa do dnia zapłaty i kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, iż zawarła z pozwaną jako najemcą umowę najmu lokalu użytkowego, na podstawie której pozwana była zobowiązana do płacenia czynszu oraz do uiszczania opłat za energię elektryczną i wodę. Strona powodowa przedstawiła w pozwie szczegółowe rozliczenie stron za okres od miesiąca września 2011 r. do lutego 2012 r. w tym również za miesiące za które należności zostały uiszczone. Powodowie podali, że narastające zadłużenie oraz postawa pozwanej, która w ogóle zaprzestała uiszczać jakiekolwiek należności wynikające z zawartej umowy najmu stały się podstawą rozwiązania przedmiotowej umowy i wezwania do zapłaty, które okazało się bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew pozwania wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Zarzuciła, iż część należności płaciła gotówką „do ręki" powoda B. O., a pozostałą część przelewem na konto. W wypadku faktur gotówkowych nie jest wymagane żądanie potwierdzenia KP w przypadku płatności gotówką. Powódka nadto zarzuciła, że w miesiącu styczniu 2012 r. doszło do zamarznięcia wody w sąsiednim budynku należącym do powodów, co uniemożliwiło prowadzenie działalności w najmowanym lokalu. W związku z tym zwróciła się pisemne do wynajmującego o obniżenie czynszu. Pozwana podniosła także, iż na podstawie refaktur za energię elektryczną podwójnie poniosła opłatę dystrybucyjną, która powinna być dzielona na dwa budynki oraz że powód stosował stawkę 8 % podatku VAT na refakturach za wodę zamiast stawki 23 %.

W dniu 3 września 2012 r. Sąd Rejonowy w Przemyślu V Wydział Gospodarczy wydał wyrok w którym zasądził od pozwanej na rzecz powodów B. O. i A. T. solidarnie kwotę 10.052,90 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty (I) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.920,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (II).

Sąd Rejonowy ustalił, iż powodowie jako wynajmujący i pozwana jako najemca zawarli w dniu 3 września 2011 r. pisemną umowę najmu lokalu użytkowego (...). Strony potwierdziły w umowie między innymi, że czynsz najmu w miesiącach od kwietnia do września wynosić będzie 2.500,00 zł netto, zaś w pozostałych miesiącach 2.000,00 zł netto oraz że najemca we własnym zakresie będzie dokonywał konserwacji i napraw bieżących. Sąd Rejonowy ustalił ponadto, iż strona powodowa wystawiła dotyczące czynszu najmu i mediów faktury w których jako sposób płatności określono gotówkę. Za faktury pozwana płaciła powodowi określając tytuły zapłaty jako „rata czynszowa" bądź „wynajem lokalu (...).2011 r. rata 1", „czynsz i media za 11.2011r.", „czynsz grudzień 1 rata". W związku z zaleganiem z zapłatą czynszu za dwa miesiące powodowie rozwiązali umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu 16 marca 2011 r. przedmiot najmu został zabrany wynajmującemu. W dniu 27 stycznia 2012 r. doszło do zamarznięcia wody w instalacji budynku należącego do powodów sąsiadującego z budynkiem, w którym znajduje się wynajmowany lokal. Pismem z dnia 8 lutego 2012 r. pozwana zwróciła się do powodów o usunięcie wady i zażądała obniżenia czynszu za okres od 27 stycznia 2012 r. do czasu usunięcia wad. Awaria usunięta została następnego dnia. Sąd I instancji wskazał, iż na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie potwierdził się główny zarzut pozwanej a mianowicie, iż pozwana spłaciła część świadczenia bezpośrednio do rąk powoda B. O.. Ponadto podniesiona przez pozwaną argumentacja, iż samo wystawienie faktury gotówkowej świadczy o spełnieniu świadczenia nie zasługuje na uwzględnienie bowiem wystawienie faktur, w których jako sposób zapłaty określa się gotówkę to jedna z form zastrzegania sposobu zapłaty. Samo wystawienie faktury gotówkowej nie stanowi pokwitowania zapłaty, dopiero adnotacja zapłacono czy równoznaczna, świadczy o spełnieniu świadczenia. Właściwym dowodem, zdaniem Sądu Rejonowego, byłoby w tej mierze potwierdzenie tej okoliczności m. in. wprost na dokumencie KP. Pozwana płacąc należności przelewami dwukrotnie zaznaczyła, iż jest to pierwsza rata, co przeczyło zeznaniom świadka B. i pozwanej, że najpierw płacono gotówką po doręczeniu faktury, a potem dopiero przelewami resztę należności. W ocenie Sądu Rejonowego nie można zgodzić się również z zarzutem dotyczącym obniżenia należności czynszowych w związku z rzekomymi utrudnieniami związanymi z awarią sieci wodociągowej bowiem to na pozwanej (najemcy) zgodnie z § 5 przedmiotowej umowy najmu spoczywał obowiązek napraw bieżących, a do takich należy zaliczyć usunięcie awarii związanej z dostawą wody. Nadto sama pozwana zeznała przed Sądem, iż awaria została usunięta następnego dnia. Dodatkowo aby zgłoszony zarzut mógł być w ogóle rozpatrywany w procesie powinien zostać dokładnie oznaczony tj. strona pozwana powinna zażądać obniżenia czynszu o konkretną kwotę, odnosi się to także do zarzutów dotyczących płacenia opłaty dystrybucyjnej czy też zawyżone stawki podatku VAT.

Mając na uwadze powyższe wobec faktu, iż strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego w rozumieniu art. 659 i nast. k.c. a pozwana jako najemca nie spełniła własnego świadczenia w oparciu o powołane przepisy prawa Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt I sentencji wyroku. Natomiast w przedmiocie kosztów procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 2 oraz 99 k.p.c. biorąc pod uwagę, iż pozwana przegrała proces w całości.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto skarżąca wniosła o zasądzenie kosztów postępowania.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła:

1. rażące naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a) art. 354 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na bezzasadnym przyjęciu, iż pozwana nie dość starannie wykonywała zobowiązania,

b) art. 664 § 1 k.c. przez niezastosowanie wymienionego przepisu w sytuacji, gdy przedmiot umowy najmu w wyniku niezależnej od pozwanej awarii był bezużyteczny,

c) art. 59 k.c. poprzez niezastosowanie wymienionego przepisu i przyjęcie, iż przedmiotowa umowa najmu jest ważna w sytuacji gdy wynajmujący nie posiadali tytułu prawnego do wynajmu przedmiotowego lokalu, w związku z tym należy stwierdzić, iż powodowie nie posiadali legitymacji czynnej do wystąpienia z przedmiotowym powództwem.

2. rażące naruszenie przepisów prawa procesowego, a to:

a) art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w szczególności poprzez nie uznanie za wiarygodne zeznań S. B. (1) i pozwanej w sytuacji gdy są logiczne, spójne i konsekwentne, a ponadto znajdują odzwierciedlenie w zalegających w aktach sprawy dokumentach. Poza tym Sąd pominął istotną okoliczność, iż w piśmie datowanym na 1 marca 2012 r. zatytułowanym „Rozwiązanie umowy najmu lokalu użytkowego" powodowie sami przyznali, iż pozwana zalega ze spłatą czynszu za okres 2 miesięcy co pozostaje w sprzeczności z ich zeznaniami,

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie lakonicznego i niezupełnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

W ocenie skarżącej Sąd I instancji błędnie przyjął, iż powodowie są właścicielami przedmiotu najmu bowiem nie posiadali oni tytułu prawnego do wynajmowania pozwanej przedmiotowego lokalu w związku z tym zdaniem pozwanej należy stwierdzić, iż zawarta pomiędzy stronami umowa najmu jest nieważna. Ponadto skarżąca wskazała, że w piśmie z dnia 1 marca 2012 r. dotyczącym rozwiązania umowy najmu lokalu powodowie sami przyznali, iż pozwana faktycznie zalega z zapłatą czynszu za okres 2 miesięcy w związku z czym wiarygodność powodów została podważona. Zdaniem pozwanej posiadanie potwierdzenia wpłaty w przypadku faktur gotówkowych nie jest obligatoryjnie wymagane lecz stanowi prawo dłużnika stosownie do art. 462 k.c. Skarżąca wskazała, iż Sąd Rejonowy niesłusznie odmówił wiarygodności zeznaniom świadka S. B. (1) albowiem pracował on w lokalu i był świadkiem jak część należności płacona była przelewem natomiast część przekazywana była przez pozwaną B. O.. Skarżąca zarzuciła , że była ona również zmuszona pokrywać koszty opłaty za wodę, z której nie korzystała, a która wyciekała na skutek awarii. Sąd bagatelizował także zastrzeżenia zgłoszone przez pozwaną co do stanu technicznego przedmiotu najmu, które uzasadniały obniżenie wysokości czynszu z tego tytułu.

Pozwana wniosła nadto o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z akt sprawy 1 Ds. 725/12 Komendy Powiatowej Policji w J., w szczególności notatki urzędowej z rozpytania Ł. H. z dnia 22.08.2012 r. na okoliczność ustalenia, że powodowie nie posiadali tytułu prawnego do wynajmowania przedmiotowego lokalu.

Pismem z dnia 8 maja 2013 r. strona powodowa wniosła odpowiedź na apelację domagając się jej oddalenia w całości oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania.

Dnia 19 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Rzeszowie Wydział VI Gospodarczy na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Przemyślu V Wydziału Gospodarczego z dnia 3 września 2012 r. sygn. akt V GC 157/12 wydał w

niniejszej sprawie o sygn. akt VI Ga 117/13 wyrok którym oddalił apelację (pkt I) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1.200,00 zł tytułem kosztów postępowania za II instancję (pkt II).

Pismem z dnia 19 marca 2014 r. pozwana wniosła do tut. Sądu skargę o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego Wydziału VI Gospodarczego w Rzeszowie z dnia 19 lipca 2013 r. sygn. akt VI Ga 117/13 wnosząc o uchylenie wydanego wyroku w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

Jako podstawę prawną skargi podała nieważność postępowania z uwagi na naruszenie przepisów prawa poprzez niepoinformowanie pozwanej o terminie rozpoznania sprawy tj. apelacji od wyroku Sądu Rejonowego w Przemyślu z dnia 3 września 2012 r., sygn. akt V GC 157/12, którą to apelację pozwana wniosła osobiście. Wskutek tego pozwana pozbawiona była możności działania i obrony swoich praw co stanowiło przesłankę z art. 401 pkt 2 k.p.c. do wznowienia postępowania oraz przesłankę stwierdzenia nieważności postępowania na zasadzie art. 379 pkt 5 k.p.c.

Na uzasadnienie powyższego skarżąca podniosła, iż nie była poinformowana o terminie rozpoznania sprawy, tj. apelacji od wyroku Sądu Rejonowego Wydziału V Gospodarczego w Przemyślu z dnia 3 września 2012 r., sygn. akt V GC 157/12, którą to apelację pozwana wniosła osobiście. O terminie rozprawy poinformowany został jedynie adwokat M. K., któremu przed wyznaczeniem terminu rozprawy apelacyjnej pozwana wypowiedziała pełnomocnictwo. Skarżąca wskazała, iż o tym fakcie poinformowany został Sąd Rejonowy Wydział V Gospodarczy w Przemyślu, w piśmie pozwanej z dnia 4 października 2012 r. w związku z czym doszło do naruszenia art. 133 § 1 k.p.c., które mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Pozwana wskazała nadto, że o wydaniu wyroku dowiedziała się dopiero w dniu 19 grudnia 2013 r. z pisma komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jarosławiu, w którym została poinformowana o wszczęciu przeciwko niej egzekucji na podstawie wyroku Sądu Rejonowego Wydziału V Gospodarczego w Przemyślu z dnia 3 września 2012 r. sygn. akt V GC 157/12 oraz wyroku Sądu Okręgowego Wydziału VI Gospodarczego z dnia 19 lipca 2013 r. sygn. akt VI Ga 117/13, zaopatrzonych w klauzule wykonalności.

W odpowiedzi na skargę pozwanej strona powodowa pismem procesowym z dnia 30 maja 2014 r. podniosła, iż pozostawia ocenie Sądu rozstrzygnięcie w przedmiocie złożonej skargi. Powodowie podali, że o cofnięciu pełnomocnictwa nie zostali powiadomieni ani przez pozwaną ani przez pełnomocnika pozwanej do którego skierowano odpowiedź na apelację.

W okolicznościach sprawy nie budzi wątpliwości, że pełnomocnik pozwanej został powiadomiony o rozprawie apelacyjnej i powinien zawiadomić byłą klientkę o jej terminie. W przedmiotowej sprawie wszystkie sporne okoliczności zostały wyjaśnione, pozwana złożyła apelację od wyroku Sądu I instancji, a jej udział w rozprawie apelacyjnej nie był obowiązkowy. W ocenie powodów składanie przedmiotowej skargi ma na celu jedynie przedłużenie postępowania przez pozwaną, a rozstrzygnięcie sądu zarówno I jak i II instancji jest trafne i prawidłowe.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W przedmiotowej sprawie strona pozwana wniosła do tut. Sądu skargę o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 19 lipca 2013, sygn. akt VI Ga 117/13 jako podstawę prawną skargi podając nieważność postępowania z uwagi na naruszenie przepisów prawa poprzez niepoinformowanie pozwanej o terminie rozpoznania sprawy tj. apelacji od wyroku Sądu Rejonowego w Przemyślu z dnia 3 września 2012 r., sygn. akt V GC 157/12, którą to apelację pozwana wniosła osobiście. Wskutek powyższego pozwana pozbawiona była możności działania i obrony swoich praw co stanowiło przesłankę z art. 401 pkt 2 k.p.c. wznowienia postępowania oraz stwierdzenia nieważności postępowania apelacyjnego zakończonego wyrokiem z dnia 19 lipca 2013r. na zasadzie art. 379 pkt 5 k.p.c.

Po dokonanej analizie dokumentacji dołączonej do skargi , jak również znajdującej się w aktach sprawy Sąd Okręgowy uznał, iż skarga o wznowienie postępowania była zasadna bowiem istotnie o rozprawie apelacyjnej został zawiadomiony pełnomocnik pozwanej, a nie pozwana pomimo uprzedniego wypowiedzenia mu przez pozwaną pełnomocnictwa, o czym Sąd został zawiadomiony w dniu 4.10.2012r. (k- 85). O wydaniu wyroku pozwana

dowiedziała się w dniu 19 grudnia 2013 r. z pisma komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jarosławiu ,co wynikało z akt komorniczych (k-5) stąd termin do wniesienia skargi został również zachowany. Tym samym Sąd uznał przedmiotową skargę za dopuszczalną, czego konsekwencję stanowiło uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie VI Wydziału Gospodarczego z dnia 19 lipca 2013, sygn. akt VI Ga 117/13 i zniesienie postępowania apelacyjnego zważywszy na zarzut nieważności postępowania w związku z brakiem możności obrony działania (art. 386 par. 2 kpc stosowany odpowiednio).

Konsekwencją powyższego było przystąpienie Sądu Okręgowego do ponownego rozpoznania apelacji.

W wyniku rozpoznania apelacji Sąd Okręgowy uznał ,iż apelacja pozwanej nie jest zasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego wyrok Sądu Rejonowego jest trafny a zarzuty apelacji bezzasadne.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego, to brak podstaw dla uznania za trafny zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. . Sąd Rejonowy w sposób wszechstronny rozważył zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Z zeznań świadka S. B. (2) nie wynikało czy , kiedy , jakie kwoty i jakim tytułem były płacone. Zeznania te nosiły charakter ogólnych, świadek zeznał, iż nie pamięta w jakich miesiącach i w jakich kwotach należność była płacona, zeznania te nie były wystarczające, a jednocześnie nie zostały poparte dowodem w postaci dokumentu KP itp. Takim też dowodem nie były zeznania strony pozwanej, który to dowód nosi charakter jedynie posiłkowy. Dowód z zeznań S. B. (2) jak i strony pozwanej wraz z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie nie stanowiły „logicznej i spójnej" całości jak zarzuciła strona pozwana. Sąd Okręgowy podzielił argumentację Sądu Rejonowego, iż samo wystawienie faktury gotówkowej nie stanowi pokwitowania zapłaty, zwłaszcza , że z materiału dowodowego wynikało, iż pozwana przynajmniej część należności z tych faktur płaciła przelewem i to w dacie późniejszej niż wystawienie faktury. Na uwzględnienie nie zasługiwał też zarzut pozwanej wskazujący na to, iż Sąd Rejonowy pominął okoliczność, a to, iż w piśmie datowanym na 1 marca 2012 r. dotyczącym rozwiązania umowy najmu przedmiotowego lokalu powodowie wskazali , iż pozwana zalega z zapłatą czynszu za okres jedynie 2 miesięcy. Wskazanie takiego czasokresu wynikało z wymogu związanego z możliwością rozwiązania umowy i nie sposób z niniejszego wywodzić skutków , iż była to jedyna zaległość. Odnosząc się do kolejnego zarzutu naruszenia prawa procesowego, a to naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. to w ocenie Sądu Okręgowego brak podstaw dla podzielenia niniejszego uzasadnienie zostało sporządzone w sposób pełny i czytelny dający pełną możliwość poznania przesłanek, którymi kierował się Sąd Rejonowy przy wydaniu zaskarżonego wyroku.

Rozpatrując apelacji dotyczące naruszenia prawa materialnego to Sąd nie podzielił argumentacji, iż Sąd I instancji niewłaściwie przyjął, że pozwana nie dość starannie wykonywała zobowiązania. Istotnie posiadanie potwierdzenia wpłaty w przypadku faktur gotówkowych nie jest obligatoryjne, jednakże zgodnie z trafnie przywołanym przez Sąd Rejonowy art. 354 § 1 k.c. który nakłada na osoby prowadzące działalność gospodarczą obowiązek podwyższonej staranności przy realizacji zobowiązań, pozwana winna była wykazać fakt zapłaty gromadząc odpowiednie dowody, nie poprzestając jedynie na nieprecyzyjnych zeznaniach świadka oraz zeznaniach swoich. Strona pozwana powoływała się na treść zapisów w fakturach VAT wystawionych przez stronę powodową, gdzie widniał zwrot sposób zapłaty – gotówka i w tym kontekście wskazywała na zaspokojenie należności powodów. Wskazać jednak należy jak właściwie przyjął Sąd Rejonowy, iż faktury te nie wskazywały określenia : zapłacono bądź równoznacznego co miało tym większe znaczenie , że w praktyce stron , zapłata (przynajmniej częściowo) następowała przelewem. Niewątpliwie w niniejszej sprawie pozwana nie przedłożyła pokwitowania, potwierdzenia wpłaty itp. dla przekonywującego wykazania , iż istotnie pozostała część (ponad zapłaconą przelewem) uregulowała gotówką, kiedy, w jakiej wysokości i w jaki sposób. Odnośnie opłat eksploatacyjnych to zarzuty pozwanej były niekonkretne. Pozwana należności z powyższego tytułu nie uiściła wskazując, że są one błędnie wyliczone powołując się na bliżej nieokreślone odczyty z podliczników w które miał być wyposażony jej lokal. Jednakże twierdzenia pozwanej nie znalazły potwierdzenia w materiale zebranym w sprawie bowiem zawnioskowany przez stronę pozwaną świadek zeznał, że podliczników w przedmiotowym lokalu nie było. Również zarzuty w zakresie dotyczącym błędnych stawek VAT naliczanych przez powodów jak i podwójnych opłat abonamentowych, które uiścić miała pozwana nie zostały bliżej sprecyzowane i wykazane zarówno w sensie materialno-prawnym jak i procesowym. Pozwana podniosła również zarzut niezastosowania przez Sąd Rejonowy art.

664 § 1 k.c. w sytuacji gdy przedmiot najmu w wyniku niezależnej od pozwanej awarii był bezużyteczny. Zgodnie z w/przepisem prawa, jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego rzeczywiście miała miejsce awaria w postaci zamarznięcia wody w rurach, które to zamarznięcie wywołane było niskimi temperaturami. Jednakże w niniejszej sprawie nie zostało udowodnione, że awaria ta obciążała wynajmujących. Wprost przeciwnie zgodnie ze stanowiskiem powodów, to pozwana jako jedyna osoba urzędująca w przedmiotowym lokalu nie ogrzewała go, oszczędzając na centralnym ogrzewaniu doprowadzając tym samym do zamarznięcia wody w rurach. Dodatkowo strona pozwana zeznała, że niniejsza awaria została usunięta na następny dzień. Sama pozwana nie przyjęła w tym przedmiocie żadnego stanowiska procesowego nie konkretyzując o ile domaga się obniżenia czynszu i dlaczego o taką a nie inną kwotę. Niniejsze powinna ona również wykazać w sposób wystarczający, skoro z faktu tego wywodziła skutek prawny , czego nie uczyniła. Sąd Okręgowy pominął zgłoszony w apelacji dowód w postaci akt sprawy 1 Ds. 725/12 Komendy Powiatowej Policji w Jarosławiu w tym notatki urzędowej z rozpytania Ł. H. z dnia 22.08.2012 r. na okoliczność ustalenia, że powodowie nie posiadali tytułu prawnego do wynajmowanego lokalu jako zbędny dla rozstrzygnięcia skoro po pierwsze dowód z akt sprawy nie jest przesądem dopuszczalny, po drugie notatka urzędowa nie jest dowodem dla wykazania tytułu własności nieruchomości (bądź jej części), po trzecie tytuł własności nie przesądza o ważności umowy, skoro podstawowym obowiązkiem wynajmującego jest udostępnienie lokalu najemcy i zapewnienie możliwości korzystania z niego.

Mając na uwadze powyższe, wobec prawidłowości ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy a także trafnej analizy i oceny materiału dowodowego Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. o czym orzekł w pkt II sentencji wyroku. W przedmiocie kosztów pozostających w związku z wynikiem postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i 108 k.p.c.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...).

3. (...)