

Sygnatura akt VIII Ga 120/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Sałamaj

Sędziowie: SO Patrycja Baranowska

SR del. Dariusz Plewczyński (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Anna Galara

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 17 listopada 2015 roku, sygnatura akt X GC 1239/14

I. prostuje zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie pierwszym przed wyrazami „oddala powództwo” umieszcza zapis „uchyla nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany w dniu 4 września 2014 roku przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, sygn. akt. X GNc 2107/14 i”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.400 (dwóch tysięcy czterystu złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSR (del.) (...)SSO (...)SSO (...)

VIII Ga 120/16

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 27 sierpnia 2014 r. powód R. K. wniósł o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 16 200 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 2 lipca 2014 r.

Uzasadniając swoje żądanie powód podał, że w dniu 27 czerwca 2014 r. reprezentowany przez pełnomocnika M. B. zawarł z pozwaną reprezentowaną przez prokurenta E. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...), zaznaczając przy tym, że pozwana jako najemca zobowiązała się płacić powodowi czynsz w wysokości 2 500,00 zł na podstawie wystawionych przez powoda faktur VAT. Strona powodowa podnosiła, że zgodnie z § 3 pkt 2 umowy strony ustaliły, że pozwana jest zobowiązana do zapłaty czynszu za 6 miesięcy z góry, do 1 lipca 2014 r., na podstawie

faktury VAT wystawionej przez powoda. Pomimo wezwania do zapłaty pozwana nie uiszczała dochodzonej pozewem należności.

W dniu 4 września 2014 r. został wydany w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym.

Pozwana złożyła skutecznie zarzuty, domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia kosztów procesu.

Pozwana w uzasadnieniu podniosła zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powoda wyjaśniając, że M. B. jako właścicielka lokalu udzieliła R. K. pełnomocnictwa do działania w jej imieniu, ten natomiast udzielił jej dalszego pełnomocnictwa. Wskazała tym samym, że M. B. przy zawieraniu umowy najmu reprezentowała samą siebie, co zdaniem pozwanej jest niedopuszczalne. Pozwana podniosła, że umowa najmu z dnia 27 czerwca 2014 r. została rozwiązana za zgodą stron w dniu 30 czerwca 2014 r. M. B. zadzwoniła do E. M. i oświadczyła, że zgadza się na rozwiązanie umowy. Zdaniem pozwanej bezsprzecznie doszło do rozwiązania umowy najmu, albowiem powód od dnia 1 lipca 2014 r. wynajmował lokal innej osobie.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2015r Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2417zł tytułem kosztów procesu.

Orzeczenie oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach.

W dniu 27 czerwca 2014 r. E. M. spotkała się z M. B. w sprawie najmu przez E. M. mieszkania na czas realizowania przez pozwaną inwestycji w M., która przedstawiła się jako właścicielka lokalu w M. przy ul. (...). W tym samym dniu powód reprezentowany przez M. B. (jako wynajmujący) oraz pozwana reprezentowana przez E. M. (jako najemca) zawarli umowę, na podstawie której wynajmujący oświadczył, że dysponuje prawem do rozporządzania lokalem należącym do M. B. w M. przy ul. (...).

Na podstawie zawartej umowy powód oddał pozwanej w najem ww. lokal, w zamian za co pozwana zobowiązała się uiszczać powodowi czynsz w wysokości 2 500 zł (powyższa kwota obejmowała jedynie wynajem lokalu i nie zawierała w sobie opłat za czynsz i media). Strony ustaliły, że opłata za najem jest płatna za pół roku z góry i winna zostać uiszczona w kwocie 15 000,00 zł netto do 1 lipca 2014 r. umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 lipca 2014 r. do 1 lipca 2015 r.

Strony ustaliły, że wszelkie czynności związane z niniejszą umową najmu miały być załatwiane z M. B.. W dniu 28 czerwca 2014 r. miało miejsce protokolarne przekazanie pozwanej ww. lokalu.

W dniu 27 czerwca 2014 r. powód wystawił wobec pozwanej fakturę VAT nr (...) tytułem zawartej umowy najmu na kwotę 16 200,00 zł brutto z terminem płatności oznaczonym na dzień 1 lipca 2014 r.

Faktura została zaakceptowana przez stronę powodową przy zawieraniu umowy.

E. M. otrzymała od (...) Sp. z o.o. informację o przesunięciu rozpoczęcia planowanej inwestycji. W związku z tym w dniu 30 czerwca 2014 r. pozwana poinformowała w formie pisemnej M. B. oraz J. i H. R., o odstąpieniu od umowy najmu lokalu w M. przy ul. (...).

E. M. skontaktowała się również z M. B. i poinformowała ją, że nie może przystąpić do umowy, z przyczyn od niej niezależnych, gdyż zmieniły się plany firmy. M. B. zgodziła się na rozwiązanie umowy wskazując, jednocześnie aby E. M. przekazała klucze do lokalu J. R. z biura kwater.

W dniu 1 lipca 2014 r. E. M. spotkała się z J. R. i wraz z nią udała się do lokalu numer (...) gdzie J. R. na protokole potwierdziła odbiór kluczy do najmowanego lokalu, wskazując, że stan lokalu pozostaje bez zmian w stosunku do protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 28 czerwca 2014 r.

Pismem z dnia 17 lipca 2014 r. powód, wezwał pozwaną do uiszczenia kwoty 16 200,00 zł tytułem najmu mieszkania, za okres 6 miesięcy, w terminie 7 dni, na wskazany rachunek bankowy, pod rygorem skierowania sprawy na drogę

postępowania sądowego. W tym samym dniu powód, wezwał E. M. do uiszczenia kwoty 16 200,00 zł tytułem najmu mieszkania, za okres 6 miesięcy, wskazując, że zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...) jako osoba fizyczna, ponieważ nie wykazała, iż reprezentuje (...) Sp. z o.o.

W okresie od 20 lipca do 30 lipca 2014 r. lokal mieszkalny położony w M. przy ul. (...) był wynajmowany przez D. W., która wynajęła lokal za pośrednictwem Biura (...).

W celu polubownego zakończenia sporu księgowa strona pozwanej ustaliła, że stroną powodową, że pozwana wynajmie lokal w M. przy ul. (...) na 3 miesiące płacąc jednocześnie za te miesiące czynsz. Strona pozwana warunkowała zapłatę czynszu od wydania kluczy do lokalu.

W dniu 22 lipca 2014 r. pozwana zwróciła się do J. i H. R. oraz M. B. o wydanie kluczy do mieszkania nr (...) przy ul. (...) w M., jednak w odpowiedzi uzyskała informację że powód nie wyda jej kluczy.

E. M. poprosiła swojego syna M. M., który mieszkał w M. o udanie się do biura kwater, z prośbą o wydanie kluczy lub stwierdzenie dlaczego kluczy tych strona pozwana nie może otrzymać. M. M. uzyskał od J. R. informację, że mieszkanie jest wynajęte na całe lato, zatem nie ma możliwości, aby strona pozwana otrzymała klucze do lokalu. M. M. chciał, aby J. R. podpisała pismo zgodnie z treścią którego klucze nie mogą zostać wydane z uwagi na to, że lokal jest wynajęty, lecz pani R. oświadczyła, że M. B. zabroniła jej podpisywania jakichkolwiek pism.

E. M. pismem z dnia 29 lipca 2014 r. wniosła o wszczęcie przez Komisariat Policji w M. postępowania przygotowawczego w sprawie doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia mieniem bądź wyłudzenia nienależnego świadczenia w związku z umową najmu lokalu mieszkalnego z dnia 27 czerwca 2014 r. Po rozpoznaniu zawiadomienia Komisariat Policji w M. odmówił wszczęcia dochodzenia w powyższej sprawie, wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego.

Pełnomocnik E. M. oraz pozwanej w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty wskazał, że jego mocodawcy nie spełnią żądanego świadczenia z powodu jego bezzasadności. Pełnomocnik podniósł, że lokal stanowiący przedmiot najmu został wynajęty innym osobom, co potwierdza dodatkowo, że umowa najmu z dnia 27 czerwca 2014 r. została rozwiązana za porozumieniem stron.

Sąd Rejonowy jako podstawę prawną powództwa przyjął art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił zarzutu pozwanej, że M. B. w trakcie zawierania umowy najmu reprezentowała samą siebie. M. B. będąca właścicielem lokalu w M. przy ul. (...) zawarła z powodem L. K. będącego jednocześnie jej ojcem umowę w celu rozporządzania tym lokalem przez powoda. W konsekwencji zawartej umowy uprawnienie do dysponowania lokalem zostało przeniesione na powoda. Zatem powód był uprawniony do wskazania dowolnej osoby do jego reprezentowania przy podpisaniu umowy najmu lokalu z pozwaną zgodnie z zasadą swobody umów wyrażoną w art 353 § 1 k. c. Zgodnie bowiem z tym przepisem strony zawierające umowę, mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) opisywanej w umowie relacji, a także przepisom i zasadom współżycia społecznego (zasadna słuszności i uczciwego obrotu). Oznacza to, że co do zasady strony mogą swobodnie określić warunki umowy i muszą brać pod uwagę jedynie przepisy prawa mające charakter bezwzględnie obowiązujący. Strony nie mogą mieć też na celu obejścia przepisów prawa. Sąd nie dopatrzył się przesłanek uniemożliwiających udzieleniu przez powoda upoważnienia M. B. (będącej właścicielem lokalu) do zawarcia umowy najmu. Należy również wskazać, że związane z najmem lokalu uprawnienia i obowiązki powoda prowadzącego działalność gospodarczą, nie są tożsame z uprawnieniami przysługującymi M. B. będącej osobą fizyczną, w szczególności w zakresie wysokości należnego podatku VAT.

W umowie najmu z dnia 27 czerwca 2014 r. strony nie uregulowały kwestii rozwiązania umowy wskazując jedynie, że w sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego. Natomiast z zasady

swobody umów wynika, że rozwiązanie umowy może nastąpić w każdym czasie na podstawie zgodnego oświadczenia woli stron. W rozpoznawanej sprawie E. M. – prokurent pozwanej wobec powzięcia informacji, że zmieniły się plany firmy którą reprezentuje poinformowała M. B. – pełnomocnika powoda wysyłając wiadomość email oraz pismo, że odstępuje od umowy. M. B. w trakcie rozmowy telefonicznej oświadczyła, że zgadza się na rozwiązanie umowy, wskazując, aby w związku z tym strona pozwana oddała klucze do lokalu J. R. z biura kwater. Co prawda świadek M. B. nie wypowiedziała się w składanych zeznaniach w kwestii wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy, jednak Sąd przyjął, że skoro strony uzgodniły fakt niezwłocznego oddania kluczy w dniu 1 lipca 2014 r. tj. w dniu w którym najem lokalu dopiero miał się rozpocząć to umowa została rozwiązana za porozumieniem stron ze skutkiem natychmiastowym. Sąd nie podzielił przy tym stanowiska powoda, że nie upoważnił nikogo do rozwiązania umowy z pozwaną ponieważ strony przy zawarciu umowy ustaliły, że wszelkie czynności związane z niniejszą umową najmu miały być załatwiane z M. B., co potwierdza podanie w umowie do kontaktu m.in. jej adresu email. Potwierdzeniem okoliczności rozwiązania umowy jest fakt, że pozwana chcąc polubownie zakończyć spor z pozwaną zaproponowała uiszczenie trzymiesięcznego czynszu najmu, zwracając się jednocześnie o wydanie lokalu, w odpowiedzi została poinformowana, że lokal jest już wynajęty, stad nie ma możliwości wydania lokalu. Okoliczność wynajęcia lokalu została również potwierdzona przez D. W., która złożyła oświadczenie, że wynajmowała lokal mieszkalny położony w M. przy ul. (...) okresie od 20 lipca do 30 lipca 2014 r. tj. w okresie, za który powód domaga się zapłaty czynszu najmu.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy uznał, że w niniejszej sprawie doszło do rozwiązania umowy za porozumieniem stron, albowiem powód po dniu 1 lipca 2014 r. wynajmował lokal innej osobie, której wydał lokal. Okoliczność wydania lokalu D. W. potwierdza wyrażenie przez stronę powodową zgody na rozwiązanie umowy.

Skoro umowa została rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym, to powód mógłby żądać tylko naprawienia szkody na podstawie art. 471 k.c. (tj. zapłaty określonej sumy pieniężnej), którą poniósł przez to, że doszło do rozwiązania umowy. W związku z zawarciem przez strony umowy najmu lokalu powód odwołał rezerwacje lokalu na sezon letni dokonane przez inne osoby. W niniejszej jednak sprawie powód swojego roszczenia nie odnosił do szkody, lecz do zapłaty czynszu najmu. Stosownie natomiast do art. 321 § 1 k.p.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie, natomiast zgodnie z art. 187 § 2 pkt 2 k.p.c. pozew powinien zawierać przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że Sąd jest związany treścią żądania pozwu i przytoczoną w nim podstawą faktyczną. Dlatego też zastosowanie przepisów o szkodzie w sprawie w której powód uzasadniał swoje żądanie okolicznością braku zapłaty należności z tytułu umowy najmu i na tę okoliczność przytaczał twierdzenia byłoby więc niedopuszczalnym orzeczeniem przez Sąd ponad żądanie.

Reasumując Sąd pierwszej instancji uznał, że stronie powodowej przysługiwała legitymacja czynna do występowania w niniejszym postępowaniu, lecz żądanie czynszu najmu za okres pół roku rozpoczynający się od dnia 1 lipca 2014 r. jest bezzasadne z uwagi na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron ze skutkiem natychmiastowym w dniu 30 czerwca 2014 r., wobec czego powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Ustalając stan faktyczny sąd miał na względzie przede wszystkim dokumenty przedłożone przez strony w szczególności umowę najmu lokalu z dnia 27 czerwca 2014 r., informację o odstąpieniu od umowy z dnia 30 czerwca 2014 r. (w formie email i pisemnej) protokołu zdawczo- odbiorczego wraz z adnotacją o odbiorze kluczy do lokalu, a także zeznania świadków E. M., M. M. oraz J. R., które były spójne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym. O tym, że świadkowie ci zeznawali w sposób spontaniczny świadczy także to, iż chociaż co do istoty zgodnie opisywali rozważane zdarzenie, to ich zeznania nie pokrywały się w całości, tj. każdy z tych świadków opisywał to co było mu znane z jego punktu widzenia, co w rezultacie dało spójny i logiczny obraz przebiegu zdarzeń. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. W. (B.) w zakresie w jakim twierdziła, że nie udzielono jej wyjaśnień w zakresie przyczyn odstąpienia o umowy, a co za tym idzie nie potwierdzenia wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy najmu lokalu oraz w zakresie twierdzenia, że mieszkanie zostało zajęte przez pozwaną, ponieważ jej zeznania pozostawały w sprzeczności z zeznaniami świadka E. M.. Nadto Sąd uznał jej zeznania za mniej wiarygodne z uwagi na to, że świadek ten ma interes, aby zeznawać na korzyść strony powodowej. M. B. jest bowiem córką powoda, a lokal którego dotyczyła umowa z dnia 27 lipca 2014 r. stanowił jej własność. W ocenie sądu bezzasadna była również uwaga świadka, że „niektóre firmy wykorzystują takie

sytuacje i mają tani wynajem w okresie sezonu” ponieważ lokal został wydany pozwanej w dniu 28 czerwca 2014 r., natomiast już 1 lipca 2014 r. strona pozwana zdała klucze do lokalu.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia było orzeczenie o kosztach, którymi obciążono stronę przegrywającą, tj. powoda. Koszty procesu pozwanej zamknęły się kwotą 2 417 zł (koszty zastępstwa procesowego oraz opłata od pełnomocnictwa).

W apelacji od powyższego wyroku powód zaskarżył go w całości zarzucając mu naruszenie norm prawa procesowego, wyrażonych w:

a) art. 496 k.p.c., poprzez wadliwe sformułowanie sentencji wyroku, polegające na pominięciu w sentencji Sądu rozstrzygnięcia o wydanym nakazie zapłaty;

b) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym oceną dowodów zgromadzonych w sprawie, polegającą na:

- uznaniu za wiarygodnych i mocnych zeznań E. M. w sytuacji, gdy jako prokurent pozwanej zainteresowana jest jej wynikiem, a ponadto jej zeznania pozostają w sprzeczności z zeznaniami M. W. i innymi dowodami zgromadzonymi w sprawie;

- uznaniu za niewiarygodnych zeznań M. W. w sytuacji, gdy korespondowały one z zeznaniami J. R., potwierdzonymi notatką urzędową z 19 sierpnia 2014 r., zarazem bezzasadnie przyjmując, że wiarygodność zeznań tego świadka obniża fakt, iż M. W. jest córką powoda i była właścicielem lokalu;

- uznaniu za wiarygodnych zeznań M. M. w części, w jakiej świadek ten zeznał, że klucze do lokalu nie mogły być wydane z tego powodu, że lokal jest wynajęty, podczas gdy zeznania tego świadka, związanego z pozwaną i jej prokurentem, nie korespondowały z zeznaniami J. R. oraz M. W. co do tej kwestii ani też 'nie zostały uprawdopodobnione przez notatkę urzędową z 19 sierpnia 2014 r.;

- błędnym przyjęciu, iż strona pozwana warunkowała zapłatę wydaniem kluczy, podczas gdy z zeznań M. W. wynika, że to powód, działając poprzez swojego pełnomocnika, warunkował ponowne wydanie kluczy od zapłaty czynszu;

- błędnym przyjęciu, że strona powodowa nie chciała wydać lokalu z tego powodu, iż został on wynajęty innym osobom, podczas gdy ani z zeznań M. W., ani też J. R. nie wynikało, by strona powodowa - wynajmujący, stawiał takie warunki;

- błędnym przyjęciu, że J. R. przekazała M. M., że lokal był wynajęty na całe lato, podczas gdy z analizy zeznań J. R., M. W. oraz notatki policyjnej taki wniosek nie wynika,

- pominięciu przy ocenie zgromadzonego materiału dowodowego treści notatki urzędowej dotyczącej rozpytania J. R., choć z tego pisma, będącego parafrazą rozmowy funkcjonariusza Policji z J. R. wynika wprost, że M. W. nigdy nie wyrażała zgody na rezygnację z umowy zawartej w imieniu powoda, podczas gdy tenże sam Sąd przyznał istotną moc dowodową oświadczeniu D. W.;

Skarżący zarzucił także naruszenie normy prawa materialnego wysłowionej w art. 65 § 1 k.c., przez uznanie, iż z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że w niniejszym przypadku doszło do rozwiązania umowy za porozumieniem stron, podczas gdy pozwana w swoim oświadczeniu wyraźnie zaznaczyła wolę jednostronnego rozwiązania (odstąpienia) umowy, zaś z zachowania powoda i jego pełnomocniczki nie można wyinterpretować konkludentnej zgody na zakończenie najmu.

W związku z powyższym skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego. W ocenie pozwanej Sąd I instancji nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. dokonując prawidłowych ustaleń faktycznych oraz oceny prawnej.

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

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy jako sąd meriti w granicach wniesionej apelacji, co wynika z dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c., rozważa na nowo zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej. Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że stanowisko Sądu drugiej instancji, zarówno w zakresie ustaleń faktycznych oraz ich oceny prawnej w całości pokrywa się z argumentacją zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, tym samym niecelowym jest jej powtarzanie. Wywody zaprezentowane w apelacji powoda, w tym podniesione zarzuty, nie stanowiły wystarczającej podstawy do weryfikacji orzeczenia Sądu Rejonowego w postulowanym przez apelujących kierunku.

Odnosząc się do apelacji powoda i uznając za niezasadne zarzuty tej apelacji dotyczące przekroczenia granicy swobodnej oceny dowodów i sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, Sąd Okręgowy podkreśla, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze – wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie – uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie – skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte – wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej wyższej instancji i skarżącemu na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny, bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte – przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. 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, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak SN m.in. w orzeczeniach: z 23.01.2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, z 12.04.2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, z 10.01.2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

W odniesieniu do realiów niniejszej sprawy, stwierdzić należało, że powód ograniczył się w apelacji głównie do polemiki z twierdzeniami Sądu Rejonowego i przedstawienia w istocie własnej wersji oceny zgromadzonego w sprawie materiału, nie odnosząc się do logicznej oceny tego materiału przez Sąd pierwszej instancji i w efekcie nie podważając skutecznie dokonanej przez tenże Sąd oceny dowodów, w pełni mieszczącej się w ramach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c.

W ocenie Sądu odwoławczego zarzut powoda podważający wiarygodność zeznań E. M. z uwagi na bycie prokurentem pozwanej oraz sprzeczność jej zeznań z zeznaniami innych świadków którym Sąd Rejonowy odmówił wiarygodności jest niezasadny. W niniejszej sprawie świadkowie w większości byli związani zawodowo lub rodzinnie ze stroną

powodową lub pozwaną. Sytuacja taka nie jest nadzwyczajna, gdyż występuje w przeważającej ilości procesów. Samo istnienie powyższego związku nie może dyskwalifikować zeznań świadków ale podlega ocenie w kontekście całego materiału dowodowego.

Umowa najmu zawarta na czas określony może być rozwiązana w drodze porozumienia stron i w ocenie Sądu odwoławczego do takiego rozwiązania w niniejszej sprawie doszło.

Niewątpliwie E. M. wyraziła wolę zakończenia przedmiotowej umowy najmu, choć użyty przez nią zwrot „odstąpienie” nie był najbardziej fortunny. Z uwagi jednak na treść art. 65 k.c, fakt że E. M. nie jest prawnikiem i dalszy ciąg zdarzeń słowu temu nie można przypisać decydującego znaczenia. W tym miejscu zaznaczyć należy, że łącząca strony umowa przewidywała formę pisemną jedynie dla komunikatów i zawiadomień. Co istotne jako adres do ich składania wskazano nie tylko adres korespondencyjny na ul. (...), ale także adres mailowy i numer telefonu M. B.. Kierując się takimi danymi E. M. złożyła oświadczenie, w przedmiocie woli zakończenia umowy. Oświadczenie w tym przedmiocie dotarło do M. B. i to przed 1 lipca 2014r. efektem czego była rozmowa telefoniczna obu pań, co przyznaje też świadek M. B.. W ocenie Sądu odwoławczego już w czasie tej rozmowy doszło do rozwiązania umowy, o czym świadczą dalsze czynności wynajmującego. M. B. nie tylko poleciła J. R. odebranie kluczy od E. M. (co nastąpiło przy sporządzeniu skróconego protokołu odbioru zgodnie z umową), ale jak sama zeznała zwróciła się do J. R. „o pomoc w zakresie wynajmu mieszkania na sezon letni”. Co istotne w dalszym okresie przedmiotowy lokal faktycznie był wynajmowany różnym osobom i bynajmniej nie był to najem okazjonalny czy dla znajomych jak twierdzi powód.

Powód wskazuje na wadliwe ustalenie przez Sąd Rejonowy, że lokal wynajęty był przez całe lato oraz na nieuwzględnienie treści notatki dotyczącej rozpytania J. R.. Faktycznie Sąd Rejonowy nie odniósł się bezpośrednio do tej notatki. Treść notatki z 19 sierpnia 2014r, do której nawiązała w czasie przesłuchania przed Sądem J. R., bynajmniej nie potwierdza twierdzeń powoda. W treści notatki wskazano wprost, że „przedmiotowy apartament wynajmowany był w okresie od początku lipca 2014r do dnia dzisiejszego wielu osobom, zarówno za pośrednictwem biura jak również przez właścicielkę”. Fakt wynajmu potwierdzają także pozostałe dowody. W tym kontekście logiczne i wiarygodne są twierdzenia strony pozwanej i świadków E. M. i M. M. o późniejszym braku woli wydania lokalu pozwanej. Jeżeli więc powód (jego pełnomocnik) od razu poszukiwał innych najemców i w sposób systematyczny faktycznie udostępniał im lokal to niewątpliwie musiał uważać umowę z pozwaną za zakończoną. Jednoczesne korzystanie z lokalu przez pozwaną i inne podmioty z oczywistych względów było wykluczone.

W ocenie Sądu odwoławczego wyprowadzanie wniosku z notatki z dnia 19 sierpnia 2014r zgodnie z twierdzeniami apelacji, że M. B. nigdy nie wyrażała zgody na rozwiązanie umowy zawartej w imieniu powoda jest nieuprawnione. W notatce jest tylko zapis, że „w czasie rozmowy pani B. nie mówiła pani R., że zgadza się na rezygnację z umowy”, nie ma natomiast zapisu, że „się nie zgadza”. Nadto z powyższego nie wynika jaki był przebieg rozmowy M. B. z E. M., a to ta rozmowa była decydująca.

Niezależnie od przyjętego przez Sąd Rejonowy rozwiązania umowy najmu za porozumieniem stron zwrócić należy też uwagę na istotę umowy najmu.

Zgodnie z art. 659 §1 k.c. i n. w zw. z art. 680 k.c. przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz.

Przy czym wydanie i udostępnienie rzeczy polega na stworzeniu możliwości faktycznego jej używania przez najemcę (por. Komentarz do kodeksu cywilnego, księga trzecia - Zobowiązania t.II, por red. Gerarda Bieńka, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1997r str.172). Z najmu wypływa bowiem uprawnienie najemcy do korzystania z rzeczy, w ograniczonym zakresie, a mianowicie do jej używania (por. Zobowiązania –część szczegółowa, Zbigniew Radwański, Janina Panowicz – Lipska, Wydawnictwo C.H. Beck Warszawa 1996r str. 108). Zgodnie z powyższym istotne jest nie to czy najemca danego lokalu używał (gdyż zależne jest to od jego woli), ale to czy miał faktyczną możliwość jego używania.

Z analizy materiału dowodowego, w tym w szczególności z treści omawianej już notatki z dnia 19 sierpnia 2014r wynika, że w niniejszej sprawie po odebraniu lokalu w dniu 1 lipca 2014r, pozwana nie mogła z niego korzystać, gdy wyrażała taką wolę, gdyż lokal zajmowały inne osoby. Również z tej przyczyny brak jest podstaw do zasądzenia czynszu najmu, nawet gdyby przyjąć, że umowa formalnie wiązała strony.

W oparciu o przedstawioną argumentację, stosując normę art. 385 k.p.c. orzeczono o oddaleniu apelacji powoda.

Trafny, choć skutkujący wyłącznie sprostowaniem wyroku Sądu Rejonowego był zarzut powoda o braku uchylecia nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym w dniu 4 września 2014r. Rozstrzygnięcie takie powinno obligatoryjnie znaleźć się w wyroku Sądu Rejonowego, a jego brak stanowi oczywistą niedokładność, nie wpływającą na treść wyroku i podlegająca sprostowaniu w trybie art. 350 k.p.c. Powyższa argumentacja zbieżna jest z nadal aktualną uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1962r (sygn.. akt III Co 4/62 opubl. OSNC 1962/4/121).

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, który pozwana wygrała w całości, rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego oparto na treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanej ustalone w stawce minimalnej właściwej z uwagi na wartość przedmiotu zaskarżenia, przy zastosowaniu § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).

SSO(...)SSO (...)SSR (del)(...)