

Sygn. akt XII Ga 77/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XII Wydział Gospodarczy Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Bożena Kachnowicz – Kokot (spr.)

Sędziowie: SSO Jolanta Safader – Skwarlińska

del. SSR Magdalena Kiedrowicz – Kopec

Protokolant: stażysta R. C.

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2013 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko pozwanej M. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Słupsku

z dnia 09 listopada 2012 r., sygn. akt VI GC 68/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz pozwanej M. W. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt XII Ga 77/13

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. pozwem z dnia 4 stycznia 2012 r. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. W. kwoty 41.098,71 złotych wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

Sąd Rejonowy w Słupsku nakazem zapłaty z dnia 19 stycznia 2012 r. wydanym w sprawie VI GNc 20/12 w postępowaniu upominawczym nakazał, aby pozwana zapłaciła na rzecz powódki kwotę 41.098,71 złotych wraz z ustawowymi odsetkami oraz kwotę 2.931 złotych tytułem kosztów procesu.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pismem wniesionym w dniu 1 sierpnia 2012 r. powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. rozszerzyła żądanie pozwu domagając się zasądzenia od pozwanej kwoty 9.366,08 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2011 r. oraz kosztami procesu.

Wyrokiem z dnia 9 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w Słupsku w punkcie I zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 23.798,71 zł. wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 7.399,57 zł. od dnia 21 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 7.799,57 zł. od dnia 23 lipca 2011 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 8.599,57 zł. od dnia 17 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,

w punkcie II w pozostałym zakresie powództwo oddalił, w punkcie III zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 984,88 zł. tytułem kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

W dniu 1 czerwca 2010 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarła z M. W. umowy najmu dwóch lokali użytkowych położonych przy ul. (...) o powierzchni 83,20 m² oraz 76,20 m².

Na miesięczny czynsz za wynajem lokalu składała się stawka umowna, opłaty ryczałtowe za centralne ogrzewanie, wodę i ścieki, energię elektryczną, opłatę z tytułu amortyzacji nakładów na lokal. Nadto ustalona została miesięczna opłata dodatkowa za korzystanie z lokalu w kwocie 5.000 złotych + podatek VAT i opłata za plafon reklamowy.

Zawarcie umów z dnia 1 czerwca 2010 r. wiązało się ze zmianą właściciela lokalu. Lokale te wcześniej stanowił własność spółki (...) spółki akcyjnej, a następnie nabyła je spółka PPHU (...) U.P. (...) spółka jawna w S..

Spółka (...) zawarła z nią umowę najmu lokali w dniu 1 czerwca 2010 r., uzyskując w dniu 20 czerwca 2010 r. pisemną zgodę P. K. na podnajem.

W okresie, kiedy właścicielem lokali była spółka (...) spółka akcyjna, (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i M. W. łączyły również umowy najmu tych lokali. Wówczas umowa określała jedynie kwotę czynszu i ewentualnie opłatę z tytułu plafonu reklamowego, natomiast pozostałe opłaty związane z mediami rozliczane były na podstawie poszczególnych faktur, które otrzymywała Spółka.

Dalej Sąd ustalił, że rozliczenia z tytułu czynszu najmu były dokonywane gotówkowo przez M. W. lub jej męża J. W. (1). Płatności następowały co miesiąc do rąk J. O. (1), który posiadał pełnomocnictwo Spółki w tym zakresie. Nie były wystawiane żadne potwierdzenia dokonywanych wpłat.

Faktury wystawiane były co miesiąc przez ówczesną prezes spółki B. C..

W dniu 31 maja 2011 r. M. W. wypowiedziała umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2011 r., bowiem uzyskała informację, że właściciel lokali wyraził zgodę na ich podnajem jedynie na rzecz syna J. O. (2). Nie ustalała czy (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. posiada zgodę właściciela na ich podnajem.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wypowiedziała łączącą ją z PPHU (...) U.P. (...) spółką jawną w S. umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 września 2011 r. .

W dalszej części ustaleń faktycznych Sąd wskazał, że w okresie sierpnia 2011 r. dochodziło kilkakrotnie pomiędzy stronami do spotkań mających na celu ustalenie sposobu rozliczenia z tytułu najmu za lokale.

Pod koniec sierpnia 2011 r. J. O. (2) spotkał się z M. W. i jej mężem celem dokonania ostatecznych rozliczeń z tytułu czynszu za najem. Doszło wówczas do spisania na kartce kwot, jakie zostały uregulowane przez M. W. i jakie pozostają jeszcze do zapłaty. Kwoty uregulowane zostały zapisane przez J. W. (1) z lewej strony, z prawej strony J. O. (2) dokonał adnotacji o kwotach jakie pozostają do zapłaty.

M. W. miała zdać spółce oba lokale do dnia 31 sierpnia 2011 r. J. O. (2) zapowiadał, w związku z wypowiedzeniem umowy najmu łączącej go z PPHU (...) U.P. (...) spółka jawna w S., iż usunie przed zdaniem lokali, wszystkie poczynione przez siebie nakłady.

M. W. obawiała się, iż spowoduje to zniszczenie lokali, nadto w jednym z lokali znajdowały się maszyny hazardowe, których demontaż i ponowny montaż wiązał się z długotrwałymi procedurami.

W końcowej części ustaleń faktycznych Sąd wskazał, że w okresie miesiąca sierpnia 2011 r. M. W. prowadziła rozmowy z P. K. dotyczące wynajmu jednego z lokali (Pub Piwny (...)). W końcu sierpnia 2011 r. uzyskała informację, iż zostanie z nią zawarta umowa najmu od miesiąca października 2011 r.

Lokal, który M. W. opuszczała ((...) Bar (...)) został zdany Spółce na początku września 2011 r. Klucze przekazano B. C.. Nie sporządzono protokołu zdawczo – odbiorczego. Drugi z lokali (Pub Piwny (...)) nie został zdany. Przez okres miesiąca września 2011 r. nie była tam prowadzona działalność.

W dniu 20 września 2011 r. Spółka skierowała pisma do M. W. wskazując na opóźnienie w zadaniu kluczy, a co do drugiego z lokali podkreśliła, iż brak zdania lokalu wskazuje na jego bezumowne korzystanie.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nie wzywała M. W. o uregulowanie należności za użytkowanie lokalu za miesiąc wrzesień 2011 r.

Rozważając Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest częściowo zasadne.

Sporna pomiędzy stronami kwestia dotyczy tego, czy pozwana uregulowała czynsz z tytułu najmu za okres od czerwca 2011 r. do września 2011 r. Sąd przywołał treść art. 659 § 1 kc w zw. z art. 680 kc.

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do zarzutu pozwanej braku zgody właściciela lokalu na podnajem lokali, uznając go za całkowicie niezasadny. W dniu 20 czerwca 2010 r. powódka uzyskała, bowiem pisemną zgodę właściciela lokali na ich podnajem. Z treści pisma nie wynika, aby zgoda ta była w jakikolwiek sposób ograniczona. Niezależnie od tego Sąd dodał, że zgodnie z art. 688² zd. 1 kc pozwana użytkowała lokale od 1 czerwca 2010 r., czerpiąc korzyści z prowadzonej działalności dlatego nie sposób przyjąć by nie była obowiązana do zapłaty kwoty czynszu.

W odniesieniu do drugiego zarzutu zapłaty części czynszu za okres od czerwca 2011 r. do sierpnia 2011 r. Sąd Rejonowy uznał go za zasady. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, bowiem, iż pozwana podczas rozmów co do rozliczeń, które miały miejsce pod koniec sierpnia 2011 r. dokonała zapłaty za miesiące od czerwca 2011 r. do sierpnia 2011 r. na łączną kwotę 24.400 złotych. Wynika to przede wszystkim z zeznań świadka J. W. (1) oraz z zeznań M. W., a także odrębnego zapisku wskazującego na uregulowane kwoty i pozostałe do zapłaty. Zwyczajowo zapłata dokonywana była pod koniec każdego miesiąca gotówką do rąk J. O. (2). Pozwana nie otrzymywała potwierdzenia zapłaty. W miesiącu sierpniu 2011 r. podczas ostatecznych rozliczeń strony sporządziły odręcznie zestawienie, na którym J. O. (2) potwierdził wysokość kwot jakie pozostały do uregulowania. Zeznając w charakterze strony nie przeczył, by kwoty widniejące na zapisku zostały nakreślone przez niego. Wskazał jedynie, iż nie wie, jakiego okresu dotyczy to rozliczenie i faktycznie czego, brak bowiem na nim daty i podpisów. Analiza wysokości ustalonego czynszu najmu od 1 czerwca 2010 r. prowadzi zdaniem Sądu do wniosku, iż zapisek ten dotyczy miesiący roku 2011 r. Wcześniejsze umowy tj. zawarte przed 2010 r. opiewały, bowiem na dużo niższe kwoty czynszu tj. około 1.700 złotych, na takie kwoty też wystawiano faktury. Kwota łączna natomiast wysokości ustalonego czynszu za oba lokale za okres

po dniu 1 czerwca 2010 r. daje kwotę około 13.700 złotych, taką też kwotę daje zsumowanie obu kolumn widniejących na zapisku w poszczególnych miesiącach.

W świetle powyższego Sąd przyjął, iż pozwana uregulowała należności z tytułu czynszu za miesiąc czerwiec 2011 r. w kwocie 6.300 złotych za miesiąc lipiec 2011 r. w kwocie 5.900 złotych i za miesiąc sierpień 2011 r. w kwocie 5.100 złotych.

W ocenie Sądu nie zasadny jest zarzut wadliwego comiesięcznego naliczania pozwanej opłat z tytułu użytkowania plafonu reklamowego. Pozwana, bowiem zeznając w charakterze strony w sposób jasny wskazała, iż zapis dotyczący opłaty za plafon reklamowy dotyczył opłat miesięcznych, a nie opłaty jednorazowej. W taki sposób wykonywana była też umowa.

Odnosząc się w następnej kolejności do żądania rozszerzonego pozwu Sąd uznał je za nieuzasadnione, albowiem uwzględniając zmianę dokonaną ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2011, nr 233, poz.1381), znajdując do niej zatem zastosowanie przepisy D. VIa tytułu VII księgi I kodeksu cywilnego w tym art. 479⁴ § 2 zd. 1, który stanowi, iż w toku postępowania nie można występować z nowymi roszczeniami zamiast lub obok dotychczasowych. Jednakże w razie zmiany okoliczności powód może żądać, zamiast pierwotnego przedmiotu sporu, jego wartości lub innego przedmiotu, a w sprawach o świadczenie powtarzające się może nadto rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenia za dalsze okresy.

Sąd zważył, że powódka w początkowo w piśmie procesowym z dnia 16 lipca 2012 r. wniosła rozszerzyła żądanie pozwu i wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 9.366,08 złotych wraz z odsetkami od dnia 1 października 2011 r. tytułem odszkodowania w związku z bezumownym korzystaniem przez pozwaną z lokali w miesiącu wrześniu 2011 r. Następnie na rozprawie w dniu 24 października 2012 r. zmieniała podstawę faktyczną rozszerzonego powództwa wskazując, iż kwoty tej domaga się jako czynszu za dalszy okres najmu w miesiącu wrześniu 2011 r.

Wobec zmiany faktycznej rozszerzonego pozwu na mocy art. 479⁴ § 2 zd. 1 kpc sąd uznał za dopuszczalne rozszerzenie żądania pozwu bowiem spór dotyczy świadczeń powtarzających się, a żądanie rozszerzono o dalsze okresy. Bez zmiany podstawy faktycznej powództwa rozszerzenie pozwu Sąd uznał za niedopuszczalne.

Powódka domagając się zapłaty czynszu za miesiąc wrzesień 2011 r. podniosła, iż pozwana po zakończeniu umowy nie zdała lokalu użytkując go nadal, a zatem jest obowiązana do zapłaty czynszu.

Zdaniem Sądu bezsporne w sprawie pozostawało, iż pozwana nie zdała, mimo upływu okresu wypowiedzenia lokalu Pub Piwny (...), lokal drugi Drink Pub (...) zdała na początku września 2011 r. Powódka zwróciła się do niej pismami z dnia 20 września 2011 r. informując o nieterminowym zdaniu kluczy do lokalu Drink Pub (...) oraz braku zdaniu lokalu Pub Piwny (...) wskazując, iż uznaje, że użytkuje ona ten lokal bezumownie.

Sąd mając na uwadze art. 674 kc oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1959 r. wydany w sprawie III CR 832/58 opubl. OSN 1960/3/77, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1998 r. wydany w sprawie II CKN 925/97 opubl. Lex (...), wskazał, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy nie sposób uznać by doszło do przedłużenia najmu, albowiem precyzyjnie temu przede wszystkim jasno sformułowane stanowisko powódki zaprezentowane w piśmie z dnia 20 września 2011 r., w którym wskazuje, że dalsze użytkowanie pozwanej odbywa się bez tytułu prawnego. Stanowiska tego Sąd nie uznał za zgodę co do dalszego użytkowania lokalu po zakończeniu umowy. Skoro, zatem umowa po dniu 31 sierpnia 2011 r. uległa rozwiązaniu i nie doszło do jej przedłużenia w świetle art. 674 kc brak jest podstaw, w ocenie Sądu, do żądania zapłaty na jej rzecz kwoty czynszu za miesiąc wrzesień 2011 r.

W tym stanie rzeczy na mocy art. art. 659 § 1 kc w zw. z art. 680 kc Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy wysokością czynszu należnego za miesiące czerwiec, lipiec i sierpień 2011 r. a uregulowaną w sierpniu 2011 r. (k.38) w pozostałym zakresie powództwo oddalając jako bezzasadne.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i § 2 kc, przyjmując, iż terminem wymagalności roszczenia są terminy płatności czynszu za poszczególne miesiące a wynikające z faktur VAT.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z treścią art. 100 zd. 1 kpc, stosunkowo je rozdzielając, mając na uwadze, iż roszczenia powódki uwzględniono jedynie w części. Powódka wygrała proces w 47,16 %, a zatem należna jej koszty stanowią kwotę 2.896,10 złotych, koszty należne pozwanej to kwota 1.911,22 złotych. Sąd zasądził zatem na rzecz powódki kwotę różnicy tj. 984,88 złotych.

Od powyższego wyroku apelację wywiodła powódka zaskarżając wyrok w części II i III oraz zarzucając mu:

1. obrazę przepisów postępowania w postaci naruszenia:

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wszystkich faktów, które Sąd uznał za udowodnione wszystkich, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej w szczególności poprzez lakoniczne wspomnienie o odręcznych zapiskach dokonanych na kartce papieru przez J. O. (2) i J. W. (1); pominięcie części zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci zeznań pozwanej (złożonych na rozprawie w dniu 24 października 2012 r.) w zakresie uznania przez nią niezasadności roszczenia powódki z powodu potrącenia przez pozwaną kwoty 28.000 zł. bez uprzedniego przedstawienia powódce stosownego oświadczenia o jakimkolwiek potrąceniu, jak również w zakresie w jakim pozwana przyznała, że celowo nie wydała powódce lokalu, co w konsekwencji uniemożliwia kontrolę tego, czy oceniając wiarygodność i moc dowodów twierdzeń pozwanej oraz jej męża J. W. (2) Sąd I instancji nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów zwłaszcza wobec uznania za udowodnione uregulowania przez pozwaną kwot zapisanych po lewej stronie kartki, która nawet nie została wskazana przez ten Sąd jako dowód, na którym oparte zostały takie a nie inne ustalenia;

- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na sprzeczności ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie przyjęcia, że zapiski z kartki pozwalają na ustalenie, iż kwoty zapisane w lewej kolumnie zostały uregulowane przez pozwaną, a kwoty z prawej kolumny pozostają do zapłaty, podczas gdy poza gołosłownymi twierdzeniami J. W. (2) pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów dokumentujących dokonanie przez nią zapłaty, a zestawienie poszczególnych kwot w obu kolumnach daje odmienne wyniki niż wynikające z faktur VAT załączonych do pozwu;

- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na sprzeczności ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie przyjęcia, że pomiędzy stronami nie doszło do przedłużenia umowy najmu na dalszy okres pomimo, że woła pozwanej, jak wskazała na rozprawie w dniu 24 października 2012 r. było używanie lokalu w miesiącu wrześniu w zamian za wynagrodzenie tak, aby powódka nie poniosła żadnej straty, natomiast zgoda powódki na dalsze używanie lokalu przez pozwaną przejawiała się wówczas w znoszeniu tego stanu rzeczy, co w konsekwencji spowodowało oddalenie powództwa co do kwoty 9.366,08 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2011 r.;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na bezpodstawnym przypisaniu zapiskom, poczynionym na kartce znaczenia dowodowego, pomimo, iż nie sposób uznać tej kartki za dokument prywatny zwłaszcza, że zapiski te nie potwierdzają w sposób dostateczny, jakoby kwoty tak wyszczególnione dotyczyły kwot rzeczywiście wynikających z załączonych do pozwu faktur VAT, co w braku innych konkretnych dowodów, poza słownymi twierdzeniami strony pozwanej, winno być uznane za niedopuszczalne ze względu na rygory postępowania w sprawach gospodarczych.

W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 26.666,08 zł. wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 6.300 zł. od dnia 21 czerwca 2011 r.;

- od kwoty 5.900 zł. od dnia 23 lipca 2011 r.;

- od kwoty 5.100 zł. od dnia 17 sierpnia 2011 r.;

- od kwoty 9.366,08 zł. od dnia 1 października 2011 r. nadto o zasądzenie kosztów postępowania za obydwie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie sprawy i przekazanie jej Sądowi rejonowemu do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie jej w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest nieuzasadniona.

Stan faktyczny rozpoznawanej sprawy został przez Sąd Rejonowy ustalony z należytą starannością, zaś wskazane przez ten Sąd fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale. Z tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy wyciągnął trafne wnioski prawne. Ustalenia sądu I instancji przyjęte zostały przez Sąd Okręgowy za własne i za podstawę dalszych wniosków.

Chybiony okazał się zarzut naruszenia przepisu art. 328 §2 k.p.c. Zgodnie z powołanym przepisem art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenia faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W kwestii naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. wypada zauważyć, że Sąd Okręgowy w składzie wydającym rozstrzygnięcie w pełni podziela stanowisko prezentowane w judykaturze, że skoro uzasadnienie wyroku, mające wyjaśnić przyczyny, dla których orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku, to wynik sprawy nie może zależeć od tego, jak zostało ono napisane i czy zawiera wszystkie wymagane elementy. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych przypadkach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu drugiej instancji całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (por. między innymi wyroki z: 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNP 2003, nr 7, poz. 182; 5 września 2001 r., I PKN 615/00, OSNP nr 15, poz. 352; 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05; 24 sierpnia 2009 r., I PK 32/09; 16 października 2009 r., I UK 129/09, LEX nr 558286; 8 czerwca 2010 r., I PK 29/10, LEX nr 599519).

Jakkolwiek w rozpoznawanej sprawie skarżąca uzasadniając ów zarzut słusznie twierdziła, że Sąd Rejonowy nie wskazał wszystkich dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, to trzeba podkreślić, że przepisu art. 328 § 2 k.p.c. nie można rozumieć tak, że niepoprawnie sporządzone uzasadnienie w prosty sposób przekłada się na wadliwość rozstrzygnięcia. Można by tak mówić dopiero wtedy, gdyby uzasadnienie odsuwało możliwość oceny zasadności rozumowania sądu na użytek rozstrzygnięcia w sprawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie II CKN 121/01, LEX nr 137611), taka sytuacja nie ma miejsca w rozpoznawanej sprawie. Zważyć bowiem należy, że Sąd pierwszej instancji w motywach swojego orzeczenia przedstawił przebieg postępowania, treść żądań zgłoszonych przez powódkę i okoliczności faktyczne, którymi je uzasadniała, a nadto wyjaśnił, jakie fakty istotne dla rozstrzygnięcia zostały w sprawie wykazane, wskazał na środki dowodowe, które stały się podstawą dokonanych ustaleń oraz przedstawił własną ocenę prawną zgłoszonych roszczeń. Tak poczynione ustalenia faktyczne są kompatybilne z oceną dowodów i prowadzą do jasnych wniosków prawnych, dlatego w pełni możliwe jest przeprowadzenie kontroli instancyjnej rozstrzygnięcia. Walor natomiast przeprowadzonych przez Sąd dowodów wynika z kontekstu uzasadnienia.

W szczególności podkreślić należy, że Sąd Rejonowy czyniąc ustalenia faktyczne przywołał dowód z zapisków dokonanych na kartce papieru przez J. O. (2) i J. W. (1) i dowód ten ocenił w kontekście całokształtu materiału dowodowego, a przede wszystkim zeznań ww. świadków. Co się tyczy z kolei zeznań pozwanej złożonych na rozprawie w dniu 24 października 2012 r. w zakresie uznania przez pozwaną niezasadności roszczenia powoda z

powodu potrącenia przez pozwaną kwoty 28.000 zł., to wobec braku intencji strony pozwanej uwzględnienia na jej korzyść zapłaconej kaucji 28.000 zł. wyrażającej się zgłoszeniem w tym zakresie zarzutu potrącenia udowodnionego dokumentami, Sąd nie miał żadnych podstaw, aby rozstrzygnąć o rozliczeniu wierzytelności powódki z uwzględnieniem tej kwoty. Rzeczą Sądu, zatem było rozstrzygnięcie o kwocie roszczenia powódki w kontekście materiału dowodowego zebranego w sprawie, a w szczególności wobec argumentacji pozwanej o częściowej zapłacie należności czynszowych w wysokościach wynikających z przedłożonej do akt sprawy notatki o wysokości wpłat i kwotach pozostających do zapłaty. Taka argumentacja tożsama była z linią obrony strony pozwanej, która w toku procesu stała na stanowisku, że za miesiąc czerwiec- sierpień 2011 r. zapłacona została należność w kwocie 17.300 zł., zatem niedopłata wynosiła kwotę 23.798,71 zł. Pozwana na rozprawie w dniu 24 października 2012 r. określając stan swojego zadłużenia na kwotę „ 20.000 zł.” musiała, zatem uwzględniać fakt dokonanych wpłat wynikających z ww. notatki. Podnoszona w kontekście tego zarzutu natomiast kwestia celowości, jak twierdzi skarżąca, nie wydania powódce lokalu nie mogła być skutecznie podniesiona przez przyzmat zarzutu art. 328 § 2 k.p.c., lecz mogła być oceniona w kontekście tego, czy pomimo wypowiedzenia umowy najmu, strona powodowa wyraziła zgodę na dalsze trwanie umowy najmu (674 k.c.), a zagadnienie to należy do oceny materialnoprawnej roszczenia.

Nietrafny okazał się także zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Wskazać należy, że według ugruntowanego w orzecznictwie stanowiska, zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystniejszych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, oceny materiału dowodowego (post. SN z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99). Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby 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 związków przyczynowo - skutkowych, przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak SN w wyroku z dnia 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00).

W rozpoznawanej sprawie okoliczności takie nie zaistniały. Sąd Rejonowy, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, uwzględniającego zasady rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie zaoferowanego przez strony materiału dowodowego. Dokonując zaś oceny tak zebranego materiału dowodowego nie naruszył reguł swobodnej oceny dowodów wyznaczonych treścią przepisu art. 233 k.p.c., a w szczególności zasad logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego. Na podstawie prawidłowej oceny dowodów słusznie Sąd Rejonowy, zatem ustalił, że kwoty wynikające z odręcznych zapisków na kartce papieru pozwalają na ustalenie, że pozwana dokonała zapłaty za miesiące od czerwca 2011 r. do sierpnia 2011 r. na łączną kwotę 24.400 zł.

Przede wszystkim podkreślić należy, że jakkolwiek Sąd Rejonowy nie uwzględnił tego pisma zawierającego odręczne zapiski jako dowodu czyniąc ustalenia faktyczne, to wbrew zarzutom powódki, nie ma podstaw do zupełnego wykluczenia możliwości prowadzenia dowodu z tej notatki w postępowaniu cywilnym, bowiem katalog środków dowodowych według procedury cywilnej nie jest zamknięty, a środkiem dowodowym może być każdy legalnie uzyskany nośnik wiedzy o faktach (por. też art. 309 k.p.c.) (por. wyrok Sądu najwyższego z dnia 28 października 1997 r. w sprawie ICKN 95/97, LEX nr 1227040). Art. 309 k.p.c. stanowi bowiem podstawę do przeprowadzenia przez sąd dowodu innymi środkami dowodowymi, aniżeli środki wymienione w przepisach poprzedzających. Osobną natomiast kwestią jest to, jakie okoliczności sąd może uznać za wykazane przy pomocy tej notatki.

Zważyć należy, że treść notatki podlegała ocenie sądu w oparciu o cały zebrany w sprawie materiał, a zatem na tle tego materiału, konieczne było stwierdzenie, czy ustosunkowała się ona do wynikających z innych dowodów faktów mogących stanowić podstawę sformułowanych przez Sąd Rejonowy wniosków. W niniejszej sprawie z materiału dowodowego wynika, że twierdzenie pozwanej o częściowej zapłacie potwierdziły zeznania świadka J. W. (1), który wskazał, że uczestniczył w uiszczaniu należności za sporne miesiące w wysokości wynikającej z lewej kolumny, natomiast J. O. (2) potwierdził pochodzenie od niego zapisków zawartych w prawej kolumnie, wskazując jedynie, iż nie wie, czego dotyczy rozliczenie i jakiego okresu. Jednakże wobec tego, że zapiski te korelują z fakturami VAT za 2011

r., a różnica między sumą tych faktur VAT a sumą kolumn w notatce różni się kwotą około 200 zł., przy czym powódka nie prowadziła postępowania dowodowego w kierunku wykazania, że strony związane były innym stosunkiem obligacyjnym, a różnica ta była znikoma, Sąd nie mógł dojść do wniosków odmiennych niż te, że w rzeczywistości pozwana istotnie dokonała zapłaty kwoty 17.300 zł., o która winno ulec pomniejszeniu roszczenie powoda. Jest to uzasadnione także tym, że kwoty czynszu związane z umowami najmu zawartymi przed 2010 r. były mniejsze. W rezultacie Sąd Rejonowy czyniąc ustalenia faktyczne, a także oceniając roszczenia powódki, słusznie powołał się na zapiski zawarte na kartce papieru wskazując jednakże, że okoliczności te potwierdzają zeznania świadków, których zeznania nie wykraczają poza sens i treść notatki, dlatego w ramach podstawy faktycznej rozstrzygnięcia zostało im przypisane znaczenie adekwatne do charakteru źródła wiedzy o faktach, z którego Sąd skorzystał.

Wreszcie nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uzasadniony sprzecznością ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego z materiałem dowodowym poprzez uznanie przez Sąd, że pomiędzy stronami nie doszło do przedłużenia umowy najmu.

Zważyć należy, że w wyroku z dnia 14 marca 2003 r. w sprawie V CKN 1754/00 (Lex nr 137591), Sąd Najwyższy zaprezentował pogląd, że w świetle art. 674 w zw. z art. 694 k.c. do przedłużenia dzierżawy nie wystarczy samo używanie rzeczy przez dzierżawcę po upływie terminu oznaczonego w umowie, lecz konieczne jest, aby używanie to odbywało się za wyraźną lub chociażby domniemaną zgodą wynajmującego, wyrażoną jednak w sposób dostatecznie czytelny (art. 60 k.c.) i pogląd ten znajduje zastosowanie na kanwie niniejszej sprawy.

W judykaturze ugruntowany jest pogląd, że upływ czasu, na jaki umowa najmu była zawarta, nie spowoduje wygaśnięcia tej umowy, jeżeli strony następnie per facta concludentia tę umowę przedłużyły. Najemca uzewnętrznia swą wolę konkludentnego przedłużenia najmu przez użytkowanie rzeczy po upływie terminu, na jaki była ona zawarta. Przesłanką umowy - a więc i jej przedłużenia - są zgodne oświadczenia woli obu stron i stąd kodeks uzależnia ten skutek od milczącej choćby zgody wynajmującego. Mimo kontynuowania, więc użytkowania rzeczy przez najemcę nie może dojść do domniemanego przedłużenia umowy, jeżeli inne okoliczności wskazują, że strony takiej zgody woli nie miały. W rezultacie złożenie oświadczenia - ujawnienie woli - zgodnie z treścią art. 60 k.c. może wprawdzie nastąpić przez jakiegokolwiek zachowanie się ujawniające tę wolę, jednakże w świetle okoliczności towarzyszących, musi to być taki przejaw, który w sposób dostatecznie zrozumiały i niewątpliwy wyraża wolę wywołania skutków prawnych objętych czynnością prawną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2000 r. w sprawie IV CKN 65/00, LEX nr 533125, uzasadnienie wyroku z dnia 14 października 1998 r., II CKN 925/97 (niepubl.).

Przekonanie powódki nie ma żadnego oparcia w poczynionych przez Sąd ustaleniach, zgodnie, z którymi pozwana utraciła tytuł do posiadania lokalu Pub Piwny (...) oraz Drink Pub (...) wskutek wypowiedzenia umów najmu. Zważyć należy, że z treści pisma z dnia 20 września 2011 r. wynika, że intencją strony powodowej było, aby klucze do pubu piwnego zostały zdane przez pozwaną do dnia 1 września 2011 r. Gdyby bowiem było inaczej, tak jak twierdzi powódka, to z pewnością nie podjęłaby aktów staranności w celu odzyskania lokalu i upomnienia pozwanej, że ta pozostaje w zwłoce w zdaniu kluczy do lokalu pubu, a klucze do drink baru wydała z opóźnieniem. Ponadto w treści ww. pisma powódka wyraźnie wskazała, że wobec braku zdania kluczy traktuje dalsze posiadanie lokalu przez pozwaną za bezumowne korzystanie. Nie sposób, więc przyjąć, aby strona powodowa przejawiała wolę kontynuacji umowy, a stanowisko powódki jest li tylko taktyką procesową uzasadnioną rozszerzeniem żądania pozwu o kwotę 9.366,08 zł., obejmującą czynsz za dalsze okresy najmu w miesiącu wrześniu 2011 r., co w świetle powyższego ostatecznie okazało się bezzasadne.

Wobec tego, że zarzuty apelacji okazały się nieuzasadnione, koniecznym stało się przez Sąd Okręgowy oddalenie apelacji na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł mając na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, stosownie do treści przepisów art. 98 k.p.c., art. 108 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz

ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu
(Dz. U. z dnia 3 października 2002 r.).