

Sygn. akt II Ca 391/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2017 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący- Sędzia SO Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2017r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. R.

przeciwko (...) Sp. z o.o. we W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu

z dnia 21 listopada 2016r.

sygn. akt VI C 1917/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej 1800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sędzia SO Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk

Sygn. akt II Ca 391/17

UZASADNIENIE

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy – stosownie do art. 505¹³ § 2 k.p.c., uzasadnienie wyroku ograniczył do wyjaśnienia podstawy prawnej orzeczenia z przytoczeniem przepisów prawa.

Sąd II instancji rozważając na nowo cały zebrany w sprawie materiał dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów, w następstwie, czego uznał, iż rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest trafne. Sąd I instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjął za własne. Podzielił, również Sąd Okręgowy ostateczną ocenę prawną żądania zgłoszonego przez powódkę. Brak było zatem podstaw do podważenia wydanego w sprawie rozstrzygnięcia.

W rozpatrywanej sprawie powódka J. R. domagała się zasądzenia od strony pozwanej (...) sp. z o.o. we W. łącznie kwoty 20.114,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot częściowych, powołując się na zawartą przez strony na czas określony umowę najmu lokalu mieszkalnego z 19 października 2012 r., z której strona pozwana

się nie wywiązała w zakresie czynszu najmu za okres kwiecień - sierpień 2013 r. , częściowo za miesiąc marzec 2013 r., oraz w zakresie płatności za media, a która to umowa w ocenie powódki została wypowiedziana ze skutkiem na 1 września 2013r. z uwagi na zaległości w płatnościach.

Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie pozwu w części, nie upatrując się jego zasadności w zakresie żądanego czynszu najmu za okres od kwietnia do sierpnia 2013r. jak i w zakresie kwoty żądanej tytułem opłat za media (993,06 zł), co zostało zakwestionowane przez powódkę w apelacji, której jednak zarzuty naruszenia tak regulacji procesowych jak i prawa materialnego Sąd Okręgowy uznał za bezzasadne, nie upatrując tym samym podstaw do postulowanej przez skarżącą zmiany wyroku Sądu Rejonowego w zaskarżonej części.

Apelująca zaskarżając wyrok odwołała się do uchybienia prawa procesowego przez Sąd I instancji, podnosząc przede wszystkim naruszenie art. 233§1 kpc, jakiego to Sąd Okręgowy się nie dopatrzył. Przepis ten wymaga od Sądu, by przy ocenie zgromadzonego materiału dowodowego uwzględnił **wszystkie** dowody przeprowadzone w postępowaniu, wszechstronnie rozważył zebrane dowody oraz wskazał kryteria i argumentację pozwalającą Sądowi wyższej instancji i skarżącemu na weryfikację jego decyzji polegającej na uznaniu jednych dowodów za wiarygodne, a innych za niewiarygodne (postanowienie SN z dnia 18 marca 2003 roku, IV CKN 1856/00). Sąd Rejonowy wywiązał się z tego zadania. Wskazać trzeba, iż skuteczne zakwestionowanie dokonanej przez Sąd swobodnej oceny gwarantowanej przepisem art. 233 § 1 k.p.c. może mieć miejsce tylko w szczególnych okolicznościach. Dzieje się tak w razie pogwałcenia reguł logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego. Okoliczności takie w niniejszej sprawie nie miały miejsca. Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarczy poprzestać na przedstawieniu własnej wersji wydarzeń i wybiórczym powoływaniu dowodów, co pozostawało udziałem powódki tak w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i czemu dała też wyraz w apelacji. Postawiony przez powódkę zarzut naruszenia art. 233§1 kpc w istocie pozostawał wyrazem dezaprobaty ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego wyłącznie z tej przyczyny, że zgromadzony materiał dowodowy nie wspierał twierdzeń powódki zgodnych z jej stanowiskiem w procesie. Nie sposób jednak było uznać, że zakreślony przez ustawodawcę zakres oceny dowodów, dający sądowi orzekającemu możliwość swobodnej oceny, w przedmiotowej sprawie miały przybrać postać oceny dowolnej, czego zdawała się oczekiwać powódka.. Wskazać należy, iż ocena dowodów należy do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodów tych można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez Sąd I instancji, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Dodać również trzeba, iż nie zachodzi sprzeczność ustaleń sądu z zebrany materiał dowodowy w sytuacji, gdy jest sprzeczny, a ustalenia sądu są zgodne z tą częścią materiału dowodowego, którą sąd uznał za wiarygodną, odmawiając wiarygodności pozostałej części materiału dowodowego.

W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia powódki, że prawidłowa ocena w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wskazywanych przez nią wniosków jest jedynie wyrazem własnej oceny dowodów i własnej wersji stanu faktycznego, korzystnej dla siebie, ale oderwanej od dowodów zgromadzonych w sprawie. Zarzut naruszenia przez Sąd I instancji dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. uznać należało za wyłącznie polemiczny.

Zgadza się Sąd Okręgowy z apelującą, iż Sąd Rejonowy z uchybieniem regulacji art. 236 kpc nie wydał postanowień dowodowych w zakresie dowodów z dokumentów, niemniej pozostawało to bez wpływu na rozstrzygnięcie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest pogląd, że przeprowadzenie dowodu bez wydania postanowienia przewidzianego w art. 236 kpc nie jest z reguły uchybieniem mogącym mieć wpływ na wynik sprawy, pod warunkiem jednak, że zebrany i rozpatrzony materiał dowodowy będący podstawą orzekania podlegał regułom kontrydiktoryjności procesu. Musi być spełniony wymóg, żeby poszczególne dowody przedstawione przez jedną stronę mogły być poznane przez drugą stronę, a w wypadku przeprowadzenia dowodu z urzędu - przez obie strony (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2014 r., III CSK 92/14, i z dnia 17 stycznia 2017 r. IV CSK 54/16, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2016 r., III CSK 413/14). Zakładając obowiązek Sądu Rejonowego wydania postanowienia dowodowego dotyczącego dowodów z dokumentów (umowy najmu, wezwań kierowanych do pozwanych, korespondencji mailowej między stronami, paragonów, potwierdzeń przelewów bankowych, pełnomocnictwa dla G. C.), trzeba stwierdzić, iż dokumenty te były składane przez same strony, doręczane drugiej stronie i znajdują się w aktach sprawy, Sądy meritii oraz strony miały możliwość zapoznać się z nimi, co więcej

Sąd Rejonowy dowody te uczynił podstawą swych ustaleń faktycznych i rozstrzygnięcia, co potwierdza uzasadnienie zaskarżonego wyroku. Materiał ten podlegał, więc regułom kontradiktoryjnego postępowania, ponieważ wszystkie strony mogły odnośnie do jego zawartości i treści wyrazić własne stanowisko, co też czyniły, w tym i sama powódka, negując również ocenę rzeczonych dowodów przez Sąd Rejonowy dokonaną. Nielogicznym pozostawał tym samym i zarzut skarżącej braku wiedzy jakie dowody z dokumentów Sąd Rejonowy uwzględnił rozstrzygając, skoro sposób ich oceny (konkretnych dowodów) zanegowała jednocześnie w apelacji, a z którym to zarzutem jak wyżej wskazano Sąd Okręgowy się nie zgodził, mimo iż w pewnym zakresie z ze zgromadzonych dowodów wysunąć należało również wnioski, których Sąd Rejonowy nie dostrzegł, a które to co trzeba podkreślić, potwierdzały trafność wydanego wyroku. Powódka wyprowadzając wady w ocenie materiału dowodowego dokonanej przez Sąd Rejonowy w istocie rzeczy powieliła, własną wersję zdarzeń, usiłując przekonać, że to jej wersja jest bardziej wiarygodna, z czym nie sposób się było zgodzić.

Podkreślić trzeba, iż wszechstronne rozważenie zebranego materiału oznacza uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy dowodowej i wiarygodności. Całokształt zgromadzonego materiału dowodowego nie generował wniosków oczekiwanych przez powódkę przede wszystkim, w zakresie daty rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego i tego podstaw, jak słusznie uznał Sąd Rejonowy, aczkolwiek przytoczył w tym względzie trochę inną argumentację, niż przyjął Sąd Okręgowy.

W rozpatrywanej sprawie istotnym dowodem pozostawała korespondencja mailowa między stronami, a z której w ocenie Sądu Okręgowego wynika jednoznacznie, iż doszło do rozwiązania umowy najmu za porozumieniem stron z końcem marca 2013r. Mailem z dnia 13 marca 2013 r. J. R. wskazała, iż w związku z brakiem otrzymania czynszu za miesiąc luty 2013 r. oraz brakiem zakupu mebli za kwotę przewyższając jeden czynsz tj. 3.400 zł – wzywa do zapłaty tej kwoty w całości (bez dokonywania zakupu mebli ze względu na złamanie warunków umowy) tj. 6200 zł w terminie do 16 marca 2013r. Wskazała, iż przeciwnym razie kieruje sprawę na drogę sądową, zaznaczając jednocześnie iż oficjalne pismo zostanie nadane dnia następnego. Wynajmująca wskazała w dalszej treści pisma, iż w obecnej sytuacji kiedy co miesiąc jest problem z płatnościami zarówno za czynsz jak i za media żąda rozwiązania umowy w trybie bądź natychmiastowym zgodnie z warunkami umowy bądź z zachowaniem okresu wypowiedzenia (3 miesiące) jeśli dostanie wpłatę na konto do 16 marca 2013r.. powódka wskazała jednocześnie iż sytuacja z odłączeniem prądu miała miejsce ponieważ od paru miesięcy były spóźnienia z płatnościami do energetyki ze względu na spóźnienia najemców. Wskazała iż biorąc pod uwagę fakt, że najemcy spóźniają się zarówno z czynszem jak i mediami nie widzi sensu dla dłuższej współpracy. Wskazany mail wysłany został do M. S., księgowej pozwanej spółki. W odpowiedzi na powyższą wiadomość, G. C. (faktycznie – co niekwestionowane - zamieszkująca z mężem T. C. i dziećmi w wynajmowanym lokalu) mailem z 15 marca 2013r. skierowanym do powódki, poinformowała, że akceptuje wypowiedzenie, również nie widząc możliwości dalszej współpracy, gdyż oszczerstwa, wyzwiska, odłączanie prądu i gazu sprawiają, że mieszkanie jest niemożliwe. Wskazała, iż czynsz za miesiąc marzec został w dniu wysłania maila zapłacony i zdanie powódce mieszkania nastąpi z dniem 31 marca 2013r. W dalszej treści maila odniosła się do opłat za czynsz, niezakupionych mebli, uiszczzonego depozytu wskazała także, iż ściany pobrudzone przez dzieci zostaną odmalowane i mieszkanie zostanie w dniu 31 marca zwrócone w stanie bardzo dobrym. Następnie mailem z 3 kwietnia 2013r. skierowanym do powódki G. C. wskazała, iż w związku z otrzymanym drogą mailową wypowiedzeniem z 13 marca 2013r. mieszkanie zostanie opuszczone z dniem 29 marca 2013r.. Odnośnie pokoju, w którym ściany były zabrudzone przez dzieci położona została jedna warstwa farby, która musi wyschnąć, po czym w dniu w dniu 2 kwietnia 2013r. pokój pomalowano po raz drugi. A ponadto, iż wszystkie pomieszczenia zostały posprzątane a klucze należy odebrać u Pani M. z mieszkania obok, podnosząc jednocześnie, iż posiada informację, że w obecności pani M. zostały spisane liczniki i były zrobione oględziny mieszkania, prosi zatem o dostarczenie dokumentu zdania/odbioru mieszkania w formie listownej na adres spółki lub mailowo.

Ze wskazanej korespondencji wynika, iż powódka w mailu z 13 marca 2013r. wyraziła jednoznacznie chęć zakończenia umowy najmu, nie widząc jak sama wskazała możliwości jej kontynuowania. Z drugiej zaś strony (najemcy) zyskując zwrótnie pełną akceptację w tym zakresie, ze wskazaniem, iż mieszkanie zostanie opróżnione do końca marca 2013r.,

bowiem i najemcy nie widzieli możliwości dalszego zamieszkiwania w lokalu powódki. Powódka, co trzeba podkreślić na otrzymane zwrotnie dwa maile, w żaden sposób nie zweryfikowała swojego stanowiska wyrażonego w wiadomości z 13 marca 2013r. Co więcej mieszkanie faktyczne zostało opuszczone z końcem marca 2013r. i wróciło do dyspozycji powódki, która za pośrednictwem lokatorki sąsiedniego mieszkania otrzymała zwrotnie klucze, dokonując też w jej obecności oględzin mieszkania i spisania liczników.

W świetle powyższego uwzględniając przebieg zdarzeń niewątpliwie doszło do rozwiązania umowy najmu. Inny wniosek jakiego oczekuje powódka jest nie do zaakceptowania.

Z art. 60 k.c. wynika, że wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które wyraża jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej. Stosownie do art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tłumaczyć tak jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Jak wskazał Sąd Najwyższy ustalając znaczenie oświadczenia woli, wyrażonego za pomocą słów, należy wyjść od jego sensu, wynikającego z reguł językowych. Trzeba przy tym mieć na względzie jednak nie tylko interpretowany zwrot, ale i jego kontekst, czyli pozostałe elementy wypowiedzi, której jest on składnikiem. W związku z tym **nie można przyjęć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi, klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego**, na którym zasadza się funkcja oświadczenia woli jako regulatora stosunków cywilnoprawnych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2013 r. I CSK 688/12). Powódka podnosiła, iż z literalnego brzmienia jej oświadczenia w wiadomości mailowej z 13 marca 2013r. wynika, iż jest to jedynie emocjonalna zapowiedź zamiaru rozwiązania umowy, zaś powódka rozważa rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym jedynie w przypadku braku wpłaty czynszu do 16 marca 2013r. Taka interpretacja powódki jest zupełnie bezpodstawna. Powódka w rzeczonym mailu **w sposób wyraźny zażądała zakończenia umowy najmu** czy to natychmiastowo czy za wypowiedzeniem, argumentując to zażeganiem przez wynajmujących z zapłatą czynszu i opłat za media, **jak i wskazując, iż nie widzi sensu dalszej współpracy**. Nie sposób treść wiadomości w jej całościowym ujęciu (a nie cząstkowym jak chce powódka) interpretować inaczej niż chęć rozwiązania umowy najmu, tym bardziej w okolicznościach sprawy (kontekście sytuacyjnym), to jest przy szeregu pretensji powódki względem najemców w kwestiach finansowych, jak i pretensji najemców w zakresie warunków zamieszkiwania. Reguły interpretacyjne zawarte w art. 65§1 kpc nie mogą zmierzać do nadaniu oświadczeniu woli treści jaka z niego nie wynika, a do tego zmierza powódka, próbując na etapie postępowania sądowego nadać swej czynności „post fatum” odmienny charakter, niż złożone oświadczenie w rzeczywistości miało w chwili jego składania. Powódka niewątpliwie wyraziła wolę rozwiązania umowy najmu i co istotne **druga strona umowy najmu również w ten sposób oświadczenie powódki odebrała** (co potwierdzają maile do powódki skierowane z 15 marca 2013r. i 3 kwietnia 2013r.) i zgodziła się na rozwiązanie umowy, wskazując iż mieszkanie zostanie zdane do końca marca 2013r. Okoliczność, iż powódka w swym oświadczeniu wskazała alternatywnie na natychmiastowe rozwiązanie umowy bądź z 3 miesięcznym wypowiedzeniem w sytuacji, gdy uzyska wpłatę żądanej kwoty (6200 zł) do 16 marca 20103r., **nie zmienia sensu oświadczenia powódki**, to jest jako niewątpliwie zmierzającego do zakończenia umowy najmu. Na marginesie wskazać trzeba, iż oczekiwana przez powódkę wpłata całej żądanej od najemców kwoty (6200 zł) nie została uiszczona do 16 marca 2013r, co potwierdza i treść maila z 15 marca 2016r., w którym wskazano jedynie na uiszczenie czynszu za marzec 2013r. W świetle powyższego skoro powódka natychmiastowe rozwiązanie umowy łączyła jedynie z brakiem wpłaty (całej) żądanej sumy a wpłata takiej kwoty nie nastąpiła, to wypadaloby uznać, iż kwestia 3 miesięcznego wypowiedzenia umowy w ocenie powódki nie wchodziła w grę. Powódką interpretując swoje oświadczenie z 13 marca 2013r. posiłkuje się treścią umowy najmu w zestawieniu z przepisami kodeksu cywilnego, które czynić miały w okolicznościach sprawy niemożliwym rozwiązanie umowy najmu czy to w trybie natychmiastowym czy za 3 miesięcznym wypowiedzeniem, wobec braku przesłanek w tym względzie. To jednak czy w dniu 13 marca 2013r. ziściły się przewidziane umową i kodeksem cywilnym przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu przez powódkę nie miało istotnego znaczenia, zbędnie zatem weryfikował je Sąd Rejonowy. Kwestia ta pozostawała drugorzędną w niniejszej sprawie dla oceny charakteru oświadczenia powódki z 13 marca 2013r., **bowiem istotnym pozostawała wyrażona w nim chęć zakończenia stosunku najmu, na co zgodziła się druga strona umowy**,

wskazując termin 31 marca 2013r. jako ten w którym lokal zostanie wydany, a czego powódka nie negowała, nie wskazując zwrótnie, iż z tym terminem się nie zgadza, tym samym go zaakceptowała, co potwierdzały i dalsze czynności stron umowy tj. opuszczenie faktyczne do tej daty lokalu mieszkalnego i oddanie kluczy osobie, której powódka zezwoliła klucze odebrać i z którą następnie dokonała ona oględzin mieszkania i spisania liczników. **Oświadczenia i zachowanie obu stron umowy rodziły jednoznaczny wniosek, iż strony zgodnie zakończyły stosunek najmu z końcem marca 2013r.**

Nie budzi wątpliwości, iż najem może zostać w każdej chwili rozwiązany na podstawie zgodnego porozumienia stron. W takim wypadku strony ustalają zasady na jakich rozwiązanie nastąpi oraz termin rozwiązania umowy. Decydująca jest wola stron. Jedynie w sytuacji braku zgodnych stanowisk stron co do rozwiązania umowy najmu zarówno wynajmujący, jak i najemca muszą stosować zasady określone w ustawach (przepisy kodeksu cywilnego art. 687 kc) , względnie w umowie stron. Skoro zatem w niniejszej sprawie strony jak wynika z oświadczeń wyrażonych w korespondencji mailowej zgodnie wyraziły chęć zakończenia stosunku najmu, podejmując następnie czynności faktyczne to potwierdzające, to należało uznać, iż doszło do rozwiązania umowy najmu za porozumieniem stron z dniem 31 marca 2013r. Ocena zatem czy ziszczyły się przesłanki do jednostronnego zakończenia stosunku najmu, jakiej dokonał Sąd Rejonowy była zbędna, zatem i odnoszenie się do dotyczących się tej kwestii zarzutów apelacyjnych Sąd Okręgowy uznał za zbyteczne, bowiem nie miało to wpływu żadnego na rozstrzygnięcie.

Niezależnie od przyjętej argumentacji Sąd Okręgowy tak jak Sąd Rejonowy uznał, iż stosunek najmu z końcem marca 2013r. zakończył się.

Sąd Okręgowy nie podzielił przy tym twierdzeń powódki, jakoby skuteczność złożonych ze strony pozwanej spółki oświadczeń w zakresie, przede wszystkim zgody na rozwiązanie stosunku najmu, była wyłączona z racji braku umocowania G. C.. Jak wynika z dowodów znajdujących się w aktach sprawy, G. Z. z dniem 31 sierpnia 2012r. (a więc jeszcze przed zawarciem umowy najmu) zyskała bezterminowe pełnomocnictwo do reprezentowania spółki w zakresie dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych dotyczących nieruchomości. Potwierdzili to świadek G. C. jak i świadek W. Z., ówczesny prezes zarządu pozwanej spółki, który rzeczonożego pełnomocnictwa udzielił. Okoliczność, iż jak zeznawali świadkowie G. C. miała pełnomocnictwo do wszystkiego, do działania za spółkę, w której jest dyrektorem zarządzającym, a załączone pełnomocnictwo dotyczy zakresowo nieruchomości najmowanych, tegoż pełnomocnictwa w żaden sposób nie niweczy, do jakiego to wniosku zdaje się zmierzać apelacja. W niniejszej sprawie nie było rzeczą strony pozwanej wykazanie pełnomocnictwa dla G. C. do reprezentacji spółki w wszystkich sprawach i przedłożenie wszelkich pełnomocnictw jakie zostały udzielone, a conajmniej obejmującego zakresowo najmowanie nieruchomości, co nastąpiło. Podkreślić przy tym trzeba, iż jak wynika z zeznań w/w świadków to G. C. od początku zajmowała się kwestią najmu lokali imieniem pozwanej spółki, ona prowadziła negocjacje w tym zakresie i korespondencję mailową (przedumowną) z powódką , również ona z dziećmi i mężem (który obecnie pozostaje prezesem pozwanej spółki) w najętym od powódki lokalu zamieszkała. Skoro zatem od początku G. C. zajmowała się najmem, jej też powódka wzór umowy najmu wysyłała do akceptacji drogą mailową, to nie sposób obecnie stwierdzić za apelującą, iż nie miała żadnej wiedzy co do umocowania G. C. i tym samym oświadczenia przez nią składane nie są skuteczne dla pozwanej spółki. Powódka w istocie bardzo dowolnie i wyjątkowo zmiennie kształtuje swoją ocenę określonych okoliczności faktycznych, w toku postępowania sądowego czyniąc zarzuty i zastrzeżenia, których nie miała czy to na etapie negocjowania umowy najmu czy jej trwania, a w istocie nawet rozwiązania, bowiem - otrzymując w marcu 2013r. oświadczenie od G. C. o zgodzie na wskazywane przez powódkę natychmiastowe zakończenie umowy najmu, przyjęła jego pełną skuteczność, zważywszy, iż klucze do opróżnionego przez najemców mieszkania odebrała, zyskując pełne władanie nad lokalem. W istocie niedorzecznym pozostaje następcze utrzymywanie w postępowaniu sądowym, iż jednak najem trwał, z racji braku pełnomocnictwa dla G. C., skoro wcześniej tego nie negowała, co więcej, jak wyżej wskazano, pełnomocnictwo takie G. C. posiadała, co potwierdza nie tylko dowód z dokumentów ale i zeznań ówczesnego prezesa pozwanej spółki, który przy tym jasno potwierdził, iż kwestią najmu lokali zajmowała się G. C..

Sąd Okręgowy nie podzielił również zarzutów powódki, jakoby pozostawienie kluczy przez najemców u sąsiadki pani M. Ł. odbyło się bez akceptacji powódki i bez jej wiedzy co do rozwiązania umowy najmu. Przeczą temu zeznania świadka M. Ł., która wskazała w sposób kategoryczny, iż przyjęła klucze od G. Z. do mieszkania z którego się

wyprowadzili, **za wyraźną zgodą J. R.** Świadek zeznała, „ iż na informację G. Z. o pozostawieniu kluczy u świadka, wskazała, iż nie będzie brała odpowiedzialności za klucze do czyjegoś mieszkania, w związku, z czym G. zadzwoniła do pani J. i dopiero, gdy świadek uzyskała od powódki informację, iż klucze może odebrać, uczyniła to”. Świadek jasno wskazała, iż bez akceptacji powódki kluczy by nie wzięła. Co istotne przy tym, z zeznań świadka wynikało, iż otrzymała telefon od powódki z zapytaniem kiedy może odebrać klucze od mieszkania, po czym powódka przyjechała, prosząc jednocześnie M. Ł. by razem z nią weszła do opuszczonego przez G. z rodziną mieszkania i uczestniczyła w spisaniu liczników, co świadek uczyniła, podpisując się, jak zeznała, pod informacją, co do stanu liczników. W świetle zeznań świadka, które w zakresie przekazania lokalu, przekazania kluczy i wiedzy powódki w tym zakresie korespondują z zeznaniami świadka G. C., Sąd Okręgowy nie miał żadnych wątpliwości, iż powódka miała pełną wiedzę tak w zakresie sposobu przekazania kluczy, na który się zgodziła, jak i co do tego iż stosunek najmu się zakończył, zważywszy, iż odebrała klucze do mieszkania pozostawione u sąsiadki i dokonała oględzin mieszkania i spisu liczników, zyskując jednocześnie pełną dyspozycyjność lokalem.

Utrzymywanie obecnie przez powódkę **w całości** **wszystkich okoliczności**, iż w jej przekonaniu umowa najmu trwała i została rozwiązana dopiero z końcem sierpnia 2013r., nie znajdowało żadnego oparcia. Zauważa Sąd Okręgowy, iż sposób postrzegania stosunku najmu przez powódkę, a ściślej czasokresu i podstaw jego zakończenia, uległ zmianie ze strony powódki – jak sama wskazała, po konsultacji z prawnikiem, co miało miejsce już w kwietniu 2013r., gdy wynajmowany lokal wrócił już w pełni do dyspozycji powódki, a umowa najmu została rozwiązana. Zmiana następcza decyzji powódki, nie mogła w żaden sposób pozbawić skuteczności wcześniejszych oświadczeń i decyzji powódki, które to oświadczenia o chęci natychmiastowego zakończenia najmu wobec akceptacji drugiej strony umowy - doprowadzały do rozwiązania stosunku najmu za porozumieniem stron z końcem marca 2013r. Błędnym pozostawało przekonanie powódki – notabene reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika - iż po wskazanej dacie może w sposób dowolny i jednostronny utrzymywać trwanie stosunku najmu, który już się zakończył. Ewentualna decyzja o dalszym trwaniu umowy najmu - mimo wcześniejszych zgodnych oświadczeń o rozwiązaniu umowy najmu - wymagała zgodnych w tym zakresie oświadczeń obu stron, chociażby nawet dorozumianych, o czym w stanie faktycznym mówić nie sposób, skoro najemcy lokal opuścili i klucze powódce oddali.

Argumentacja powódki i całość zarzutów apelacyjnych w tym względzie wywiedzionych, co do naruszenia art. 233 § 1 kpc, 687 kc w związku z art. 58 § 1 i 3 kc, 236 kpc, art. 65 § 1 kc, 5 kc były bezzasadne, wynikając z całkowicie subiektywnych przekonań powódki, które nie znalazły w toku postępowania żadnego oparcia materiale dowodowym.

W świetle powyższego, wobec rozwiązania stosunku najmu z końcem marca 2013r., naliczenie przez powódkę czynszu za okres po tej dacie było zupełnie bezpodstawne, co za tym idzie zasadnie żądanie pozwu w tym zakresie oddalił Sąd Rejonowy.

Jednocześnie i żądanie przez powódkę zasądzenia kwoty 993,06 zł tytułem należności za zużytą energię elektryczną, wywóz śmieci, gaz i wodę, nie mogło zyskać akceptacji Sądu Okręgowego, bowiem jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy powódka żądania w tym zakresie nie udowodniła. Powódka nie przedłożyła nawet jednego dowodu mającej potwierdzać jej roszczenie w powyższym zakresie. Zarzucanie zatem w apelacji, iż rozstrzygając w tym zakresie Sąd Rejonowy nie wskazał na jakich konkretnie dowodach się oparł było niezrozumiałe, skoro żadnych dowodów nie zaoferowano, nie miał zatem co weryfikować i oceniać w tym względzie Sąd I instancji. Zauważyć trzeba, iż ciężar instruowania a więc dostarczania w postępowaniu cywilnym materiału procesowego spoczywa na stronach, które to przede wszystkim powinny, więc dążyć do właściwego wyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy. Sąd jest organem, który dopuszcza i przeprowadza dowody w toczącym się procesie, lecz inicjatywa w tym zakresie niewątpliwie obciąża strony (art. 3 i 232 k.p.c.). Z art. 6 k.c. wynika ogólna reguła, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W procesie cywilnym strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu. Tzw. fakty negatywne mogą być dowodzone za pomocą dowodów faktów pozytywnych przeciwnych, których istnienie wyłącza twierdzoną okoliczność negatywną. W związku z tym w doktrynie przyjmuje się następujące reguły odnoszące się do rozkładu ciężaru dowodu: a) faktów, z których wywodzone jest dochodzone roszczenie (tworzących prawo podmiotowe) powinien w zasadzie dowieść powód; dowodzi on również

fakty uzasadniające jego odpowiedź na zarzuty pozwanego; pozwany dowodzi fakty uzasadniające jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda; b) faktów tamujących oraz niweczących powinien dowieść przeciwnik tej strony, która występuje z roszczeniem, czyli z zasady - pozwany (wyrok Sadu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2003 r., II CKN 1409/00; wyrok SN z 2004.10.13 III CK 41/04). Powódka tymczasem domagając się płatności za media związane z korzystaniem z lokalu przez pozwaną spółkę, ograniczyła się do wskazania rodzajów mediów i ogólnej kwoty żądania, bez wskazania ani jakiego okresu dotyczy żądanie ani też w oparciu o co zostało ustalone co do wysokości, nie dokonano nawet rozbicia na poszczególne media, nie przedkładając przy tym najmniejszego dowodu potwierdzającego wysokość zużycia i wynikającej z tego kwoty do zapłaty na rzecz dostawcy mediów i potwierdzającego fakt uiszczenia należności przez powódkę. Zauważyć trzeba, iż już w mailu do powódki z 15 marca 2013r. wskazano na konieczność przedłożenia przez powódkę rachunków za media z potwierdzeniami wpłat, co powielono w mailu z 3 kwietnia 2013r., w zakresie czego powódka była bierna, również na etapie postępowania sądowego mimo zarzutów strony pozwanej w tym zakresie. Zgodnie z umową najmu (§3) najemca miał pokrywać opłat licznikowe na podstawie przedstawionych przez wynajmującego rachunków. Twierdzenie zatem pozwanej o należnej jej od strony pozwanej kwocie za zużyte media – winno znaleźć potwierdzenie w rachunkach (od dostawców mediów) i dowodach ich opłacenia przez powódkę, co w zestawieniu z wysokością kwot wpłacanych przez pozwaną spółkę tytułem umowy najmu pozwoliły zweryfikować zasadność żądania powódki w tym zakresie. Tego wszystkiego jednak zabrakło. Powódka w toku całego postępowania, w tym i na etapie apelacji ograniczyła się wyłącznie do wskazania ogólnej sumy żądania, co nie sposób uznać za wystarczające. Jak stwierdził Sąd Najwyższy błędny jest pogląd, iż o zakresie poszukiwanej ochrony prawnej w każdym wypadku decyduje wysokość dochodzonej sumy, bowiem znaczenie ma nie tylko końcowa cyfra żądania, lecz przesłanki faktyczne, na jakich jest ono oparte (por. wyrok SN z 1965.04.21 II CR 92/65 LEX nr 5781, wyrok SN z 1965.12.18 III CR 316/64 LEX nr 5916). W świetle powyższe żądanie pozwu i w zakresie kwoty 993,06 zł słusznie Sąd Rejonowy oddalił.

W kontekście powyższych ustaleń, Sąd Okręgowy apelację powódki uznał za nieuzasadnioną. Polemika z wyrażonym w uzasadnieniu stanowiskiem Sądu Rejonowego, nie poparta przytoczeniem właściwej, dla możliwości jego zwalczania, podstawy apelacji jak i zarzuty, które przedstawiono, w ocenie Sądu Okręgowego nie dawały podstaw do uwzględnienia jej wniosków.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym w punkcie II Sąd Okręgowy oparł na przepisie art. 98 kpc. Powódka przegrała apelację w całości, tym samym obowiązana jest zwrócić stronie pozwanej koszty postępowania drugoinstancyjnego, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w stawce zgodnej z §2 pkt w zw. z §10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. r. w sprawie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (w brzmieniu obowiązującym od 27 października 2016r. nadanym nowelą z 3 października 2016r.).