

Sygn. akt V Ga 228/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Częstochowie Wydział V Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Andrzej Znak**

Sędziowie: SSO Zofia Wolna, SSR del. Paweł Ptak (spr.)

Protokolant: Anna Mielczarek

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2017 roku w Częstochowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C.

przeciwko P. Z. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w C.

od wyroku Sądu Rejonowego w Częstochowie

z dnia 30 maja 2017 roku

sygn. akt VIII GC 774/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. na rzecz pozwanej P. Z. (1) kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V Ga 228/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 maja 2017 roku Sąd Rejonowy w Częstochowie w sprawie VIII GC 774/16 oddalił powództwo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. przeciwko P. Z. (1) oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana P. Z. (1), prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą P. Z. (1) P- (...) z siedzibą w K., była najemcą lokalu użytkowego położonego w K. przy ulicy (...) o powierzchni 128 m² na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 6 sierpnia 2011 roku z T. K. i H. K. wspólnikami spółki cywilnej Centrum Handlowe (...) s.c. (...) najmu strony ustaliły na kwotę 4.480,00 zł powiększoną o wartość podatku VAT, płatną z góry do 10 dnia każdego kolejnego miesiąca. Czynnysz podlegać miał corocznej waloryzacji. Zgodnie z § 7 umowy pozwana zobowiązana była do pokrycia kosztów zużycia energii elektrycznej oraz wody na podstawie wskazań podlicznika. W umowie zastrzeżono, że kwota wskazań podlicznika będzie refakturowana przez wynajmującego wg. stawek ustalonych przez dostawców mediów. Należności wynikające z refakturowania miały być płatne w terminie 7 dni od daty doręczenia

faktury najemcy. Pozwana zobowiązała się nadto do ponoszenia opłat za wywóz nieczystości w kwocie 50,00 zł netto miesięcznie.

Zgodnie z § 11 umowy wynajmujący zobowiązali się zapewnić pozwanej dostęp do przedmiotu najmu przez całą dobę, dostęp do wody pitnej, możliwość korzystania z energii elektrycznej oraz możliwość korzystania z sanitariatów. W § 10 pkt 1 umowy przewidziano obowiązek najemcy dokonywania na własny koszt bieżących napraw przedmiotu najmu z wyłączeniem szkód nie powstałych z winy najemcy. Umowa zawarta została na okres 7 lat. Pozwana w spornym lokalu prowadziła aptekę.

W dniu 17 września 2014 roku nabywcy przedsiębiorstwa Centrum Handlowe (...) S.C. T. K., P. Z. (2) N. i M. N. prowadzący działalność gospodarczą jako wspólnicy spółki cywilnej pod nazwą Zakład (...) s.c. Z. N., M. N. zawarli z pozwaną aneks do umowy najmu. Aneks przewidywał obowiązek zapłaty przez pozwaną kaucji na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynajmującego związanych z umową w kwocie 13.440,00 zł. Pozwana uiściła kaucję.

Pozwana zgłaszała wynajmującym, iż w przedmiotowym lokalu wydobywa się z instalacji kanalizacyjnej bardzo nieprzyjemny zapach. Żądania w tym zakresie wobec cedentów nie przyniosły oczekiwanego rezultatu. Cedenci dwukrotnie wstrzymali dostawę energii do lokalu pozwanej. Powyższe stanowiło podstawę dokonanej przez pozwaną wypowiedzenia najmu. Pozwana opuściła i opróżniła lokal pod koniec kwietnia 2015 roku, oddając go do dyspozycji cedentom. Od tego momentu nie korzystała z niego.

Z tytułu najmu lokalu oraz wywozu nieczystości i opłat za energię elektryczną cedent wystawił faktury VAT: opiewającą na kwotę 5.459,68 zł numer (...) z terminem płatności oznaczonym na dzień 29 kwietnia 2015 roku przy czym faktura ta nie obejmowała czynszu najmu tylko opłaty za energię elektryczną, dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków i wywóz śmieci. Pozostałe faktury opiewające na kwoty po 5.532,54 zł każda dotyczyły najmu i wywozu śmieci - numer: (...) z terminem płatności oznaczonym na dzień 17 czerwca 2015 roku, (...) z terminem płatności oznaczonym na dzień 10 lipca 2015 roku, (...) z terminem płatności oznaczonym na dzień 12 sierpnia 2015 roku, (...) z terminem płatności oznaczonym na dzień 8 września 2015 roku, (...) z terminem płatności oznaczonym na dzień 7 października 2015 roku, (...) z terminem płatności oznaczonym na dzień 11 listopada 2015 roku, (...) z terminem płatności oznaczonym na dzień 9 grudnia 2015 roku i (...) z terminem płatności oznaczonym na dzień 12 stycznia 2016 roku.

Mocą umowy cesji zawartej w dniu 14 stycznia 2016 roku powód nabył od Z. N. i M. N. wierzytelność przysługującą im wobec pozwanej w wysokości 49.720,00 zł. O zawartej umowie cesji pozwana zawiadomiona została pismem datowanym na dzień 14 stycznia 2016 roku.

Powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 53.920,64 zł – pismem z dnia 17 lipca 2015 roku i z dnia 5 lutego 2016 roku. Pozwana nie uczyniła zadość żądaniu.

Pozwana pismem z dnia 26 stycznia 2016 roku, doręczonym skutecznie w dniu 7 marca 2016 roku, wezwała cedentów do zwrotu uiszczonej kaucji. Wobec bezskuteczności wezwania P. Z. (1) w dniu 21 kwietnia 2016 roku wniosła do Sadu Rejonowego w Częstochowie pozew o zapłatę kwoty 13.200,00 zł. Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 8 czerwca 2016 roku sygn. akt VIII GNc 1335/16 Sąd Rejonowy w Częstochowie nakazał Z. N. i M. N., aby zapłacili P. Z. (1) kwotę 13.200,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W sprzeciwie od nakazu zapłaty cedenci wskazali, iż nigdy nie dokonali wypowiedzenia spornej umowy najmu. Sprawa toczy się pod sygn. akt VIII GC 1085/16.

Zdaniem Sądu Rejonowego w świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie ulega wątpliwości, iż w maju 2015 roku pozwana opuściła przedmiotowy lokal wraz ze wszystkimi należącymi do niej rzeczami. Pozwana wykazała, iż uprzednio dokonała wypowiedzenia najmu w trybie art. 664 § 2 k.c. Jej twierdzenia w tym zakresie potwierdzają chociażby zeznania obcego dla stron, a tym samym bezstronnego świadka M. I., który wskazał, iż otrzymał propozycję najmu objętego pozewem lokalu wiosną 2015 roku – w okresie (...) Wielkanocnych, uzyskując

wówczas zapewnienie, iż lokal ten będzie wolny w maju 2015 roku. Powyższe czyni wiarygodnymi twierdzenia pozwanej o dokonanej wypowiedzeniu umowy.

Zasadność dokonanej w trybie art. 664 § 2 k.c. wypowiedzenia także została wykazana. W lokalu tym unosił się bowiem bardzo nieprzyjemny zapach, którego źródło pomimo dokonywanych cedentem zgłoszeń nie zostało usunięte. Okoliczność tą potwierdził także zeznający w charakterze świadka cedent M. N.. Podkreślenia w tym zakresie wymaga, iż pozwana zgodnie z treścią umowy najmu sporny lokal wykorzystywała na potrzeby prowadzonej apteki. Świadek P. S., który obecnie prowadzi aptekę w lokalu objętym pozwem, w toku postępowania toczącego się pod sygn. akt VIII GC 1085/16, przyznał, iż w lokalu tym, w chwili gdy został mu przekazany unosił się nieprzyjemny zapach. P. S. przeprowadził remont lokalu, obejmujący także urządzenia sanitarne. Wskazał on, iż obecnie nie ma problemów z nieprzyjemnym zapachem, podnosząc przy tym, że gdyby zapach ten się utrzymywał, w lokalu nie mogłaby funkcjonować apteka. Wynajmujący dokonali nadto dwukrotnego wstrzymania dostaw energii elektrycznej pomimo zawartego w § 11 umowy najmu zobowiązania zapewnienia najemcy możliwości korzystania z energii. Wskazać w tym miejscu należy, iż zgodnie z art. 662 § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Bez wątpienia utrzymywanie się silnie nieprzyjemnego zapachu negatywnie wpływa na walory użytkowe lokalu, a w przypadku lokalu wykorzystywanego na potrzeby prowadzonej apteki uniemożliwia jego używanie, podobnie jak wstrzymywanie dostaw energii elektrycznej. Wady te co istotne tkwiły w przedmiocie najmu, znajdowały w nim swoją przyczynę - po przeprowadzonych pracach remontowych problem ten został wyeliminowany. Zdaniem Sądu powyższe uzasadniało dokonane przez pozwaną wypowiedzenie. Zgodnie z treścią art. 664 § 2 k.c. jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż dla skuteczności dokonanej przez pozwaną wypowiedzenia bez znaczenia pozostaje zaniechanie skorzystania przez pozwaną z możliwości żądania obniżenia czynszu lub dokonania koniecznych napraw na koszt wynajmującego, ustawodawca nie wprowadza bowiem sekwencyjności uprawnień najemcy. Przewidziane w § 2 art. 664 k.c. prawo wypowiedzenia najmu nie zostało uzależnione od wystąpienia innych przesłanek aniżeli wprost w nim wskazanych. Możliwość żądania obniżenia czynszu na podstawie art. 664 § 1 k.c. i wykonania napraw na koszt wynajmującego zgodnie z art. 663 k.c. stanowią uprawnienia najemcy, skorzystanie z których nie warunkuje prawa do wypowiedzenia najmu w trybie art. 664 § 2 k.c.

Mając na względzie powyższe Sąd Rejonowy uznał, iż w następstwie dokonanej skutecznie przez pozwaną wypowiedzenia umowy najem uległ rozwiązaniu w maju 2015 roku. Począwszy od dnia 1 czerwca 2015 roku pozwana w żaden sposób nie korzystała z objętego pozwem lokalu, nie dysponowała kluczami do niego. Okoliczność ta wykazana została ponad wszelką wątpliwość - świadek Z. N. przyznał, że pozwana opuściła i opróżniła lokal w maju 2015 roku. W świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie brak jest podstaw do przyjęcia ażeby pozwana zaniechała wydania lokalu i przekazania kluczy. Okoliczności tej pozwana zaprzeczyła. Zarówno P. Z. (1) jak i świadek Ł. R. zeznali, iż cedent obecny był w chwili gdy pozwana opróżniła lokal, klucze zostały mu wówczas pozostawione. Powód formułowanych w tym zakresie przez siebie przeciwnych twierdzeń nie wykazał, za niewystarczający w tym przedmiocie uznać należy datowany na dzień 6 września 2016 roku protokół odbiorczy lokalu sporządzony przez cedentów bez udziału strony pozwanej. Mając na względzie powyższe brak jest tym samym podstaw do obciążenia jej należnościami z tytułu najmu za okres po dacie 1 maja 2015 roku, w którym to okresie lokal znajdował się w wyłącznej dyspozycji cedentów. W tym kontekście trudno przyjąć aby cedenci mieli podstawy do tak długiego oczekiwania na objęcie lokalu we władanie.

W zakresie natomiast należności objętych fakturą VAT numer (...) wskazać należy, iż na objętą nią kwotę składają się należności za energię elektryczną w wysokości 3.657,71 zł i 1.551,95 zł, wodę – 46,66, ścieki – 80,35 zł i wywóz śmieci – 123,00 zł. pozwana nie kwestionowała roszczenia w tym zakresie co do zasady, a jedynie co do wysokości wskazując, iż nie przedstawiono jej faktur źródłowych. Zgodnie z § 7 umowy pozwana zobowiązana była do pokrycia kosztów zużycia energii elektrycznej oraz wody na podstawie wskazań podlicznika. W umowie zastrzeżono, że kwota wskazań

podlicznika będzie refakturowana przez wynajmującego wg. stawek ustalonych przez dostawców mediów. Ustalone zasady rozliczeń stron opierały się więc na refakturowaniu kosztów poniesionych uprzednio z tego tytułu przez wynajmującego. W przypadku kwestionowania wysokości opłat naliczonych przez wynajmującego, jego obowiązkiem winno być wykazanie ich prawidłowości, czego zaniechano.

W oparciu o powyższe zasady, Sąd Rejonowy stwierdził, iż powód nie wywiązał się z obowiązku wykazania faktów, z których wywodził skutki prawne. Ocena ta znajduje oparcie w całokształcie materiału dowodowego zebranego w sprawie. Zaznaczyć bowiem należy, że cedent uprawniony był do żądania pokrycia przez pozwaną kosztów zużytych mediów. Wobec kwestionowania przez nią wysokości należności naliczonych z tego tytułu winien wykazać, iż w rzeczywistości poniósł koszty w żądanej wysokości. Powód poza fakturą wystawioną jednostronnie przez cedenta, która zakwestionowana została przez pozwaną, nie zaoferował żadnych dowodów pozwalających na weryfikację żądania w tej części.

Niezależnie od tego należy stwierdzić, że jak wynika z okoliczności sprawy wolą obu stron było rozwiązanie umowy z uwagi chociażby na niemożność porozumienia się, a co za tym idzie brak możliwości dalszej współpracy, co potwierdzają zeznania świadka I..

Mając na uwadze przytoczone okoliczności faktyczne i prawne Sąd I instancji oddalił powództwo na podstawie art. 659 i nast. k.c..

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka zarzucając:

I. Naruszenie przepisów prawa procesowego, mających wpływ na wynik sprawy, a to:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, przejawiającej się w wyprowadzeniu przez sąd pierwszej instancji wniosków w zakresie okoliczności istotnych dla meritum niniejszej sprawy, a dotyczących skutecznego wypowiedzenia przez pozwaną umowy najmu, udostępnienia lokalu cedent po rzekomym wypowiedzeniu umowy oraz uznaniu, że będący przedmiotem najmu lokal posiadał wady, które to wnioski zostały wyprowadzone w sposób pozostający w sprzeczności ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności zeznaniami świadków M. N., Z. N., M. K. czy M. I., a nadto wnioski tak poczynione nie odpowiadają zasadom logiki i doświadczenia życiowego, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia przez Sąd I instancji, iż pozwana nie była zobowiązana do zapłaty czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych za okres od czerwca 2015 r. do stycznia 2016 r. i oddalenie powództwa;

- art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przejawiającej się w przyznaniu waloru wiarygodności zeznaniom świadka obiektywne z uwagi na fakt, iż oboje byli zainteresowani rozstrzygnięciem sprawy na korzyść pozwanej, przy jednoczesnym odmówieniu waloru wiarygodności twierdzeniom powoda, które korelowały z zeznaniami świadków Z. N. i M. N., a także przedłożonym dokumentem w postaci protokołu odbiorczego lokalu z dnia 6 września 2016r., co skutkowało błędnym uznaniem, że pozwana udowodniła słuszność swoich racji, zaś powód nie zdołał zaprzeczyć okolicznościom wskazanym przez pozwaną, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa;

- art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przejawiającej się w przyznaniu waloru wiarygodności zeznaniom świadka M. I., w sytuacji, gdy świadek nie posiadał żadnej istotnej wiedzy co do meritum sprawy, zaś okoliczności, które ów świadek miał potwierdzić nie zostały udowodnione, albowiem jak wynika z zeznań świadka nie zna cedentów, nie wie z kim rozmawiał o propozycji zawarcia umowy najmu lokalu, a fakt, że rozmawiał z właścicielem lokalu jest wyłącznie domniemaniem tegoż świadka, zaś konsekwencja tegoż uchybienia jest wyprowadzenie przez Sąd I instancji błędnych wniosków, iż zeznania tegoż świadka potwierdzają fakt wypowiedzenia umowy przez pozwaną;

II. Naruszenie art. 328 § 2 kodeksu postępowania cywilnego poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku w sposób sprzeczny z normami wynikającymi z powołanego przepisu, a mianowicie bez dokładnego wskazania, którym

dowodom, przy ustalaniu stanu faktycznego, sąd odmówił waloru wiarygodności i co było tego przyczyną, co w konsekwencji uniemożliwia przeprowadzenie kontroli instancyjnej zapadłego wyroku, albowiem sąd nie wyjaśnił dlaczego dany dowód w ocenie sądu ma większą moc, aniżeli inny przedstawiony dla wykazania danej okoliczności spornej i w jaki sposób dowody, które sąd uznał za wiarygodne korespondują z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

III. Naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 664 § 2 w zw. z art. 77 § 2 kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, iż pozwana skutecznie wypowiedziała umowę najmu, podczas gdy wypowiedzenie powinno było nastąpić w formie dokumentowej, albowiem w umowa najmu łącząca strony zawarta była w formie pisemnej.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości .

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego od powódki na jej rzecz.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powódki nie jest zasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela i uznaje za swoje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, z pewnymi zastrzeżeniami o których będzie mowa dalej, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach określonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Nie ma podstaw do tego by zakwestionować przeprowadzoną przez Sąd I instancji ocenę dowodów, bowiem nie można zarzucić temu Sądowi tego, iż ocena ta jest dowolna i przekracza granicę swobodnej oceny dowodów.

Należy podkreślić, iż sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi wówczas, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy dowodami zgromadzonymi w sprawie a konkluzją, do jakiej doszedł sąd na podstawie materiału dowodowego i obejmuje także wszystkie wypadki wadliwości wynikające z naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a więc także błędy popełnione przy ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 lipca 2008r., I ACa 432/08, LEX nr 499208).

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy starannie przeprowadził postępowanie dowodowe i dokonał prawidłowej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, zaś zarzuty apelującego mają jedynie charakter polemiczny w stosunku do ustaleń Sądu I instancji i stanowią kontynuację stanowiska powódki prezentowanego w trakcie postępowania przed Sądem I instancji.

Kluczową kwestią sporną pomiędzy stronami, która pozostała aktualna również na etapie postępowania apelacyjnego, była kwestia przyczyny oraz daty ustania wiążącej cedentów oraz pozwaną umowy najmu lokalu użytkowego. Powódka twierdziła, że najem ten ustał dopiero z końcem sierpnia 2016 r., na skutek wypowiedzenia umowy przez cedentów, podczas gdy pozwana podnosiła, iż miało to miejsce znacznie wcześniej – jeszcze przed 1 czerwca 2015 r. i nastąpiło na skutek dokonanego przez nią wypowiedzenia w trybie art. 664 § 2 k.c. Sąd I instancji podzielił w całości stanowisko pozwanej.

W ocenie Sądu Okręgowego, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, którego ocena wsparta jest także wywodzącymi się z niego domniemaniami faktycznymi stanowisko Sądu Rejonowego co do daty ustania stosunku najmu jest trafne.

Zauważyć bowiem należy, że nie może budzić wątpliwości, że obie strony zawsze mogą doprowadzić do zakończenia stosunku najmu, nawet zawartego na czas oznaczony. Do stosunków najmu mają bowiem zastosowanie ogólne instytucje i zasady dotyczące ustania stosunków zobowiązaniowych. Tak więc, każdy najem może być w dowolnym

czasie rozwiązany na podstawie umowy stron (tzw. actus contrarius), zgodnie z zasadą swobody umów (art. 353¹ k.c.). W kwestii skutków umownego rozwiązania umowy panujący pogląd przyjmuje, że strony mogą w zasadzie swobodnie zdecydować, czy ma ono moc wsteczną, czy tylko na przyszłość.

Z akt sprawy wynika, że pozwana opuściła lokal z końcem kwietnia 2015 r., o czym cedenci mieli wiedzę, albowiem słuchany w charakterze świadka Z. N. wskazał, że lokal był już opuszczony w maju 2015r. (k. 92 akt). Natomiast okoliczność dotycząca oddania kluczy - sporna pomiędzy stronami - oraz uznania czy rzeczywiście pozwana dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy w trybie art. 664 § 2 k.c., nie miała w gruncie rzeczy znaczenia dla przyjęcia, że najem spornego lokalu i tak wygasł pomiędzy cedentami a pozwaną z końcem kwietnia 2015r. Doszło bowiem wówczas do rozwiązania umowy w sposób konkludentny.

O powyższym fakcie, w ocenie Sądu Okręgowego, świadczyły łącznie wskazane poniżej okoliczności. Przede wszystkim pozwani akceptowali ustanie stosunku najmu na skutek opuszczenia lokalu przez pozwaną w kwietniu 2015 r. oferując go innym nabywcom, m.in. świadkowi M. I.. Co prawda świadek ten wprost nie potwierdził w swych zeznaniach, że najem oferowali mu właśnie cedenci, lecz na zasadzie domniemania faktycznego należy przyjąć, że nikt inny poza właścicielem lokalu nie mógł złożyć takiej oferty. Świadek ten zeznał też, że z rozmowy wynioskował, że rozmawiał z właścicielem lokalu (k. 165 akt). Powódka nie zdołała wykazać, że zeznania tego świadka nie zasługują na przymiot wiarygodności. Świadek potwierdził okoliczności dotyczące złożenia mu oferty przez cedentów. Nie miał on jednak żadnej wiedzy na temat współpracy pozwanej z cedentami ani okoliczności zwolnienia przez nią lokalu. Ponadto warto zauważyć, że faktury VAT obejmujące należności czynszowe nie były pozwanej doręczane, a przynajmniej brak takiego dowodu z w aktach sprawy. Faktury te, jak wynikało z rejestru zakupów VAT pozwanej nie były też przez nią księgowane. Pozwana nie była też wzywana przez powodów do zapłaty zaległych należności. Pierwsze wezwanie pochodzi dopiero od cesjonariusza i jest datowane na dzień 5.02.2016 r. (k. 22). Cedenci nie dokonali również potrącenia czynszu z kaucji, do czego byli uprawnieni. Należy również zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 672 k.c. jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. Cedenci tymczasem nie skorzystali z uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu z powodu zwłoki pozwanej z zapłatą czynszu.

Wszystkie wskazane powyżej okoliczności, ocenione łącznie, na zasadzie ciągu domniemań faktycznych (art. 231 k.p.c.) prowadzą do jednoznacznego wniosku, że najem spornego lokalu na skutek zgodnej woli stron ustał pomiędzy cedentami a pozwaną z datą kiedy ta przedmiotowy lokal opuściła.

Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął również, że powódka nie udowodniła roszczenia w zakresie należności objętej fakturą VAT Nr (...) z tytułu opłat eksploatacyjnych. Powódka nie przedłożyła faktur źródłowych z których wynika obciążenie cedentów kosztami zużytej energii elektrycznej i wody przez dostawców tych mediów. Zgodnie z zasadą ciężaru dowodów przewidzianą w art. 6 k.c., osoba, która powołuje się na przysługujące jej prawo i żąda czegoś od innej osoby zobowiązana jest udowodnić okoliczności faktyczne uzasadniające to żądanie, ten zaś, kto odmawia uczynienia zadość żądaniu, obowiązany jest udowodnić fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje. Zasada ta oznacza, iż na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, na pozwanym zaś ciężar udowodnienia faktów niweczących to prawo (vide: m.in. uzasadnienie wyroku SN z dn. 03.10.1969r., II PR 313/69, OSNC 1970/9/147). Podkreślenia również wymaga, iż to strony są dysponentami postępowania cywilnego, a obowiązujące obecnie przepisy procedury cywilnej nie nakładają na Sąd obowiązku zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Sąd nie jest zatem zobligowany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art.232 k.p.c.), gdyż obowiązek ich przedstawienia spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie (art.227 k.p.c.) został włożony na tę stronę, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art.6 k.c.). Wszelkie zaniechania w zakresie inicjatywy dowodowej ocenione być zatem muszą jako zawinione przez stronę. Niewątpliwie zatem powód musi już w pozwie powołać wszystkie dowody mające wykazać istnienie istotnych dla przyjęcia zasadności roszczenia faktów. Bowiem rzeczą powoda, na którym ciąży obowiązek wykazania faktów,

z których wywodzi skutki prawne jest dostarczenie materiału dowodowego koniecznego dla przyjęcia zasadności dochodzonego roszczenia. Wobec tego powódka powinna już w pozwie przedstawić dowody uzasadniające jej roszczenie co do zasady jak i co do wysokości. Obowiązku temu w zakresie zapłaty przez pozwaną obciążających ją z mocy § 7 umowy równowartości obciążeń pozwana nie sprostała. Nie przedstawiła bowiem żadnych miarodajnych dokumentów źródłowych, na podstawie których refakturowała pozwaną opłaty z tytułu kosztów zużycia energii elektrycznej i wody. Tym samym jej wyliczenie w tym zakresie wymykało się kontroli i mogło pozostawać dowolnym i nieprawidłowym.

Odnosząc się do kolejnych zarzutów powódki, to nie można również było podzielić jej stanowiska dotyczącego przyznania waloru wiarygodności zeznaniom świadka Ł. R. i pozwanej, a odmowy z kolei przyznania tego waloru zeznaniom cedentów. Zeznania wymienionego wyżej świadka oraz pozwanej znajdują odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Natomiast powódka nie zdołała w sposób skuteczny wykazać, że prezentowane przez nią stanowisko, poparte zeznaniami cedentów, znajduje odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. To samo dotyczyło oceny zeznań świadka M. I.. Powódka nie zdołała wykazać, że ze strony cedentów nie padła propozycja wynajęcia lokalu jeszcze przed jego opuszczeniem przez pozwaną oraz tego, że świadek celowo we współdziałaniu z pozwaną przedstawił taką wersję wydarzeń. Należało mieć bowiem na uwadze okoliczność, że cedenci oraz pozwana od samego początku, kiedy cedenci przejęli budynek, nie mogli się w wielu sprawach porozumieć. Przedmiotem sporu była zarówno kwestia wysokości czynszu, wad lokalu w postaci nieprzyjemnego zapachu, oraz sposobu refakturowania należności z tytułu opłat eksploatacyjnych. Jak już wcześniej wskazano świadek nie miał wiedzy o tych okolicznościach, a pozwana nie informowała go o szczegółach współpracy z cedentami.

Sąd Okręgowy nie podzielił również zarzutu powódki dotyczącego naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie wyroku jest dokumentem o charakterze sprawozdawczym, którego celem jest przedstawienie procesu myślowego prowadzącego Sąd do wydania określonej treści wyroku, w zakresie wszystkich zawartych w nim rozstrzygnięć; najbardziej lapidarnie mówiąc – uzasadnienie ma dawać odpowiedź na pytanie, dlaczego taki, a nie inny wyrok został wydany. Sporządzone w niniejszej sprawie uzasadnienie spełnia powyższe kryteria.

Co zarzutu naruszenia art. 664 § 2 k.c., to wskazać należało, zarzut ten w kontekście jednoznacznego ustalenia o wygaśnięciu stosunku najmu na podstawie zgodnej woli stron nie miał istotniejszego znaczenia w sprawie. Niejako na marginesie wypada tylko podkreślić, że zarzut ten jest chybiony. Należy zauważyć, że przewidziana w powyższym przepisie odpowiedzialność wynajmującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne rzeczy stanowiącej przedmiot najmu jest jednym z najistotniejszych elementów ochrony prawnej najemcy przewidzianej w przepisach kodeksu cywilnego. Przepis art. 664 k.c. nie definiuje wad fizycznych i prawnych najętej rzeczy oraz nie odsyła do przepisów o rękojmi rzeczy sprzedanej. Wskazuje się zatem na możliwość stosowania w odniesieniu do wad rzeczy najętej przepisów dotyczących rękojmi w ramach umowy sprzedaży, na zasadzie ostrożnej analogii, mając na uwadze niepełność regulacji art. 664 k.c. oraz różne cele umowy sprzedaży i najmu. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady rzeczy najętej jest niezależna od winy wynajmującego oraz od jego wiedzy o wadach, a zatem ma charakter obiektywny. Ponadto do jej powstania nie jest potrzebne zawiadomienie wynajmującego przez najemcę o wystąpieniu wad. Odpowiedzialność zależy natomiast od tego, czy wady ograniczają przydatność rzeczy czy też uniemożliwiają jej używanie przewidziane w umowie. Wady, które uniemożliwiają używanie rzeczy w zakresie przewidzianym w umowie, mogą być usuwalne albo nieusuwalne, mogą istnieć w chwili zawarcia umowy albo powstać w czasie trwania najmu. (vide: Gawlik Zdzisław, Janiak Andrzej, Kidyba Andrzej, Kopaczyńska-Pieczniak Katarzyna, Koziół Grzegorz, Niezbecka Elżbieta, Sokołowski Tomasz, Komentarz LEX 2010 do art.664 Kodeksu cywilnego).

Pozwana podniosła, iż wadami przedmiotu najmu, był nieprzyjemny zapach wydobywający się z kanalizacji. Podkreśliła, że w przypadku kontroli nadzoru farmaceutycznego lokal natomiast został by zamknięty z tego powodu (k. 96 akt). Fakt wydobywających się zapachów potwierdzili świadkowie oraz pozwana i cedenci. Świadek M. K., żona poprzedniego właściciela budynku, również zeznała, że pozwana zgłaszała jej brzydkie zapach z kanalizacji. Był to ogólny problem kanalizacji i należało zalewać woda kratki ściekowe (k. 164 akt). Wskazać również należało, że oświadczenie najemcy o wypowiedzeniu umowy dla swej skuteczności nie wymaga szczególnej formy. Jeśli jednak

umowa najmu została zawarta w formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, jej wypowiedzenie wymaga zachowania formy dokumentowej, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę. Natomiast jeśli umowa najmu została zawarta w innej formie szczególnej, to jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem (art. 77 § 2-3 k.c.). Niedochowanie tych wymogów wywołuje jedynie ograniczenia dowodowe (art. 74 k.c.), nie unicestwia zaś skuteczności ewentualnego oświadczenia o wypowiedzeniu.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i ją oddalił na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 5 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2005.1800 z późn. zm.).