

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 04 października sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, po rozpoznaniu sprawy z powództwa B. S. przeciwko D. S. o zapłatę (sygn. akt I C 828/18):

I. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.324,63 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddalił w pozostałym zakresie;

III. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 100 zł tytułem kosztów postępowania.

**Sąd rejonowy oparł powyższe orzeczenie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach.**

Dnia 1 kwietnia 2014 r. powódka zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S.. Czynsz najmu wynosił 650 zł miesięcznie oraz był płatny z góry do 15 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy. Umowę zawarto na czas określony do 31 marca 2015 r. z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, licząc od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu w której doręczono stronie wypowiedzenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności (§ 3 pkt 2). W przypadku zwłoki płatności czynszu, kosztów eksploatacji najemca zobowiązał się do opuszczenia lokalu i wydanie go wyjmującej (§ 4 pkt 3). Najemca zobowiązał się do uiszczania w okresie obowiązywania umowy kosztów eksploatacji i kosztów związanych z energią elektryczną, wodę i centralne ogrzewanie (§ 4 pkt 2 ). Kaucja została wpłacona w wysokości 350 zł.

W październiku 2014 r. powódka zmieniła zamek w wynajmowanym mieszkaniu.

Pismem z 16 października 2014 r. powódkę wezwano do Spółdzielni Mieszkaniowej celem uiszczenia zaległości na dzień 30 września 2014 r. w kwocie 1.217,38 zł, a następnie zapłatę odsetek w kwocie 34,57 zł za opóźnienie w płatności zaliczek. Za okres od 13 sierpnia 2014 r. do 16 października 2014 r. dostawca prądu wystawił fakturę za zużycie prądu (97 K.) w kwocie 70,82 zł. Powódka zapłaciła przedmiotowe zaległości.

Pozwany zapłacił czynsz i opłaty eksploatacyjne do Spółdzielni za miesiące od kwietnia do lipca 2014 r.

Pozwany skierował korespondencję do powódki w dniu 19 września 2014 r., w dniu 24 września 2014 r., w dniu 17 października 2014 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym sąd rejonowy uznał powództwo za zasadne w znamienitej części.

Sąd zważył, iż powódka dochodziła od pozwanego w związku z wynajmowanym mu mieszkaniem zapłaty czynszu za sierpień i wrzesień 2014 r. (1 300 zł), kosztów eksploatacji (1 217,38 zł), odsetek za nieterminową spłatę kosztów eksploatacji (34,57 zł), opłat za energię elektryczną (70,82 zł), kosztów wymiany zamka wobec nieprzekazania kluczy do mieszkania (38,36 zł) oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z mieszkania (1300 zł). Jak wynika z umowy najmu zawartej na czas oznaczony, pozwany był zobligowany do zapłaty czynszu za lokal, opłat i kosztów innych dostawców. Choć twierdził, że wypowiedział umowę ze skutkiem na dzień 31 lipca 2014 r., lecz zdaniem sądu pierwszej instancji nie udowodnił tego faktu, gdyż nie przedłożył zgodnie z § 3 pkt 2 umowy doręczenia wypowiedzenia powódce. Co więcej, to twierdzenie pozostaje w sprzeczności z faktem, iż pierwsze pisma kierował doń we wrześniu 2014 r., a za miesiąc sierpień i wrzesień 2014 zużyto prąd na poziomie jak dotychczas.

Zważywszy, że powódka wymieniła zamek i objęła w posiadanie przedmiot najmu w październiku, sąd uznał, że zasadnym było zasądzenie na jej rzecz kwoty 1.300 zł za czynsz za miesiąc sierpień i wrzesień 2014 r., a także należności eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni za w/w miesiąc w kwocie 880,88 zł i należność za prąd w kwocie 70,82 zł, które

za pozwanego zapłaciła powódka. Nadto pozwanego obciążają należności w postaci odsetek za nieterminową zapłatę należności w wysokości 34,57 zł oraz kwota 38,36 zł tytułem wymiany wkładki wobec treści art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. , gdyż pozwany nienależycie wykonał zobowiązanie, które skutkowało powstaniem szkody w majątku powódki. Jedyne co, to sąd oddalił żądanie zapłaty kwoty 1.300 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, albowiem strony łączyła umowa najmu i pozwany skutecznie jej nie wypowiedział.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek sąd oparł na art. 481 i art. 482 k.c. bacząc, że zgodnie z umową, zapłata za należności przypadała 15 każdego miesiąca, zatem dopuszczalne było żądanie zapłaty odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty należności głównej od dnia od dnia 01 października 2014 r.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 2 w zw. z art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany domagając się jego uchylecia oraz zasądzenia kosztów procesu. Zarzucił sądowi wydanie orzeczenia na podstawie twierdzenia, iż pozwany mieszkał w wynajmowanym od powódki mieszkaniu do września 2014 r., kierując się domniemaniami i poszlakami, a nie biorąc pod uwagę dowodów strony pozwanej. Wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków A. S. i J. S., a także zeznań męża powódki, któremu pozwany próbował doręczyć wypowiedzenie umowy najmu na przełomie czerwca i lipca 2014r., lecz ten odmówił odbioru pisma tłumacząc iż żona zabroniła mu cokolwiek od pozwanego odbierać. Wniósł również o zobowiązanie powódki do przedstawienia wyciągów telefonicznych z okresu od czerwca do lipca 2014 r., celem ustalenia, iż pozwany wielokrotnie próbował skontaktować się z powódką.

W uzasadnieniu apelacji skarżący zarzucił, iż oparcie twierdzenia o zamieszkiwaniu w lokalu w miesiącach sierpniu i wrześniu 2014 r. z uwagi na zużycie energii elektrycznej jest bezzasadne, gdyż prąd mogła zużyć w tym czasie inna osoba, np. kolejna osoba wynajmująca to mieszkanie. Wyjaśnił, że nie mógł przedłożyć potwierdzenia doręczenia wypowiedzenia umowy najmu powódce, z powodu celowego unikania odbioru tego pisma przez powódkę. Po raz pierwszy skierował korespondencję do powódki we wrześniu 2014 r. z powodu unikania pozwanego przez powódkę, gdy wyczerpał wszelkie inne możliwości skutecznego doręczenia wypowiedzenia umowy najmu powódce. Finalnie apelujący podkreślił, że od sierpnia 2014 r. wynajmował inne mieszkanie, więc logicznym jest, iż nie zajmował mieszkania powódki.

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

Apelacja pozwanego podlegała oddaleniu.

Dokonując bowiem ponownej merytorycznej oceny zasadności żądania pozwu przez pryzmat zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego sąd odwoławczy doszedł do przekonania, iż zaskarżony wyrok jako odpowiadający prawu musiał się ostać, gdyż sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy zgromadził w niniejszej sprawie materiał dowodowy, w dalszej kolejności dokonał jego prawidłowej oceny i ustalił stan faktyczny odpowiadający treści tych dowodów. W konsekwencji te ustalenia faktyczne sąd okręgowy przyjął za własne, czyniąc je podstawą swego rozstrzygnięcia. W sytuacji bowiem, gdy sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. wyroki SN: z 19 października 2017 r., II PK 292/16, LEX nr 2426549; z 16 lutego 2017 r., I CSK 212/16, LEX nr 2294410; nadto postanowienia SN: z 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14, LEX nr 1781773 i 26 kwietnia 2007 r., II CSK 18/07, LEX nr 966804).

Jednocześnie ocenić należało, że na podstawie tak prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych sąd pierwszej instancji dokonał trafnej oceny zasadności żądania pozwu pod kątem właściwych przepisów prawa materialnego, słusznie stwierdzając, że co do kwoty 2.324,63 zł powództwo okazało się zasadne.

Godzi się zauważyć, iż bezspornie strony łączyła umowa najmu w rozumieniu art. 659 § 1 k.c., stanowiącego, iż przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W świetle cytowanego wyżej przepisu umowa

najmu jest umową dwustronnie zobowiązującą, konsensualną, odpłatną i wzajemną. Treścią tego typu umowy jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy do używania rzeczy przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a także odpowiadające mu zobowiązanie najemcy do płacenia wynajmującemu umówionego czynszu (zob. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 259). Do elementów istotnych (*essentialia negotii*) umowy najmu należą zatem ustalenie jej przedmiotu oraz czynszu.

Bezspornie strony zawarły dnia 1 kwietnia 2014 r. umowę najmu o treści wynikającej z dokumentu widniejącego na k. 11-12 akt, na podstawie której, powódka oddała pozwanemu do używania stanowiący jej własność lokal mieszkalny położony przy ul. (...), a ten zobowiązał się uiszczać na rzecz powódki z tego tytułu czynszu najmu opiewający na kwotę 650 zł miesięcznie (§4 ust. 1 umowy) oraz uiszczać wszystkie koszty związane z eksploatacją lokalu, włącznie z rozliczeniem za prąd, wodę i centralne ogrzewanie (§ 4 ust. 3 umowy). Nie ulega wątpliwości, iż umowa najmu została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia 31 marca 2015 r., przy czym na gruncie przedmiotowej umowy strony przewidziały, że może ona zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, który rozpoczyna się od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczyła drugiej stronie wypowiedzenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

W niniejszej sprawie powódka dochodziła od pozwanego należności z tytułu czynszu najmu za miesiące sierpień i wrzesień 2014 r. oraz opłat za korzystanie z lokalu do końca tego okresu. Pozwany z kolei twierdził, że nie był on obowiązany do pokrywania objętych żądaniem pozwu należności, albowiem miał on uprzednio wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2014 r.

W tej sytuacji nie powinno budzić wątpliwości, że kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia sprawy był rozkład ciężaru dowodu uregulowany w treści art. 6 k.c., stanowiącego, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Ciężar dowodu w rozumieniu omawianego przepisu pozostaje w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów. W myśl bowiem art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W świetle będącej podstawą procesu cywilnego opartego na zasadzie kontradiktoryjności reguły, to na stronach spoczywa obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności i faktów, które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu, w szczególności tych, które są w sprawie sporne. Co wymaga jeszcze podkreślenia, iż obowiązkiem powoda jest przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzi roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.). Wszystkie okoliczności faktyczne doniosłe dla rozstrzygnięcia sprawy i składające się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia muszą mieć oparcie w dowodach przeprowadzonych w toku postępowania, o ile nie są objęte zakresem faktów przyznanych przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.) oraz co do faktów niezaprzeczonych (art. 230 k.p.c.) (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 27 listopada 2014 r., I ACa 677/14, LEX nr 1621085).

Wprawdzie to powoda obarcza obowiązek udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, to jednak reguła ciężaru dowodu nie może być pojmowana w ten sposób, że ciężar zawsze na powodzie, gdyż w zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii, ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powodzie, co do innych z kolei - na pozwanym (por. orzeczenie SN z dnia 3 października 1969 r., II PR 313/69, OSNCP 1970/9/147). Tak jak powód powinien wykazać okoliczności będące u podstaw zgłoszonego przez niego żądania, tak ten, który odmawia uczynienia zadość roszczeniu, musi udowodnić fakty wskazujące na to, że takie uprawnienie żądającemu nie przysługuje. Każdorazowo ciężar dowodu spoczywa przy tym na tej osobie, która twierdzi, a nie na tej, która zaprzecza określonym faktom (*ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat*). Co jest o tyle zrozumiałe, iż nie sposób obciążać określonej strony ciężarem dowodzenia wystąpienia okoliczności negatywnych (*vide*: wyrok SN z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 449/09, LEX nr 656464).

Odnosząc powyższe do realiów rozpatrywanej sprawy uznać należało, że na powódce spoczywał ciężar wykazania zasadności dochodzonego roszczenia, tj. że strony istotnie łączyła we wskazanym w pozwie okresie czasu umowa najmu i czynsz w jakiej wysokości pozwany powinna był uiszczać na jej rzecz z tego tytułu, nadto jakie inne opłaty obciążały w tym okresie pozwanego, co też niewątpliwie powódka udowodniła. Wszak wysokość czynszu najmu wprost

wynikała z treści umowy i wynosiła 650 zł (§ 4 ust. 1 umowy), co za okres 2 miesięcy dawało łącznie kwotę 1300 zł. Wysokość nieuiszczonych do dnia 30 września 2014 r., a obciążających najemcę opłat eksploatacyjnych do spółdzielni mieszkaniowej wynikała z pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. z dnia 16 października 2014 r. wskazującego, że zaległość z tego tytułu wynosiła 1217,38 zł (k. 14), zaś odsetki za opóźnienie w zapłacie przedmiotowych opłat wynosiły 34,57 zł (vide pismo spółdzielni mieszkaniowej z dnia 31 grudnia 2014 r. na k. 18 akt sprawy). Nadto z widniejącej w aktach sprawy faktury nr (...) wynikało, że za okres 13 sierpnia 2014 r. – 16 października 2014 r. naliczone zostały opłaty w kwocie 70,82 zł z tytułu poboru energii elektrycznej w przedmiotowym lokalu (k. 19).

Wszystkie w/w opłat zgodnie z umową najmu obciążały najemcę, tj. pozwanego, który bezspornie opłat tych nie uiścił. Wobec zatem wykazania przez stronę powodową roszczenia w tym zakresie, po stronie pozwanego aktualizował się obowiązek dowodowy wykazania, że nie istnieją jednak po stronie powódki wierzytelności z tego tytułu, albowiem umowa została przez pozwanego wypowiedziana ze skutkiem na koniec lipca 2014 r.

Tymczasem mając na uwadze ogół okoliczności faktycznych rozpatrywanej sprawy sąd okręgowy doszedł do przekonania, iż pozwany powyższej okoliczności nie wykazał i w tym zakresie podzielić należało poczynioną przez sąd pierwszej instancji ocenę zgromadzonego w tym postępowaniu materiału dowodowego, która nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. stosownie do którego, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W kontekście tej regulacji podkreślenia wymaga, że zwalczanie przez stronę swobodnej oceny dowodów nie może polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest przy tym posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznym i wykazywanie w ten sposób, że ujęte w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wymaga zatem wykazania, że ocena przeprowadzonych w sprawie dowodów przez sąd jest rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (zob. wyroki SN z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01, LEX nr 78813; z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03, LEX nr 164852; z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 393/03, LEX nr 585758).

Tymczasem sąd pierwszej instancji dokonał w tym zakresie wszechstronnej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a z ustalonych faktów wysnuł prawidłowe wnioski. Niewątpliwie starannie zebrał i szczegółowo rozważył wszystkie zgłoszone w sprawie dowody mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy oraz ocenił je w sposób nie naruszający swobodnej oceny dowodów, uwzględniając w ramach tejże oceny zasady logiki i wskazania doświadczenia życiowego. Wobec tego nie sposób jest podważać adekwatności dokonanych przez sąd ustaleń faktycznych do treści przeprowadzonych dowodów. Apelujący nie zdołał podważyć wiarygodności materiału dowodowego, który stał się podstawą ustaleń faktycznych sądu. Ten materiał dowodowy koresponduje ze sobą tworząc logiczny stan rzeczy. Podkreślenia wymaga, że samo subiektywne przeświadczenie pozwanego o treści i doniosłości poszczególnych dowodów zostało dokonane w oderwaniu od całokształtu okoliczności sprawy wynikających z zebranego materiału dowodowego, jak też w oderwaniu od argumentacji przedstawionej przez sąd rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i treści łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Zarzuty pozwanego nie mogły prowadzić do skutecznego podważenia słuszności ustaleń stanu faktycznego poczynionych przez sąd meriti na podstawie tak prawidłowo ocenionego materiału dowodowego przeprowadzonego w tym postępowaniu.

Słusznie bowiem sąd pierwszej instancji za niewykazaną uznał okoliczność, iż pozwany miał wypowiedzieć umowę najmu z końcem lipca 2014 r.

Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z art. 77 § 2 k.c., w jego brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy, jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Ustawodawca na kanwie cytowanego przepisu przewidział, że jeżeli – jak w niniejszej sprawie – umowa została zawarta na piśmie, jej wypowiedzenie powinno nastąpić na piśmie, przy czym nie określono jaki będzie skutek niezachowania formy pisemnej. W tym kontekście nie można jednak tracić z pola widzenia, że stosownie do dyspozycji art. 76 k.c., jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu

zastrzeżonej formy. Jednakże gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, nie określając skutków niezachowania tej formy, poczytuje się w razie wątpliwości, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych. W przedmiotowej umowie strony jednoznacznie w § 4 ust. 2 umowy najmu przewidziały, że wypowiedzenie umowy najmu powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Pozwany mógłby zatem skutecznie wypowiedzieć powódce umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2014 r. z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia umowy, gdyby najpóźniej do dnia 30 czerwca 2014 r. złożył w stosunku do powódki pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Tymczasem z załączonych do akt sprawy potwierdzeń odbioru wynikało, że jakkolwiek korespondencję do powódki skierował dopiero w dniach 19 września 2014 r., 24 września 2014 r. i 17 października 2014 r. Brak jest jakiegokolwiek dowodu, aby pozwany złożył powódce w wymaganej na gruncie § 4 ust. 1 umowy najmu formie pisemnej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, wobec czego nie można przyjąć, że miał on skutecznie wypowiedzieć powódce umowę najmu z końcem lipca 2014 r.

Nawet jeśli przyjąć, iż pozwany podejmował już w czerwcu 2014 r. próby doręczenia osobiście powódce pisma z dnia 1 czerwca 2014 r. stanowiącego wypowiedzenie umowy najmu - k. 64 akt sprawy (choć należy zdecydowanie podkreślić brak wykazania tych okoliczności), to powyższe nie zmienia faktu, że pismo takie faktycznie nie zostało do powódki skierowane. Pozwany wobec niemożności skontaktowania się z powódką i wobec odmowy odebrania oświadczenia przez męża powódki, pozostał biernym i poprzestał jedynie na opuszczeniu lokalu. Nie skierowało wówczas do powódki pisemnego oświadczenia o tym, że wypowiada umowę najmu, choć istotnym jest, że na kanwie art. 61 k.c. przyjęto, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W rozumieniu przytoczonego przepisu skuteczne złożeniu oświadczenia woli następuje także, w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie zna jego treści, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła do niego w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać. Na składającym oświadczenie woli spoczywa ciężar dowodu, że doszło do adresata w sposób umożliwiający mu - według zasad doświadczenia życiowego - zapoznanie się z jego treścią (por. wyroki SN: z dnia 22 marca 2017 r., III CSK 148/16, LEX nr 2352146; z dnia 20 maja 2015 r., I CSK 547/14, LEX nr 1767493 oraz z dnia 18 kwietnia 2012 r., V CSK 215/11, LEX nr 1212829). Jeżeli treść oświadczenia woli składanego innej osobie zawarta jest w piśmie przesyłanym pocztą, a nadawca oświadczenia doręcza pismo w miejsce, które stanowi miejsce zamieszkania odbiorcy albo miejsce jego stałej aktywności, za decydujący dla uznania go za doręczone uważana jest chwila dostarczenia pisma w to miejsce. W takim wypadku domniemywa się skuteczność doręczenia oświadczenia woli (por. wyrok SN z dnia 8 września 2016 r., II CSK 750/15, LEX nr 2182659).

Pozwany jednak w tym postępowaniu nie wykazał, aby za pośrednictwem poczty takie pismo skierował do powódki, a wręcz z treści prezentowanego przezeń stanowiska wynika, że uczynił to dopiero we wrześniu 2014 r. Okoliczność, iż pozwany przejawiał wolę i podejmował próby kontaktu z powódką nie zmienia tego, że faktycznie w kluczowym dla sprawy okresie czasu, tj. do końca czerwca 2014 r., nie skierował do powódki za pośrednictwem poczty pisma stanowiącego wypowiedzenie umowy najmu, wobec czego umowa ta nie mogła zostać przezeń skutecznie wypowiedziana z końcem lipca 2014 r.

Co istotne, do odmiennej oceny nie mogły doprowadzić dowody zawnioskowane przez pozwanego na etapie postępowania apelacyjnego, bowiem dowody te jako spóźnione zostały pominięte.

W myśl art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Wprawdzie na gruncie w/w przepisu sąd odwoławczy orzeka także na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez strony na etapie postępowania apelacyjnego. Tym niemniej sąd drugiej instancji może dopuścić w zasadzie tylko takie dowody, których dopuszczenie jest uzasadnione na gruncie art. 381 k.p.c. zgodnie z którym, sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba, że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Obowiązująca w Kodeksie postępowania cywilnego zasada kontrydyktoryjności i uwolnienie sądu orzekającego od odpowiedzialności za rezultat postępowania dowodowego, którego dysponentem są strony (por. wyrok SN z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 70/96) oznacza, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego powinny być wyczerpująco

przedstawione kwestie sporne, fakty i dowody. Przed sądem drugiej instancji nowe fakty i dowody mogą być zgłaszane jedynie wyjątkowo (por. wyrok SN z dnia 7 lipca 1999 r. II CKN 417/98 Prokuratura i Prawo - dodatek 1999/11-12 poz. 35). Strona przed tym sądem powinna zatem wykazać, że nie mogła dowodów tych przedstawić w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji (gdyż wówczas jeszcze nie istniały lub o nich nie wiedziała, albo też zachodziły istotne przyczyny usprawiedliwiające niemożność ich przedstawienia) lub że potrzeba ich oferowania powstała dopiero później. O istnieniu potrzeby powołania się na nowe fakty i dowody nie decyduje samo zapatrywanie strony, lecz przedmiotowa ocena istniejącego stanu rzeczy, której dokonuje sąd (por. wyrok SN z dnia 10 maja 2000 r. III CKN 797/2000; wyrok SN z dnia 20 maja 1998 r. I CKN 678/97). Oznacza to, że nie można oprzeć apelacji na nowych faktach i dowodach, których strona nie powołała w pierwszej instancji tylko dlatego, że uważała, iż nie zachodzi taka potrzeba, gdyż przytoczony przez nią materiał procesowy wystarczy do uzasadnienia jej roszczenia lub obrony (por. wyrok SN z dnia 1 lutego 1973 r. II CR 647/72). Również wydanie niekorzystnego dla strony wyroku nie może stanowić samoistnej podstawy powołania się w postępowaniu apelacyjnym na nowe fakty i dowody (por. wyrok SN z dnia 24 marca 1999 r. I PKN 640/98).

Zważyć należało, iż apelujący dopiero na etapie postępowania odwoławczego wniósł o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków na okoliczność wykazania, że podejmował próby doręczenia powódce wypowiedzenia umowy najmu i faktu opuszczenia spornego lokalu w lipcu 2014 r. Możliwość powołania tych dowodów nie powstała jednak dopiero na obecnym etapie postępowania, albowiem zasadniczo potrzeba przedłożenia dowodów, które w sposób nie budzący wątpliwości wykazywałyby fakt skutecznego wypowiedzenia umowy najmu z końcem lipca 2014 r. istniała już na etapie wnoszenia przez pozwanego sprzeciwu od nakazu zapłaty. Obowiązkiem pozwanego było zaoferowanie sądowi takiego materiału dowodowego, którym umożliwiłby weryfikację zgłoszonych zarzutów już w tym momencie i stosowne dowody w tym zakresie winien był załączyć na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, a nie pozostawać biernym, zaś inicjatywę dowodową podejmować dopiero w reakcji na stanowisko sądu zajęte w uzasadnieniu wyroku. W tej sytuacji zaniebdania strony pozwanej w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, musiały na etapie postępowania apelacyjnego skutkować pominięciem na podstawie art. 381 k.p.c. nowo zgłoszonych dowodów. Tym bardziej, że wnioskowane przez pozwanego dowody z zeznań świadków, z uwagi na okoliczności na które świadkowie mieli zeznawać, nie miałyby dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia. Wszak nie zmieniłyby oceny tego, że pozwany dopiero we wrześniu 2014 r. skierował do powódki pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu.

Wobec zatem uznania, że pozwany nie wypowiedział skutecznie z końcem lipca 2014 r. powódce umowy najmu, ocenić należało, że słusznie sąd uznał, iż strony nadal w miesiącach sierpień i wrzesień 2014 r. łączyła umowa najmu i pozwany był obowiązany do pokrywania należności związanych z lokalem wynajmowanym od powódki, a które to należności wyniosły łącznie 2.622,77 zł, w tym zaległe opłaty za użytkowanie lokalu - 1.217,38 zł, naliczone przez spółdzielnię mieszkaniową odsetki od nieterminowo zapłaconych należności - 34,57 zł, zależności za energię elektryczną - 70,82 zł oraz zaległy czynsz najmu za miesiące sierpień i wrzesień 2014 r. - 1.300 zł. Do tej należności słusznie sąd pierwszej instancji doliczył jeszcze kwotę 38,36 zł tytułem kosztów wymiany zamka w drzwiach, gdyż zgodnie z art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz. Pozwany pomimo zakończenia stosunku najmu formalnie nie zwrócił powódce lokalu, w tym nie zwrócił jej kluczy do lokalu, wobec czego po stronie powódki powstała szkoda związana z koniecznością wymiany zamka w drzwiach wejściowych w związku z niewykonaniem przez pozwanego spoczywającego na nim zobowiązania, co rodziło po jego stronie odpowiedzialność odszkodowawczą opartą na art. 471 k.c., zwłaszcza, że powódka za pomocą przedłożonej faktury VAT nr # (...) (k. 21) wykazała wysokość doznanej szkody.

Tak argumentując i nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia, na podstawie art. 385 k.p.c. sąd okręgowy orzekł jak w sentencji.

SSO Małgorzata Grzesik

Sygn. akt II Ca 150/19

Zarządzenia:

1. odnotować;
2. odpis uzasadnienia doręczyć w-cy;
3. zwrócić akta Sr po dołączeniu (...).