

Sygnatura akt VIII Ga 19/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie, VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Górski

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2014 roku, w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym w postępowaniu uproszczonym

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko A. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 20 listopada 2013r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt X GC 1039/13;

oddala apelację.

- K. Górski -

VIII Ga 19/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego A. P. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 1.802,27 zł (jednego tysiąca ośmiuset dwóch złotych dwudziestu siedmiu groszy) wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od dat i kwot wskazanych w sentencji, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zniósł wzajemnie koszty procesu między stronami.

Wyrok zapadł po rozpoznaniu żądania zasądzenia kwoty 4.154,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od kwot: 1.516,27 zł od dnia 8 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, 2.564,99 zł od dnia 8 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty, 73,30 zł od dnia 3 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty. Żądanie to uzasadniono faktem zawarcia między stronami umowy najmu nr (...), której przedmiotem było pomieszczenie warsztatowe oraz jedno miejsce parkingowe znajdujące się na terenie (...) przy ulicy (...) w S., oraz twierdzeniem o zaniechaniu zapłaty przez pozwanego należności czynszowych oraz należności związanych z eksploatacją przedmiotu najmu w kwocie objętej pozwem.

Pozwany podniósł zarzut niewykazania przez powódkę istnienia roszczenia, a także wniósł o zasądzenie kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa procesowego. Podano, że pismem z dnia 16 listopada 2012 roku powódka rozwiązała z pozwanym umowę najmu z dniem 30 listopada 2012 roku, zaś jako przyczynę rozwiązania powódka wskazała nieregularne opłacanie czynszu i określiła dokładną datę rozwiązania umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia a pozwany opuścił lokal i przekazał go powodowi. Podkreślono, że pozwany nie zajmował lokalu w grudniu i nie korzystał zarówno z mediów, jak i z podnośnika.

W toku sporu powódka zajęła stanowisko, iż od dnia 1 grudnia 2012 roku pozwany zajmował bezumownie pomieszczenie będące do 30 listopada 2012 roku przedmiotem umowy najmu. Powódka podkreśliła, że dopiero w styczniu powódka uzyskała dostęp do pomieszczenia, nie odbyło się protokolarne zdanie lokalu i wydanie kluczy powódce. Odnosząc się do zarzutów pozwanego w zakresie naliczania opłat dodatkowych powódka wskazała, że były one naliczane w oparciu o odczyty. Powódka zaprzeczyła aby podnośnik był wadliwy. Wskazała, iż pozwany nigdy nie składał w tym zakresie reklamacji.

W oparciu o przedstawiony przez strony materiał procesowy Sąd ustalił, że w dniu 4 lutego 2011 roku pomiędzy stronami zawarta została umowa najmu pomieszczenia warsztatowego o powierzchni 64 m², miejsca parkingowego oraz podnośnika. Pozwany zobowiązał się uiszczać miesięczny czynsz w kwocie 21,00 zł za 1 m² powierzchni pomieszczenia plus podatek VAT, 46,00 zł za jedno miejsce parkingowe plus podatek VAT oraz 162,60 zł za podnośnik plus podatek VAT.

Oprócz czynszu najmu pozwany zobowiązał się uiszczać dodatkowe opłaty miesięczne za zużycie energii elektrycznej na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych i cen stosowanych przez (...) S.A., rozmowy telefoniczne. Wskazano, że do opłat będzie doliczany podatek VAT. Nadto ustalono, że pozwany zapłaci powódce w dniu podpisania umowy kaucję w wysokości 1.653,12 zł stanowiącą wartość jednomiesięcznego czynszu. W przypadku rozwiązania umowy, wpłacona kaucja zostanie zwrócona najemcy pod warunkiem protokolarnego zdania wynajmowanych pomieszczeń w stanie, w jakim zostały wynajęte z uwzględnieniem ich zwykłego zużycia eksploatacyjnego lub rozliczona w ostatnim czynszu.

Strony ustaliły, że czynsz najmu pozwany będzie płacił z góry na podstawie faktury VAT do 7 dnia każdego miesiąca, zaś pozostałe świadczenia najemcy opłacać będzie na podstawie wystawianych przez wynajmującego faktur w terminie 3 dni liczonych od dnia pokwitowania odbioru faktury.

Umowa zawarta została na czas nieokreślony. Wskazano, że w czasie trwania umowy każdej ze stron służy prawo jej rozwiązania za jednomiesięcznym wypowiedzeniem złożonym na koniec miesiąca w formie pisemnej. W razie opóźnienia się najemcy z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności lub wnoszenie czynszu w wysokości niższej niż ustalona, wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. W takim wypadku najemca obowiązany jest opróżnić pomieszczenia będące przedmiotem najmu i wydać je wynajmującemu w terminie wskazanym przez wynajmującego.

Strony zawarły aneks do umowy, w której wskazano, że pozwany zobowiązany będzie do uiszczania opłat za zużycie wody na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych i cen stosowanych przez (...).

Z dniem 1 listopada 2012 roku zwiększono stawkę netto czynszu z 21,00 zł za m² na 22 zł za m².

W dniu 1 października 2012 roku powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 2.073,17 zł. Faktura dotyczyła czynszu najmu za miesiąc październik 2012 roku w kwocie 1.653,12 zł, opłat za energię elektryczną za miesiąc wrzesień 2012 roku w kwocie 143,86 zł, opłat za wodę za miesiąc wrzesień 19,61 zł oraz opłaty za parkowanie w wysokości 56,58 zł i opłaty za podnośnik w wysokości 200,00 zł. Termin zapłaty został wskazany w fakturze na dzień 7 października 2012 roku.

Kolejną fakturę (nr (...)) powódka wystawiła w dniu 2 listopada 2012 roku. Dotyczyła ona czynszu za miesiąc listopad 2012 roku w kwocie 1.731,84 zł, opłaty za energię elektryczną za październik 2012 roku w kwocie 155,87 zł, opłaty za wodę za październik 2012 roku w wysokości 29,42 zł, opłaty za parkowanie i najem podnośnika. Termin zapłaty został wskazany na dzień 7 listopada 2012 roku.

Faktura nr (...) została wystawiona przez powódkę w dniu 3 grudnia 2012 roku. Obejmowała czynsz za grudzień 2012 roku w wysokości 1.731,84 zł, opłatę za energię elektryczną za listopad 2012 roku w kwocie 547,15 zł, opłatę za wodę za miesiąc listopad w kwocie 56,58 zł oraz opłatę za podnośnik i parkowanie. Termin zapłaty został wyznaczony na dzień 7 grudnia 2012 roku.

Ostatnia faktura obciążająca pozwanego o numerze (...) została wystawiona w dniu 2 stycznia 2013 roku.

Obejmowała ona energię elektryczną za miesiąc grudzień 2012 roku oraz wodę za miesiąc grudzień 2012 roku. Faktura opiewała na kwotę 73,30 zł i przewidywała termin zapłaty – 2 stycznia 2013 roku.

Pismem z dnia 16 listopada 2012 roku powódka w związku z nieregularnym opłacaniem czynszu przez pozwanego rozwiązała umowę najmu z pozwanym z dniem 30 listopada 2012 roku.

Do końca listopada 2012 roku pozwany opuścił pomieszczenia będące przedmiotem umowy z powódką. W czynnościach tych pomagał pozwanemu D. P. oraz brat pozwanego B. P.. Miały one miejsce w godzinach południowych.

W grudniu pozwany nie prowadził w lokalu działalności gospodarczej.

W dniu 3 stycznia 2013 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 5.885,17 zł tytułem należności wynikających z faktur.

Kolejne wezwanie zostało skierowane do pozwanego przez pełnomocnika powódki o dotyczyło zapłaty kwoty 4.154,56 zł.

W oparciu o przedstawione ustalenia Sąd uznał, że podstawy prawnej żądań pozwu należy upatrywać w treści art. 659 §1 k.c..

Sąd stwierdził, że spór między stronami dotyczył obowiązku zapłaty przez pozwanego czynszu i opłat eksploatacyjnych za miesiąc grudzień 2012 roku oraz opłat z tytułu najmu podnośnika za okres objęty niniejszym pozwem. Zaznaczono że strona powodowa prezentowała niekonsekwentne stanowisko odnośnie daty wygaśnięcia umowy oraz charakteru opłat obciążających pozwanego za miesiąc grudzień 2012 roku, podkreślając, że z pozwu wynika, iż podstawą roszczenia powódki jest umowa najmu, zaś faktury załączone do pozwu obejmują składniki czynszu najmu obciążającego pozwanego jako najemcę pomieszczenia, miejsca parkingowego oraz podnośnika. Natomiast w piśmie procesowym stanowiącym odpowiedź na sprzeciw powódka wskazała, iż należności za grudzień obejmują odszkodowanie za bezumowne korzystanie z pomieszczeń, podnośnika i miejsca parkingowego i stwierdziła, że pozwany korzystał z wymienionych rzeczy do stycznia 2013 roku. Z kolei z zeznań przedstawiciela powódki wynikało, że zdaniem strony powodowej umowa najmu wygasła dopiero w dniu 31 grudnia 2012 roku albowiem na mocy umowy obowiązywał miesięczny okres wypowiedzenia.

W celu ustalenia kiedy doszło do wygaśnięcia umowy najmu oraz czy po wygaśnięciu tejże umowy miało miejsce bezumowne korzystanie z dotychczasowego przedmiotu najmu Sąd dokonał interpretacji oświadczenia woli powódki o rozwiązaniu umowy najmu w powiązaniu z obowiązującymi w tym zakresie zapisami umownymi. Wskazując, że w piśmie z dnia 16 listopada 2012 roku powódka powołując się na nieregularne opłacanie czynszu przez pozwanego wskazała, iż z dniem 30 listopada 2012 roku rozwiązuje zawartą z pozwanym umowę, stwierdzono, że sformułowanie powyższe nie pozostawia żadnych wątpliwości, co do tego, że wolą powódki było zakończenie stosunku prawnego z pozwanym z dniem 30 listopada 2012 roku.

W rezultacie Sąd przyjął, że stosunek najmu ustał w dniu 30 listopada 2012 roku i tylko za tenże okres, tj. za czas do dnia 30 listopada na pozwanym ciąży obowiązek zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych.

Dalej Sąd stwierdził, iż strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, że pozwany korzystał z pomieszczeń, czy miejsca parkingowego w miesiącu grudniu 2012 roku. Za pozbawione oparcia w materiale dowodowym Sąd poczytał twierdzenia pełnomocnika powódki zawarte w piśmie z dnia 10 września 2013 roku, że dopiero w styczniu 2013 roku powódka uzyskała dostęp do pomieszczenia. Przytoczono stanowisko prezesa zarządu powódki, który podczas zeznań wyraźnie wskazał, że w grudniu lokal był zamknięty, przyjeżdżali klienci i odchodzili, bo było zamknięte. Uwypuklono brak twierdzeń faktycznych, które uzasadniałyby przyjęcie, że pozwany korzystał w grudniu z lokalu, a dopiero styczniu

opuścił lokal i brak dowodów świadczących o obecności pozwanego w lokalu w grudniu 2012 roku. Sąd skonkludował że w świetle wyników postępowania dowodowego za udowodnione przyjąć trzeba, pozwany opuścił lokal przed 30 listopada 2012 roku.

Reasumując za nieuzasadnione Sąd uznał obciążanie pozwanego czynszem najmu za miesiąc grudzień 2012 roku w kwocie 1.731,84 zł, co znalazło wyraz w fakturze VAT nr (...), kwotą za parkowanie w wysokości 56,58 zł oraz za podnośnik w wysokości 200,00 zł.

Nieuzasadnione było również żądanie zapłaty kwoty 73,30 zł wynikającej z faktury VAT nr (...) roku albowiem, jak ustalono pozwany nie korzystał z lokalu, umowa zakończyła byt w dniu 30 listopada 2012 roku. Brak jest więc podstaw do obciążenia pozwanego opłatami za wodę i energię elektryczną w miesiącu grudniu 2012 roku.

Oddalenie powództwa obejmowało również zakwestionowaną przez pozwanego kwotę opłaty za energię elektryczną za miesiąc listopad 2012 roku w wysokości 547,15 zł. Pozwany podnosił bowiem w sprzeciwie, iż wysokość tej opłaty odbiega w znaczącym stopniu od opłat dotychczas ponoszonych za energię elektryczną. Powódka nie ustosunkowała się w wystarczający sposób do wymienionego zarzutu. W ocenie Sądu winna była przedstawić sposób wyliczenia wymienionej kwoty i dokumenty, które były podstawą jej ustalenia. Sąd zaznaczył, że w istocie wysokość opłaty kilkakrotnie przekracza kwoty dotychczas naliczane przez powódkę, ciężar wykazania wysokości żądania spoczywał zgodnie z treścią art. 6 k.c. na stronie powodowej, a ta w żaden sposób nie starała się rozwiązać wątpliwości w zakresie zasadności obciążenia pozwanego wymienioną kwotą.

Odnosząc się do zarzutu braku podstaw do obciążania pozwanego kwotą czynszu za podnośnik Sąd stwierdził, iż kwestia wadliwości przedmiotu najmu uregulowana została w art. 664 k.c. Pozwany nie wykazał, że informował powódkę o wadliwości podnośnika. Brak jest dowodów świadczących o działaniach pozwanego zmierzających do obniżenia czynszu z tytułu wadliwości podnośnika. Umowa stron wprowadzała tryb reklamacyjny. Pozwany nie wykazał, by zgłaszał powódce reklamacje dotyczące wadliwości podnośnika w formie przewidzianej umową. Umowa najmu podnośnika obowiązywała do dnia 30 listopada 2012 roku i przed tym terminem nie została rozwiązana. W efekcie Sąd stwierdził, że na pozwanym ciąży obowiązek zapłaty czynszu z tego tytułu a w konsekwencji zaległość pozwanego wobec powódki obejmowała kwotę 1.073,17 zł wynikającą z faktury VAT nr (...) (kwota 1.000,00 zł została zapłacona przed procesem przez pozwanego, co było bezsporne, kwotę 2.173,71 zł wynikającą z faktury nr (...) oraz kwotę 29,42 zł tytułem opłaty za wodę za miesiąc listopad. Zaległość pozwanego winna zamknąć się więc kwotą 3.276,30 zł. Sąd stwierdził, że niezasadnie doliczył do kwoty zadłużenia na skutek omyłki kwotę 256,58 zł, która stanowi nienależne powódce świadczenie za parkowanie i podnośnik za miesiąc grudzień 2012 roku. Od koszty zadłużenia Sąd odjął kaucję w wysokości 1.730,61 zł, której wysokości nie była przez żadną ze stron kwestionowana.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadniono treścią art. 100 zd. 1 k.p.c.. Koszty należne powódce od pozwanego stanowiły kwotę zbliżoną do kosztów należnych pozwanemu od powódki i Sąd zniósł wzajemnie koszty procesu pomiędzy stronami.

Apelację od tego wyroku w części oddalającej powództwo wniosła strona pozwana. Wyrokowi zarzucono błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, który to błąd miał wpływ na jego treść., poprzez uznanie, że pozwany nie korzystał z pomieszczeń czy energii elektrycznej w miesiącu grudniu 2012r., a co za tym idzie nie był zobowiązany do zapłaty

W oparciu o tak wysłowiony zarzut wniesiono o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa advokackiego według norm przepisanych za obydwie instancje.

W uzasadnieniu wskazano, że jak wynika z ustaleń Sądu w listopadzie 2012r. pozwany wyprowadził się z zajmowanych pomieszczeń, a w grudniu 2012r. nie prowadził w nich działalności gospodarczej. Z powyższego nie wynika zdaniem skarżącego, że to powód dysponował pomieszczeniami w grudniu 2012r. Fakt wyprowadzki i nie prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwanego nie oznacza, że powód objął w posiadanie przedmiotowe pomieszczenia.

Tym samym pozwany był zobowiązany do zapłaty choćby z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powoda. Dlatego w ocenie powoda jego roszczenie o zapłatę za grudzień z tytułu korzystania z pomieszczeń przez pozwanego jest zasadne.

Odnosnie rachunku z tytułu korzystania z energii elektrycznej podniesiono, że powód przez cały okres najmu refakturował pozwanemu opłaty za energię elektryczną. Nigdy nie budziły one wątpliwości. Przyczyny wysokości ostatniego rachunku nie są powodowi znane i być może wynikają ze zwiększonego zużycia energii przez pozwanego w okresie jesienno - zimowym lub w związku z przeprowadzką. Powołując się na umowę, zgodnie z którą pozwany powinien pokryć koszty energii powodowi stwierdzono że powód obciążył pozwanego z tytułu opłat za energię elektryczną za okres, w którym pozwany z lokalu korzystał.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wstępnie zaznaczyć należy, że sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym, zaś Sąd odwoławczy nie przeprowadzał postępowania dowodowego, zatem zgodnie z art. 505¹³ §2 k.p.c. uzasadnienie niniejszego orzeczenia powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Katalog zarzutów, które skarżący może uczynić podstawą apelacji jest w postępowaniu uproszczonym ograniczony do zarzutu naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie oraz naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy (art. 505⁹ § 1 k.p.c.). Enumeratywne wyliczenie zarzutów mogących stanowić podstawę apelacji oznacza, że w postępowaniu uproszczonym ten środek odwoławczy ma charakter ograniczony, a sąd odwoławczy rozpoznaje sprawę w granicach wyznaczonych przez treść podniesionych zarzutów apelacyjnych.

W niniejszej sprawie skarżący reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika procesowego nie sformułował w petitum wniesionego środka odwoławczego, zarzutów naruszenia materialnego lub naruszenia prawa procesowego bo za taki nie może być uznany zarzut błędu w ustaleniach faktycznych nie wskazujący w żaden sposób na przyczynę tego błędu polegającą na naruszeniu konkretnej normy (procesowej lub materialnoprawnej) . Również w uzasadnieniu apelacji nie wskazano, naruszenia jakich przepisów miały powodować błędne zdaniem skarżącego ustalenia faktyczne. W szczególności nie zawarto w apelacji uzasadnienia pozwalającego na uznanie, że w kwestionuje się prawidłowość oceny materiału dowodowego w płaszczyźnie normy art. 233 §1 k.p.c. Nie wskazano, które z dowodów przytoczonych przez Sąd I instancji dla uzasadnienia poczynionych ustaleń faktycznych zostały ocenione z naruszeniem zasady swobodnej oceny.

Już te braki w argumentacji, w świetle wymogów z art. 505⁹ k.p.c. czynią stanowisko apelującego niezasadnym i świadczą, że apelacja służy wyłącznie ponownej prezentacji stanowiska skarżącego i stanowi wyłącznie nieumotywowaną prawnie polemikę z orzeczeniem Sądu I instancji.

Niezależnie od powyższego odnosząc się do wywodów skarżącego stwierdzić należy, że nie wykazał on, by nie posiadał dostępu do pomieszczenia po jego opuszczeniu przez pozwanego w końcu listopada 2012. Z niezakwestionowanych w toku procesu zeznań pozwanego wynika bowiem, że stanowiące przedmiot najmu pomieszczenie było zamykane wyłącznie na kłódkę, po opróżnieniu przedmiotu najmu i zabranii swoich rzeczy, pozwany pozostawił kłódkę otwartą (a więc nie zamknął pomieszczenia) a jednocześnie poinformował przedstawiciela (kierownika) powoda o tym, iż zwolnił pomieszczenie. W ocenie Sądu II instancji takie zachowanie w sposób jednoznaczny wyraziło wynajmującemu wolę zwrotu przedmiotu najmu i uczyniło pomieszczenie dostępnym dla powoda. Brak dalszych żądań wynajmującego np. w zakresie sformalizowania aktu wydania (sporządzenia protokołu, wydania kluczy, udokumentowania stanu przedmiotu najmu, stanu liczników itp.) świadczy zaś jednoznacznie o akceptacji takiego sposobu (formy) zwrotu przedmiotu najmu.

Zwrócić należy uwagę, że jedynym dowodem przedstawionym przez powoda dla podważenia stanowiska pozwanego w omawianym zakresie był dowód z przesłuchania strony powodowej. W toku przesłuchania przedstawiciel powoda nie negując, że obecnie powód posiada dostęp do pomieszczenia, w żaden sposób nie wskazał w swoich zeznaniach w jaki sposób i kiedy doszło do uzyskania tego dostępu, jeśli (jak jednocześnie twierdził) pozwany po opuszczeniu zamknął pomieszczenie i nie zostawił kluczy a do tej pory lokalu nie przekazał. Powód przyznał też wprost, że od końca listopada pozwany nie korzystał z pomieszczeń. Nie kwestionował w toku swoich zeznań, iż już wówczas zgodnie z twierdzeniami pozwanego zostały one opróżnione.

Jednocześnie, na co zwrócił uwagę trafnie Sąd Rejonowy (a co pomija w swojej argumentacji skarżący), tenże przedstawiciel powoda przedstawił w trakcie przesłuchania dwukrotnie twierdzenie, że w grudniu strony łączyła umowa najmu, gdyż płynął dopiero w tym czasie miesięczny termin wypowiedzenia a dochodzona należność za grudzień stanowi czynsz wynikający z umowy. Z zeznań wynika więc jednoznacznie to, że powód błędnie uważał, iż pozwany miał prawo w grudniu władać pomieszczeniem wobec trwania umowy najmu. Stanowisko to w kontekście pozostałej części materiału procesowego podważa całkowicie twierdzenia powołane w piśmie z 10 września 2013, z których wynika, że pozwany miał uchylać się od wydania lokalu mimo ustania umowy z końcem listopada.

Zatem z jednej strony nie wynika z materiału procesowego żaden argument pozwalający na uznanie, by pozwany zeznawał nieprawdę twierdząc, że poinformował powoda (upoważnionego pracownika) o opuszczeniu lokalu z końcem listopada (stosownie do treści pisma powoda) i pozostawił lokal otwarty (dostępny dla powoda). Z drugiej zaś strony twierdzenie o tym, że lokal nie został wydany w grudniu motywowane było w istocie przez przedstawiciela powoda błędnym jego przekonaniem o dacie, w której doszło do rozwiązania umowy najmu. W konsekwencji nie ma podstaw do uznania za wiarygodne zeznań powoda w tej części, w której twierdził on, że pozwany po opuszczeniu i zamknięciu lokalu uniemożliwił powodowi objęcie władztwa nad nim. Za wiarygodną należy więc uznać relację pozwanego w omawianym zakresie.

Zwrot przedmiotu najmu może nastąpić w każdy sposób dostatecznie ujawniający wolę przeniesienia posiadania a więc również poprzez oświadczenie skierowane do wynajmującego (jego pracownika) poprzedzone usunięciem wszystkich ruchomości najemcy z najmowanego pomieszczenia.

Wobec braku jakichkolwiek argumentów potwierdzających tezę powoda o nieopuszczeniu przez pozwanego i nieprzekazaniu powodowi pomieszczenia warsztatowego z końcem listopada, nie sposób uznać, by Sąd I instancji w tym zakresie poczynił wadliwe ustalenia.

Przyjąć trzeba natomiast, że powód wnosząc pozew pozostawał w błędnym przekonaniu, iż umowa najmu uległa rozwiązaniu dopiero z końcem grudnia (na co wskazuje uzasadnienie pozwu i treść zeznań przedstawiciela powoda) a twierdzenia o istnieniu roszczenia odszkodowawczego przedstawione w toku procesu mają jedynie w zamiarze powoda wyłączenie racjonalizować rozmiar dochodzonego roszczenia wobec argumentacji przedstawionej przez stronę pozwaną i nie znajdują oparcia w materiale dowodowym.

Odnosząc się do wywodów dotyczących należności za energię elektryczną, stwierdzić należy, iż skarżący w żaden sposób nie uwzględnia w swojej argumentacji treści umowy najmu, z której wynikało, że zużycie energii elektrycznej ustalane będzie na podstawie odczytu z urządzeń pomiarowych. Wobec stanowiska pozwanego, powód winien więc wykazać (na co trafnie zwrócił uwagę Sąd I instancji), w jaki sposób (na podstawie jakich odczytów i przez kogo dokonanych) doszło do ustalenia spornej należności. W piśmie z dnia 10 września 2013 roku jako jedyny dowód sposobu ustalania tych należności przedstawiono dowód z przesłuchania powoda. M. K. przesłuchany w charakterze strony powodowej w żadnym fragmencie swoich zeznań nie przedstawił jednak argumentów pozwalających uznać, że faktura dołączona do pozwu opiewa na należność ustaloną zgodnie z treścią umowy. W rezultacie, przy braku jakiegokolwiek innej inicjatywy dowodowej powoda w tym zakresie, ustalenie przez Sąd, że wysokość żądania w omawianej części nie została udowodniona nie może budzić najmniejszych zastrzeżeń.

W konsekwencji wobec bezzasadności argumentów przedstawionych w apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono o jej oddaleniu.