

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wyrokiem z dnia 29 września 2015 r. zasądził od B. G. na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej kwotę 3 078,53 złotych z ustawowymi odsetkami za okres od 28 listopada 2014 r. do dnia zapłaty i kwotę 178,38 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana zajmuje lokal mieszkalny nr (...), położony w Ł. przy ul. (...), wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddziału (...) w B. i nie uiszczala opłat za jego używanie, ani opłat pośrednich, w obowiązujących wysokościach i terminach.

Strony łączyła umowa ugody z dnia 12 lipca 2012 r. nr (...), której przedmiotem była spłata przez B. G. zadłużenia w kwocie 9 578,80 złotych, powstałego w związku z nieterminowym uiszczaniem opłat za używanie lokalu mieszkalnego i opłat pośrednich według stanu na dzień 25 czerwca 2012 roku. Na mocy tej umowy pozwana zobowiązała się do spłaty należności w 96 ratach miesięcznych, płatnych do 15-go dnia każdego miesiąca (95 rat po 100 zł i jedna rata w kwocie 78,80 zł). Nadto pozwana zobowiązała się do uiszczania pełnych opłat za używanie lokalu i zaliczek na opłaty pośrednie. Strony przewidziały, że w przypadku popadnięcia przez dłużniczkę w zwłokę z zapłatą kwoty odpowiadającej wysokości dwóch rat lub braku wpłaty bieżącej za używanie lokalu, wierzyciel wypowie umowę ze skutkiem natychmiastowym i podejmie działania egzekucyjne bez dalszych wezwań. Aneksem nr (...) z 16 lipca 2012 r. strony ustaliły wysokość zadłużenia na kwotę 9 643,54 złotych według stanu na tę datę. Pozwana zobowiązała się do spłaty należności w 96 ratach miesięcznych, z czego 95 rat po 100 złotych miesięcznie, zaś pierwsza rata w wysokości 143,54 złotych.

Pismem z 20.02.2013 r. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) w B. wezwała pozwaną do uiszczenia łącznej kwoty 2 031,52 złotych, w tym kwoty 1 615,66 złotych tytułem uregulowania sumy brakującej do wywiązania się z zawartej w dniu 12 lipca 2012 roku umowy. Pismem z dnia 5.08.2013 r. powódka wezwała pozwaną do uiszczenia łącznej kwoty 1 761,53 złotych, w tym kwoty 1 344,47 złotych brakującej do wywiązania się z umowy ugody. Pismem z 24.01.2014 r. strona powodowa wezwała ostatecznie B. G. do uiszczenia na swoją rzecz kwoty 3 061,31 złotych, w tym kwoty 2 645,54 złotych wynikającej z niewywiązywania się przez pozwaną z przedmiotowej umowy ugody.

W dniu 27 lutego 2013 r. strony przyjęły aneks nr (...) do umowy z 12 lipca 2012 r., przedmiotem którego była spłata przez B. G. kwoty 10 761,31 złotych zadłużenia z tytułu używania lokalu mieszkalnego, w tym kwoty 10 443,78 zł tytułem należności głównej i kwoty 317,53 zł tytułem odsetek ustawowych. Na podstawie aneksu nr (...) pozwana zobowiązała się do spłaty części należności w kwocie 6 720 złotych w 24 ratach w wysokości 280 złotych miesięcznie, zaś powódka zobowiązała się odroczyć do dnia 29.02.2016 r. spłatę pozostałej kwoty 4 041,31 złotych.

Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie powódki, upatrując podstawy prawnej dochodzonego przez nią roszczenia w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U z 2015 r., poz. 746 ze zm.), zgodnie z którym osoba, która zajmuje lokal mieszkalny uiszcza opłaty za używanie lokalu w wysokości nie większej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali rocznej, określonej na podstawie ust. 2, oraz zaliczki na opłaty pośrednie w terminie do piętnastego dnia każdego miesiąca, od dnia przekazania lokalu mieszkalnego. Sąd I instancji uznał, że pozwana była zobowiązana do uiszczenia opłat za używanie przedmiotowego lokalu oraz zaliczek na opłaty pośrednie. Z uwagi na brak terminowego uiszczenia opłat w obowiązującej stronie pozwana wysokość, po stronie B. G. powstało zadłużenie związane z używaniem przedmiotowego lokalu w wysokości 9 578,80 złotych. Obejmowało ono również zadłużenie za dochodzone przez powódkę w przedmiotowej sprawie roszczenie za okres od 1 lipca 2010 r. do 31 lipca 2012 r. Umową z dnia 12 lipca 2012 r. B. G. uznała powyższy dług i zobowiązała się do jego spłaty, dlatego Sąd Rejonowy uwzględnił w całości powództwo jako w pełni udowodnione. Nie budziły wątpliwości Sądu Rejonowego dokumenty, na których się oparł; nie były kwestionowane przez strony.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana B. G., zaskarżając go w całości i zarzucając:

- naruszenie przepisów postępowania w postaci przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że strona powodowa udowodniła wysokość dochodzonego roszczenia;

- naruszenie art. 207 k.p.c. poprzez uznanie, że powódka przedstawiła dowody dochodzonej należności w terminach określonych w tym przepisie, podczas gdy powódka tego nie dokonała.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez jego uchylenie i oddalenie powództwa.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji i utrzymanie w mocy zaskarżonego wyroku Sądu Rejonowego.

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

Apelacja jest zasadna i jako taka skutkuje zmianą zaskarżonego orzeczenia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Wyrokowanie musi być poprzedzone przeprowadzeniem postępowania dowodowego, pozwalającego ustalić fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) oraz oceną zebranego materiału dowodowego, dokonaną zgodnie z zasadami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie żądanie powódki, oparte na przepisie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U z 2015 r., poz. 746 ze zm.), dotyczyło zasądzenia wskazanych w pozwie kwot tytułem nieuiszczonych opłat pośrednich i za używanie lokalu, należącego do zasobu mieszkaniowego powódki. Rzeczą Sądu I instancji było zatem ustalenie – w oparciu o dowody zaoferowane przez strony – czy były podstawy do zasądzenia kwoty w wysokości wskazanej w pozwie. Wymaganiu temu Sąd Rejonowy nie sprostał. Wadliwa była ocena zebranego w sprawie materiału. Sąd I instancji przekroczył granice swobodnej oceny dowodów, dając wiarę twierdzeniom powódki i dowodom z dokumentów przez nią przedstawionych, na podstawie których nie jest możliwe ustalenie zasadności kwoty dochodzonej przez powódkę w wysokości przedstawionej w pozwie. Sąd I instancji naruszył w ten sposób przepis art. 233 § 1 k.p.c., co trafnie zarzucono w apelacji.

Poza sporem było, że pozwana zajmuje lokal, należący do zasobów mieszkaniowych powódki. Przedstawione dokumenty w postaci umowy ugody wraz z aneksem nr (...) wskazują, że pozwana była zadłużona wobec powódki z tytułu nieuiszczania opłat pośrednich i za używanie lokalu. Również ocena pisma procesowego złożonego przez powódkę dnia 1 czerwca 2015 r. pozwala na wniosek, że pozwana dokonywała wpłat z tytułu wskazanych opłat nieterminowo i w niepełnej wysokości. Należy jednak zauważyć, że strona powodowa zobligowana była do sprecyzowania żądania już w pozwie. Tymczasem z jego uzasadnienia wynika jedynie kwota dochodzonego roszczenia wraz z odsetkami. Brak jest natomiast wyliczenia, z którego wynikałaby wysokość opłat, które obciążały pozwaną i okresu zadłużenia. Nie sprecyzowano, czy pozwana dokonywała jakichkolwiek wpłat na poczet opłat zaległych czy bieżących i jak ewentualnie rozliczano takie wpłaty. Sąd Rejonowy winien pod tym kątem ocenić zebrany w sprawie materiał dowodowy. Dopiero wtedy można by mówić o ocenie wszechstronnej. Artykuł 233 § 2 k.p.c. zawiera bowiem nakaz - nie doznający wyjątku, aby wyrażona ocena w aspekcie wiarygodności dokonana była na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w sprawie oraz uwzględniała wszystkie dowody przeprowadzone w postępowaniu (tak też Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z 28 października 2015 r., III AUa 626/15, Lex nr 1842516).

Pozwana już w sprzeciwie zarzuciła, że powódka nie udowodniła wysokości dochodzonego roszczenia. Sąd Rejonowy uwzględnił jednak powództwo jako w pełni udowodnione. Jednak ocena przedłożonych dowodów była obarczona błędem, który doprowadził Sąd I instancji do niewłaściwych wniosków jurydycznych i w konsekwencji błędnego rozstrzygnięcia uwzględniającego powództwo. Sąd Rejonowy, opierając się na przedłożonych dokumentach, nie dokonał ich krytycznej analizy, bezrefleksyjnie przyjmując twierdzenia powódki za prawdziwe.

Szczegółowa analiza umowy ugody i aneksów do tej umowy nie pozwala na skonstruowanie logicznego wniosku, że wynika z niej wysokość zadłużenia pozwanej określona kwotą dochodzoną w pozwie. Umowa z dnia 12 lipca 2012 r. była dwukrotnie aneksowana. Na mocy pierwszego aneksu strony wprowadziły zmiany dotyczące wysokości

zadłużenia oraz planu jego spłaty, co Sąd Rejonowy odnotował w ustaleniach faktycznych. Z kolei mocą drugiego, strona pozwana zobowiązała się do spłaty części należności w kwocie 6 720 zł w 24 ratach w wysokości 280 zł miesięcznie, zaś powódka zobowiązała się odroczyć do dnia 29 lutego 2016 r. spłatę pozostałej należności, tj. kwoty 4 041,31 złotych, co również znalazło odzwierciedlenie w ustalonym stanie faktycznym sprawy. Sąd Rejonowy pominął jednak, że do umowy i pierwszego aneksu dołączone były harmonogramy spłaty, obejmujące terminy płatności i wysokości rat od lipca 2012 roku (k. 34-34v.) i następnie od sierpnia 2012 roku (k. 36-36 v.). Z kolei aneks nr (...) obejmował harmonogram obejmujący terminy płatności i wysokości rat od marca 2014 roku (k. 45). Jakkolwiek dokumenty te potwierdzały, że strona pozwana była zadłużona wobec strony powodowej, to wynika z nich również, że powódka czyniła na rzecz B. G. ustępstwa. Zmieniano terminy płatności rat i ich wysokości. Nie sposób zatem na podstawie treści tych dokumentów potwierdzić zasadności twierdzeń powódki zawartych w piśmie procesowym z dnia 1 czerwca 2015 roku (k. 32-32v.). Dotyczą one należności za okres od lipca 2010 roku do lipca 2012 roku. Wskazane w tym piśmie kwoty nie wynikają jednak ani z zawartej umowy ugody, ani z aneksów do niej. Nie wiadomo co jest podstawą dochodzonego roszczenia we wskazanej wysokości. W pozwie wskazano, że stanowi ją art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, tymczasem Sąd Rejonowy dzieląc wskazaną podstawę prawną dochodzonego roszczenia - co do jego wysokości odwołał się do umowy ugody wraz z aneksami. Jednakże w pozwie nie wskazano tej umowy, jako źródła zobowiązania powódki. Sąd Rejonowy oceniając, że przywołaną umowę ugody pozwana uznała swój dług wobec powódki w wysokości 9 578,80 zł nie wskazała jednocześnie, dlaczego zasądził kwotę wskazaną w pozwie i co się na nią składa. Słusznie wskazuje skarżąca, że umowa ta została przecież aneksowana, zmieniły się wysokości rat, do których zapłaty zobowiązana jest powódka i terminy ich płatności, a zatem należałoby ustalić, jak powódka zarachowała wpłaty pozwanej dokonywane za okres od lipca do sierpnia 2012 roku i jakie było źródło tego zobowiązania.

Błędnie zatem skonstatował Sąd I instancji, że powódka udowodniła roszczenie. Brak jest dowodu na wysokość kwoty, którą wskazano w pozwie. Z dokumentów zgromadzonych w sprawie kwota ta nie wynika. Ocena Sądu Rejonowego przekroczyła granice swobody, wyznaczone przez przepis art. 233 § 1 k.p.c. tym bardziej, że brak informacji, czy po zawarciu umowy ugody strona pozwana dokonała jakichkolwiek wpłat, zaś informacja o wpłatach dokonanych przed zawarciem umowy nie znajduje poparcia w dowodach zaoferowanych przez strony. Nie sposób zatem podzielić oceny materiału dowodowego przedstawionej przez Sąd Rejonowy.

Należy też podkreślić, że przy rozstrzygnięciu tej sprawy Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę wyliczeń złożonych przez stronę powodową wraz z odpowiedzią na apelację.

Uwzględniając zasady prekluzji procesowej, Sąd Okręgowy uznał przedłożone dokumenty za dowody spóźnione. Wprawdzie zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym, to jednak stosując normę z art. 381 k.p.c. pomija nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. W ocenie Sądu Okręgowego okoliczności sprawy wskazują, że strona powodowa mogła przedstawić wyliczenie przedłożyć już wraz z pozwem. Dokumenty te były w posiadaniu powódki jeszcze przed wytoczeniem powództwa, dlatego należy stwierdzić, że mogła swobodnie nimi dysponować i złożyć je na wcześniejszym etapie postępowania.

Reasumując: zgromadzony materiał dowodowy nie daje podstaw do zasądzenia kwoty wskazanej w pozwie, zgodnie z żądaniem strony powodowej, która nie udowodniła go co do wysokości.

Przedstawione rezultaty kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia skutkowały jego zmianą w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie powództwa.

Modyfikacja rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu nie doprowadziła jednak do wydania orzeczenia o kosztach postępowania przed Sądami obu instancji. Pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie złożyła bowiem ani spisu kosztów, ani wniosku w trybie art. 109 k.p.c. W myśl tego przepisu roszczenie o zwrot kosztów wygasa, jeśli strona najpóźniej przed zamknięciem rozprawy bezpośrednio poprzedzającej wydanie orzeczenia nie

złoży sądowi spisu kosztów albo nie zgłosi wniosku o przyznanie kosztów według norm przepisanych. Jedynie o kosztach należnych stronie działającej bez adwokata, radcy prawnego lub rzecznika patentowego Sąd orzeka z urzędu, jednakże taka sytuacja nie miała miejsca w rozpoznawanej sprawie. Pozwana była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika już w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, dlatego podstaw do orzeczenia o kosztach procesu z urzędu.