

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 marca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko A. M. o zapłatę zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1120,09 zł z odsetkami ustawowymi od 13 maja 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty należności głównej oraz kwotę 275,96 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 1) i oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania prawne Sądu Rejonowego: w dniu 23 kwietnia 2013 r. Miasto Ł. zawarło z A. M. umowę najmu lokalu socjalnego mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) na okres od 17.02.2013 r. do 17.02.2014 r. W § 2 umowy wysokość miesięcznego czynszu określono na 66,54 zł. I. M. ostatecznie nie podpisała tej umowy, która nie została przedłużona na okres po dniu 18 lutego 2014 r. Mimo tego, pozwana nie opróżniła spornego lokalu i nie zdała go powodowi.

Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo podlegało uwzględnieniu co do zasady, jednakże nie w pełnej wysokości. Jako podstawę prawną żądania powoda wskazano art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. nr 31 z 2005 roku, poz. 266). Pozwana nie kwestionowała tego, że w okresie objętym pozwem nie opróżniła opisanego w pozwie lokalu i nie zdała go powodowi. Jednakże w sposób wyraźny kwestionowała wysokość jej zobowiązania w stosunku do powoda. Z uwagi na treść art. 6 k.c. to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności faktycznych pozwalających na ustalenie wysokości należnego mu odszkodowania. Powód nie przedstawił jednak jakichkolwiek dowodów pozwalających na przyjęcie, że w objętym pozwem okresie możliwe było – biorąc pod uwagę stan techniczny i wyposażenie spornego lokalu (brak łazienki i toalety, jak również instalacji gazowej i centralnego ogrzewania) oraz poziom rynkowych stawek czynszów na terenie Ł. – wynajęcie tego lokalu za stawkę wyższą od stawki czynszu najmu lokalu socjalnego. Ta ostatnia stawka w okresie objętym pozwem wynosiła, stosownie do treści § 1.1 pkt. 3) zarządzenia Prezydenta Miasta Ł. z 28.12.2012 r. 1,75 zł miesięcznie za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu socjalnego, co w przypadku lokalu objętego pozwem daje kwotę 66,54 zł (1,75 x 38,02). Jest to stawka czynszu, którą przewidziano w umowie stron obowiązującej w okresie od lutego 2013 r. do lutego 2014 r. Taką też stawkę, wobec nieprzeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, przyjął Sąd Rejonowy dla wyliczenia należnego powodowi odszkodowania. Strona powodowa nie wykazała także tego, czy i w jakiej wysokości w okresie objętym pozwem pokryła koszty związane z dostarczaniem wody i odprowadzaniem nieczystości płynnych z przedmiotowego lokalu, które – gdyby lokal był przedmiotem umowy najmu – byłyby pokrywane przez najemcę. Powód nie wykazał w szczególności, jaka część zbiorczych faktur wystawionych dla niego przez (...) sp. z o.o. za dostawę wody do budynku przy ul. (...) w Ł. dotyczyła lokalu zajmowanego przez pozwaną. Powód nie wykazał ani tego, czy istniał licznik zużycia wody w tym konkretnym lokalu i jakie były jego wskazania (tj. jakie było faktyczne zużycie wody w lokalu w objętym sporem okresie), ani też, jakie było chociażby przybliżone i orientacyjne zużycie wody w takim samym lokalu. Za wiarygodne uznał natomiast Sąd Rejonowy twierdzenia powoda o tym, że był on zobligowany pokrywać wynikającą z prawa miejscowego (tj. z uchwały Rady Miejskiej w Ł. z dnia 13 grudnia 2013 r.) miesięczną stawkę za wywóz odpadów komunalnych przypadającą na ten lokal w wysokości 12 zł.

Wobec powyższego, powództwo wytoczone w niniejszej sprawie podlegało uwzględnieniu co do kwoty wynoszącej 1120,09 zł (odsetki skapitalizowane 68,24 zł i należność główna 1051,85 zł). W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądzeniu od pozwanej na rzecz powoda podlegały także dalsze odsetki za opóźnienie w zapłacie należności głównej za okres od dnia złożenia pozwu (13 maja 2015 roku) do dnia zapłaty należności głównej. W wyroku należało uwzględnić też zmianę wysokości odsetek za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., tj. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w części, tj. w zakresie, w jakim Sąd Rejonowy oddalił powództwo co do kwoty 1.942,62 zł.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu skarżący zarzucił naruszenie prawa materialnego:

- art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) poprzez ich błędną wykładnię, w szczególności poprzez przyjęcie, że pozwana zajmując lokal bez tytułu prawnego winna opłacać odszkodowanie i inne opłaty w wysokości określonej w rozwiązanej umowie najmu z 23 kwietnia 2016 r., a nie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

W oparciu o tak sformułowany zarzut powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 1.942,62 zł i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda tej kwoty z ustawowymi odsetkami od 13.05.2015 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja powoda jest nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, jak również ocenę prawną zaprezentowaną w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia.

Stanowisko Sądu I instancji zostało wyczerpująco i przekonująco uzasadnione. Nie jest rzeczą Sądu Odwoławczego powielanie trafnego wyводу, którego argumentację Sąd Okręgowy w pełni aprobuje i przyjmuje za własną. Poprzestając jedynie na zarzutach apelacji należy zaznaczyć, że skarżący podniósł wprawdzie jedynie zarzut naruszenia prawa materialnego, jednakże w istocie kwestionuje także ocenę dowodów, w oparciu o którą Sąd Rejonowy wyprowadził wnioski jurydyczne. Wskazuje na to uzasadnienie apelacji, w którym apelujący polemizuje z oceną Sądu, przedstawiając odmienne wnioski co do złożonych przez siebie dokumentów. Taki zabieg nie mógł jednak doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku.

Wbrew wywodom skarżącego Sąd Rejonowy wszechstronnie rozważył i ocenił przedstawione przez stronę powodową dokumenty. Wnioski wyprowadzone z zebranego materiału były logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Nie pominięto też żadnej istotnej części zebranego materiału. Fakt, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów należy bowiem do Sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez Sąd, nie dochodzi do naruszenia wskazanej normy (tak SA w Poznaniu w wyroku z 9.04.2008 r., I ACa 205/08, L.).

Wbrew zapatrywaniom skarżącego, Sąd I Instancji dokonał zatem prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom określonym w art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów, w oparciu o którą wprowadził również trafne wnioski jurydyczne.

Chybione są argumenty apelacji, zgodnie z którymi przyjęcie przez Sąd Rejonowy stawki czynszu wynikającej z umowy, nie zaś z przedstawionych przez powoda wyliczeń, stanowi o naruszeniu przepisów prawa materialnego. Skarżący nie zauważa, że Sąd Rejonowy nie przedstawił stanowiska, że na gruncie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) powód nie mógł się domagać odszkodowania obejmującego stawki czynszu obowiązującego na wolnym rynku. Nie budzi wątpliwości, że na gruncie przywołanych przepisów takie uprawnienie powodowi przysługuje. Nie wynika jednak z tej regulacji zmiana rozkładu ciężaru dowodu w tej kwestii. Jak zatem słusznie zauważył Sąd Rejonowy, skoro to powód dochodził odszkodowania w określonej wysokości (którą zakwestionowała strona przeciwna) konieczne było przedstawienie dowodów, z których wynikałaby podawana przez powoda stawka. Podstawową dyrektywą reguły kontrydiktoryjności procesu jest obowiązek udowodnienia podnoszonych twierdzeń, w oparciu o które żąda się uwzględnienia powództwa. Ponadto w myśl art. 6 § 2 k.p.c. dowody te powinno przedstawiać się bezzwłocznie; jeśli strona tego nie czyni, to naraża się wskutek własnej beczynności na przegranie procesu.

Nie jest zaś rzeczą Sądu dochodzenie możliwej do uzyskania stawki czynszu na wolnym rynku, jeśli powód nie przejawia inicjatywy dowodowej w tym zakresie. Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy (orzecz. z 17.11.2004 roku, IV CK 215/04, Lex nr 284219) jeżeli członek spółdzielni mieszkaniowej kwestionuje wysokość dochodzonych opłat eksploatacyjnych, ciężar dowodu ich prawidłowego ustalenia spoczywa na spółdzielni.

Należy się także zgodzić z Sądem Rejonowym, że konieczne było w tej sprawie skorzystanie z dowodu z opinii biegłego, gdyż zweryfikowanie wysokości stawki czynszu wskazanej w pozwie wymagało wiadomości specjalnych. Chodzi bowiem w istocie o ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści, co ma zawsze charakter hipotetyczny. Polega bowiem na przyjęciu, na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w poprzednim okresie została osiągnięta. Utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.), jednakże nie w sensie uzyskania co do tego pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (tak SN w wyroku z 21.06.2001 r., IV CKN 119/2001, Lex nr 52751). W tym kontekście, Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że stawkę czynszu należy ustalić w odniesieniu do tej wskazanej w umowie, która z kolei wynikała z zarządzenia Prezydenta Miasta Ł. z 28.12.2012 r., na którą zresztą wskazuje sam apelujący w złożonym środku zaskarżenia. Wbrew twierdzeniom apelacji stawka wyższa nie wynikała z przedstawionej Uchwały Rady Miejskiej. Podobnie nie udowodniono pozostałych składowych odszkodowania należnych w świetle przepisu art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Zarówno wykładnia, jak i zastosowanie wskazanej regulacji były w tej sprawie prawidłowe. Sąd wskazał przecież, że pozwana jako osoba, która zajmowała lokal bez tytułu prawnego była obowiązana do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (powództwo uwzględniono co do zasady). Odszkodowanie to odpowiada zaś wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli nie pokrywałoby ono poniesionych strat, właściciel może żądać ponadto od osoby, która zajmowała lokal bez tytułu prawnego odszkodowania uzupełniającego. Przeprowadzone przez Sąd Rejonowy postępowanie dowodowe skierowane było właśnie na szczegółowe wyliczenie korzyści utraconych przez powoda w wyniku niemożności wynajęcia lokalu z powodu jego nieopróżnienia.

W toku kontroli instancyjnej, Sąd Okręgowy nie stwierdził jednak, aby wyliczenie odszkodowania w oparciu o wskazaną stawkę czynszu najmu ustaloną w wysokości 1,75 zł miesięcznie za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu socjalnego było obarczone błędem. Wartość rzeczywiście poniesionej przez powoda szkody, obejmującej utracone korzyści, stanowiła równowartość czynszu za wynajem przedmiotowego lokalu, co przy przyjęciu wskazanej stawki dawało miesięcznie kwotę 66,54 zł (1,75 x 38,02). Odszkodowanie za okres wskazany w powie wynosiło zatem 1120,09 zł (odsetki skapitalizowane 68,24 zł i należność główna 1051,85 zł), a w pozostałym zakresie jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

W ocenie Sądu Okręgowego, zarzuty skarżącego mają charakter wyłącznie polemiczny z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji i trafną oceną prawną dochodzonego przez niego roszczenia. Przy jednoczesnym nieujawnieniu okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.