

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 stycznia 2017 r., wydanym w sprawie z powództwa J. K. przeciwko K. K. o zapłatę kwoty 3.500 złotych, Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi utrzymał w mocy w całości nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany w dniu 12 lutego 2016 roku, w sprawie sygn. akt XVIII Nc 13131/15.

Sąd Rejonowy oparł swe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Strony zawarły w dniu 9 października 2012 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...) na czas oznaczony do dnia 30 września 2013r. Powód wynajął lokal mieszkalny na cele zakwaterowania w miejscu świadczenia działalności gospodarczej.

Strony umowy ustaliły w jej treści obowiązek zapłaty kaucji w wysokości równowartości jednomiesięcznego czynszu stanowiącego zabezpieczenie wynajmującego w razie wyrządzenia przez najemcę szkód w lokalu. Zgodnie z treścią umowy kaucja podlegała zwrotowi w dniu opuszczenia lokalu nie później niż w terminie 7 od dnia opuszczenia lokalu o ile nie zostanie ona przeznaczona na pokrycie szkód poniesionych przez wynajmującego wynikających z naruszenia obowiązków po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego

Strony doszły do porozumienia co do wcześniejszego ustania umowy najmu. W dniu 30 czerwca 2013 r. strony złożyły oświadczenia na piśmie, zgodnie z którym pozwana nie zgłosiła zastrzeżeń co do stanu lokalu, podano stany liczników. Nadto do czasu znalezienia nowego najemcy powód miał ponosić czynsz nie dłużej jednak niż do 30 września 2013 r. Pozwana zobowiązała się do zwrotu kaucji w ciągu 7 dni od wygaśnięcia porozumienia.

W dniu podpisania protokołu powód zdał pozwanej klucze do lokalu, a pozwana sprawdziła jego stan wieczorem po południu.

Pismem z dnia 16 lipca 2015 r. pozwana została wezwana do zwrotu kaucji.

Pozwana po wyprowadzeniu się powoda z lokalu zleciła pranie wykładziny dywanowej w sypialni, cyklinowanie podłogi w dużym pokoju, jej konserwację oraz lakierowanie. Pozwana po opuszczeniu lokalu stwierdziła sierść kota na wykładzinie dywanowej, dużą plamę na drewnianej podłodze i zadrapanie na niej oraz zadrapania kanapy oraz nogi od stołu.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne.

Sąd Rejonowy wskazał, że strony umowy łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, której normatywne uregulowanie zawiera art. 659 § 1 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Strony umowy ustaliły w jej treści obowiązek zapłaty kaucji w wysokości równowartości jednomiesięcznego czynszu stanowiącego zabezpieczenie wynajmującego w razie wyrządzenia przez najemcę szkód w lokalu. Zgodnie z treścią umowy kaucja podlegała zwrotowi w dniu opuszczenia lokalu nie później niż w terminie 7 od dnia opuszczenia lokalu, o ile nie zostanie ona przeznaczona na pokrycie szkód poniesionych przez wynajmującego wynikających z naruszenia obowiązków po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

Pozwana swoją obronę przed żądaniem powoda oparła na stwierdzeniu, że dokładny stan lokalu mogła stwierdzić dopiero po sporządzeniu i podpisaniu oświadczenia oraz dalszym, że w lokalu powstały szkody, których usunięcie nastąpiło z wpłaconej kaucji. Nadto pozwana podnosiła, że domagała się bezskutecznie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Zarzut pozwanej nie może się ostać z dwóch przyczyn. Po pierwsze pozwana, jako strona umowy jest związana jej treścią. Jak wynika z jasnego zapisu umowy zwrot kaucji powinien nastąpić po stwierdzeniu w protokole zdawczo-odbiorczym stanu lokalu. Wbrew twierdzeniom pozwanej uznać należy, że oświadczenie z dnia 30 czerwca 2013 r. stanowi taki protokół, gdyż w jego treści odniesiono się tak do stanów liczników, jak i do

stanu lokalu. Nadto w dacie jego sporządzenia doszło do wydania kluczy, a zatem przeniesienia posiadania lokalu. Pozwana w protokole tym nie zgłaszała zastrzeżeń co do stanu lokalu. Jego sporządzenie jest prawnie doniosłe, gdyż z chwilą zdania lokalu najemca traci władztwo faktyczne nad lokalem i nie może ponosić odpowiedzialności za szkody powstałe po jego oddaniu. Po drugie, nawet gdyby przyjąć, że w lokalu powstały szkody wyrządzone przez powoda a nieujawnione w protokole zdawczo-odbiorczym, pozwana wykazała się w procesie całkowitą biernością dowodową w zakresie udowadniania wysokości poniesionych szkód, a co za tym idzie wysokości kaucji podlegającej zatrzymaniu. Kaucja podlega zatrzymaniu tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do usunięcia szkód. Szkada pozwanej wyraża się różnicą w jej dobrach prawnie chronionych w postaci ubytku aktywów lub zwiększenia pasywów. Pozwana przy tym wykazała się całkowitą biernością dowodową w zakresie udowadniania wysokości poniesionej szkody, twierdząc, że dokonała cyklinowania podłogi. W żadnym zakresie nie odniosła się do wysokości wydatkowanych na ten cel środków. Nie istnieje zatem żadna podstawa do zatrzymania pobranej kaucji

O należnych odsetkach ustawowych Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. zasądzając je zgodnie z żądaniem pozwu

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą statuującą odpowiedzialność stron za wynik procesu.

Wyrok ten zaskarżyła w całości apelacją pozwana, wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa.

Skarżąca podniosła, że wnosi o ponowne wnikliwe przeanalizowanie materiałów dowodowych, gdyż Sąd I instancji nie wziął wielu faktów pod uwagę, przez co wyrok nie jest w pełni uzasadniony. Nadto wskazała, że termin sporządzenia uzasadnienia wyroku został znacznie przekroczony.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Na wstępie wyjaśnić należy, że niniejsza sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym, w związku z czym Sąd Okręgowy na podstawie art. 505¹⁰ § 1 i § 2 k.p.c. orzekł na posiedzeniu niejawnym w składzie jednego sędziego.

Idąc dalej wskazać trzeba, że w myśl art. 505¹³ § 2 k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W dalszej kolejności trzeba mieć także na uwadze, że w postępowaniu uproszczonym apelacja ma charakter ograniczony, a celem postępowania apelacyjnego nie jest tu ponowne rozpoznanie sprawy, ale wyłącznie kontrola wyroku wydanego przez Sąd I instancji w ramach zarzutów podniesionych przez skarżącego. Innymi słowy mówiąc, apelacja ograniczona wiąże Sąd odwoławczy, a zakres jego kompetencji kontrolnych jest zredukowany do tego, co zarzuci w apelacji skarżący. Wprowadzając apelację ograniczoną, ustawodawca jednocześnie określa zarzuty, jakimi może posługiwać się jej autor i zakazuje przytaczania dalszych zarzutów po upływie terminu do wniesienia apelacji – co w polskim porządku prawnym wynika z art. 505⁹ § 1¹ i 2 k.p.c. (tak w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC Nr 6 z 2008 r., poz. 55; tak również M. Manowska, „Apelacja w postępowaniu cywilnym. Komentarz. Orzecznictwo”, Warszawa 2013, s. 305 – 306).

Tym samym w ramach niniejszego uzasadnienia poprzestać należy jedynie na odniesieniu się do zarzutów apelacji, bez dokonywania analizy zgodności zaskarżonego rozstrzygnięcia z prawem w pozostałym zakresie.

Mając powyższe na względzie należy więc wskazać, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i wydał trafne, odpowiadające prawu rozstrzygnięcie przedstawiając logiczną argumentację prawną.

Ustalenia sądu I instancji i wyprowadzone na ich podstawie wnioski Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Sprawia to, że nie zachodzi potrzeba powtarzania szczegółowych ustaleń faktycznych oraz dokonanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku interpretacji przepisów prawa mających zastosowanie w niniejszej sprawie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 1997 r., sygn. akt II UKN 61/97 - OSNAP 1998 r. nr 3, poz. 104; wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 1998 r., sygn. akt II CKN 923/97 - OSNC 1999 r., z. 3, poz. 60; wyrok Sądu Najwyższego z 12 stycznia 1999 r., sygn. akt I PKN 21/98 - OSNAP 2000, nr 4, poz. 143).

Trzeba bowiem zaznaczyć, że Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził również trafne wnioski jurydyczne.

Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie obejmuje bowiem rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania, wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Skarżąca istnienia takich uchybień w rozumowaniu Sądu Rejonowego nie wykazała.

Dla skuteczności podniesionego zarzutu nie jest też wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (zob. wyrok SA w Poznaniu z 21.05.2008 r., I ACa 953/07, LEX nr 466440).

Sąd Rejonowy poddał ocenie wszystkie przeprowadzone dowody, ich wiarygodność i moc dowodową ocenił bez naruszenia obowiązujących w tym zakresie zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Z treści uzasadnienia wywiedzionej przez pozwaną apelacji wywieść można wniosek, że nieprawidłowości orzeczenia Sądu Rejonowego upatruje ona w pominięciu przez ten Sąd faktów dotyczących: istnienia w przedmiotowym lokalu zniszczeń po wyprowadzeniu się powoda oraz tego, że po rozwiązaniu umowy najmu z powodem lokal ten pozostawał przez okres 11 dni niewynajęty, za co zgodnie z umową stron miałby odpowiadać powód.

Zarzuty te muszą być uznane za chybione.

Przypomnieć bowiem trzeba, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Tym samym to na pozwanej ciążył obowiązek udowodnienia wyżej wskazanych okoliczności. Tymczasem pozwana obowiązkowi temu nie sprostała.

W toku postępowania przed Sądem Rejonowym, dla poparcia swoich twierdzeń, poza własnymi zeznaniami, pozwana złożyła dowody z dokumentów oraz zgłosiła wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka P. K., które to dowody Sąd Rejonowy przeprowadził.

Z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy uznał, że przedłożone przez pozwaną dokumenty nie dowodzą jej twierdzeń. Niewątpliwie nie dowodzą ich również zeznania wskazanego wyżej świadka

z których wynika wprost, że nie miał on wiedzy na temat treści umowy łączącej powoda z pozwaną, sposobu jej rozwiązania, jak również stanu lokalu po wyprowadzeniu się powoda.

Innych dowodów na poparcie swoich twierdzeń pozwana nie przedstawiła.

Należy podkreślić, że w obecnie obowiązującym stanie prawnym to strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzenia w celu uzupełnienia bądź wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy /patrz wyrok Sądu Najwyższego z 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/6 – 7/76/.

Wobec powyższego prawidłowo Sąd Rejonowy uznał twierdzenia pozwanej za nieudowodnione.

Bez znaczenia dla oceny prawidłowości zaskarżonego wyroku pozostaje również kwestia terminu w jakim Sąd Rejonowy sporządził jego uzasadnienie.

Przede wszystkim wskazać trzeba, że z notatki urzędowej znajdującej się na karcie 75 akt wynika, że biorąc pod uwagę urlop wypoczynkowy z jakiego korzystała w dacie wpłynięcia wniosku o sporządzenie uzasadnienia sędzia referent, opóźnienie w sporządzeniu uzasadnienia ma charakter usprawiedliwionego.

Po drugie, termin na sporządzenie uzasadnienia wyroku przewidziany w przepisie art. 329 k.p.c. ma charakter instrukcyjny, którego przekroczenie nie może stanowić skutecznego zarzutu apelacji.

Po trzecie wreszcie, należy również przypomnieć, że z

arzuty naruszenia przepisów postępowania, których skutkiem nie jest nieważność postępowania, wtedy mogą być skutecznie podniesione, gdy strona skarżąca wykaże, że zarzucane uchybienie miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, czego pozwana nie uczyniła.

Sąd Okręgowy w pełni podziela przy tym stanowisko, że skoro uzasadnienie wyroku, mające wyjaśnić przyczyny, dla których orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku, to wynik sprawy nie może zależeć od tego, kiedy zostało one napisane.

Wobec powyższego uznać trzeba, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji było prawidłowe, a podniesione w apelacji zarzuty nie mogły doprowadzić do uwzględnienia jej wniosków.

Uzasadnia to oddalenie złożonego środka zaskarżenia na podstawie art. 385 k.p.c..

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł z mocy art. 98 § 1 k.p.c. w związku z § 2 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U.2015.1800). Na koszty te złożyła się kwota 450 złotych kosztów zastępstwa procesowego.

Biorąc pod uwagę stopień zawilości sprawy oraz nakład pracy pełnomocnika powoda i jego wkład w przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności fakt, iż postępowanie apelacyjne zakończyło się na pierwszym terminie posiedzenia, zaś w jego toku nie było prowadzone postępowanie dowodowe, brak było podstaw do ustalenia wysokości wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości innej niż minimalne, przewidziane przepisami wyżej wskazanego rozporządzenia.