

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt XVIII C 1037/17 zasądził od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz powoda T. K. kwotę 10.000 zł oraz kwotę 2.117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od przedmiotowego wyroku wniosła pozwana spółka zaskarżając orzeczenie w całości. Skarżąca zarzuciła wydanemu rozstrzygnięciu:

1. naruszenie przepisów postępowania:

a) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów przy ocenie załączonej do akt sprawy noty obciążeniowej (k. 12), w następstwie uznania sumy pieniężnej objętej notą za kaucję zabezpieczającą należności z tytułu najmu przez powoda lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł., mimo:

- braku jakiegokolwiek zapisu w umowie najmu dotyczącego kaucji i wskazanej kwoty, ani też jakiegokolwiek adnotacji na dokumencie noty, która wskazywałby na wolę stron traktowania wpłaconej przez najemców sumy pieniężnej, jako kaucji,
- dodatkowo, wyraźnego zastrzeżenia na dokumencie noty, że wpłacona kwota nie podlega zwrotowi,
- braku potwierdzenia którejkolwiek ze stron, by wyrażała przy zapłacie wskazanej kwoty wolę traktowania jej, jako kaucji (w szczególności, w żadnym momencie swoich wyjaśnień, powód nie wskazał, jak próbuje przekonywać Sąd I instancji, że umawiał się z pozwanym na wpłatę dyskutowanej kwoty, jako kaucji), bądź zastrzegła możliwość jej zwrotu;

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c., art. 65 § 1 i 2 k.c. i art. 6 k.c. poprzez całkowicie dowolne, nie mające usprawiedliwienia w zgromadzonym materiale dowodowym, a nadto niczym nie wykazane przez powoda, ustalenie, że „W dniu 15 sierpnia 2016 r. powód przełał na rzecz J. Z. kwotę 5 000 zł tytułem ceny za nabycie wierzytelności względem wynajmującego z tytułu zwrotu kaucji”, co rzekomo wynikać miałooby z domniemania faktycznego opartego na okolicznościach: „Przelew opiewa na kwotę 5.000 zł, co jest równe wpłaconej kaucji. Został dokonany po tym, jak strony opuściły loka?”, z których w przypadku pierwszej tytuł przelewu w żaden sposób nie wskazuje na wolę zwrotu kwoty wynikającej z noty wystawionej przez pozwanego przy zawarciu umowy najmu, zaś druga w ogóle nie była przedmiotem jakiegokolwiek dowodu, a ponadto wywód Sądu kłóci się z jednoznaczną deklaracją powoda, że „Ja wpłacałem kwotę 10 tys zł, te pieniądze otrzymałem od mamy, to była pożyczka. J. Z. pobierała w tamtym czasie rentę w wysokości 400 zł, dodatkowo, w sprawie w ogóle nie zeznawał drugi z najemców – J. Z., która mogłaby ewentualnie potwierdzić przypuszczenia Sądu, ale powód nie zgłaszał takiego wniosku dowodowego i faktycznie nie udowodnił, by czynił z J. Z. ustalenia, które samodzielnie, bez inicjatywy strony powodowej, wyprowadził Sąd I instancji, mimo że dyspozycja art. 231 k.p.c. powinna znaleźć zastosowanie wyłącznie w braku bezpośrednich środków dowodowych albo, gdy istnieją znaczne utrudnienia dla wykazania faktu, którego ustalenie jest możliwe przy zastosowaniu reguł logicznego rozumowania;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczną z wiedzą powszechną i doświadczeniem życiowym, konstatacją dotyczącą dokonanej przez najemców w omawianym stanie faktycznym wpłaty 10.000 zł na fundusz remontowy, sugerującą że „wystawienie tej noty w dniu podpisania umowy przemawia za przyjęciem, że od jej uiszczenia uzależnione było zawarcie umowy najmu, zaś najemcy, jako strona słabsza ekonomicznie, nie mając wpływu na treść dokumentu podpisała go, aby uzyskać prawo do lokalu mieszkalnego”, chociaż rynek mieszkaniowy w Ł. bezdyskusyjnie stwarza szerokie możliwości wyboru osobom zainteresowanym najmem lokalu, wykluczające jakikolwiek przymus towarzyszący zawieraniu umowy, a przy tym wysunięcie wniosku jak wyżej mimo braku jakiegokolwiek dowodu

bądź choćby twierdzenia strony powodowej, że umowa najmu oraz wpłata na fundusz remontowy były zawierane w warunkach narzucenia przez pozwanego nienegocjowalnej formuły umów;

d) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na sprzecznej z zebrany w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentu noty obciążeniowej i zeznań świadka A. P. (1) oraz naruszającej zasadę ciężaru dowodu, ocenie noty obciążeniowej (k. 12) wskazującej, że „Okoliczność, że na nocie obciążeniowej figuruje nazwisko J. Z. nie jest decydujące, gdyż w treści tej noty znajduje się zapis: „ obciążamy Pana kwotą 10.000 zł”. Rozbieżności te przemawiają za ustaleniem, że każdy z najemców wpłacił, co najmniej kaucję w wysokości 5000 zł przy jednoczesnym uznaniu zeznań świadka A. P. (1) za niewiarygodne, w sytuacji gdy powód nie wykazał w żaden sposób, by umieszczenie na nocie, jako jej adresata, wyłącznie J. Z., pozostawało w sprzeczności z rzeczywista wola stron, jednocześnie zaś pozwana spółka (jak wyjaśnił A. P. (1)), od otrzymanej kwoty odprowadziła podatek dochodowy wskazując wyłącznie J. Z. jako wpłacającego;

e) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie całkowicie dowolnej, sprzecznej z zebrany materiałem dowodowym i obowiązującymi w tej mierze przepisami, oceny odmowy przedstawienia powodowi przez pozwanego zaświadczenia o szczelności instalacji gazowej, sprowadzającej się do stwierdzenia, że Administracja pozwanego odmówiła powodowi wypełnienia zaświadczenia z uwagi na utratę aktualności ekspertyzy gazowniczej, której ważność wynosi 6 miesięcy”, mimo:

- wyraźnego zastrzeżenia w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332, z późn. zm.), że obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) przez profesjonalistów,
- jednoczesnego braku w przepisach § 43 – 47 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836) terminów ważności przeprowadzonej próby szczelności instalacji gazowej,
- że owa „ważność” eksponowanej przez Sąd ekspertyzy instalacji gazowej wynika z wewnętrznych, prywatnych wymagań stawianych przez dostawcę gazu, których spełnienie leży po stronie najemcy, czego powód był w pełni świadomy, o czym przekonują jego wyjaśnienia: „Usterka dotyczyła instalacji kominarskiej. W lokalu nie było licznika, żeby go założyć potrzebna była pierwsza ekspertyza kominarska. Jeżeli mam ekspertyzę kominarską,, mogę zrobić opinię szczelności instalacji gazowej i wtedy zakładam licznik. Nie mając kominarskiej nie miałem powodu wołać gazownika;

f) art. 233 § 1 k.p.c. w następstwie całkowicie dowolnej, sprzecznej z zebrany materiałem dowodowym, oceny, że „Przyczyną wyprowadzenia się najemców z lokalu była niemożność założenia centralnego ogrzewania w lokalu”, przy:

- jednoczesnym braku wykazania przez stronę powodowa, że „pan kominiarz wydał opinie negatywną w dniu 15 sierpnia 2016 r.n (powód nie zażądał przeprowadzenia dowodu z zeznań tego kominiarza, zapewne mając świadomość nie istnienia wzmiankowanej przez niego opinii,
- jednocześnie wewnętrznie sprzecznych twierdzeń powoda, wskazujących z jednej strony, że „Chciałem podłączyć w tym lokalu ogrzewanie centralne gazowe. Miałem piec, wszystko było gotowe. (...) Warunkiem wynajmu tego lokalu była możliwość podłączenia centralnego ogrzewania, które tam było. Miały być wszystkie instalacje. Instalacja centralnego ogrzewania była cała w lokalu, wystarczyło założyć do tego piec, który kupiłem. Cała instalacja oprócz pieca była w lokalu”, z drugiej zaś akcentującej niesprawność instalacji gazowej i kominowej w lokalu i budynku;
- mimo wyraźnego stwierdzenia świadka R. S. – kominiarza, że „ogrzewanie centralne gazowe można było zamontować”,

g) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w skutek naruszającej zasadę ciężaru dowodu i ignorującej brak przedstawienia przez powoda jakichkolwiek dowodów, całkowicie dowolnej, odnoszącej się do zagadnień z zakresu wiedzy specjalnej bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, oceny funkcjonowania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. wentylacji nawiewowej i wywiewnej, polegającej na zanegowaniu istnienia takiej wentylacji w całym lokalu i stwierdzeniu, że przewody w lokalu były niesprawne, mimo:

- jednoczesnego ustalenia przez Sąd na podstawie ekspertyzy kominiarskiej z dnia 14 stycznia 2016 r., że „podłączony kominiek z kafli z otwartym paleniskiem – brak wentylacji nawiewowej i wywiewnej – nieprawidłowo”, a więc, że usterka odnosi się wyłącznie do kominka, którego, jak wyjaśnił świadek R. S. – kominiarz sporządzający tę ekspertyzę, w ogóle nie powinno być w lokalu i nikt nie wie, kto go tam postawił, zaś samo ogrzewanie gazowe mogło z powodzeniem funkcjonować w lokalu;
- braku wykazania przez powoda, że „kominiarz wydał opinię negatywną w dniu 15 sierpnia 2016 r.”, w tym w szczególności braku zażądania przez powoda dowodu z zeznań tego kominiarza;
- uniemożliwienia powodowi wyjaśnienia na podstawie pytań kierowanych do świadków, sposobu ogrzewania innych lokali w budynku przy ul. (...) w Ł. i składanych przez nich zastrzeżeń do funkcjonowania przewodów kominowych i instalacji gazowej (jako okoliczności rzekomo nieistotnych dla sprawy, w ocenie Sądu) przy jednoczesnej ocenie Sądu, że „liczne wadliwości wentylacji w całym budynku wskazywać mogły na zagrożenie dla życia mieszkańców całego budynku”;
- zajęciu przez Sąd stanowiska w materii stanowiącej wiedzę specjalną i wymagającej inicjatywy dowodowej po stronie powoda, wyłącznie w oparciu o ekspertyzę kominiarską z dnia 14 stycznia 2016 r. akcentującą wyłącznie nieprawidłowości w postaci funkcjonujących w lokalach podłączeń konkretnych urządzeń do istniejących ciągów kominowych, a więc nieprawidłowości dotyczących lokali, a nie budynku (samo zasygnalizowanie konieczności przemurowania głowic budynku nie dotyczy bezpośrednio drożności przewodów kominowych, a przy tym zostało wykonane, o czym świadczy załączona do sprawy dokumentacja) i wbrew zeznaniom świadka R. S.;

h) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dokonaniu wewnętrznie sprzecznej oceny okoliczności rozwiązania przez powoda umowy najmu lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł., naruszającej zasady logiki i doświadczenia życiowego, wskazującej, że „najemcy wypowiedzieli skutecznie najem z dniem 31 października 2016r. a zatem wynajmującemu nie przysługuje żądanie zapłaty czynszu i opłat dodatkowych za okres po dniu 1 listopada 2016r., zaś jego zarzut potrącenia oparty na treści art. 498 § 1 k.p.c. jest niezasadny. Późniejsze wydanie lokalu powodowi nie ma wpływu na ustalenie daty wygaśnięcia stosunku najmu”, która odmawiając pozwanemu prawa do wynagrodzenia za korzystanie z jego lokalu w okresie od dnia 1 listopada 2016 r. do dnia 7 marca 2017r. jednocześnie przyznaje, że powód nie mógł w tym okresie, za przyczyną pozwanego (który nie tylko nie zwrócił kluczy do lokalu, ale również w dniu 11 lutego 2017 r., jak to ustala Sąd, „posiadając klucze do lokalu, sprawdził w dniu 11 lutego 2017r., czy piec w lokalu ciągle dymi podczas palenia”), swobodnie dysponować lokalem;

i) art. 233 § 1 k.p.c. w następstwie dokonania całkowicie dowolnej, z pominięciem potrzeby wszechstronnego rozważania zebranych dowodów, oceny zwrotu przez powoda kluczy od mieszkania pozwanemu, polegające na przyjęciu korzystnej dla powoda wersji jego całkowicie niespójnych wyjaśnień tej kwestii, wyrażającej się stwierdzeniem, że „Wcześniejsze próby zdania kluczy nie dawały rezultatu, gdyż administracja nie odpowiadała powodowi na jego telefony” podczas, gdy powód faktycznie stwierdził: „Klucze do lokalu wysłałam pocztą 7 marca 2017 roku. Nie zrobiłem tego wcześniej, ponieważ czekałem na kontakt z administracją. Myślałem, że się ze mną skontaktują. Ja dzwoniłem i nikt nie odbierał”, co nie pozwala wyjaśnić, w jaki okolicznościach powód dokonał zwrotu kluczy;

j) art. 231 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez ustalenie w drodze domniemania faktycznego, że powód nabył wierzytelność z tytułu roszczenia o zwrot części kaucji od J. Z., mimo braku udowodnienia przez powoda, jaka była faktycznie wola J. Z. w tym zakresie i przy jednoczesnym sformułowaniu przez powoda stanowiska, że „Ja wpłacałem

kwotę 10 tysięcy zł, te pieniądze otrzymałem od mamy, to była pożyczka. J. Z. pobierała w tamtym czasie rentę w wysokości 400 zł”, którego również powód nie udowodnił;

k) art. 217 § 3 k.p.c. polegające na:

- zignorowaniu wniosku pozwanego o skierowanie do K. Państwowej Straży Pożarnej w Ł. Jednostki Ratowniczo – Gaśniczej przy ul. (...), (...)-(…) Ł. zapytania dotyczącego działań ratowniczych prowadzonych w dniu 11 lutego 2017 r. w budynku przy ul. (...), przy jednoczesnym ustaleniu, że „Wezwana Państwowa Straż Pożarna wydała zakaz palenia w piecu do czasu przeprowadzenia ekspertyzy kominarskiej”, mimo że ocena innych zgromadzonych w sprawie dowodów doprowadziła Sąd do wniosku, że przewody w lokalu były niesprawne, zaś uzyskane od Straży Pożarnej wyjaśnienia mogłyby naświetlić przyczyny, dla których ten podmiot ustanowił zakaz korzystania z pieca w lokalu;
- wyrażonemu przez Sąd, wbrew sygnalizowanemu wcześniej w uchylanych pytaniach pozwanego do świadków, przekonaniu o niemożności (bezprzedmiotowości) ustalania funkcjonowania instalacji kominowej i gazowej w innych lokalach tego samego budynku, przekonaniu, że „Ponadto liczne wadliwości wentylacji w całym budynku wskazywać mogły na zagrożenie dla życia mieszkańców całego budynku”, przez co Sąd uniemożliwiając ustalenie tej okoliczności pytaniami do świadków, pozbawił stronę możliwości dowodzenia, jednocześnie rozstrzygając istniejące wątpliwości na niekorzyść tej strony;

l) art. 207 § 6 k.p.c. polegające na dopuszczeniu dowodu z dokument przelewu (k. 118), mimo że został on zgłoszony już po stanowiskach końcowych stron, zaś strona powodowa nie przedstawiła okoliczności, które by usprawiedliwiały jego spóźnione wniesienie, w następstwie czego strona pozwana w zasadzie pozbawiona została możliwości zajęcia stanowiska w odniesieniu do tego dowodu;

m) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia w zakresie podstawy faktycznej wyroku, przyczyn, dla których Sąd wyprowadził domniemanie faktyczne w zakresie zawarcia między najemcami lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł. umowy przelewu połowy wierzytelności z tytułu „zwrotu kaucji”, w sytuacji złożenia przez powoda wyraźnego oświadczenia, że cała kwota objęta nota obciążeniową z k. 12, pochodziła wyłącznie od niego z pieniędzy otrzymanych pożyczka od matki, zaś J. Z. – drugi najemca – nie była w stanie takich środków zgromadzić („Ja wpłacałem kwotę 10 tys zł, te pieniądze otrzymałem od mamy, to była pożyczka. J. Z. pobierała w tamtym czasie rentę w wysokości 400 zł”);

2. naruszenie prawa materialnego:

a) art. 6 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.) w zw. z art. 65 § 1 i 2 KC poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na zasadzeniu od pozwanego na rzecz powoda kwoty 10.000 zł tytułem zwrotu kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu w następstwie całkowicie błędnego i dowolnego zakwalifikowania wpłaconej przez jednego z najemców – J. Z. w/w sumy pieniężnej na poczet funduszu remontowego, jako wskazanej kaucji, będącego skutkiem przypisania stronom woli traktowania wymienionego świadczenia w ten sposób;

b) art. 509 § 1 KC w zw. z art. 65 § 1 i 2 KC poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że „Powód nabył bowiem od drugiego najemcy w drodze przelewu (art. 509 k.c.) jego wierzytelność z tytułu zwrotu kaucji”,

c) skutek błędów w ocenie dowodów:

- dokonanej bez wyjaśnień drogiego z najemców (J. Z.),
- dokonanej bez jakiegokolwiek dokumentu umowy między najemcami, wyłącznie na podstawie potwierdzenia przelewu bankowego, który nie zawiera jakiegokolwiek wskazania, że chodzi o umowę przelewu,

- dokonanej mimo wyjaśnień powoda, które wskazują jednoznacznie, że cała kwota 10.000 zł miała pochodzić od niego „Ja wpłacałem kwotę 10.000 zł, te pieniądze otrzymałem od mamy, to była pożyczka. J. Z. pobierała w tamtym czasie rentę w wysokości 400 zł”

d) art. 682 k.c. w zw. z art. 6b ust. 2 pkt 6,7 i 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tj.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) oraz w zw. z § 43 – 47 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że powód dokonał skutecznego wypowiedzenia umowy najmu zawartej (wspólnie z J. Z.) z pozwanym, wobec istnienia w lokalu wad zagrażających zdrowiu najemców, w następstwie błędów w ustaleniach faktycznych dotyczących znajdujących się w sprawie ekspertyz kominiarskich oraz wbrew zeznaniom złożonym przez świadka R. S. – kominiarza, wskazującego na brak przeciwwskazań do korzystania z ogrzewania gazowego w lokalu (brak niedrożności przewodów kominowych), a nadto wskutek nieprawidłowego uznania, że pozwany nie przedstawił powodowi „ważnego” zaświadczenia o próbie szczelności instalacji gazowej w lokalu;

e) art. 498 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i 225 k.c. w następstwie odmowy uwzględnienia podnoszonego przez powoda ewentualnego zarzutu potrącenia wskutek błędnego uznania, że „późniejsze wydanie lokalu powodowi (oczywista omyłka – chodzi o pozwanego) nie ma wpływu na ustalenie daty wygaśnięcia stosunku najmu” (w domyśle – na istnienie roszczeń pozwanego przedstawionych do potrącenia), mimo że brak wydania pozwanemu kluczy do lokalu w okresie od dnia 1 listopada 2016 r. do dnia 7 marca 2017 r., uniemożliwił pozwanemu, za przyczyną powoda (który nie tylko nie zwrócił kluczy do lokalu, ale również, jak to ustala Sąd, „posiadając klucze do lokalu, sprawdził w dniu 11 lutego 2017 r., „czy piec w lokalu ciągle dymi podczas palenia”, swobodne dysponowanie lokalem i rodził po stronie pozwanego roszczenie o wynagrodzenia zgłoszone do potrącenia.

W związku z podniesionymi zarzutami skarżący wniósł o zmianę wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 25 kwietnia 2018 r. wydanego w sprawie prowadzonej pod sygn. akt XVIII C 1037/17 i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Powód, w odpowiedzi na apelację, wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona i skutkuje zmianą zaskarżonego wyroku.

W pierwszym rzędzie, jeszcze przed wyjaśnieniem motywów, jakie legły u podstaw konstatacji Sądu Okręgowego o tym, że zaskarżone wywiezioną przez pozwaną apelacją orzeczenie wymagało zreformowania, wskazać należało, że art. 382 k.p.c., nakłada na sąd II instancji obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.04.1998r., II CKN 704/97, L.). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli orzeczenia Sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed Sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo. Trzeba też pamiętać, że kognicja sądu odwoławczego obejmuje "rozpoznanie sprawy" (a nie tylko środka odwoławczego) i to w taki sposób, w jaki mógł i powinien uczynić to sąd pierwszej instancji (vide: uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasada prawna - z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, Lex nr 341125). W konstrukcji prawnej rozpoznawania sprawy przez Sąd II instancji w wyniku wniesienia apelacji przez stronę lub strony postępowania, w polskiej procedurze cywilnej chodzi o skontrolowanie prawidłowości rozstrzygnięcia sprawy przez sąd pierwszej instancji i, jeżeli to potrzebne, przeprowadzenie pełnego postępowania dowodowego, a następnie wydanie orzeczenia merytorycznego.

Bacząc zatem na charakter postępowania apelacyjnego, które wprawdzie jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednak zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego, Sąd Okręgowy ponownie ocenił zebrane w toku postępowania dowody, uznając przy tym, że nie ma potrzeby, ale i podstaw do uzupełniania postępowania dowodowego. Pozostając sądem merytorycznym Sąd Okręgowy przeanalizował raz jeszcze cały zebrany w sprawie materiał dowodowy oraz dokonał analizy prawnej zgłoszonego w sprawie roszczenia wraz z przedstawioną jego podstawą faktyczną. W efekcie doszedł do przekonania, że przyjęta przez Sąd I instancji ocena sprawy nie była prawidłowa, co rzutowało na konieczność zreformowania wydanego wyroku, a to na skutek słusznych zarzutów apelacyjnych podniesionych przez pozwaną.

Podstawą wystąpienia z żądaniem przez powoda zwrotu kwoty wpłaconej na fundusz remontowy stanowiła umowa najmu lokalu zawarta między powodem, a pozwaną spółką. W uzasadnieniu powód wskazał, że dochodzi odszkodowania w kwocie 10.000 zł, na zasadzie art. 471 k.c., w związku ze stanem technicznym, w jakim był wynajmowany lokal, który powodował, że niemożliwym było zamieszkiwanie w nim.

Zasadnie pozwany zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, a tym samym naruszenie art. 233 k.p.c.. Zgodnie z art. 233 k.p.c., Sąd powinien oceniać wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne.

Wbrew uznaniu Sądu I instancji z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika, aby kwota 10.000 zł stanowiła kaucję, w związku z zawartą umową najmu lokalu mieszkalnego, jak również, aby uiszczenie powyższej kwoty stanowiło warunek konieczny do zawarcia przedmiotowej umowy. Powyższe twierdzenia Sądu I instancji są całkowicie bezzasadne i nie znajdują oparcia w aktach sprawy.

Na podstawie art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na którym rozważania prawne oparł Sąd Rejonowy, zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja zwrotna, o jakiej mowa w tym przepisie, nie została zastrzeżona w treści umowy, jak również strony nie przewidziały możliwości odstąpienia od umowy najmu za zapłatą odstępnego.

Powód wzywając pozwanego do zapłaty kwoty 10.000 zł, pismem z dnia 17 stycznia 2017 r., również nie wezwał go do zwrotu kaucji zwrotnej, ale kwoty przeznaczonej na fundusz remontowy, z uwagi na to, że stan techniczny wynajmowanego lokalu nie spełniał warunków określonych w umowie przede wszystkim w zakresie instalacji gazowej związanej z ogrzewaniem lokalu.

W ocenie Sadu Okręgowego, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego brak jest jakichkolwiek podstaw do twierdzenia, że kwota 10.000 zł wynikająca z noty obciążeniowej z dnia 4 listopada 2015r. stanowiła kaucję mieszkaniową.

Zdaniem Sądu Okręgowego powód nie sprostał ciężarowi dowodowemu i nie wykazała, że kwota 10.000 zł objęta notą obciążeniową została przez niego uiszczona.

Jak wynika z dokumentu załączonego do akt sprawy nota obciążeniowa nr 1/11/2015r. (-k. 12) została wystawiona na J. Z.. Nota obciążeniowa nie została wystawiona na powoda, na nocie znalazł się jedynie podpis powoda.

Zeznania powoda w tym zakresie, że wpłacone w dniu 4 listopada 2015r. środki w wysokości 10.000 zł stanowiły jego własność nie znajdują potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. Świadek A. P. (2) zeznał, że kwota 10.000 zł została wpłacona przez J. Z. w obecności powoda (zeznania świadka protokół z dnia 11 kwietnia 2018r. 1:05:58). Nadto, zupełnie nieracjonalne zdaje się zachowanie powoda, który najpierw twierdził, że kwota 10.000 zł wpłacona w dniu 4 listopada 2015r. była jego własnością, a następnie w dniu 15 sierpnia 2016r. dokonuje przelewu kwoty 5000

zł na rzecz J. Z. (dowód przelewu –k. 118), przy czym z dokumentu przelewu nie wynika z jakiego tytułu przelew ten został dokonany natomiast powód twierdzi, że nabył w ten sposób wierzytelność przysługującą J. Z. w stosunku do strony pozwanej.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Okręgowego zeznania powoda co do tego , że kwota 10.000 zł wpłacona w dniu 4 listopada 2015r. przez J. Z. na rzecz strony pozwanej pochodziła z jego środków nie znajduje oparcia w zebranym w sprawie materiale dowodowym.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Okręgowego, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego powód nie udowodnił, że po jego stronie istniało roszczenie o zwrot przez pozwanego na jego rzecz kwoty 10.000zł wpłaconej w dniu 4 listopada 2015r. przez J. Z. na fundusz remontowy.

Jest okolicznością bezsporną, że powoda łączyła ze stroną pozwaną umowa najmu lokalu mieszkalnego.

Jednakże, w ocenie Sądu Okręgowego powód nie udowodnił, że w wyniku zawarcia tej umowy poniósł szkody, jak też nie udowodnił jej wysokości. Przesłanki odpowiedzialności pozwanego na podstawie art. 471 k.c., w tym szkody, niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, na skutek okoliczności, za które dłużnik z mocy umowy lub ustawy ponosi odpowiedzialność oraz związku przyczynowego między faktem nienależytego wykonania zobowiązania lub niewykonania zobowiązania a szkodą, powinien wykazać wierzyciel, a więc powód. Ciężar dowodu wystąpienia przesłanek odpowiedzialności pozwanego oraz rozmiaru szkody zgodnie z art. 6 k.c. obciążał powoda, czemu powód w okolicznościach niniejszej sprawy nie sprostał.

Zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu wynikającą z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Potwierdzeniem zasady kontrydiktoryjności procesu cywilnego są również przepisy art. 3 k.p.c., 232 k.p.c. i 381 k.p.c., zgodnie, z którą strony stają się dysponentem postępowania dowodowego, zaś Sąd jest zwolniony od odpowiedzialności za jego wynik, albowiem Sąd nie ma obowiązku działać w tym zakresie z urzędu, (zob. m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 70/96, OSNC 1997, Nr 8, poz. 113, z dnia 16 grudnia 1997 r., II UKN 406/97, OSNAPUS 1998, Nr 21, poz. 6 oraz z dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98, OSNAPUS 1999, Nr 20, poz. 662).

W ocenie Sądu Okręgowego, z twierdzeń powoda w ogóle nie wynika, jak wyliczył kwotę objętą żądaniem pozwu. To, że w pozwie podana została dokładna dochodzona kwota nie oznacza, że żądanie jest dokładnie określone. Należy podać także wszystkie okoliczności wskazujące na tę wysokość – mówiąc wprost: należy wskazać, z czego dochodzona kwota wynika, a więc nie może być to kwota dowolnie przyjęta przez powoda, która w jego ocenie wydaje się być adekwatna. Tymczasem twierdzenia powoda są skoncentrowane przede wszystkim na żądaniu zwrotu kwoty, którą jak twierdził uiszczył przy zawarciu umowy na fundusz remontowy w wysokości 10.000 zł, jednakże w żaden sposób powód nie udowodnił, że poniósł szkodę właśnie w takiej wysokości.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok oddalając powództwo w całości na podstawie art. 386 § 1 k.p.c..

O kosztach postępowania pierwszo-instancyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zasądził od powoda na rzecz pozwanego, który wygrał proces w całości, kwotę 1.817 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu. Na koszty postępowania po stronie pozwanej złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej spółki w kwocie 1.800 zł oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powoda Sąd ustalił na podstawie § 2 pkt 4) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym w dacie wytoczenia powództwa.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej Sąd Okręgowy o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 i w zw. z § 2 pkt 4) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265) i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.