

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi (1.) zasądził od K. T. na rzecz Gminy Ł. kwotę 7.913,33 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, (2.) umorzył postępowanie w zakresie kwoty 6.594,11 złotych, oraz (3.) zasądził od K. T. na rzecz Gminy Ł. kwotę 1.719,30 złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 27 maja 1996 roku Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Ł. zawarł z I. T., tj. matką pozwanego, umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Powierzchnia mieszkalna wynosiła 42 mkw, zaś użytkowa 58 mkw. Początkowo czynsz wynosił 185,34 złote. I. T. zmarła w dniu 4 maja 2008 roku, zaś K. T. wstąpił w stosunek najmu powyższego lokalu. Pismem z dnia 16 września 2008 roku wynajmujący wezwał najemcę do uiszczenia kwoty 3.195,59 złotych, jako zaległości czynszowej. Jednocześnie wyznaczył miesięczny termin zapłaty. W dniu 18 sierpnia 2009 roku Gmina Ł. -Administracja (...) Ł. (...) dokonała wypowiedzenia umowy najmu i wezwała pozwanego do opróżnienia lokalu do dnia 1 listopada 2009 roku. Pismem z dnia 2 listopada 2009 roku wynajmujący wezwał K. T. do uiszczenia zaległości czynszowej w kwocie 4.989,32 złotych, istniejącej na dzień 30 września 2009 roku. Poinformowano również pozwanego o tym, że od dnia 1 grudnia 2009 roku jest on zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości 253,62 złotych. W dniu 25 października 2011 roku Gmina Ł. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 12.762,79 złotych. Pozwany nie uiszczał czynszu od lutego 2009 roku. Czynsz od dnia 1 stycznia 2009 roku wynosił 698,90 złotych, w tym opłaty za centralne ogrzewanie 423,40 złotych. Pozwany K. T. przyznał, iż nie uiszczał czynszu od lutego 2009 roku. Bezsorna była też kwota miesięcznego czynszu za poszczególne okresy oraz ogólna kwota zadłużenia.

Ustalono także, że w dniu 22 lutego 2005 roku podjęła decyzję o wyłączeniu budynku z użytkowania i sukcesywnym wykwaterowywaniu lokatorów. Gmina Ł. dwukrotnie występowała z powództwem o eksmisję K. T., jednakże oba powództwa zostały oddalone.

Sąd Rejonowy przedstawił motywy jakimi kierował się dokonując powyższych ustaleń, oraz oddalając wnioski dowodowe pozwanego.

W świetle powyższych, niespornych między stronami, ustaleń faktycznych, Sąd Rejonowy ocenił, że powództwo znajduje oparcie w przepisie art. 659 § 1 kc i jest zasadne w całości. Co prawda pozwany podnosił, iż Gmina Ł. nie zapewniła mu lokalu mieszkalnego o takim standardzie, aby nadawał się do zamieszkania. Zarzut ten nie został udowodniony. Nawet gdyby jednak okazał się trafny, to pozwany nie mógł samowolnie zaprzestać uiszczania czynszu. W takiej sytuacji mógł skorzystać z dyspozycji zawartej w treści art. 664 kc, czego jednak nie uczynił. Nadto Sąd Rejonowy rozważył, czy w okolicznościach sprawy zachodzą przesłanki po temu, by oddalić powództwo z powołaniem na przepis art. 5 kc. Ponieważ nie znalazł po temu podstaw, ostatecznie zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej całą dochodzoną kwotę.

Powyższe orzeczenie zaskarżył pozwany, wnosząc o dokonanie jego zmiany i oddalenie powództwa.

Skarżący podniósł zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów:

- art. 5 kc poprzez jego nieuwzględnienie przy rozstrzygnięciu,
- art. 217 kpc przez oddalenie wniosku obwodowego o załączenie do akt sprawy o sygnaturach XVIII C upr. (...) i XVIII C 2285/12, przez co naruszono jego prawo do obrony,
- będące następstwem powyższych uchybień proceduralnych błędy w ustaleniach faktycznych.

Skarżący złożył wraz z apelacją dokumenty, wnosząc o zaliczenie ich w poczet materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy za własne, czyniąc je podstawą swego rozstrzygnięcia.

Żaden z zarzutów apelacji nie jest trafny. Podkreślenia wymaga, że nie ma wpływu na kształt obecnego rozstrzygnięcia fakt, iż z powództwa Gminy Ł. przeciwko pozwanemu, przed Sądem Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi toczyły się sprawy o sygnaturach XVIII C upr. (...) oraz XVI C 2285/12. Postępowania te dotyczyły jedynie kwestii eksmisji, a nie zapłaty należności dochodzonych w obecnym postępowaniu. Nie może być więc mowy o powadze rzeczy osądzonej i to także w świetle dokumentów złożonych przez pozwanego wraz z apelacją. Co prawda powyższa kwestia podlega badaniu z urzędu, ale godzi się zauważyć, że pozwany, niezależnie nawet od kwestii prekluzji dowodowej, nie przedstawił dowodów świadczących o tym, że jest tak jak twierdzi. Uwaga ta dotyczy całości materiałów sprawy, łącznie z dokumentami złożonymi wraz z apelacją, oraz w toku postępowania apelacyjnego.

W tym miejscu, odnosząc się do zarzutu naruszenia przepisu art. 217 kpc należy ocenić, że Sąd Rejonowy trafnie postąpił oddalając spóźnione wnioski dowodowe. Przyniesione w uzasadnieniu motywy tej decyzji Sąd Okręgowy w pełni podziela. Pozwany nie powołał się na żadne okoliczności uzasadniające przyjęcie, że uchybienie terminowi do zgłoszenia wniosków dowodowych było usprawiedliwione. Nie są takimi okolicznościami także wywody przedstawione w apelacji.

Wreszcie należy podzielić zapatrywanie Sądu Rejonowego, że w sytuacji, gdy strona powodowa złożyła dokumenty dające podstawy do obliczenia wysokości należności przypadającej od pozwanego, to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania, że wyliczona kwota nie jest należna w tej wysokości. Także jeśli pozwany twierdził, że część dochodzonych wierzytelności została zaspokojona, to winien był tę okoliczność udowodnić. Nie jest dowodem po temu pismo procesowe złożone w innej sprawie, gdyż tego rodzaju dokument ma walor dowodowy zbliżony do oświadczenia procesowego strony.

Wreszcie Sąd odwoławczy podziela zapatrywanie, że twierdzony niski standard zajmowanego lokalu mógł być, sam w sobie, podstawą do zaprzestania uiszczania należności związanych z korzystaniem z lokalu. Skądinąd zajmowanie lokalu miało miejsce już po podjęciu decyzji o wyłączeniu budynku z eksploatacji i podjęciu kroków w celu opróżnienia budynku z lokatorów. Za wygórowane należy więc uznać oczekiwanie pozwanego, że strona powodowa będzie prowadziła remonty w budynku, który wedle wszelkiej wiedzy zbliżał się do stanu zużycia technicznego, uzasadniającego zaprzestanie jego wykorzystywania. Jest wiedzą powszechną, że w takiej sytuacji koszt remontu jest nieproporcjonalnie wysoki do wartości odnawianej rzeczy.

Choć w ustalonym stanie faktycznym sąd orzekający stosuje prawo materialne, w tym także przepis art. 5 kc, z urzędu, to powoływanie się na to unormowanie nie może być gołosłowne. Tymczasem pozwany nie przedstawił żadnych konkretnych podstaw, by zastosować to unormowanie. Ma ono zaś charakter wyjątkowy, a zastosowanie go wymaga wystąpienia szczególnych okoliczności, które w obecnie analizowanym stanie faktycznym się nie ujawniły. Z pewnością nie są takimi okolicznościami sam status majątkowy pozwanego, ani charakter powództwa, dotyczącego zapłaty kwoty pieniężnej. Dlatego w układzie procesowym obecnego postępowania, a tym w świetle ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, szersze omawianie problematyki art. 5 kc było bezprzedmiotowe.

Z tych wszystkich względów należy więc ocenić, że trafny był, przedstawiony w uzasadnieniu orzeczenia pierwszoinstancyjnego, tok rozumowania Sądu Rejonowego, zarówno co do zasady odpowiedzialności pozwanego, jak co do wysokości zasądzonej kwoty. Trafność uwag poczynionych w tej mierze przez sąd I. instancji zwalnia sąd odwoławczy od konieczności ponownego omawiania wszystkich przesłanek zasadności powództwa. Stąd apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie przepisu art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie przepisu art. 98 § 1 kpc, nie znajdując podstaw, by odstąpić od wyrażonej w nim zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Wysokość zasądzonej kwoty została ustalona stosownie do przepisu § 6 pkt 4 oraz § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490).