

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach, I Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze akt I C 956/13 z powództwa R. M. przeciwko P. Ż. o zapłatę: **1.** zasądził od P. Ż. na rzecz R. M. kwotę 413,68 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2013 roku do dnia zapłaty, **2.** umorzył postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty przewyższającej 5.653,95 złote wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty, **3.** oddalił powództwo w pozostałej części, **4.** zasądził od P. Ż. na rzecz R. M. kwotę 102,69 złote tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na ustaleniach i wnioskach, z których najistotniejsze elementy przedstawiają się następująco:

W dniu 1 sierpnia 2011 roku strony zawarły umowę najmu należącego do powoda lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) numer 27. Umowa została zawarta na okres do dnia 31 grudnia 2011 roku. Strony przywidziały, iż wszelkie zmiany i uzupełnienia wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu w kwocie 600 złotych miesięcznie oraz do ponoszenia wszelkich kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotowego lokalu. Pozwany zobowiązał się także po zakończeniu najmu do zwrotu lokalu wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń, koszt naprawy obciążał najemcę - pozwanego.

W dniu 3 listopada 2011 roku na prośbę pozwanego powód zawarł z (...) S.A. w G. umowę na dostawę do lokalu usługi dostępu do telewizji i (...) na okres 24 miesięcy, począwszy od dnia 5 listopada 2011 roku.

W dniu 1 stycznia 2012 roku strony zawarły drugą umowę najmu przedmiotowego lokalu na okres do dnia 28 czerwca 2012 roku, o tożsamej co pierwsza umowa treści.

Ostatecznie strony uzgodniły, iż pozwany opuści lokal do dnia 28 lutego 2013 roku i z tym dniem umowa między stronami zostanie rozwiązana. Pozwany opuścił lokal zgodnie w ustaleniach w dniu 28 lutego 2013 roku.

W okresie od sierpnia 2011 roku do stycznia 2013 roku pozwany uiszczył na rzecz powoda łącznie kwotę 22.600 złotych. We wskazanym okresie opłaty za media wyniosły: 2.501,75 złotych należności za wodę oraz 1.654,49 złotych za energię elektryczną. Należność za telewizję i (...) (pakiet (...)) we wskazanym okresie wyniosła łącznie 1.285,48 złotych. Należność na rzecz spółdzielni mieszkaniowej z tytułu czynszu i funduszu remontowego to łącznie kwota 6.171,96 złotych. Natomiast czynsz najmu wyniósł łącznie 11.400 złotych.

Powód poniósł opłaty na rzecz podmiotów, które przekazywały środki pieniężne dostawcom energii elektrycznej i (...) w okresie do lutego 2013 roku w łącznej wysokości 61,33 złotych. Strony nie ustalały, iż obowiązek ponoszenia tych opłat spoczywa na pozwanym.

Należności związane z lokalem za miesiąc marzec 2013 roku wyniosły: 29,30 złotych za zużytą wodę, 80,30 złotych za telewizję i (...) (pakiet (...)), 438,48 złotych tytułem należności na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Opłata za przekazanie środków pieniężnych (...) w marcu 2013 roku w kwocie 1,99 złotych.

Niedopłata z tytułu kosztów ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym od dnia 1 maja 2011 roku do dnia 30 kwietnia 2012 roku wyniosła 1.239,52 złotych. Niedopłata z tego samego tytułu w okresie rozliczeniowym od dnia 1 maja 2012 roku do dnia 30 kwietnia 2013 roku wyniosła 549,16 złotych.

Niedopłata w należnościach spółdzielni mieszkaniowej z tytułu opłat za wodę, odsetek od zaległego czynszu, odsetek od zaległej należności za wodę oraz odsetek od należności z tytułu funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2011 roku wyniosła 49,98 złotych. Na dzień 1 października 2012 roku niedopłata na rzecz spółdzielni z tytułu należności za

wodę i odsetek od tej należności wynosiła 55,37 złotych, a na dzień 31 grudnia 2012 roku niedopłata z tytułu należności za dostawę wody wynosiła 158,81 złotych.

Łączna kwota za korzystanie z telewizji (...) w okresie od kwietnia do października 2013 roku wyniosła 576,03 złotych, w tym 13,93 złotych tytułem opłaty za przekazywanie środków pieniężnych na rzecz (...).

Pozwany dokonywał rozliczeń z ojcem powoda J. M..

W dniu 28 lutego 2013 roku sporządzono protokół zdawczo – odbiorczy, w którym opisano stan techniczny przedmiotowego lokalu wskazując, iż w pokoju (...) ujawniono zniszczenia ścian (naklejki) i zerwany tynk, zniszczenie trzech regałów (naklejki) i oklejenie lodówki naklejkami. Wskazano także, iż najemca nie był obecny w czasie sporządzenia protokołu. Rubryka „ustalenia dotyczące ewentualnych rozliczeń finansowych” została zakreślona. Protokół opatrzone podpisem powoda i J. M..

Strony ustaliły termin odbioru kluczy na dzień 28 lutego 2013 roku. Wskazanego dnia J. M. odmówił odbioru kluczy, żądając, aby pozwany najpierw usunął naklejki z mebli i ze ścian, a także przestawił meble. Powód dysponował w tym czasie innym kompletem kluczy. Klucze od pozwanego powód odebrał w marcu 2013 roku.

Dokonując powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy odmówił wiarygodności zeznaniom świadka R. Ż., wskazując, iż świadek ten nie posiadał wiedzy w kwestiach mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia. Sąd a quo odmówił także wiarygodności zeznaniom pozwanego na okoliczność, iż za miesiąc luty 2013 roku wręczył on J. M. kwotę 1.000 złotych, nie otrzymując stosownego pokwitowania. W ocenie Sądu I instancji nie zasługiwały na wiarę także zeznania świadka J. M. oraz powoda co do tego, iż brak nowego najemcy przedmiotowego lokalu, po jego opuszczeniu przez pozwanego, jest efektem stanu w jakim pozwany pozostawił lokal bądź następstwem oczekiwania na wynik niniejszego postępowania.

Po dokonaniu wskazanych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy zważył, iż w niniejszej sprawie ostatecznie powód domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanego kwoty 5.653,95 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2013 roku, a w pozostałym zakresie cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia. Sąd I instancji uznał częściowe cofnięcie pozwu za skuteczne i w tym zakresie umorzył postępowanie.

Sąd Rejonowy wskazał, iż na dochodzoną przez powoda kwotę 5.653,95 złotych składa się: - 1.625,08 złotych różnicy między kwotami należnymi powodowi z tytułu eksploatacji przez pozwanego lokalu w okresie od sierpnia 2011 roku do marca 2013 roku a kwotami uiszczonymi na poczet tych należności przez pozwanego, w tym kwota 1.200 złotych tytułem czynszu najmu za luty i marzec 2013 roku, - 576,03 złotych w tym kwota 562,10 złote tytułem zwrotu opłaty za korzystanie z pakietu (...) za okres siedmiu miesięcy od kwietnia do października 2013 roku oraz kwota 13,93 złotych tytułem zwrotu opłat na rzecz podmiotów świadczących usługi płatnicze i przekazujących środki pieniężne (...), - 1.239,52 złotych tytułem wyrównania za centralne ogrzewanie za 2011 rok, - 549,16 złotych jako wyrównanie za centralne ogrzewanie za 2012 rok, - 264,16 złote niedopłaty, - 1.400 złotych tytułem kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego związanych z naprawą i malowaniem zniszczonych ścian, czyszczeniem i naprawą zniszczonych mebli i sprzętu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy argumentował, iż umowa najmu wiązała strony do dnia 28 lutego 2013 roku, zatem żądanie zapłaty jakichkolwiek należności za miesiąc marzec 2013 roku jest nieuzasadnione. Stąd między innymi żądanie zapłaty za pakiet (...) za okres po ustaniu stosunku najmu podlega oddaleniu.

Odnosząc się do żądania zasądzenia kwoty 1.625,08 złotych, Sąd I instancji wskazał, iż w czasie trwania umowy najmu pozwany uiścił na rzecz powoda kwotę w łącznej wysokości 22.600 złotych, natomiast należność powoda z tytułu czynszu najmu oraz innych opłat i kosztów związanych z lokalem to kwota 23.013,68 złotych. W tym stanie Sąd Rejonowy zasądził na rzecz powoda różnicę w wysokości 413,68 złotych, w pozostałym zaś zakresie oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy ocenił, iż brak jest również podstaw do żądania kwoty 61,33 złotych tytułem zwrotu poniesionych przez powoda opłat związanych z przekazaniem środków pieniężnych na rzecz (...) i na rzecz dostawcy energii elektrycznej. W tym zakresie Sąd Rejonowy zważył, iż z poczynionych ustaleń faktycznych nie wynika jakoby obowiązek pokrycia wskazanych opłat spoczywał na powodzie. Wniosku tego nie sposób wysnuć także z treści § 4 umowy najmu, gdyż w ocenie Sądu Rejonowego opłaty związane z regulowaniem wspomnianych kosztów i świadczeń za pośrednictwem poczty czy innego podmiotu nie stanowią należności z tytułu eksploatacji lokalu.

Sąd I instancji wskazał także, iż nie zasługuje na uwzględnienie żądanie zapłaty kwoty 1.239,52 złotych z tytułu niedopłaty za centralne ogrzewanie za okres od 1 maja 2011 roku do 30 kwietnia 2012 roku oraz kwoty 549,16 złotych z tytułu niedopłaty za centralne ogrzewanie za okres od 1 maja 2012 roku do 30 kwietnia 2013 roku. Sąd meriti argumentował, iż powód nie udowodnił, jaka część z niedopłaty w kwocie 1.239,52 złotych przypada na okres przed 1 sierpnia 2011 roku, czyli przed nawiązaniem stosunku najmu, a jaka część na okres po tej dacie, czyli na okres od dnia 1 sierpnia 2011 roku do dnia 30 kwietnia 2012 roku. Identyczne uwagi Sąd I instancji uczynił także w odniesieniu do niedopłaty w wysokości 549,16 złotych za okres od dnia 1 maja 2012 roku do dnia 30 kwietnia 2013 roku, Sąd Rejonowy wskazał, iż powód nie udowodnił jaka część z niedopłaty przypada na okres objęty umową najmu, a jaka jej część przypada na pozostałe dwa miesiące – marzec i kwiecień 2013 roku.

W zakresie żądania zapłaty kwoty 264,16 złote Sąd Rejonowy wskazał, iż na dzień 31 grudnia 2011 roku niedopłata za dostawy wody, z tytułu czynszu i funduszu remontowego oraz odsetek wyniosła łącznie kwotę 49,98 złotych. Natomiast na dzień 1 października 2012 roku niedopłata na koncie lokalu wyniosła 55,37 złotych. Jednak była to niedopłata tylko z tytułu dostaw wody i odsetek, co oznacza, iż wcześniejsza niedopłata z tytułu czynszu i funduszu remontowego została uregulowana. Z powyższego Sąd Rejonowy wyprowadził wniosek, iż niedopłata w kwocie 55,37 złotych nie stanowi niedopłaty jedynie za okres od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia 1 października 2012 roku, lecz jest to wynik wzrostu zadłużenia na koncie lokalu o kwotę 5,39 złotych we wspomnianym okresie, to jest od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia 1 października 2012 roku. Sąd Rejonowy argumentował dalej, iż niedopłata w kwocie 158,81 złotych istniejąca w dniu 1 stycznia 2013 roku stanowi wynik wzrostu zadłużenia z kwoty 55,37 złotych do kwoty 158,81 złotych. Wobec powyższego trzy wskazane niedopłaty nie podlegają sumowaniu. Jednocześnie powód nie wykazał ile wyniosła ewentualna niedopłata na dzień 28 lutego 2013 roku, to jest w dniu ustania stosunku najmu. Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy oddalił żądanie zapłaty kwoty 264,16 złotych.

Odszkodowania w kwocie 1.400 złotych za uszkodzenie lokalu i jego wyposażenia Sąd I instancji wskazał, iż na pozwanym ciążył obowiązek zwrotu lokalu wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. Chodzi tutaj o takie pogorszenie stanu rzeczy, które przekracza poziom wynikający z normalnego zużycia tej rzeczy. W ocenie Sądu Rejonowego powód w niniejszej sprawie udowodnił, iż pozwany pozostawił lokal w stanie gorszym niż ten, który istniał w chwili wynajęcia lokalu. Wykazane uszkodzenia wykraczają poza ramy normalnego zużycia lokalu, wobec czego na pozwanym, spoczywał obowiązek przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Jednakże zdaniem Sądu Rejonowego powód nie udowodnił wysokości szkody, dlatego również w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O odsetkach ustawowych od kwoty 413,68 złotych Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Natomiast o kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 zdanie 1 k.p.c., przyjmując, iż powód wygrał ostatecznie sprawę 7% i w takim zakresie należy mu się od pozwanego zwrot poniesionych przez niego kosztów postępowania. Sąd Rejonowy nie znalazł jednocześnie podstaw do przyjęcia wynagrodzenia pełnomocnika powoda w wysokości przekraczającej stawkę minimalną, to jest w kwocie 1.500 złotych, o co wniesiono w pozwie.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł powód, zaskarżając je w części, to jest w zakresie oddalającym powództwo co do kwoty 4.664,24 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Skarżący zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. i art. 231 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd ustaleń sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, w wyniku

oceny dowodów w sposób wybiórczy, niewszechstronny, z przekroczeniem granicy swobodnej oceny dowodów, a także formułowanie ustaleń wzajemnie sprzecznych:

- poprzez przyjęcie z jednej strony, że pozwany nie kwestionował wysokości należności związanych z korzystaniem z lokalu w okresie trwania stosunku najmu, a twierdził jedynie, że wszystkie te należności zostały przez niego uregulowane, a z drugiej strony oddalenie powództwa w tym zakresie,
- poprzez wybiórczą ocenę zeznań świadków – J. M. i U. M. – podczas gdy ich zeznania były spójne, logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym,
- poprzez dokonanie ustaleń wskazujących zdaniem Sądu na możliwość korzystania przez pozwanego z CO w miesiącach wiosenno – letnich (maj - wrzesień) podczas gdy zgodnie z logiką i doświadczeniem życiowym sezon grzewczy nie obejmuje tych miesięcy z uwagi na wyłączenie CO w całym bloku,
- poprzez pominięcie lub niewłaściwą ocenę szeregu okoliczności przedłożonych przez stronę powodową w toku postępowania, a przyznanych przez pozwanego, które to okoliczności potwierdzały obowiązek zapłaty przez pozwanego należności objętych zakresem zaskarżenia,
- poprzez uznanie, że powód podstawy dochodzenia należności za miesiąc marzec 2013 roku upatruje w braku najemcy podczas gdy z zeznań powoda, świadków J. M. i U. M. wynika, że powód nie mógł w pełni dysponować lokalem z uwagi na postawę pozwanego i brak zwrotu kluczy do lokalu,

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 98 § 3 k.p.c. w związku z art. 100 zdanie 2 i art. 109 § 2 k.p.c. oraz w związku z § 2 oraz § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – co dokonało się poprzez zasądzenie przez Sąd Rejonowy od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w stosunkowej części jednej minimalnej stawki wynagrodzenia przewidzianej przez w/w Rozporządzenie, podczas gdy Sąd winien był nałożyć na stronę pozwaną obowiązek zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przy uwzględnieniu kosztów rzeczywiście przez powoda poniesionych,

3. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 505⁶ § 3 w zw. z art. 322 oraz art. 316 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie mimo, że istnienie roszczenia co do zasady zostało przez powoda w toku postępowania wykazane, brak zatem było podstaw do oddalenia żądania w tym zakresie. Sąd nie może mając wątpliwości jaka ma być ostateczna wysokość odszkodowania oddalić w całości powództwo jeżeli poza sporem jest, że powód szkodę poniósł,

4. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 230 k.p.c. polegające na pominięciu okoliczności, iż dochodzone przez powoda należności (z wyjątkiem szkody z tytułu zniszczeń w lokalu) nie były przez pozwanego kwestionowane co do zasady ani wysokości – pozwany podnosił jedynie okoliczność, że wszystkie należności uregulował, co jednak nie zostało w sprawie udowodnione,

5. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powód nie wywiązał się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z której wywodzi skutki prawne, w zakresie dochodzonego żądania, podczas gdy powód zaoferował logiczne, wzajemnie uzupełniające się dowody, potwierdzające, że powstała w jego majątku szkoda oraz potwierdzające istnienie podstawy prawnej dochodzonych roszczeń,

6. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 2 k.c. wobec błędnego zastosowania i przyjęcia, że strony nie objęły, przy zawieraniu umowy, jej zakresem wszelkich opłat z tytułu eksploatacji lokalu także należności z tytułu przekazu środków pieniężnych, mimo że twierdzenia powoda zostały potwierdzone w zeznaniach pozwanego dotyczących sposobu wykonywania umowy – pozwany był bowiem przekonany, że te opłaty były wliczane do należności za rachunki,

7. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 471 k.c. poprzez jego niezastosowanie przy ocenie żądania powoda tytułem należności za miesiąc marzec 2013 roku, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że wykazana została szkoda (równa kosztom poniesionym przez powoda z tego tytułu), wina pozwanego polegająca na wywiązaniu się z obowiązku zwrotu lokalu (w tym kluczy) i związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanego a powstałą szkodą.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dalszej kwoty 4.664,24 złotych wraz z odsetkami ustawowymi do dnia 10 września 2013 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie do pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje. /apelacja – k. 136-147/

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie jest zasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Wobec rozpoznania sprawy w postępowaniu uproszczonym Sąd Okręgowy na podstawie art. 505¹³ § 2 k.p.c. ograniczył uzasadnienie jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku zapadłego w postępowaniu odwoławczym z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd Okręgowy miał także na uwadze, że w postępowaniu uproszczonym zgodnie z art. 505⁹ § 1¹ k.p.c. apelację można oprzeć tylko na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, bądź naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy.

W pierwszym rzędzie należy odnieść się do sformułowanych w apelacji zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego, gdyż wnioski w tym zakresie determinują kierunek dalszych rozważań.

Za chybiony należało uznać podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 230 k.p.c. W ocenie apelującego ponieważ pozwany, z wyjątkiem wysokości szkody dotyczącej remontu, nie negował wskazanych przez powoda kwot co do zasady czy też ich wysokości, tym samym Sąd I instancji niezasadnie obarczył powoda koniecznością udowodnienia okoliczności, które nie były przez pozwanego kwestionowane. Z powyższą argumentacją nie sposób się zgodzić. W myśl art. 230 k.p.c. sąd może uznać za przyznane przez stronę niezaprzeczone twierdzenia strony przeciwnej tylko w wypadku, gdy takie domniemane przyznanie jest uzasadnione wszechstronnym rozważeniem wszystkich okoliczności sprawy. Samo milczenie (niewypowiedzenie się) strony co do twierdzeń strony przeciwnej nie jest podstawą do uznania faktów za przyznane, bowiem na sądzie spoczywa obowiązek poznania prawdy. Tak więc o tym, czy ma zastosowanie art. 230 k.p.c., decyduje zebrany w sprawie materiał dowodowy, przy uwzględnieniu charakteru i przedmiotu postępowania. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy zauważyć należy, iż choć pozwany nie kwestionował wysokości należności związanych z korzystaniem z lokalu w okresie trwania stosunku najmu to niezasadnym było uznanie za udowodnioną wysokość dochodzonego przez powoda roszczenia. Przeprowadzone przez Sąd Rejonowy postępowanie dowodowy, a także przedmiot i charakter toczącego się procesu nie pozwoliły w ocenie Sądu Odwoławczego na jednoznaczne zakwalifikowanie milczenia pozwanego w odniesieniu do wysokości dochodzonego świadczenia jako przyznania. Wskazać należy, iż w toku postępowania na rozprawie w dniu 7 marca 2014 roku powód oświadczył, iż domaga się zasądzenia na jego rzecz kwoty 5.653,95 złote, a nie jak pierwotnie wskazał w pozwie kwoty 5.893,54 złote, Zatem sam powód miał kłopoty z ostatecznym wliczeniem wysokości żądanego świadczenia. W tym stanie rzeczy zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może doprowadzić do zamierzonego przez skarżącego skutku.

Chybiony jest także zarzut apelującego naruszenia przez Sąd I instancji dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Odnosząc się do powyższego zarzutu należy wskazać, że w myśl powołanego przepisu Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych

w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna ona 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.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, że - wbrew twierdzeniom apelującego - w okolicznościach rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś podniesione w tym zakresie w apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Całkowicie chybione są twierdzenia pozwanego, iż Sąd Rejonowy w odniesieniu do kwoty 264,16 złotych błędnie przyjął, iż konta należności przypadające na poszczególne lokale w spółdzielni mieszkaniowej są prowadzone w sposób ciągły, tym samym niedopłaty wskazane w pismach z kart 32 i 33 nie podlegają sumowaniu. Powód w żaden sposób nie zdołał podważyć stanowiska Sądu I instancji we wskazanym zakresie, stosunkowo obszerny wywód apelacji nie zawiera wskazania jakiego błędu dopuścił się Sąd meriti w swoim rozumowaniu. Odmienne, korzystne dla powoda stanowisko lansowane przez apelującego nie zostało poparte żadną logiczną argumentacją. Sąd Rejonowy na kartach uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób jasny i szczegółowy wytłumaczył co legło u podstaw przyjęcia, iż niedopłaty w kwotach 49,98 złotych, 55,37 złotych oraz 158,81 złotych nie mogą zostać w prosty sposób sumowane, gdyż nie są to kwoty zadłużenia za kolejne okresy rozliczeniowe. W tym stanie argumentacja apelacji jest niczym więcej jak tylko polemiką z prawidłowymi wnioskami Sądu Rejonowego i żadną miarą nie zasługuje na uwzględnienie.

Za chybioną należy także uznać argumentację apelującego, iż Sąd I instancji błędnie uznał, iż powód nie udowodnił swojego roszczenia o zasądzenie kwoty 1.239,52 złotych z tytułu niedopłaty za centralne ogrzewanie za okres od 1 maja 2011 roku do 30 kwietnia 2012 roku oraz kwoty 549,16 złotych z tytułu niedopłaty za centralne ogrzewanie za okres od 1 maja 2012 roku do 30 kwietnia 2013 roku. Sąd Rejonowy prawidłowo zważył, iż powód nie zdołał wykazać jaka część kwoty 1.239,52 złotych przypada na okres przed dniem 1 sierpnia 2011 roku, czyli przed nawiązaniem stosunku najmu, a jaka część na okres po tej dacie, czyli na okres od dnia 1 sierpnia 2011 roku do dnia 30 kwietnia 2012 roku. Nie sposób dopatrzeć się także błędu w stanowisku Sądu Rejonowego w odniesieniu do kwoty 549,16 złotych za okres od 1 maja 2012 roku do 30 kwietnia 2013 roku. Także i w tym zakresie Sąd a quo zasadnie podniósł, iż okres ten obejmuje dwa miesiące następujące po ustaniu stosunku najmu, zaś powód nie udowodniła jaka część z niedopłaty przypada na okres objęty umową najmu, a jaka jej część przypada na pozostałe dwa miesiące, to jest na marzec i kwiecień 2013 roku. Powyższego stanowiska Sądu Rejonowego nie jest w stanie podważyć argumentacja skarżącego, która w ocenie Sądu Okręgowego jest całkowicie nielogiczna, zaś jej wnioski nie zostały poparte żadnymi dowodami. Skarżący przyznaje, iż okres grzewczy trwa od dnia 1 maja do dnia 30 kwietnia następnego roku, nie sposób zatem nie zauważyć, iż okres ten nie pokrywa się z okresem trwania stosunku najmu.

Nietrafna jest także argumentacja skarżącego, iż pozwany zajmował przedmiotowy lokal do marca 2013 roku i tym samym zasadne jest żądanie zasądzenia na rzecz powoda kwoty 1.150,07 złotych tytułem należności za wskazany miesiąc. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż stosunek najmu między stronami ustał w dniu 28 lutego 2013 roku i w tym dniu pozwany opuścił lokal, tym samym żądanie zapłaty jakiegokolwiek należności za miesiąc marzec 2013 roku jest nieuzasadnione. Sąd I instancji prawidłowo ustalił także, iż w dniu 28 lutego 2013 roku J. M. odmówił

odbioru kluczy, żądając, aby pozwany najpierw usunął naklejki z mebli i ze ścian, a także przestawił meble, zaś powód dysponował w tym czasie innym kompletem kluczy. Zatem powód mógł w pełni dysponować przedmiotowym lokalem. Ponadto jako trafne należy ocenić wskazania Sądu meriti, iż brak nowego najemcy przedmiotowego lokalu, po jego opuszczeniu przez pozwanego, nie jest efektem stanu w jakim pozwany pozostawił lokal bądź następstwem oczekiwania na wynik niniejszego postępowania. Skarżący prezentując odmienne stanowisko nie wykazał, iż powyższe rozumowanie Sądu Rejonowego jest nielogiczne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Wręcz przeciwnie to wersja skarżącego pozostaje w sprzeczności z zebrany materiał dowodowy, jest nie logiczna oraz narusza zasady doświadczenia życiowego. Wskazać także należy, iż z uwagi na powyższe zarzut pozwanego naruszenia art. 471 k.c. jest się bezpodstawny.

Odnosząc się zaś do zarzutu wybiórczej oceny zeznań świadków J. M. i U. M. podnieść należy, iż sąd uznając za wiarygodne zeznania świadków w oznaczonej części nie przesądza automatycznie o tym, iż całość wskazanego dowodu należy ocenić jako wiarygodny. Co do części okoliczności, które znajdują oparcie w innym materiale dowodowym, zeznania mogą być ocenione jako wiarygodne, zaś te, które takiego potwierdzenia nie znajdują lub są sprzeczne z zasadami logicznego myślenia lub doświadczenia życiowego winny być oceniane jako pozbawione waloru wiarygodności. Tak dokonana ocena mieści się w granicach jakie zakreśla art. 233 § 1 k.p.c. Tym samym uwagi apelującego we wspomnianym zakresie są nietrafne, gdyż zeznania świadków J. M. i U. M. w zakresie w jakim Sąd Rejonowy odmówił im waloru wiarygodności są nielogiczne i sprzeczne z doświadczeniem życiowym a także nie znajdują oparcia w pozostałym materiale dowodowym.

Reasumując Sąd I instancji zasadnie stwierdził, iż apelujący nie zdołał w niniejszej sprawie udowodnić wysokości dochodzonego przez siebie roszczenia ponad kwotę 413,68 złotych co skutkowało oddaleniem powództwa o zapłatę kwoty 5.240,27 złotych. Przypomnieć należy, iż w polskim postępowaniu cywilnym, mającym charakter procesu kontradiktoryjnego, w myśl art.6 k.c., którego procesowym odpowiednikiem jest art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie wywodzącej z danego faktu skutki prawne. To na stronie, która poprzez swoje aktywne działanie, którym jest między innymi wskazywanie dowodów, spoczywa ciężar udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne. Zadaniem Sądu jest natomiast jedynie kontrolowanie, czy strony wypełniają swoje kontradiktoryjne obowiązki prawidłowo. Oznacza to, iż ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania spoczywa wyłącznie na powodzie.

Przechodząc do oceny zarzutów prawa materialnego, jako niezasadny należy ocenić zarzut skarżącego naruszenia art. 65 § 2 k.c., co skutkowało oddaleniem przez Sąd Rejonowy żądania zapłaty kwoty 61,33 złotych tytułem zwrotu opłat za przekazy środków pieniężnych. Wbrew stanowisku apelującego Sąd Rejonowy trafnie wywnioskował, iż pozwany zobowiązał się ponieść wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotowego lokalu, zaś opłaty za przekazy środków pieniężnych dostawcy energii elektrycznej oraz (...) nie mieszczą się w tym zakresie. Zaprezentowana przez skarżącego interpretacja § 4 umowy najmu nie znajduje żadnych podstaw, nie sposób bowiem przyjąć jak chce tego skarżący, iż wskazane opłaty stanowią koszty eksploatacji lokalu. Nie jest również prawdą twierdzenie apelującego, iż gdyby pozwany osobiście dokonywał zapłaty za energię elektryczną, telewizję oraz Internet, także musiałby ponieść koszty przekazu środków pieniężnych, gdyż pozwany mógłby tego dokonać za pośrednictwem banku, który zazwyczaj nie pobiera tego typu opłat.

Niezasadny jest także zarzut apelacji naruszenia art. 505⁶ § 3 w zw. z art. 322 oraz art. 316 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie w odniesieniu do roszczenia powoda o odszkodowanie w kwocie 1.400 złotych za uszkodzenie lokalu i jego wyposażenia. Zgodnie z art. 505⁶ § 3 k.p.c. oraz art. 322 k.p.c. jeżeli ścisłe udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, sąd może zasądzić odpowiednią sumę według swojej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. W toku postępowania powód w ogóle nie podjął próby wykazania wysokości należnego mu odszkodowania mimo, iż miał taką możliwość. Sąd Okręgowy podziela argumentację Sądu I instancji, iż powód, stosownie do art. 6 k.c., winien zgłosić wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność szacowanych kosztów remontu. Zatem istniała możliwość ścisłego udowodnienia wysokości roszczenia o odszkodowanie i nie było to nadmiernie utrudnione. Ewentualne koszty opinii biegłego, w sytuacji gdy roszczenie

powoda co do wskazanej kwoty odszkodowania okazałoby się zasadne, zostałyby nałożone w wyroku kończącym sprawę na pozwanego.

Chybiony jest także zarzut apelującego dotyczący wynagrodzenia pełnomocnika powoda. Sąd Rejonowy słusznie zważył, iż brak jest podstaw do przyjęcia wynagrodzenia pełnomocnika powoda w wysokości przekraczającej stawkę minimalną. Niniejsza sprawa nie jest skomplikowana. Ilość załączony do akt sprawy dokumentów, ich przejrzystość nie uzasadnia uwzględnienia powyższego zarzutu. Wskazać także należy, iż stopień trudności dokonywanych obliczeń nie jest znaczny, gdyż sprowadzają się one do prostych operacji matematycznych. Słusznie zatem Sąd Rejonowy uznał, iż stosownie do nakładu pracy pełnomocnika powoda, jego wkładu w przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy, a także charakteru i przedmiotu sprawy odpowiednim będzie wynagrodzenie w kwocie 1.200 złotych.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów podniesionych w złożonym środku zaskarżenia oraz jednoczesny brak okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezzasadna została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.