

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt VIII C 4088/12 z powództwa K. R. i B. I. przeciwko Z. M. o zapłatę kwoty 12.331,52 zł zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powódek kwotę 4.316,07 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od powódek solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 1.455 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelacje od powyższego orzeczenia wniosły obie strony postępowania.

Powódki K. R. i B. I. zaskarżyły wyrok w całości, zarzucając wadliwość podstawy faktycznej, będącej wynikiem naruszenia przepisów kodeksu postępowania cywilnego w postaci art.: 217 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. W konkluzji skarżące wniosły o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego jej rozpoznania.

Pozwany Z. M. natomiast zaskarżył wyrok Sądu Rejonowego w części, tj. w zakresie punktu 1. Rozstrzygnięciu skarżący zarzucił:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego w postaci art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733) poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, iż pozwany Z. M. zajmuje lokal mieszkalny bez tytułu prawnego i w związku z tym jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy stan faktyczny niniejszej sprawy nie dawał podstaw do dokonania takiego ustalenia, co w konsekwencji doprowadziło do zastosowania błędnego przepisu;

2. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów przejawiającą się w bezkrytycznym podzieleniu twierdzeń powódek, iż powódki oraz pozwany nie byli związani umową najmu, a także, iż wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło w sposób skuteczny, w sytuacji gdy zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy oceniony w prawidłowy sposób bez naruszenia zasad logiki i doświadczenia życiowego nie dał podstawy do wydania orzeczenia takiej treści, a przejawiający się w:

- bezzasadnym pominięciu twierdzeń i dowodów zaoferowanych przez powódki, dotyczących dochodzenia przez powódki zapłaty za czynsz lokalu, a nie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego skutkującym wydaniem błędnego orzeczenia;

- bezzasadnym pominięciu dowodu z dokumentu w postaci wezwania do zapłaty z dnia 8 września 2011 roku wystosowanego przez powódki, w którym uprzedzają pozwanego Z. M. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł., co dowodzi poprzez przyznanie tego faktu przez powódki, iż na chwilę wytaczania powództwa, jak również wydawania wyroku strony były związane umową najmu, a w konsekwencji nie zachodziła żadna podstawa do uznania, iż roszczenie, które jest dochodzone przez powódki, jest roszczeniem o odszkodowanie z tytułu bezumownego zajmowania lokalu mieszkalnego;

- uznaniu w sposób sprzeczny z zasadami logiki, iż zmiana wysokości opłat za lokal mieszkalny w piśmie z dnia 29 grudnia 2008 roku nie została dokonana skutecznie, w sytuacji gdy powódki złożyły do akt postępowania dowód w postaci potwierdzenia nadania tej przesyłki w formie listu poleconego i nie stwierdziły, aby list ten do nich wrócił jako niedoręczony;

b) art. 505⁵ § 1 i § 2 k.p.c. poprzez uwzględnienie wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z zestawienia należności z rozbiciem na poszczególne miesiące i poszczególne składniki czynszu, w sytuacji gdy powódki nie udowodniły, iż nie mogły dokonać tego w pozwie, ani też, że taka potrzeba powstała później, jak również gdy powódki w terminie tygodnia nie odniosły się do twierdzeń pozwanego i dowodów zaoferowanych przez niego w sprzeczności od nakazu zapłaty, jak też dopuszczanie kolejnych dowodów powódek na dalszym etapie postępowania skutkującym wydaniem błędnego orzeczenia;

c) art. 207 § 6 k.p.c. poprzez uwzględnienie przez Sąd Rejonowy spóźnionych twierdzeń i wniosków strony powodowej, zwłaszcza powiadomienia Administracji (...) Ł. (...) wraz z aneksem nr (...) z dnia 25 lutego 2005 roku, pomimo zgłaszania zastrzeżeń w tym zakresie przez pełnomocnika pozwanego na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2013 roku;

d) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w treści uzasadnienia powodów, dla których Sąd pierwszej instancji całkowicie pominął, ustalając stan faktyczny niniejszej sprawy, dowody i twierdzenia zaoferowane przez stronę powodową potwierdzające istnienie stosunku najmu między stronami, a rozstrzygnięcie oparł wyłącznie na twierdzeniach i dowodach powódek spóźnionych procesowo i sprzecznych z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszym postępowaniu;

3. błąd w ustaleniach faktycznych, który miał wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a przejawiający się w uznaniu przez Sąd Rejonowy za niedoręczoną przesyłkę zawierającą informację o obniżeniu wysokości czynszu z dnia 29 grudnia 2008 roku, skutkiem czego było uznanie, iż pozwany musi zapłacić powódkom wyższą kwotę niż ta, która hipotetycznie byłaby niższa.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powódek na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem pierwszej i drugiej instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwanego powódki wniosły o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania w obu instancjach według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

Żadna z wywiedzionych w niniejszej sprawie apelacji nie okazała się zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w przedmiotowej sprawie zasadniczo prawidłowe ustalenia faktyczne, które to ustalenia Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własne.

Wskazać należy, iż rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego - mimo częściowo błędnego uzasadnienia, a w szczególności mimo zastosowania nieprawidłowej podstawy prawnej rozstrzygnięcia wobec przyjęcia, że roszczenie powódek nie wynika z umowy najmu lokalu, lecz jest oparte na treści art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego i jest dochodzone tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie – ocenić należało jako prawidłowe i w konsekwencji musiało się ostać.

Jak zasygnalizowano powyżej, w sprawie niniejszej kwestią wymagającą zasadniczego wyjaśnienia i rozstrzygnięcia jeszcze przed przystąpieniem do oceny zasadności roszczenia powódek co do jego wysokości, było to, z jakiej podstawy powódki wywodzą swoje roszczenie. Sąd Rejonowy winien był mianowicie dokładnie przeanalizować, czy dochodzona pozwem kwota stanowi w istocie zaległe opłaty czynszowe wynikające z łączącej strony umowy najmu lokalu, czy też jest dochodzona tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie. Sąd Rejonowy przyjął ostatecznie, że umowa najmu lokalu mieszkalnego została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 28 lutego 2007 roku, a skoro tak, to roszczenie powódek stanowić może jedynie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu dochodzone na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, co w konsekwencji skutkowało rozpoznaniem niniejszej sprawy z pominięciem

przepisów o postępowaniu uproszczonym. Z dokonaną przez Sąd Rejonowy oceną w powyższym zakresie nie sposób się zgodzić.

Należy bowiem zauważyć, iż same powódki w toku niniejszego postępowania, zarówno w swoich pismach procesowych, jak i na kolejnych terminach rozprawy wielokrotnie zaznaczały, że dochodzona przez nie kwota stanowi zaległy czynsz wynikający z łączącego strony stosunku najmu lokalu. Na to, iż strony łączy umowa najmu lokalu powódki wskazały już w uzasadnieniu pozwu. Następnie w kolejnych pismach procesowych konsekwentnie potwierdzały, że dochodzona pozwem kwota stanowi zaległości czynszowe, których pozwany nie uiszcza pomimo wezwań. Należy zauważyć, iż również na rozprawie w dniu 12 lutego 2013 roku pełnomocnik powódek dwukrotnie stanowczo oświadczył, że strona powodowa nie dochodzi od pozwanego zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, lecz czynszu za zajmowany lokal mieszkalny.

Możliwość dochodzenia zaległych opłat czynszowych, a nie zaś odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu jest ściśle powiązana z istnieniem samego stosunku najmu lokalu. W tym celu w niniejszej sprawie konieczne było ustalenie, czy w okresie, za jaki dochodzone są wskazane w pozwie należności czynszowe, umowa taka w dalszym ciągu wiązała strony niniejszego postępowania. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd Rejonowy błędnie uznał, że umowa ta została pozwanemu skutecznie wypowiedziana i w tym też zakresie argumentację podniesioną przez pozwanego w wywiedzionej przez niego apelacji należało uznać za trafną. Podkreślenia wymaga bowiem fakt, iż poczynionemu przez Sąd Rejonowy ustaleniu, że umowa najmu lokalu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 28 lutego 2007 roku, przeczy treść złożonej w niniejszej sprawie dokumentacji, a zwłaszcza wezwanie do zapłaty z dnia 8 września 2011 roku, w którym zawarta jest także informacja o zamiarze wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł.. Istotne jest także to, iż jak ustalono w toku niniejszego postępowania na podstawie załączonych akt sprawy II C 538/12, wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy we wskazanej wyżej sprawie oddalił powództwo K. R. i B. I. o opróżnienie lokalu przez Z. M., wskazując w uzasadnieniu, iż podjęta przez powódki w piśmie z dnia 8 września 2011 roku próba wypowiedzenia umowy najmu lokalu okazała się nieskuteczna, bowiem powódki nie udzieliły pozwanemu dodatkowego miesięcznego terminu na spłatę poprzednich i bieżących należności za lokal. Tym samym nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Sąd Rejonowy we wskazanej sprawie ocenił nadto, iż z uwagi na traktowanie przez szereg lat Z. M. przez powódki jako lokatora, można wysnuć domniemanie przedłużenia umowy najmu z pozwanym na czas nieoznaczony.

Na to, iż wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 29 stycznia 2007 roku, na podstawie którego to dokumentu Sąd Rejonowy poczynił ustalenie, iż stosunek najmu lokalu między stronami ustał z dniem 28 lutego 2007 roku, wskazuje ponadto fakt, iż jeszcze w okresie późniejszym, tj. w kwietniu 2008 roku były podejmowane kolejne próby wypowiedzenia umowy najmu lokalu pozwanemu, które także okazały się nieskuteczne.

Powyższe, jak również fakt, iż jeszcze w wezwaniu do zapłaty z września 2011 roku podejmowana była przez powódki, również – jak ustalono - nieskutecznie, próba wypowiedzenia stosunku najmu lokalu, wyraźnie wskazuje na to, iż w dacie wytoczenia powództwa w przedmiotowej sprawie strony wiązała umowa najmu lokalu, a tym samym dochodzone pozwem roszczenie o zapłatę zaległego czynszu najmu, należało ocenić jako roszczenie wynikające z umowy, a nie zaś, jak błędnie uznał Sąd Rejonowy, jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Wobec powyższego podniesiony w wywiedzionej przez pozwanego apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733) poprzez jego błędne zastosowanie, jak również zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, iż wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło w sposób skuteczny należało uznać za trafny.

Jakkolwiek jednak ustalenie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia determinuje przepisy postępowania, w oparciu o które sprawa powinna zostać rozpoznana, tj. na podstawie przepisów o postępowaniu uproszczonym, bądź też z ich pominięciem, rozpoznanie przez Sąd Rejonowy niniejszej sprawy z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym, w sytuacji, gdy dochodzone roszczenie wynikało w istocie z umowy najmu, nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia, które ostatecznie okazało się orzeczeniem prawidłowym.

Jako konsekwencję błędnego rozpoznania przez Sąd Rejonowy przedmiotowej sprawy z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym skarżący upatruje między innymi naruszenie przepisu art. 505⁵ § 1 i § 2 k.p.c. poprzez uwzględnienie wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z zestawienia należności z rozbiorem na poszczególne miesiące i poszczególne składniki czynszu, w sytuacji gdy powódki nie udowodniły, iż nie mogły dokonać tego w pozwie, ani też, że taka potrzeba powstała później. Przepisu tego jednakże Sąd Rejonowy nie mógł naruszyć z tego względu, iż norma ta została uchylona na mocy ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 3 maja 2012 roku, a zatem jeszcze przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie. Z tych też względów nie sposób zgodzić się ze skarżącym, iż Sąd Rejonowy, dopuszczając kolejne dowody zgłoszone przez powódki na dalszym etapie postępowania, uchybił przepisom statuującym prekluzję dowodową.

Nietrafnie również wywodzi skarżący, iż Sąd Rejonowy uchybił dyspozycji art. 207 § 6 k.p.c. poprzez uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i wniosków strony powodowej. Podkreślenia wymaga bowiem fakt, iż w sprawie niniejszej powódki złożyły wiele dowodów, zwłaszcza w postaci zestawienia zaległych należności czynszowych, jak również rozliczeń za lata 2009 – 2012 dotyczących lokalu mieszkalnego nr (...) zajmowanego przez Z. M., które zostały przez Sąd Rejonowy pominięte przy dokonywaniu ustaleń faktycznych. Najistotniejsze znaczenie dla rozstrzygnięcia, a w zwłaszcza dla oceny wysokości dochodzonego roszczenia, miały natomiast dowody w postaci powiadomień o zmianie stawki czynszu, jak i kserokopie potwierdzeń dokonanych przez pozwanego wpłat dokumentujących potwierdzoną przez pozwanego wysokość wpłat tytułem czynszu za okres od czerwca 2009 do czerwca 2011 roku. Dokumentów tych, a przede wszystkim prawdziwości zawartych w nich twierdzeń, jak i skuteczności ich doręczenia Z. M., pozwany nie zdołał skutecznie zakwestionować.

W swojej apelacji pozwany sprzeciwił się uznaniu przez Sąd Rejonowy, iż ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby wypowiedzenie stawki czynszu z dnia 29 grudnia 2008 roku ustalające nową, niższą w stosunku do poprzednio obowiązującej wysokość czynszu na poziomie 171,33 zł, zostało pozwanemu skutecznie doręczone. Z zarzutem tym nie sposób się zgodzić. Wbrew bowiem stanowisku skarżącego Sąd Rejonowy słusznie stwierdził, że dokonana przez powódki pismem z dnia 29 grudnia 2008 roku zmiana wysokości opłaty za lokal pozwanego nie została dokonana skutecznie, bowiem powódki nie posiadają potwierdzenia doręczenia pozwanemu pisma ze zmienioną wysokością opłaty, pozwany zaś wyraźnie zaprzeczył, aby takie pismo otrzymał. W tym stanie rzeczy słusznie Sąd Rejonowy ustalił, że do kwietnia 2011 roku obowiązywała stawka opłaty ustalona porozumieniem zawartym w 2005 roku z poprzednim administratorem w wysokości 260,87 zł.

W świetle powyższych uwag należy stwierdzić, iż Sąd Rejonowy w pełni prawidłowo ustalił łączną wysokość zaległości pozwanego z tytułu czynszu najmu lokalu w kwocie 4.316,07 zł. Należy bowiem wskazać, iż, jak wynika ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w okresie czasu od 1 maja 2005 roku do 1 maja 2011 roku pozwanego obowiązywała stawka czynszu w wysokości 260,87 zł. W tym też okresie czasu – zgodnie z oświadczeniem samego pozwanego znajdującym oparcie w załączonych do akt sprawy kserokopiach potwierdzeń wpłaty – pozwany uiszczał czynsz w wysokości 150 zł. Oznacza to, iż miesięczna wysokość niedopłaty z tytułu czynszu wynosiła 110,87 zł, w ciągu zaś 23 miesięcy zaległość ta wyniosła łącznie 2.550,01 zł. Od dnia 1 maja 2011 roku stawka czynszu wzrosła, na skutek dokonanego skutecznie wypowiedzenia jego wysokości, do kwoty 308,29 zł. Jeżeli zatem jeszcze do września 2011 roku pozwany w dalszym ciągu wpłacał tytułem czynszu kwoty 150 zł, oznacza to, iż w okresie kolejnych pięciu miesięcy wysokość niedopłaty z tytułu czynszu wyniosła dalsze 791,45 zł. W okresie zaś kolejnych dziewięciu miesięcy pozwany uiszczał tytułem czynszu kwoty po 200 zł miesięcznie, co oznacza, iż w czasie tym zaległość czynszowa wzrosła o kolejne 974,61 zł. Łącznie zatem kwota zaległego czynszu kształtuje się na poziomie 4.316,07 zł (tj. 2.550,01 zł + 791,45 zł + 974,61 zł). I taką też kwotę prawidłowo zasądził Sąd Rejonowy od pozwanego.

Jak już wyżej wskazano, wysokość stawek czynszu w okresie czasu od 1 maja 2005 roku do 1 maja 2011 roku oraz w okresie od 1 maja 2011 roku do czerwca 2012 roku została w niniejszej sprawie udowodniona w sposób dostateczny na podstawie załączonych pism zawierających kierowane do Z. M. informacje o wypowiedzeniu dotychczasowych stawek czynszu. Skuteczność tychże wypowiedzeń nie budzi w ocenie Sądu wątpliwości. Udowodniona została również za

pomocą kserokopii potwierdzeń nadania przekazu pocztowego wysokość kwot wpłacanych przez pozwanego tytułem czynszu. Wobec powyższego twierdzenia apelującego o nieudowodnienie przez powódki dochodzonego przez nie roszczenia w kwocie uwzględnionej w zaskarżonym wyroku należało uznać za chybione.

Z tych też względów, apelacja pozwanego, mimo częściowej trafności podniesionych w niej zarzutów, nie mogła zostać oceniona jako zasadna i w konsekwencji podlegała ona oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

Nieuzasadnione okazały się również zarzuty powódek podniesione w wywiedzionej przez nie apelacji.

Argumentacja skarżących zawarta w uzasadnieniu apelacji co do prawidłowości wyliczenia łącznej kwoty należnego stronie powodowej czynszu za okres czasu od czerwca 2009 do czerwca 2012, a także wysokości wpłat dokonanych w tym okresie czasu przez pozwanego nie znajduje jakiegokolwiek oparcia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, a zwłaszcza w dokumentach potwierdzających wysokość czynszu obowiązującego nieprzerwanie w okresie od maja 2005 roku do kwietnia 2011 oraz od maja 2011 roku do chwili obecnej, a także w kserokopiach dokonanych wpłat. Prawidłowa bowiem ocena tychże dokumentów nie pozostawia jakichkolwiek wątpliwości, iż zaległość pozwanego z tytułu opłat czynszowych wyniosła dokładnie 4.316,07 zł.

Z treści apelacji skarżących wynika także, iż roszczenie swoje powódki ograniczyły z kwoty 12.331,52 zł do kwoty 5.702,97 zł. Kwota powyższa nie znajduje jednakże jakiegokolwiek oparcia w zgromadzonych dowodach. Nie potwierdzają jej także dokumenty prywatne w postaci sporządzonych samodzielnie przez powódki rozliczeń za lata 2009 – 2012 dotyczących lokalu mieszkalnego nr (...) zajmowanego przez Z. M., bowiem z dokumentów tych nie wynika sposób dokonywania na ich podstawie obliczeń, jak również zauważyć należy, iż obejmują one także nieobjęte powództwem koszty eksploatacyjne.

Z tych też względów zarzut naruszenia przepisów kodeksu postępowania cywilnego w postaci art.: 217 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. należało uznać za chybiony, zwłaszcza, iż powódki w istocie w ogóle nie podjęły w swojej apelacji starań celem wyjaśnienia, na czym dokładnie naruszenie przez Sąd Rejonowy powyższych przepisów ustawy miało polegać.

Mając na uwadze powyższe, a także fakt, że w postępowaniu apelacyjnym nie ujawniono okoliczności, które Sąd drugiej instancji winien wziąć pod uwagę z urzędu, obicie apelacje podlegały oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

Uwzględniając wynik niniejszej sprawy, o kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. znosząc je wzajemnie między stronami.