

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 maja 2016 roku w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko D. K. o zapłatę kwoty 9 356 zł, Sąd Rejonowy dla Łodzi-
-Ś. w Ł. oddalił powództwo.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 659 k.c. i art. 664 § 1 i 2 k.c.

b) art. 7 ust. 1 i art. 8 oraz art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

poprzez ich nie zastosowanie w sytuacji, gdy zdaniem powoda:

- strony łączyła umowa najmu, a najemca zobowiązany był płacić wynajmującemu umówiony czynsz (pozwany sam przyznał, że od 2003 roku zaprzestał płacenia czynszu)
- pozwany nigdy nie żądał odpowiedniego obniżenia czynszu
- pozwany w chwili zawarcia umowy najmu wiedział o wadach lokalu
- wysokość stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową
- stawki czynszu ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego uchwalając wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujący m.in. zasady polityki czynszowej oraz warunku obniżania czynszu
- osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu – art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów... oraz § 11 umowy najmu

2. naruszenie przepisów postępowania

- at. 316 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że czynsz został naliczony w nieprawidłowej wysokości, a powoda obciąża wykazanie prawidłowej wysokości oraz, że powód dopiero w 2005 roku powiadomił pozwanego, iż stosuje wobec niego zniżki, gdy wszechstronna analiza dowodów, dokonana w ocenie powoda w sposób prawidłowy powinna prowadzić do wniosku, że:
- zarówno w umowie najmu, jak i w powiadomieniach były powoływane przepisy prawa miejscowego (uchwały Rady miejskiej w Ł., zarządzenia Prezydenta Miasta Ł.), w których wskazywano stawkę bazową czynszu i stawkę jaką zastosowano wobec pozwanego, tym bardziej że pozwany nigdy – ani wcześniej, ani w sprzecznie od nakazu zapłaty – nie podnosił zarzutu wysokości czynszu, obniżek, odszkodowania i innych opłat zastosowanych przez powoda
- pozwany sam przyznał, że w chwili zawierania umowy najmu wiedziała o stanie lokalu.

Ponadto, powód wskazał, że Sąd I instancji wyszedł poza granice zarzutów zgłoszonych

w sprzeczności od nakazu zapłaty przez pozwanego, który nie kwestionował wysokości stawki czynszu o odszkodowania, sam przyznawał fakt niewnoszenia należności za lokal mieszkalny od 2003 roku.

Wskazując na powyższe zarzut, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 9 355,79 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 9 marca 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienia od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest niezasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia i w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w całości w treści niniejszego uzasadnienia.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów podniesionych przez powoda w apelacji, stwierdzić należy, że zarzut naruszenia przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. jest nietrafny i nie zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego przez strony materiału dowodowego i wbrew wywodom apelacji dokonał jego wszechstronnej oceny nie naruszając zasady swobodnej oceny dowodów. Podkreślić bowiem należy, iż przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko w przypadku, gdyby nie była oparta na odpowiadającym zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., II CKN 817/00). Skarżący braku logiki w ocenie materiału dowodowego lub sprzeczności tej oceny z doświadczeniem życiowym zdaniem Sądu Okręgowego nie wykazał. Zauważyć bowiem trzeba, że powód podnosząc powyższy zarzut nie wskazał, w jaki sposób Sąd I instancji zasadę swobodnej oceny dowodów naruszył. Samo natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu nie może stanowić o skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Nie czyni zarzutu tego skutecznym przedstawianie przez skarżącego własnej wizji stanu faktycznego w sprawie, opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów, a nawet możliwość w równym stopniu wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału dowodowego odmiennych wniosków (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. II CKN 817/00, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r. II CKN 572/99).

Wbrew stanowisku strony apelującej Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, z którego wyprowadził trafny wniosek, iż naliczony przez powoda czynsz został ustalony w nieprawidłowej wysokości, a zatem powód nie wykazał wysokości dochodzonego roszczenia. Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie był fakt, iż lokal posiadał wady oraz że pozwany nie płacił czynszu z tytułu najmu przedmiotowego lokalu. Powód zarówno w toku postępowania przed Sądem I instancji, jak i w postępowaniu apelacyjnym nie kwestionował okoliczności, iż ponosi odpowiedzialność za stan lokalu, wprost wskazując przy tym, że zastosował wobec pozwanego stawkę czynszu po uwzględnieniu obowiązujących obniżek. Niemniej jednak powód nie sprostował powinności udowodnienia, że zastosował wobec pozwanego stosowne obniżki wynikające z uchwały nr XVVL/1764/02 Rady Miejskiej z dnia 6 marca 2002 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ł.. Jak trafnie ustalił Sąd I instancji powód dopiero w 2005 roku poinformował pozwanego o stosowaniu części zniżek wynikających z uchwały. Z akt sprawy nie wynika zaś by zastosował wobec pozwanego zniżki z tytułu zwilgocenia i zagrzybienia lokalu. To na powodzie zaś spoczywał ciężar udowodnienia wysokości roszczenia. Tymczasem powód dla poparcia swojego stanowiska przedstawił przy pozwie kartotekę konta pozwanego, jako wydruk nie podpisany przez osobę sporządzającą ten dokument, ale przede wszystkim z tejże kartoteki wynika, że czynsz naliczany pozwanemu kształtował się w różnych wysokościach (odmiennych niż to wynika o z załączonej umowy najmu), a w aktach brak jest jakiegokolwiek dowodu doręczenia pozwanemu decyzji o ustaleniu nowej wysokości czynszu.

Oceny tej nie zmienia fakt, iż pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty nie podnosił zarzutu wysokości czynszu, obniżek odszkodowania i innych opłat zastosowanych przez powoda. Wskazać należy, iż sytuacji, gdy powód dochodzi konkretnego roszczenia, to na nim przede wszystkim, w myśl art. 6 k.c., spoczywa ciężar udowodnienia zarówno faktu, iż dana wierzytelność rzeczywiście mu przysługuje, jak i wysokości tej wierzytelności. Dopiero zatem w razie przedstawienia przez stronę powodową konkretnych dowodów na okoliczność istnienia i wysokości wierzytelności, pozwany winien przedstawić własne dowody w celu obalenia twierdzeń powoda. Wówczas bowiem konkretyzuje się w stosunku do pozwanego ciężar dowodowy wynikający treści art. 6 k.c., którego procesowym odpowiednikiem jest art. 232 k.p.c. Tym samym powód już w pozwie powinien przedstawić dowody wskazujące na zasadność i wysokość dochodzonej należności, umożliwiając stronie pozwanej ich weryfikację i odniesienie się do nich stosownie do stanu sprawy, czego nie uczynił we właściwym czasie z wiadomych tylko sobie względów.

W tym stanie rzeczy całkowicie nieuzasadniony był zarzut dotyczący wyjścia przez Sąd I instancji poza granice zarzutów zgłoszonych przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Nieuzasadnione było również powoływanie się w niniejszej sprawie na wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi i z dnia 28 lutego 2011 roku sygn. akt XVIII C 422/15, w którym Sąd nakazał pozwanemu opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W postępowaniu tym Sąd badał jedynie, czy pozwany dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, a zatem określenie stanu zaległości w zapłacie czynszu miało znaczenie jedynie dla stwierdzenia skuteczności wypowiedzenia umowy najmu oraz oceny zasadności żądania opróżnienia przedmiotowego lokalu. W postępowaniu tym Sąd stwierdził tylko, że nawet w przypadku obniżenia czynszu o 20% pozwany pozostawał w zwłoce z płatnością czynszu, co przesądziło o spełnieniu jednej z przesłanek skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. W żadnym zakresie zaś Sąd nie badał prawidłowości zastosowanej wysokości stawki czynszu wobec pozwanego oraz wysokości należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

Mając na uwadze powyższe, odnoszenie się do pozostałych zarzutów apelacji dotyczących naruszenia prawa materialnego należało uznać za bezprzedmiotowe.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.