

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 października 2016 roku w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko K. G. o zapłatę kwoty 2.200 zł z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego za luty i marzec 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo.

W uzasadnieniu wskazano, że pismem z dnia 15 lutego 2016 roku pozwana skutecznie wypowiedziała umowę najmu z 30 września 2015 roku z uwagi na wady najętego lokalu zagrażające zdrowiu najemcy i jego domowników. Ponadto pozwana oświadczyła, że należność za najem mieszkania w miesiącu lutym ma zostać pokryta z kaucji, która stanowi równowartość jednego czynszu najmu. W ocenie Sądu meriti brak związania umową w miesiącu marcu 2016 r. oraz przewidziany w § 4 ust. 3 umowy najmu obowiązek automatycznego rozliczenia po rozwiązaniu umowy kaucji złożonej przez pozwaną w wysokości jednomiesięcznego czynszu uzasadnia oddalenie powództwa w całości.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła strona powódka, skarżąc je w całości i zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dowolne ustalenie, z pominięciem dowodu z opinii biegłego, iż w wynajmowanym przez pozwaną I lokalu znajdowały się zarodniki pleśni i grzybów, podczas gdy stwierdzenie obecności tychże substancji wymaga wiadomości specjalnych i nie może być dokonane wyłącznie na podstawie dowodu z zeznań świadka,

- art. 682 k.c. poprzez jego niesłuszne zastosowanie i przyjęcie, iż stan wynajmowanego przez pozwaną lokalu zagrażał jej zdrowiu z uwagi na obecność zarodników pleśni oraz grzybów ujawnionych na ścianie szafy, podczas gdy obecność pleśni na meblu będącym elementem wyposażenia lokalu, przy jednoczesnym braku stwierdzenia pleśni na elementach lokalu takich jak ściany, podłoga czy sufit, nie może świadczyć o spełnieniu przesłanki z art. 682 k.c.,

- art. 682 k.c. poprzez jego niesłuszne zastosowanie i przyjęcie, iż pozwana była uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu bez wcześniejszego wezwania powódki do usunięcia stanu zagrożenia zdrowia oraz bez podjęcia innych działań wspólnie z powódką, zmierzających do usunięcia zarodników pleśni z lokalu,

- art. 498 § 1 k.c. w zw. z art. 61 § 1 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. w zw. z art. 65 k.c. poprzez ustalenie, iż powództwo winno być oddalone w całości, a zatem powódce nie przysługuje czynsz najmu za miesiąc luty 2016 r. pomimo, iż wypowiedzenie umowy nastąpiło z dniem 15 lutego 2016 r., z uwagi na fakt, iż w ocenie Sądu powódka ma obowiązek „automatycznego rozliczenia kaucji”, podczas gdy umowa najmu zawarta pomiędzy stronami nie przewidywała „automatycznego” rozliczenia a zatem rozliczenie kaucji mogło nastąpić wyłącznie na podstawie oświadczenia o potrąceniu, które to oświadczenie nigdy nie zostało przez powódkę złożone, zaś pozwana nie podniosła zarzutu potrącenia roszczenia o zwrot kaucji a zatem sam fakt istnienia wzajemnego roszczenia strony pozwanej o zwrot kaucji nie może stanowić o oddaleniu powództwa.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej kwoty 2.200 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zakresie kwoty 1.100 zł od dnia 11 lutego 2016 r. do dnia zapłaty oraz w zakresie kwoty 1.100 zł od dnia 11 marca 2016 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Skarżąca wniosła również o dopuszczenie dowodu z dokumentu – pisma (...) w Ł. z dnia 23 marca 2016 r. skierowanego do pozwanej K. G., na okoliczność braku możliwości ustalenia źródła pochodzenia plam ujawnionych w lokalu bez zasięgnięcia wiadomości specjalnych. W uzasadnieniu powyższego wniosku skarżąca wskazała, że potrzeba powołania powyższego dowodu pojawiła się na obecnym etapie postępowania z uwagi na fakt, iż w toku postępowania przed Sądem instancji potrzeba dopuszczenia dowodu z opinii biegłego nie była w ogóle przedmiotem rozważań, a

nadto z uwagi na fakt, iż jest to dowód z dokumentu, co więcej znanego stronom, jego przeprowadzenie nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Stosownie do treści art. 505¹³ § 2 k.p.c., uzasadnienie Sądu drugiej instancji w postępowaniu uproszczonym powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, jeżeli nie przeprowadzono postępowania dowodowego. Sytuacja opisana w cytowanym przepisie miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, bowiem Sąd Okręgowy, po dokonaniu analizy stanu faktycznego sprawy, przyjmuje za własne ustalenia Sądu I instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia przyjętego w zaskarżonym wyroku z dnia 27 października 2016 r.

Odnośnie zawartego w apelacji wniosku dowodowego wskazać należy, że w postępowaniu zwykłym, strona może w środku odwoławczym przedstawiać nowe fakty i dowody. Zasada ta doznaje jednak ograniczenia poprzez unormowanie art. 381 k.p.c. i odpowiadające mu unormowanie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. Stosownie do pierwszego z powołanych przepisów sąd II instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem I instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Przepis art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. stanowi z kolei, że apelacja powinna zawierać m.in. powołanie, w razie potrzeby, nowych faktów i dowodów oraz wykazanie, że ich powołanie w postępowaniu przed sądem I instancji nie było możliwe albo że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Oznacza to, że sąd II instancji jest zobowiązany na wniosek strony materiał procesowy uzupełnić, jeżeli jest to konieczne do rozstrzygnięcia sprawy, lecz równocześnie jest uprawniony do pominięcia nowych faktów i dowodów zgłoszonych dopiero w postępowaniu apelacyjnym, gdy zachodzą przesłanki określone przepisem art. 381 k.p.c., tj. jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem I instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później (por. wyrok Sądu Najwyższego z 1 września 2010 r., sygn. akt II UK 77/10, LEX nr 661513).

Odnosząc powyższe uwagi do niniejszej sprawy Sąd Okręgowy oddalił powyższy wniosek dowodowy strony powodowej jako spóźniony. Stosownie bowiem do rozkładu ciężaru dowodów, ujętego w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., obowiązkiem powódki było, już na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, przedstawienie wszelkich dostępnych jej dowodów zmierzających do wykazania zasadności powództwa (w szczególności zaś, że wynajmowany lokal nie posiadał wad, które uzasadniałyby wypowiedzenie umowy najmu przez pozwaną). Pismem (...) w Ł. z dnia 23 marca 2016 r. strona powodowa dysponowała w toku postępowania przed Sądem Rejonowym i mogła złożyć je jeszcze przed zamknięciem rozprawy. Pozwana od początku postępowania konsekwentnie podnosiła bowiem okoliczność istnienia wad przedmiotowego lokalu polegających na występowaniu w nim zarodników pleśni i grzybów.

W konsekwencji powyższego Sąd Odwoławczy kontrolą instancyjną objąć może prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia w kontekście faktycznie zgromadzonego przez Sąd I instancji materiału procesowego.

W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji w sposób właściwy zastosował również odpowiednie przepisy prawne do stanu faktycznego niniejszej sprawy.

W myśl art. 233 § 1 k.p.c. 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. Z uwagi na przyznaną sądowi swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie wtedy, gdy podstawą rozstrzygnięcia uczyniono rozumowanie sprzeczne z zasadami logiki bądź wskazaniem doświadczenia życiowego.

Wbrew twierdzeniom apelującego Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej i zgodnej z kryteriami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c. oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i wydając wyrok wziął pod uwagę zebrane dowody

i przeanalizował je wskazując jakie okoliczności uznał za udowodnione i na jakich w tej mierze oparł się dowodach. Zdaniem Sądu Okręgowego ze zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Rejonowy wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym.

W szczególności wskazać należy, że – wbrew zarzutowi apelującej – podstawą ustalenia przez Sąd Rejonowy, że w przedmiotowym lokalu mieszkalnym występowały zarodniki pleśni i grzyba były nie tylko zeznania świadka J. G., lecz również treść protokołu z kontroli przeprowadzonej przez (...) w Ł. w dniu 8 lutego 2016 r. W kontekście całego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego (w tym opinii kominiarskiej z dnia 26 lutego 2016 r. oraz treści pisma (...) w Ł. z dnia 23 lutego 2016 r. wskazującej na nieuszczelnność przewodu kominowego i mierny ciąg kominowy, który następnie całkowicie zanikł) powyższe ustalenia Sądu Rejonowego jawią się jako całkowicie logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym.

Reasumując wskazać należy, że wbrew twierdzeniom apelującej w rozpoznawanej sprawie 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 wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie polemikę z prawidłowymi i nie obarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Chybiony, w ocenie Sądu Okręgowego, jest również podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 682 k.c. poprzez jego zastosowanie. Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu meriti i powołaną na jego uzasadnienie argumentację w zakresie stwierdzenia wystąpienia w przedmiotowym stanie faktycznym okoliczności uzasadniającej zastosowanie ww. przepisu.

Trafnie uznał Sąd Rejonowy, że stan wynajmowanego przez pozwaną od powódki lokalu mieszkalnego był stanem obiektywnie i realnie zagrażającym zdrowiu jej oraz zamieszkującej wraz z nią siostry J. G.. Ze zgromadzonego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że w przedmiotowym lokalu mieszkalnym nie działała w sposób właściwy wentylacja. W piśmie (...) w Ł. z dnia 23 marca 2016 r. przywołana jest treść opinii kominiarskiej z dnia 31 grudnia 2015 r. wskazująca, że przewód kominowy jest nieuszczelny, z miernym ciągiem kominowym, zaś z opinii kominiarskiej wykonanej na zlecenie pozwanej w dniu 26 lutego 2016 r. wynika, że w kuchni oraz łazience stwierdzono brak ciągu. Powszechnie wiadomym jest, że niesprawna wentylacja w lokalu mieszkalnym prowadzić może do jego zawilgocenia, czego efektem może być rozwój pleśni i grzybów. Taka właśnie sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie. W efekcie niedostatecznej wentylacji grawitacyjnej lokalu pleśń pojawiła się na zewnętrznej stronie tylnej ściany szafy ubraniowej (nowej) znajdującej się w pokoju, a także na tylnej ścianie szafki wiszącej w kuchni, w której przechowywane były m.in. sypkie produkty spożywcze (cukier, przyprawy), zaś w cały lokal przepełniał specyficzny zapach „chemiczno-grzybowy”. Wiedzą o charakterze powszechnym jest również to, że pleśnie i grzyby negatywnie oddziałują na zdrowie człowieka wywołując schorzenia układu oddechowego, alergię i astmę. Z uznanych za w pełni wiarygodne zeznań świadka J. G. wynika, że takie objawy pogorszenia stanu zdrowia wystąpiły zarówno u niej, jak i u pozwanej, a były to: bóle głowy, kichanie, zapalenie zatok. Objawy te ustały natomiast wkrótce po opuszczeniu przez powódkę i świadka przedmiotowego lokalu.

Trafnie również Sąd I instancji uznał, że pozwana była uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia i to bez konieczności wcześniejszego wezwania powódki do usunięcia stanu zagrożenia zdrowia oraz bez podjęcia innych działań wspólnie z powódką, zmierzających do usunięcia zarodników pleśni z lokalu. Przepis art. 682 k.c. przewiduje możliwość wypowiedzenia najmu lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia, stanowiąc uregulowanie szczególne w odniesieniu do art. 664 k.c. W szczególności - wyłącza ograniczenie wypowiedzenia najmu lokalu w sytuacji przewidzianej przez § 3 tego przepisu. Do skutecznego wypowiedzenia najmu nie jest zatem konieczne uprzednie zawiadomienie wynajmującego o występowaniu wad i wezwanie go do ich usunięcia (por. art. 664 § 2 k.c.). W konsekwencji powyższego Sąd meriti prawidłowo uznał, że w okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy pozwana skutecznie wypowiedziała umowę najmu pismem z dnia 15 lutego 2016 r., a wobec złożonej przez nią w oświadczeniu o wypowiedzeniu dyspozycji (mogącej w świetle art.

65 k.c. zostać uznaną jako oświadczenie o potrąceniu wzajemnej wierzytelności) pokrycia czynszu za luty 2016 r. ze złożonej przez nią kaucji, że powództwo podlega oddaleniu w całości.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację pozwanej.