

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 października 2016 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt XVIII C 2458/14 o zapłatę:

- (1) ustalił, że podwyżka czynszu z dotychczasowej stawki do kwoty 16, 62 zł za metr kwadratowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) dokonana przez pozwanego A. M. w piśmie z dnia 29 stycznia 2014 roku jest nieważna;
- (2) oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
- (3) ustalił, że pozwany A. M. ponosi odpowiedzialność za koszty procesu w połowie, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu;
- (4) przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi na rzecz radcy prawnego Z. S. kwotę 166 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu od oddalonej części powództwa;
- (5) zasądził od A. M. na rzecz K. B. kwotę 166 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu od uwzględnionej części powództwa;
- (6) nie obciążył K. B. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Od powyższego wyroku apelację wniosła tylko powódka, zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt 2. sentencji rozstrzygnięcia oddalającego powództwo w pozostałym zakresie. Zaskarżonemu wyrokowi apelująca zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, a w szczególności art. 664 k.c. w związku z art. 6a pkt 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: „u.o.o.l.”) oraz art. 5 k.c., przez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w szczególności przez uznanie, że pomimo istnienia takich wad lokalu, które uniemożliwiają w nim zamieszkiwanie brak jest podstaw do obniżenia czynszu zgodnie z jej żądaniem, tj. obniżenia czynszu najmu za najem w/w lokalu mieszkalnego za okres 5.1.2014 r. do 27.02.2014 r. do kwoty 5,00 zł za m² (brak zasilenia centralnego ogrzewania plus wady wskazane przez Sąd Rejonowy), natomiast od 28 lutego 2014 r. do czasu usunięcia wady lokalu do kwoty 8,00 zł za m²;
2. błędną ocenę prawną prawidłowo dokonanych ustaleń przez przyjęcie, że powódka wnosząc o obniżenie czynszu należnego pozwanemu ze względu na wady przedmiotu najmu (art. 664 k.c.) nie przeprowadziła żadnego dowodu, który pozwoliłby Sądowi Rejonowemu na ustalenie stosunku wad zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, za które odpowiada wynajmujący, do pobieranego czynszu pomimo przeprowadzenia dowodów i wykazania przez powódkę, że istniejące wady zgodnie z cyt. przez Sąd przepisami w 100% obciążają wynajmującego, które jej zdaniem uzasadniają obniżenie czynszu;
3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie, iż pomimo, że lokal mieszkalny zajmowany przez powódkę ma liczne wady, które uniemożliwiają zamieszkiwanie, to brak jest podstaw do obniżenia czynszu najmu za najem w/w lokalu mieszkalnego za okres 5 stycznia 2014 r. – 27 lutego 2014 r. do kwoty 5,00 zł za m² (brak zasilenia centralnego ogrzewania plus wady wykazane przez Sąd Rejonowy), natomiast od 28 lutego 2014 r. do czasu usunięcia wad lokalu do kwoty 8,00 zł za m²;
4. obrazę prawa procesowego poprzez naruszenie dyrektyw płynących z zasady swobodnej oceny dowodów, w szczególności oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób dowolny i arbitralny, bez zachowania logicznej ich oceny, a przede wszystkim uznanie, że brak jest dowodów, które pozwoliłyby Sądowi Rejonowemu

na ustalenie stosunku wad zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, za które odpowiada wynajmujący, do pobieranego czynszu pomimo istnienia dowodów i wykazania przez powódkę, że istniejące wady zgodnie z cyt. przez Sąd przepisami w 100% obciążają wynajmującego, dających podstawę do obniżenia czynszu za lokal mieszkalny zajmowany przez powódkę i tym samym danie wiary zeznaniom świadków: B. M., K. B., Z. B., S. Ł. oraz zeznań powódki potwierdzonych opinią biegłego do spraw budownictwa powołanego przez Sąd I instancji, które świadczą o okoliczności, że lokal nie nadaje się do zamieszkiwania, a liczne jego wady uzasadniają obniżenie wysokości czynszu, co m. in. jest sprzeczne z powszechnie przyjętym i aprobowanym stanowiskiem judykatury, tj. art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c.;

5. naruszenie prawa procesowego przez pominięcie złożonego przez powódkę wniosku dowodowego w postaci oględzin na okoliczność stanu technicznego lokalu oraz wyposażenia w media.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2 i obniżenie czynszu najmu za najem lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę za okres 5.1.2014 – 27.2.2014 do kwoty 5,00 zł za m² (brak zasilenia centralnego ogrzewania plus wady wskazane przez Sąd Rejonowy), natomiast od 28.2.2014 r. do czasu usunięcia wad lokalu do kwoty 8,00 zł za m² (wady wykazane przez powódkę) oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych, w tym kosztów wpisu zastępstwa procesowego radcy prawnego ustanowionego z urzędu; a ewentualnie wniosła o uchylenie wyroku w części zaskarżonej i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelująca w kolejnym piśmie stwierdziła, że nie zgadza się z wyrokiem Sądu Rejonowego i dodała, że narusza on jej prawa i interesy oraz jest sprzeczny z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne i rozważania prawne przeprowadzone przez Sąd Rejonowy, dlatego nie ma obowiązku ich ponownego przytaczania i analizy w dalszej części uzasadnienia.

Zasadnicza większość podnoszonych przez apelującą zarzutów dotyczy bezzasadnego oddalenia przez Sąd Rejonowy powództwa o obniżenie kwot czynszu za pewne okresy z uwagi na nieudowodnienie wad lokalu ograniczających jego przydatność do umówionego użytku. Powyższa kwestia, jak zasadnie wskazała skarżąca, oparta jest na normach prawnych zawartych m. in. w art. 664 § 1 k.c., art. 6a pkt 1-3 u.o.o.l. oraz art. 6 k.c. (omyłkowo w zarzutach apelująca wskazała art. 5 k.c.). Sąd Rejonowy dokonał analizy tych przepisów i uznał, że po pierwsze, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad jeżeli rzecz lokal przez niego zajmowany ma wady, po drugie, za te wady musi odpowiadać wynajmujący, a po trzecie, takie roszczenie będzie zasadne tylko wtedy gdy najemca udowodni stosunek powyższych wad do pobieranego przez wynajmującego czynszu. W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo w tym zakresie zostało zasadnie oddalone, jednak należało to uczynić nie tylko z tych względów, które wskazał Sąd I instancji. Otóż powódka nie tylko nie udowodniła stosunku wad do pobieranego czynszu, ale przede wszystkim, nie wskazała, że te wady powstały wskutek okoliczności obciążających najemcę.

Na samym początku należy stwierdzić, że owszem, zgodnie z art. 6a ust. 1-3 u.o.o.l., wynajmujący zobowiązany jest do szeregu obowiązków związanych z utrzymaniem przedmiotu. Uprawienie najemcy z art. 664 §1 k.c. do obniżenia czynszu z tytułu wystąpienia wady jest w pewien sposób powiązane z tym przepisem, ale nie oznacza to, że każde niedochowanie obowiązku przez wynajmującego z art. 6a u.o.o.l. będzie oznaczało wystąpienie wady w rozumieniu art. 664 § 1 k.c. Z drugiej strony art. 6b tej ustawy obciąża najemcę pewnymi obowiązkami związanymi z korzystaniem z lokalu, tj. m. in. utrzymywanie go we właściwym stanie technicznym, higieniczno-sanitarnym, naprawa i konserwacja podłóg, okien drzwi, mebli, osprzętu, zabezpieczeń, przewodów.

Jak stwierdził biegły inż. J. D., stan techniczny mieszkania i jego wyposażenia nie jest zgodny z wymogami technicznymi jakim powinien odpowiadać lokal z powodu braku łazienki i toalety, braku instalacji ciepłej wody, braku stosownej wentylacji mechanicznej w kuchni. Ściany wydzielające lokal pozwalają na bezpieczne użytkowanie lokalu, strop oraz podłogi znajdują się w stanie dostatecznym pozwalającym na ich użytkowanie. Drzwi wejściowe znajdują się w dobrym stanie technicznym, stolarka okienna jest drewniana, stara w bardzo złym stanie technicznym, odkształcona i zawilgocona, powłoka malarska zniszczona i z dużymi ubytkami. Stan techniczny okien kwalifikuje je bezwzględnie do wymiany, także parapety wymagają remontu. Tynki ścian wymagają naprawy poprzez ich przetarcie zaprawą renowacyjną, szczególnie zawilgocone lamenty na ścianach ościeży otworów okiennych. Powłoki malarskie w całym lokalu noszą ślady całkowitego zużycia zwłaszcza w obszarze okiennym. W aneksie kuchennym zamontowana kuchnia gazowa wymagał założenia przez lokatora dodatkowej wentylacji mechanicznej, obok kawitacyjnej w lokalu. Instalacja elektryczna wymaga zabezpieczenia przewodów elektrycznych ułożonych na podłodze przy drzwiach wejściowych. Lokal jest wyposażony w kanalizację ogólną, doprowadzona jest zimna woda, oraz ogrzewanie (k. 233-235 oraz k. 271-272v.).

Zgodnie z art. 664 § 1 k.c., jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Wynajmujący odpowiada z tytułu rękojmi za wady rzeczy najętej, gdy rzecz ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku albo uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy. Takie określenie wad w powyższym przepisie pozwala przyjąć, że zostały uwzględnione wady fizyczne przedmiotu najmu, a także wady prawne. Każda z tych kategorii wad może ograniczyć albo uniemożliwić korzystanie z rzeczy najętej, co tłumaczy posłużenie się w art. 664 k.c. zbiorczym terminem "wady" (zob. G. Domański, Rękojmia przy najmie, s. 351).

W związku z powyższym można stwierdzić, że cechy lokalu jakie wyszczególnił biegły sądowy stanowią pojęcie wad ograniczających przydatność lokalu do umówionego użytku.

Jednakże, powyższe wady nie powstały wskutek działań wynajmującego, ani także wskutek niewykonywania obowiązków przez wynajmującego, ale w zasadniczej większości są wynikiem zaniechań samej najmującej. Przede wszystkim należy wskazać, że biegły wyszczególnił: zły stan okien (odkształcenia i zwilgocenia powinny skutkować ich wymianą), średni stan parapetów (wymagana renowacja), zawilgocenia na ścianach, wymagane malowanie ścian z uwagi na zniszczoną powłokę malarską. Pozostałe elementy mieszkania jak np. strop, podłogi, drzwi, ściany instalacja gazowa, elektryczna i wodno-kanalizacyjna w stanie dostatecznym. Z tego więc wynika, że te wady nie powstałyby gdyby powódka wykonywała obowiązki przewidziane art. 6b u.o.o.l, a tym samym nie powstały wskutek zaniechań obowiązków wynajmującego z art. 6a u.o.o.l.

Podstawą prawną do oddalenia powództwa na tej podstawie i nie uznania roszczenia z tytułu rękojmi jest a contrario art. 664 k.c., który mimo że nie przewiduje literalnie przesłanek utraty tego uprawnienia, to w doktrynie przyjmuje się, że wynajmujący nie powinien odpowiadać za wady powstałe na skutek okoliczności obciążających najemcę (zob. m. in. J. Panowicz-Lipska, w: System PrPryw, t. 8, 2011, s. 31, Nb 36; H. Ciepła, w: Gudowski, Komentarz, 2013, Ks. III, cz. 2, art. 664 KC, Nb 3, s. 402, czy też J.Górecki i G. Matusik, Art. 664 KC, [w:] K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis/el. 2017).

Na zakończenie należy odnieść się do dwóch ostatnich zarzutów sformułowanych przez powódkę.

Po pierwsze, bez wpływu na zmianę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego nie zmienia pozostaje zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów. Według reguł utrwalonych w orzecznictwie, ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i wydanie na podstawie tego orzeczenia przez sąd, nie narusza art. 233 § 1 k.p.c., jeżeli z zebranego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, bo takie działanie mieści się w przyznanych mu kompetencjach swobodnego uznania, którą z możliwych wersji przyjmuje za prawdziwą. Tym samym, nawet jeżeli na podstawie zebranego materiału dowodowego można wywnioskować inną wersję wydarzeń, zgodną z twierdzeniem skarżącego, ale jednocześnie wersji przyjętej przez Sąd I instancji nie można zarzucić rażącego naruszenia szeroko pojętych reguł inferencyjnych, to

stanowisko skarżącego będzie stanowić tylko i wyłącznie polemikę ze słusznymi i prawidłowymi ustaleniami Sądu (tak wyrok m. in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 5.09.2012 r., I ACa 737/12, LEX nr 1223204). W niniejszej sprawie zarzuty skarżącego stanowią taką polemikę z ustaleniami poczynionymi przez Sąd Rejonowy i wobec tego, zarzut ten jest bezzasadny.

Po drugie, niezasadnym był także zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa procesowego przez pominięcie złożonego przez powódkę wniosku dowodowego w postaci oględzin na okoliczność stanu technicznego lokalu oraz wyposażenia w media. W ocenie Sądu Rejonowego i Sądu Okręgowego, materiał dowodowy zgromadzony na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego był wystarczający do stwierdzenia stanu technicznego lokalu oraz wyposażenia w media. Ponadto był także wystarczający do wydania zgodnego z prawem rozstrzygnięcia, a dalsze prowadzenie postępowania dowodowego byłoby przewlekaniem postępowania i naruszałoby zasadę szybkości z art. 6 k.p.c.

Z uwagi na powyższe, Sąd oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Okręgowy przyznał także fachowemu pełnomocnikowi powódki będącego radcą prawnym kwotę 147,60 zł ustaloną stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U.2016.1715, t.j.).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą słuszności wyrażoną w art. 102 k.p.c. i odstąpił od obciążenia powódki kosztami postępowania apelacyjnego. Biorąc pod uwagę całokształt okoliczności, zasądzenie od niej kosztów postępowania apelacyjnego byłoby niesprawiedliwe i niesłuszne. Sytuacja majątkowa, zdrowotna i rodzinna powódki jest tak niekorzystna, że zasądzenie od niej kosztów postępowania godziłoby w zasady współżycia społecznego.

Na zakończenie należy także dodać, że Sąd Rejonowy w skarżonym wyroku wpisał błędne daty ogłoszenia wyroku i rozpoznania sprawy. W związku z tym, na podstawie art. 350 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy sprostował tę omyłkę z urzędu.