

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 lipca 2022 roku w sprawie z powództwa D. M. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. o ustalenie, Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi w punkcie pierwszym oddalił powództwo, a punkcie drugim zasądził od D. M. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 1 817 zł tytułem kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając orzeczenie w całości. Powód wydanemu rozstrzygnięciu zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c., wobec dowolnego przyjęcia, iż pismo pozwanego z dnia 9 grudnia 2021 roku jest „jedynie informacją dla D. M. o wysokości naliczanych opłat od dnia 1 grudnia 2021 r. z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) przy ul. (...) r. nr 20” – w sytuacji gdy w treści pisma trzykrotnie wspomina się słowo „czynsz” a Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił, że niespornie zawarta między stronami umowa najmu lokalu mieszkalnego trwa nadal;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, a mianowicie:

a) art. 18 § 1 i 2 k.c. wobec przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, iż odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu może przysługiwać od powoda – w sytuacji, gdy przysługuje mu tytuł prawny do spornego lokalu, wobec prawidłowego ustalenia Sądu I instancji, że niespornie zawarta między stronami umowa najmu lokalu mieszkalnego nadal trwa,

b) art. 60 i 65 § 1 k.c. wobec przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, iż pismo pozwanego z dnia 9 grudnia 2021 roku „nie zawiera w swej treści żadnego oświadczenia woli” – w sytuacji, gdy można w nim przeczytać słowa o „zmianie czynszu” na kwotę 19,38 zł za 1 m², co w połączeniu z faktem że dotychczasowy czynsz był mniejszy i wynosił 10,84 zł za 1 m², jednoznacznie oznacza wolę dokonania podwyżki.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i ustalenie nieważności podwyżki czynszu oraz innych opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) r. 20 dokonanej pismem z dnia 9 grudnia 2021 roku.

Ewentualnie wniósł o ustalenie, że podwyżka czynszu oraz innych opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) r. 20 dokonana pismem z dnia 9 grudnia 2021 roku jest nieuzasadniona.

Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Dodatkowo wniósł o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy znajdują oparcie w zgromadzonym w toku postępowania materiale dowodowym. Sąd Okręgowy przyjmuje zatem wskazane ustalenia za własne podzielając również ich ocenę jurydyczną, przeprowadzoną w zgodzie z dyrektywami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazać trzeba, iż nie zasługuje on na uwzględnienie. Należy wskazać, że zarzut naruszenia przedmiotowego przepisu może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, 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 (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

W przedmiotowej sprawie apelujący naruszenie powyższego przepisu opiera na dowolnym, w jego ocenie, braku ustalenia przez Sąd I instancji, iż pismo pozwanego z dnia 9 grudnia 2021 roku informujące o miesięcznych opłatach za lokal pozwala skonstatować, iż strony wiązała umowa najmu, gdyż powyższe pismo stanowi wypowiedzenie wysokości czynszu. Wbrew jednak twierdzeniom skarżącego powyższe ustalenia nie da się wywieść z treści tego pisma. Przede wszystkim należy zaznaczyć, iż już jego tytuł przesądza jedynie o jego informacyjnym charakterze, gdzie w sposób jednoznaczny wskazano, iż jest to „informacja o miesięcznych opłatach za lokal obowiązujących od dnia 01.12.2021”. Ponadto, w przeciwieństwie do wcześniejszego pisma kierowanego do pozwanego z dnia 24 czerwca 2021 roku powyższe pismo posługując się terminem czynsz równolegle odwoływało się do art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. normującego kwestie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W przywołanym przepisie, a konkretnie w ust. 2 zdanie pierwsze wysokość odszkodowania została powiązana z wysokością czynszu, gdyż miało ono odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, co uzasadniało udzieloną w tym piśmie pozwanemu informację o zmianie wysokości stawki czynszu za posiadany bez tytułu prawnego lokal, którą właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. Powyższe w sposób jednoznaczny przesądza więc o tym, iż powyższego pisma nie można traktować jako wypowiadającego obowiązującą pozwanego stawkę czynszu, a zatem wniosek Sądu I instancji, iż powyższe pismo nie świadczy o trwaniu pomiędzy stronami umowy najmu jest w pełni logiczny, podlega ochronie w oparciu o art. 233 § 1 k.p.c.

Mając na względzie powyższe, przy braku innych dowodów świadczących o trwaniu pomiędzy stronami umowy najmu, należy również uznać, iż Sąd I instancji nie naruszył też przepisów prawa materialnego.

Przede wszystkim brak jest w przedmiotowej sprawie podstaw do przyjęcia, iż Sąd I instancji naruszył przepis art. 18 k.c., który reguluje kwestie braku zgody na dokonanie czynności prawnej przez osobę ograniczoną w zdolności do czynności prawnych nie mającą znaczenia w przedmiotowej sprawie. Nawet jeśli by przyjąć, co nie wynika z treści apelacji, iż chodzi o art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. to i tak nie można mówić o jego naruszeniu w kontekście rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, gdyż żądanie powoda zostało oparte o art. 8a ust. 4 i 5 przywołanej ustawy. Powód jednakże, jak słusznie zauważył Sąd I instancji, nie jest legitymowany do formułowania żądań kwestionujących zasadność podwyżki czynszu w oparciu o wskazany przepis, gdyż nie wykazał, że ze stroną pozwaną wiąże go umowa najmu.

Na powódzie natomiast spoczywał ciężar udowodnienia istnienia stosunku prawnego między stronami, któremu nie sprostął.

Również zarzut naruszenia art. 60 k.c. i art. 65 § 1 k.c. należy uznać za bezzasadny. Za powyższym przemawiają te same względy, które skutkowały brakiem podstaw do przyjęcia w oparciu o treść pisma z dnia 9 grudnia 2021 roku, iż strony wiąże umowa najmu. Z treści przedmiotowego pisma w sposób nie budzący wątpliwości wynika, iż ma ono jedynie na celu poinformowanie powoda o wysokości czynszu, jaki pozwany uzyskalby przy najmie lokalu zajmowanego przez powoda. Poza względami wskazanymi już wyżej o informacyjnym charakterze pisma świadczy też brak podpisu pod jego treścią. Dokonanie jednostronnej czynności prawnej w formie pisemnej wymaga utrwalenia treści oświadczenia woli w dokumencie i opatrzenia go własnoręcznym podpisem przez oświadczającego, którego pod pismem z dnia 9 grudnia 2021 nie ma. Już tylko z tych przyczyn treść powyższego pisma nie może być uznana za oświadczenie woli pozwanego i mu przypisana – nie może więc naruszać przepisów art. 60 i 65 k.c.

Z tych też względów, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zakwestionowania poprawności zaskarżonego wyroku i w związku z tym, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł z mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 2. pkt 4) i § 10. ust. 1. pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (Dz. U. 2018. 265). Na koszty te złożyła się kwota 900 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanego w postępowaniu apelacyjnym.