

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVIII Wydział Cywilny zasądził od pozwanej J. O. na rzecz powoda Stowarzyszenia (...) w Ł. kwotę 3.923,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 października 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 717,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła pozwana, zaskarżając wyrok w całości. Wyrokowi temu zarzuciła naruszenie:

1. prawa materialnego, w tym art. 662 § 1 k.c. oraz art. 6a ust. 3 pkt 3 in principio ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego przez ich niezastosowanie i przyjęcie, że wynajmującemu przysługuje prawo do pobierania i podwyższania czynszu, natomiast nie ciąży na nim żadne obowiązki oraz art. 5 k.c. również przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy w okolicznościach konkretnej sprawy postępowanie strony powodowej winno być oceniane jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie powinno korzystać z ochrony prawa;
2. prawa procesowego, tj. art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej, zawartych w piśmie procesowym z dnia 28 grudnia 2015 roku i uznanie, że wnioskowany dowód jest nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy bez uzasadnienia postanowienia w tym zakresie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Ponadto pełnomocnik pozwanej wniósł o przyznanie mu wynagrodzenia z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu, oświadczając, iż koszty tej pomocy nie zostały opłacone w całości ani w części. Nadto wniósł o zwolnienie pozwanej w całości od kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że niniejsza sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym i z tego względu zgodnie z przepisem art. 505¹³ § 2 k.p.c., jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku tego sądu powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie trafnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych przez skarżącego zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Za niezasadny należało również uznać zarzut naruszenia przepisów postępowania, polegającego na oddaleniu wniosków dowodowych pozwanej bez uzasadnienia postanowienia w tym zakresie. Postanowieniem wydanym

na rozprawie w dniu 12 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy pominął jako spóźniony wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka S. O. oraz oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychiatry i neurologa. Powyższe postanowienia jako wydane na posiedzeniu jawnym, co do których Kodeks postępowania cywilnego nie przewiduje możliwości zaskarżenia zażaleniem, nie podlegają uzasadnieniu, a wynika to wprost z art. 357 § 1 k.p.c. Sąd I instancji prawidłowo oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego lekarza o specjalności neurologicznej bądź psychiatrycznej na okoliczność stwierdzenia, czy w okresie od dokonania wypowiedzenia przez stronę powodową czynszu z tytułu umowy najmu lokalu do chwili obecnej stan zdrowia i stan psychiczny pozwanej – w związku z jej podeszłym wiekiem i chorobą w postaci guza mózgu – pozwalał na stwierdzenie, że była i jest ona w stanie kierować swoim postępowaniem oraz rozpoznać jego znaczenie. W rozpoznawanej sprawie brak było jednak podstaw i konieczności przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność stanu zdrowia psychicznego pozwanej i jej zdolności do rozpoznania znaczenia swego postępowania, gdyż okoliczność wskazana w tezie dowodowej nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji, stan psychiczny może być podstawą stwierdzenia nieważności oświadczenia woli składanego przez osobę nie mogącą świadomie i swobodnie kierować swoim postępowaniem. Tymczasem w realiach niniejszej sprawy to powód złożył pozwanej oświadczenie woli dotyczące wypowiedzenia wysokości czynszu, a pozwana jest „odbiorcą” tego oświadczenia. Ważność i skuteczność oświadczenia woli nie zależy natomiast od stanu psychicznego osoby, do której oświadczenie to jest kierowane. Dodatkowo pozwana utraciła uprawnienie do skutecznego powoływania się na powyższe uchybienia w apelacji z uwagi na brak zastrzeżenia zgłoszonego w trybie art. 162 k.p.c. Prekluzja przewidziana w przepisie art. 162 k.p.c. obejmuje bowiem swym zakresem wszystkie uchybienia procesowe, w tym także w zakresie postępowania dowodowego i przepis ten znajduje zastosowanie do postanowień oddalających wnioski dowodowe czy pomijających spóźnione dowody. Jeśli więc sąd pierwszej instancji wydał postanowienie o oddaleniu wniosków dowodowych, czy pominięciu spóźnionych dowodów to dla skutecznego powołania się w toku postępowania apelacyjnego na zarzuty, mające treść tego postanowienia podważyć, strona winna zgłosić do protokołu zastrzeżenie. Strona traci uprawnienie do skutecznego zarzucania w apelacji uchybień sądu pierwszej instancji, dotyczących oddalenia wniosków dowodowych i pominięcia dowodów, jeśli nie zwróciła na nie uwagi (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 5 lipca 2016 r., I ACa 34/16, LEX nr 2106871). Ponadto podkreślenia wymaga, iż profesjonalny pełnomocnik pozwanej nie przedstawił tezy dowodowej, czyli okoliczności, na potwierdzenie których miał zeznawać S. O.. Dowód ten słusznie został uznany przez Sąd Rejonowy za spóźniony, ponieważ został zgłoszony dopiero na rozprawie w dniu 12 lutego 2015 roku, podczas gdy pełnomocnik z urzędu został ustanowiony dla pozwanej w dniu 18 lutego 2013 roku, a pierwsze czynności w sprawie podjął 15 kwietnia 2013 roku. Co więcej, postanowieniem z dnia 17 maja 2013 roku Sąd I instancji udzielił pełnomocnikowi pozwanej terminu 14 dni na zajęcie stanowiska w sprawie, w szczególności uzasadnienie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego lekarza, i podania wszelkich twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych pod rygorem zwrotu pisma spóźnionego i pominięcia spóźnionych twierdzeń i wniosków dowodowych (protokół rozprawy k. 87). Stąd zgłoszenie powyższego dowodu w końcowej fazie postępowania bez podania tezy dowodowej należało uznać za spóźnione, a zarzut naruszenie prawa procesowego, podniesiony przez apelującą, nie zasługiwał na uwzględnienie.

Chybiony okazał się również zarzut naruszenia przez Sąd I instancji prawa materialnego tj. art. 662 § 1 k.c. oraz art. 6a ust. 3 pkt 3 in principio ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.) przez ich niezastosowanie i przyjęcie, że wynajmującemu przysługuje prawo do pobierania i podwyższania czynszu, natomiast nie ciąży na nim żadne obowiązki. Zgodnie z treścią art. 662 § 1 k.c., wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Przepisy Kodeksu cywilnego regulujące stosunki umowne mają co do zasady charakter względnie obowiązujący. Wskazany przez apelującą przepis, dotyczący umowy najmu, ma również charakter dyspozytywny, co oznacza, iż strony są związane jego treścią, jeżeli w sposób odmienny nie uregulują kwestii nim objętych. Tymczasem z § 2 pkt 2 umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 28 grudnia 2004 roku (zawartej przez strony niniejszego procesu) wynika, iż najemca (pозwana) zobowiązana była wykonać remont przedmiotowego lokalu na własny koszt i nie wnosić roszczeń finansowych z tego tytułu w stosunku do wynajmującego (powoda) po rozwiązaniu umowy najmu. Ponadto z § 5 pkt 2 wskazanej umowy wynika, iż wynajmujący jest uprawniony do podnoszenia opłat czynszowych za uprzednim wypowiedzeniem dotychczasowych

opłat czynszowych. Pozwana zgodziła się na zawarcie umowy o uzgodnionej treści i nie może usprawiedliwiać braku uiszczenia należności czynszowych, w należnej wysokości, niedokonaniem przez wynajmującego remontu jej mieszkania, skoro taki obowiązek przyjęła na siebie, zawierając umowę w dniu 28 grudnia 2004 roku.

Sąd Rejonowy nie naruszył również przepisu art. 6a ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.). Po pierwsze wątpliwości budzi sformułowanie pełnomocnika apelującej, iż przepis ten naruszony został w jego wstępnej części. Zgodnie z jego brzmieniem do obowiązków wynajmującego należy w szczególności dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Można więc przypuszczać, iż pełnomocnik pozwanej zdaje się pomijać część przepisu rozpoczynając się od słów: „w zakresie nieobciążającym najemcy (...)”. Takie szcątkowe i fragmentaryczne interpretowanie przepisów prawa, sprowadzające się do traktowania przepisu jako kilku odrębnych od siebie elementów prowadzić może do wypaczenia znaczenia przepisu. Prawidłowa interpretacja cytowanego wyżej przepisu prowadzi jednak do przekonania, iż wskazane w nim obowiązki obciążają wynajmującego, jeżeli nie należą do zakresu obowiązków najemcy. Jak już wspomniano, mocą umowy z dnia 28 grudnia 2004 roku, pozwana przyjęła na siebie obowiązek wykonania remontu lokalu na własny koszt, a zatem należy go traktować jako obowiązek wchodzący „w zakres obowiązków obciążających najemcę” zgodnie z art. 6a ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Niezasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy w okolicznościach konkretnej sprawy postępowanie strony powodowej winno być oceniane jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i nie powinno korzystać z ochrony prawa. Podkreślić trzeba przede wszystkim, iż ocena roszczenia na tle klauzuli generalnej z art. 5 k.c. musi uwzględniać interesy obu stron. Ustawodawca w art. 5 k.c. wyłączył ochronę podmiotu, który korzysta z przysługującego mu prawa w sposób niedający się pogodzić z zasadami współzycia społecznego. Na zasady te składa się zespół szczególnych reguł postępowania w życiu społecznym pozwalających na ocenę, iż określone zachowania zasługują na akceptację, a inne muszą spotkać się z krytyką. Oceny tej dokonuje się poprzez rozważenie interesów obu stron stosunku prawnego w świetle całokształtu okoliczności danego przypadku. Jeśli okoliczności te, rozpatrywane łącznie według kryteriów obowiązujących w ramach zasad współzycia społecznego takich jak np. zasada słuszności, sprawiedliwości społecznej, nakazują przyznać ochronę dłużnikowi, roszczenia na podstawie art. 5 k.c. podlega oddaleniu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 13 września 2016 r., I ACa 138/16, LEX nr 2123025). Nie sposób mówić na gruncie rozpatrywanej sprawy, iż roszczenie dochodzone przez powoda nie nadaje się do pogodzenia z zasadami współzycia społecznego. Powód wystąpił z żądaniem zapłaty należnego od pozwanej czynszu, który to pozwana – podpisując umowę – zobowiązała się opłacać w określonych terminach i w określonej wysokości. Ponadto wskazać trzeba, iż powód wzywał pozwaną do dobrowolnej zapłaty zadłużenia, dochodzi odsetek dopiero od dnia wytoczenia powództwa, mimo iż jego roszczenie stało się wymagalne dużo wcześniej. Realizuje on swoje uprawnienia, które przysługują mu jako wynajmującemu, nie czyniąc z nich użytku, który prowadziłyby do skutków nieetycznych lub rozmijający się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 358 k.p.c., oddalił apelację.

Strona pozwana została zwolniona od ponoszenia kosztów sądowych postępowania apelacyjnego w całości. Zgodnie jednak z treścią art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r.,

poz. 623) zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. Strona powodowa korzystała z pomocy profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata i koszt ten zalicza się do kosztów procesu przeciwnika. Należało zatem zasądzić od apelującej na rzecz powoda kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym, zgodnie z § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

Pozwana z kolei korzystała z pomocy radcy prawnego ustanowionego z urzędu, którego koszty, zgodnie z art. 223 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 233) pokrył Skarb Państwa – Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, który go ustanowił. Wysokość wynagrodzenia została obliczona zgodnie z § 8 pkt 3 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2015 r., poz. 1805 ze zm.) i wyniosła 738 zł.