

## UZASADNIENIE

Powodowie A. P. i Z. P. wytoczyli przeciwko pozwanym G. H. i P. H. powództwo o zapłatę kwoty 4.732,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania tytułem czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za okres od stycznia 2013 roku do marca 2014 roku.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i wskazali, iż zaprzestali uiszczania opłat czynszowych od maja 2013 roku, co było spowodowane złym stanem mieszkania. Strona powodowa dwukrotnie zwiększyła przy tym stawkę czynszu najmu, zwiększeniu ulegała także wysokość opłat eksploatacyjnych. Ponadto pozwani podnieśli, że w związku z podpisaniem umowy najmu wpłacili kwotę 12.500 zł, tytułem zabezpieczenia opłat czynszowych, która to kwota winna podlegać zaliczeniu na poczet zaległości dochodzonych przedmiotowym powództwem.

W piśmie z dnia 17 listopada 2014 roku powodowie cofnęli powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia ponad kwotę 4.393,15 zł. Ponadto podnieśli, iż wskazywana przez pozwanych kwota 12.500 zł została wpłacona na rzecz pośrednika biura (...), nie zaś na ręce zarządcy nieruchomości.

W toku dalszego postępowania strona pozwana, reprezentowana przez ustanowionego z urzędu pełnomocnika, podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Ponadto wniosła o zaliczenie na poczet przedmiotowego zadłużenia wpłaconej na rzecz zarządcy nieruchomości kaucji w wysokości 3.000 zł podnosząc, iż roszczenie o zaliczenie kaucji stało się wymagalne z uwagi na istnienie zadłużenia w opłatach czynszowych. Zakwestionowała również wysokość naliczonych przez stronę powodową opłat eksploatacyjnych wskazując, że te były zawyżone w zakresie opłat za wodę i odprowadzanie ścieków, przy czym łączna wartość bezpodstawnie naliczonych opłat wyraża się kwotą 1.727,68 zł. Replikując na powyższe twierdzenia pełnomocnik powodów, podtrzymując dotychczasowe stanowisko w sprawie, podniósł, że roszczenie o potrącenie kwoty 3.000 zł tytułem wpłaconej kaucji nie jest wymagalne z uwagi na treść art. 6 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Ponadto wskazał, że dokonane przez zarządcę nieruchomości wyliczenie opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków jest prawidłowe.

Wyrokiem z dnia 20 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnych kwotę 1.393,15 zł z ustawowymi odsetkami, umorzył postępowanie w zakresie kwoty 338,89 zł., oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu stosownie do wyniku sporu.

W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie A. P. i Z. P. są właścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

Wskazana nieruchomość stanowi własność prywatną i jest administrowana przez B. P., która jest umocowana m.in. do zawierania i rozwiązywania w imieniu powodów umów najmu oraz do pobierania opłat z tytułu w/w umów.

Na przełomie 2011 i 2012 roku, pozwani G. H. i P. H. udali się do biura (...) prowadzonego przez P. M., celem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. P. M. zaproponował wówczas pozwanym lokal nr (...) usytuowany w nieruchomości, o której mowa wyżej. Jednocześnie poinformował pozwanych, że „koszty uzyskania tytułu prawnego” do tego lokalu mieszkalnego wynoszą 12.500 zł, na którą to kwotę składają się m.in.: kaucja za lokal określona w umowie najmu, wynagrodzenie biura nieruchomości, koszty przeprowadzki, przy czym na rzecz zarządcy nieruchomości przekazywana jest wyłącznie kaucja za lokal.

Pozwani przystali na powyższą propozycję i po uiszczeniu na rzecz P. M. kwoty 12.500 zł, w dniu 17 stycznia 2012 roku zawarli z B. P., działającą w imieniu powodów, umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemców do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Stawka czynszu została ustalona na kwotę 227,84 zł (8

zł x 28,48 m<sup>2</sup>) i podlegała zapłacie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca, począwszy od marca 2012 roku. Strony zastrzegły przy tym, że stawka czynszu będzie negocjowana i może ulec zmianie. Kaucja za lokal została w umowie określona na kwotę 3.000 zł i podlegała zatrzymaniu przez wynajmującego w przypadku zalegania z płatnościami czynszu i świadczeń dodatkowych za okres 3 miesięcy.

W dacie płatności pierwszego czynszu najmu przez pozwanych, tj. w marcu 2012 roku, łączna wysokość opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal wyrażała się kwotą 160,42 zł, a zatem łączna kwota należna powodom wynosiła 388,26 zł.

W okresie od stycznia 2013 roku do stycznia 2014 roku zarządca nieruchomości przy ul. (...) w Ł., działając w imieniu powodów, jednokrotnie zwiększył stawkę czynszu najmu oraz czterokrotnie zmienił wysokość opłat eksploatacyjnych.

W 2012 roku pozwani na bieżąco uiszczali opłaty na rzecz powodów, na skutek czego na koniec 2012 roku na koncie pozwanych powstała nadpłata w kwocie 219,05 zł. Począwszy od czerwca 2013 roku pozwani zaprzestali uiszczania jakichkolwiek opłat na rzecz powodów, na skutek czego na koniec 2013 roku zadłużenie zajmowanego przez nich lokalu wyniosło 3.802,80 zł. Pozwani nie uiszcili również należności za styczeń i luty 2014 roku (opłaty za te miesiące wynosiły po 464,62 zł miesięcznie), przy czym należność za styczeń 2014 roku, po dokonaniu korekty naliczeń, została obniżona o kwotę 338,89 zł. Na koniec lutego 2014 roku łączne zadłużenie pozwanych wynosiło zatem 4.393,15 zł.

Pismem z dnia 5 listopada 2013 roku B. P., działając w imieniu powodów, wypowiedziała pozwanym umowę najmu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2014 roku, z powodu zaległości czynszowych.

Do dnia wyrokowania pozwani nie spłacili zadłużenia dochodzonego przedmiotowym powództwem.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd I instancji uznał, że powództwo, w zakresie po modyfikacji pismem procesowym z dnia 17 listopada 2014 roku jest zasadne w części i podlega uwzględnieniu w zakresie kwoty 1.393,15 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 marca 2014 roku do dnia zapłaty.

Uznając, że częściowe cofnięcie powództwa przez powoda nie jest sprzeczne z prawem ani zasadami współzycia społecznego, nie zmierza również do obejścia prawa, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. i art. 203 § 1 k.p.c., Sąd umorzył postępowanie w sprawie w części, w której nastąpiło cofnięcie.

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), który to lokal został im wydany, a tym samym pozwani byli obowiązani do uiszczania na rzecz powodów czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, przy czym obowiązek ten miał charakter solidarny. W sprawie poza sporem pozostawało także, że począwszy od czerwca 2013 roku pozwani zaprzestali uiszczania opłat z tytułu przedmiotowej umowy, powyższe wynika bowiem z dokumentacji przedłożonej przez stronę powodową, jak i twierdzeń samych pozwanych.

W rozpoznawanej sprawie pozwani kwestionowali wysokość zadłużenia podnosząc, iż wysokość opłat eksploatacyjnych z tytułu zużycia wody i odprowadzania nieczystości była zawyżona przez stronę powodową, a także, że uiszcili na rzecz zarządcy nieruchomości przy podpisywaniu umowy kwotę 12.500 zł, która powinna być zaliczona na poczet ich zadłużenia.

Odnosząc się do pierwszego z podniesionych przez pozwanych zarzutów Sąd uznał go za bezzasadny, strona pozwana nie przedstawiła bowiem żadnych dowodów, które wskazywałyby na nieprawidłowe wyliczenie opłat przez stronę powodową. Jedynie na marginesie podniesienia wymaga, iż w okresie objętym żądaniem pozwu strona pozwana nie

kwestionowała kolejnych podwyżek dotyczących opłat eksploatacyjnych, nie informowała również strony powodowej/zarządcy nieruchomości, iż ujęte w kolejnych pismach stawki są nieprawidłowe.

W konsekwencji zarzut pozwanych nienależnego naliczenia przez stronę powodową opłat w łącznej wysokości 1.727,68 zł nie może się ostać jako skuteczny. Jednocześnie Sąd uznał, że przedkładając dokumentację dotyczącą wysokości opłat za przedmiotowy lokal, jak również kartotekę księgową dotyczącą pozwanych, strona powodowa udowodniła wysokość ich zadłużenia, które na koniec lutego 2014 roku wyrażało się kwotą 4.393,15 zł.

Częściowo zasadny okazał się natomiast drugi z podniesionych przez pozwanych zarzutów. Rozważania w tym zakresie rozpocząć należy od wskazania, że przytoczona przez pozwanych kwota 12.500 zł, nie stanowiła wyłącznie kaucji za lokal, jak również zabezpieczenia przyszłych należności czynszowych. Jak wynika bowiem z twierdzeń P. M., kwota ta, poza kaucją, obejmowała także m.in. wynagrodzenie biur nieruchomości oraz koszty przeprowadzki. Powyższe pośrednio wynika również z twierdzeń pozwanej, która wskazała, że kwota ta stanowiła „odstępne za lokal” i w przypadku rezygnacji z lokalu miała podlegać zwrotowi wyłącznie, co do wysokości kaucji określonej w umowie. Skoro zatem w przypadku zaistnienia wyżej opisanej sytuacji znaczna część wpłaconej przez pozwanych kwoty ulegała „przypadkowi”, nie może budzić wątpliwości okoliczność, że miała ona inny charakter, aniżeli wskazywany przez pozwanych, a nadto, że pozwani mieli tego świadomość. Relevantnym jest przy tym podkreślenie, że wyłącznie kaucja za lokal, a więc kwota ujęta w umowie najmu, była przekazywana na rzecz powodów, pozostała część była zaś zatrzymywana przez P. M., co też świadek ten wprost przyznał. Skoro zatem z wpłaconej przez pozwanych kwoty 12.500 zł, kaucja za lokal stanowiła li tylko 3.000 zł, wyłącznie w zakresie tejże kwoty pozwani mogą wnosić o jej zaliczenie na poczet swojego zadłużenia, tylko bowiem ta kwota została wpisana w treści umowy najmu jako podlegająca zaliczeniu na poczet potencjalnych zaległości czynszowych. Żądanie zapłaty odsetek znajduje uzasadnienie w treści przepisu art. 481 § 1 i 2 k.c., zaś o kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c.

Powyższe rozstrzygnięcie apelacją zaskarżyli pozwani w części uwzględniającej powództwo żądając zmiany wyroku i oddalenia powództwa w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że kwota podlegająca potrąceniu limitowana jest wartością 3.000 zł wynikającą z umowy najmu i w konsekwencji sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez nietrafne uznanie, że umowa najmu wyklucza możliwość zaliczenia na poczet należności czynszowych kwoty powyżej 3.000 zł, podczas gdy pozwani wpłacili kaucję 12.500 zł.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył co następuje

Apelacja jest bezzasadna, a podniesione w niej zarzuty chybione.

Sąd Okręgowy aprobuje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i wyrażone przez ten Sąd oceny prawne i przyjmuje je za własne. Zarzuty skarżących zawarte w apelacji nie zasługują na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, iż wobec rozpoznania sprawy w postępowaniu uproszczonym Sąd Okręgowy na podstawie art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. ograniczył uzasadnienie jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku zapadłego w postępowaniu odwoławczym z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd Okręgowy miał także na uwadze, że w postępowaniu uproszczonym zgodnie z art. 505<sup>9</sup> § 11 k.p.c. apelację można oprzeć tylko na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, bądź naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Z powołanej regulacji jednoznacznie wynika, że w postępowaniu uproszczonym apelacji nie można oprzeć na zarzutach odnoszących się do błędów w ustaleniach faktycznych, a do tego sprowadza się wywód apelacji. Wszystkie bowiem zarzuty skupiają się wokół kwestionowania oceny dokonanej przez Sąd I instancji w zakresie przedstawionych przez strony dowodów. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że zgodnie z zawartą przez strony umową najmu podlegająca rozliczeniu kaucja to 3.000 zł. W tej sytuacji Sąd Okręgowy aprobuje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji. Zarzuty skarżącego zawarte w apelacji nie zasługują na uwzględnienie.

Jako chybiony należy ocenić zarzut apelujących naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z powołaną regulacją 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. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, 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 to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującej w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały 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 obciążonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu I instancji. Mimo przeciwnych sugestii apelacji, Sąd I Instancji, dokonał wnikliwej i trafnej oceny przedstawionych w sprawie dowodów, w oparciu o którą wyprowadził również słuszne wnioski jurydyczne A swoje stanowisko przy tym także przekonująco i wyczerpująco uzasadnił. Wobec faktu, że nie jest rzeczą Sądu Odwoławczego powielanie wyводу prawidłowo przedstawionego już przez Sąd Rejonowy, którego argumentację Sąd Okręgowy w całości podziela, w ramach niniejszego uzasadnienia poprzestać należy na powołaniu się na argumentację zawartą w uzasadnieniu Sądu I instancji.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy nie znalazł usprawiedliwionych podstaw do uwzględnienia apelacji i działając na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2014 r., poz. 635 ze zm.) w zw. z § 2 ust. 3 i § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461), Sąd przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz adw. J. W. kwotę 110,70 zł brutto, tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu.