

Sygn. akt II Ca 682/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj (spr.)

Protokolant Maciej Bielak

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2017 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. T. i J. T.

przeciwko D. W. (1)

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego D. W. (1)

przeciwko K. T. i J. T.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej i powódki wzajemnej D. W. (1)

od wyroku uzupełniającego Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie

z dnia 27 stycznia 2015 roku, sygn. akt VIII C 951/14upr

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II tego wyroku;

II. oddala apelację w pozostałej części.

Sygn. akt II Ca 682/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie zasądził od D. W. (1) solidarnie na rzecz K. T. i J. T. kwotę 3100,84 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lipca 2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 717 zł tytułem kosztów procesu.

Wyrokiem uzupełniającym tenże wyrok, wydanym dnia 27 stycznia 2015 roku w sprawie z powództwa wzajemnego D. W. (1) przeciwko pozwanym wzajemnym K. T. i J. T., Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie oddalił powództwo wzajemne o zasądzenie od Małżonków T. na rzecz D. W. (1) kwoty 1.200 zł tytułem zwrotu kaucji uiszczonej w związku z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego (pkt I) oraz zasądził od D. W. (1) na rzecz K. T. i J. T. kwotę 617 zł tytułem zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że strony łączyły umowy najmu lokalu mieszkalnego należącego do powodów, zawarte na okresy roczne w dniach 2 lutego 2012 roku i 1 lutego 2013 roku. Z mocy tych umów powódka wzajemna zobowiązana była

uiszczać czynsz w wysokości 1.200 zł miesięcznie, płatny z góry do 10-go każdego miesiąca oraz ponosić opłaty za energię elektryczną, usługi wodno-kanalizacyjne i gaz. Stosownie do treści § 7 ust. 2 pierwszej z umów D. W. (1) wpłaciła na rzecz wynajmujących kaucję w kwocie 1.200 zł celem zabezpieczenia ewentualnych przyszłych roszczeń wynikających z umowy. Kaucja miała być zwrócona po rozwiązaniu umowy i uregulowaniu wszelkich płatności. Stosunek najmu ustał z dniem 24 czerwca 2013 roku na skutek wypowiedzenia umowy przez najemczynię ze skutkiem natychmiastowym. Według stanu na tę datę D. W. (1) nie uregulowała ciężącego na niej zadłużenia z tytułu opłat dodatkowych na kwotę 1.900,84 zł. Wymieniona kwota nie zawierała odliczonej przez pozwanych wzajemnych kaucji w wysokości 1.200 zł na poczet bieżącego zadłużenia pozwanej z tytułu opłat za gaz istniejącego na dzień 31 stycznia 2013 roku. Z ustaleń Sądu wynika bowiem, że przed zawarciem drugiej umowy strony rozliczyły tę kaucję na poczet należności za gaz, powstałych w okresie obowiązywania pierwszej umowy. Łączna kwota nieuiszczonych opłat za gaz na dzień 31 stycznia wynosiła 1.589,86 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwani wzajemni byli uprawnieni do zaliczenia kaucji na poczet zadłużenia powódki wzajemnej, które na dzień 31 stycznia 2013 roku przewyższało wartość kaucji. Sąd wskazał, że zgodnie z umową, kaucja podlegała zwrotowi po rozwiązaniu umowy i rozliczeniu wszelkich płatności. Podkreślił, że wynajmujący wykazali fakturami, iż na datę zakończenia najmu nawiązanego na podstawie pierwszej umowy istniało po stronie D. W. (1) nieuregulowane zobowiązanie z tytułu opłat za gaz, zaś D. W. (1) nie przedstawiła jakiegokolwiek obiektywnego dowodu braku ciężącego na niej zadłużenia.

Apelacją z dnia 27 lutego 2015 roku, powódka wzajemna zaskarżyła w całości zarówno powyższy wyrok uzupełniający, jak również wyrok z dnia 18 grudnia 2014 roku, rozstrzygający w przedmiocie powództwa głównego, zarzucając:

I. nierozpoznanie istoty sprawy, mianowicie nie ustalenie czy wadium zgodnie z zawartą umową można było zaliczyć na poczet zaległości w płatnościach, kto według uzgodnień między stronami miał dokonywać poszczególnych opłat za poszczególne media w wynajmowanym przez D. W. mieszkaniu i kto kiedy je opłacał, sposób dostarczania informacji/rachunków za media D. W., sposób ich rozliczenia. Z zeznań P. T., które Sąd obdarzył w całości wiarą wynika, że to oni opłacali wszystkie rachunki, brak jest dowodów wpłat przez D. W. tylko, że rachunki z historii rachunku K. T. wynika, były płacone w terminie, nie było żadnych zaległości,

II. naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wydanie zaskarżonego wyroku:

1/ tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na ustaleniu stanu faktycznego w wyroku w oparciu o pismo procesowe pełnomocnika P. T. z dnia 05.06.2014 r. i o pozew, a nie w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, o czym świadczy np. ustalenie Sądu zaległości za wodę, czy za gaz za okres luty - kwiecień 2012 r. (por. s. 4 ww pisma, s. 3 pozwu, s. 6 uzas. wyroku z dnia 18.12.2014 r., s 4, 5 uzas. wyroku z dnia 27.01.2015 r. oraz k. nr 8-19 akt),

2/ tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na ustaleniu, iż umowa najmu mieszkania z dnia 01.02.2013 r. została rozwiązana przez wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym z dniem 24.06.2013 r., (ubocznie skarżąca podniosła, iż nie można wypowiedzieć umowy ze skutkiem natychmiastowym, można co najwyżej rozwiązać taką umowę za porozumieniem stron), gdy D. W. (1) chciała zrezygnować z najmu z końcem maja 2013 r., P. T. również nie chcieli tej umowy kontynuować (treść pisma z dnia 14.02.2014 r., zeznania J. i K. T.), co za tym idzie Sąd powinien ustalić, że umowa z dniem 31.05.2013 r. została rozwiązana za porozumieniem stron z dniem 31.05.2013 r. Zwrot kluczy nie był warunkiem sine qua non skutecznego rozwiązania umowy - nikt tak nie twierdził ani w pozwie, ani w żadnych pismach procesowych ani zeznaniach, ustalenie to jest sprzeczne ze zgromadzonym materiałem dowodowym, w tym zeznaniami P. T., które sąd w całości obdarzył wiarą,

3/ tj. art. 233 k.p.c. polegające na przyjęciu, że D. W. (1) miała płacić opłaty eksploatacyjne, których na kwotę 1900,84 nie zapłaciła, zapłacili P. T., co Sąd ustalił na podstawie umowy, faktur i rachunków, gdy faktur i rachunków, gdy nie

ma takowych w aktach sprawy (dokumenty złożone przez P. T., to dokumenty prywatne K. T. przez niego podpisane, dowody w rozumieniu art. 245 k.p.c.) i nie mogą one stanowić dowodu braku dokonanych opłat,

4/ tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na obdarzeniu wiarą zeznań J. i K. T. jako pokrywających się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz obdarzeniu wiarą zeznań D. W. (1) i P. W. w zakresie w jakim pokrywają się z zeznaniami P. T. oraz pozostałym materiałem, gdy zarówno pisma procesowe P. T., jak i ich zeznania są niespójne, wewnętrznie sprzeczne i kilkakrotnie zmieniane, nie mają również potwierdzenia w złożonych przez nich dokumentach, w szczególności oznaczonych jako: historia rachunku K. T., k. 8-19 akt,

5/ tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na nieobdarzeniu wiarą zeznań M. D. i P. W. jako świadków ze słuchu, gdy bywali oni w wynajmowanym mieszkaniu D. W. (P. W. nawet tam mieszkał), pomagali jej, w tym przy wyprowadzaniu w dniu 31.05.2013 r.,

III. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na:

1/ przyjęciu, iż były jakiegokolwiek zaległości w płatnościach za media w wynajmowanym mieszkaniu przez D. W., gdyby takie zaległości były, to P. T. umowę wypowiedzieliby, a tego nie zrobili. P. T. mieli rzekomo zrobić rozliczenie na koniec obowiązywania pierwszej umowy, o którym mówili na sprawie, nie złożyli. Poza tym, gdyby były jakiegokolwiek zaległości, to P. T. nie mieliby zaufania do D. W. (1) tak, by w kolejnej umowie pominąć wadium. Gdyby D. W. nie zostawiła wyprowadzając się w dniu 31.05.2013 r. 1000 zł, to P. T. żądaliby opłat również za okres do końca czerwca 2013 r. Prawda jest taka, że nie ma mowy w umowie z dnia 1.02.2013 r. o wadium, bo nadal było we władaniu P. T. i nie zostało zwrócone, ani zaliczone na jakiegokolwiek zaległości. Problemy zaczęły się, gdy D. W. nie zwróciła kluczy po wyprowadzeniu się 31.05.2013 r, bo P. T. nie przyjechali na umówione spotkanie w wynajmowanym mieszkaniu. Po kilkunastodniowym poszukiwaniu D. W. (była za granicą), gdy P. T. wymusił na niej zwrot kluczy, bo nie miała ich przy sobie, postanowił na wymyśloną kwotę wezwać ją do zapłaty, co też uczynił, potem zmodyfikował swoje żądanie i dostosował o posiadanych przez siebie dokumentów,

2/ przyjęciu w wyroku z dnia 27.01.2015 r., iż wartość przedmiotu sprawy z powództwa wzajemnego D. W. (1) przewyższa kwotę 1500 zł. Zgodnie z pozwem wzajemnym D.W. żądała zwrotu kwoty 1200 zł. Od tej wartości przedmiotu sprawy, co najwyżej Sąd mógł przyznać 180 zł, poza tym bez 17 zł, jak błędnie w uzasadnieniu, bo już zgodnie z uzasadnieniem do wyroku z dnia 18.12.2014 r, zasądził zwrot kwoty 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa (w konsekwencji 2x zwrot opłaty od pełnomocnictwa). Ubocznie wskazuję, iż mimo braku wniosku o zwrot wydatków - 17 zł opl. skarbowej, Sąd orzekł zwrot, tj. wyszedł ponad żądanie.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonych wyroków przez:

1. oddalenie żądania J. i K. małż. T. kwoty 3100,84 zł,
2. zasądzenie na rzecz D. W. (1) od J. i K. małż. T. solidarnie zwrotu kwoty 1200 zł,

II. ewentualnie o uchylenie zaskarżonych wyroków i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,

III. zasądzenie zwrotu kosztów procesu za obie instancje (k. 201-2010).

W odpowiedzi na apelację powodowie K. T. i J. T., reprezentowani przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wnieśli o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania odwoławczego w tym wyodrębnionych kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych (k. 258-262v).

Sprawa z apelacji pozwanej od wyroku z dnia 18 grudnia 2014 roku została zarejestrowana w Sądzie Okręgowym pod sygnaturą II Ca 681/16, zaś z apelacji pozwanej od wyroku uzupełniającego z dnia 27 stycznia 2015 roku pod sygnaturą II Ca 682/16.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja D. W. (1) od wyroku uzupełniającego z dnia 27 stycznia 2015 roku okazała się zasadna jedynie w zakresie kwestionującym rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w pkt II tego wyroku. W pozostałej części zarzuty i wnioski apelacji były chybione i nie mogły doprowadzić do zmiany lub uchylenia wyroku Sądu Rejonowego w pkt I.

Na wstępie należy stwierdzić, że ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia o żądaniu objętym pozwem wzajemnym są prawidłowe. Ustalenia te mają podstawę w zebranym w sprawie materiale, a tym samym Sąd Okręgowy, w oparciu o przepis art. 382 k.p.c., przyjął za swoje czyniąc je podstawą orzekania w postępowaniu odwoławczym.

Nie jest zasadny zarzut nierozpoznania istoty sprawy skierowany przeciwko wyrokowi uzupełniającemu z dnia 27 stycznia 2015 roku.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 roku, IV CSK 299/10 (LEX nr 784969), wyjaśniono, że pojęcie "istoty sprawy", o którym jest mowa w art. 386 § 4 k.p.c., dotyczy jej aspektu materialnoprawnego i zachodzi w sytuacji, gdy sąd nie zbadał podstawy materialnoprawnej dochodzonych roszczeń, jak też skierowanych przeciwko nim zarzutów merytorycznych, tj. nie odniósł się do tego co jest przedmiotem sprawy uznając, że nie jest to konieczne z uwagi na istnienie przesłanek materialnoprawnych, czy procesowych unicestwiających dochodzone roszczenie. Natomiast w wyroku z dnia 12 stycznia 2012 roku, II CSK 274/11 (LEX nr 1110971), Sąd Najwyższy uznał, że nierozpoznanie istoty sprawy dotyczy niezbadania roszczenia będącego podstawą powództwa, czy zarzutu przedawnienia, potrącenia, np. sąd oddala powództwo z powodu przedawnienia roszczenia, które to stanowisko okazało się nietrafne, a nie rozpoznał jego podstaw.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy nie dopuścił się zarzucanego mu nierozpoznania istoty sprawy. Zarówno treść rozstrzygnięcia, jak i jego pisemnego uzasadnienia wskazują, że Sąd pierwszej instancji ustalił i zbadał materialnoprawną podstawę roszczenia dochodzonego przez powódkę wzajemną, jak również odniósł się do zarzutów merytorycznych podnoszonych przez pozwanych wzajemnych. Sąd Rejonowy prawidłowo bowiem zidentyfikował roszczenie objęte pozwem wzajemnym oraz zarzuty merytoryczne pozwanych wzajemnych i w konsekwencji odniósł się do tego wszystkiego, co było przedmiotem niniejszej sprawy. Odmienne, od prezentowanej przez skarżącą, wnioski wywiedzione przez Sąd Rejonowy w odniesieniu do stanowisk obu stron procesu, nie są tożsame z nierozpoznaniem istoty sprawy.

Nie zasługuje na uwzględnienie, podniesiony w apelacji od wyroku uzupełniającego, zarzut na ruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Ocena mocy i wiarygodności dowodów, przedstawiona w pisemnym uzasadnieniu orzeczenia, mogłaby być skutecznie podważona w postępowaniu apelacyjnym tylko wówczas, gdyby wykazano, że zawiera błędy logiczne, wewnętrzne sprzeczności, czy jest niepełna. Uchybień takich, w odniesieniu do oceny dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia o roszczeniu powódki wzajemnej, nie można się jednak dopatrzeć w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku. Podniesione zarzuty mogłyby być uwzględnione jedynie wówczas, gdyby wykazano, że zebrane dowody zostały ocenione w sposób rażąco wadliwy, sprzeczny z zasadami logiki bądź doświadczenia życiowego. Tego zaś skarżąca nie zdołała wykazać, a wyrażone przez nią w apelacji stanowisko, że prawidłowa ocena materiału dowodowego w sprawie prowadzi do odmiennych ustaleń jest jedynie wyrazem własnej oceny dowodów i własnej wersji stanu faktycznego, korzystnej dla skarżącej, lecz oderwanej od dowodów i ustaleń Sądu pierwszej instancji.

Podkreślić trzeba, iż według ugruntowanego w orzecznictwie stanowiska, zarzut obrazy wskazanego przepisu nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystniejszych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej oceny materiału dowodowego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99). Wykazanie przez skarżącego, że sąd naruszył przepis art. 233 § 1 k.p.c. oraz, iż fakt ten mógł mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być zastąpione odmienną interpretacją

dowodów zebranych w sprawie, chyba że strona jednocześnie wykaże, iż ocena dowodów, przyjęta przez sąd za podstawę rozstrzygnięcia, przekracza granice swobodnej oceny dowodów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 roku, V CKN 17/00). Oznacza to, że postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Osoba skarżąca może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów, co miało wpływ na wynik sprawy (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 roku, I CKN 1169/99).

Wskazać przy tym należy, iż Sąd pierwszej instancji ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta, współokreślająca granice swobodnej oceny dowodów, nie będzie zachowana jedynie wtedy, gdy wnioski wyprowadzone przez sąd przy ocenie dowodów nie układają się w logiczną całość, zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także, gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2009 roku, IV CSK 290/09). Inaczej mówiąc, jeśli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to zaprezentowana ocena nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice określone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012 roku, I UK 347/11).

Wnioski Sądu pierwszej instancji w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia o żądaniu wzajemnym zostały poprawnie przedstawione w sporządzonym uzasadnieniu przez wskazanie jakim dowodom i w jakim zakresie dano wiarę, a które z dowodów uznano za niewiarygodne i dlaczego. Wobec podzielenia wyrażonego stanowiska, nie zachodzi potrzeba ich ponownego szczegółowego przytaczania i oceniania. Przypomnieć jedynie należy, iż w sprawie brak jest pisemnych dowodów uiszczenia opłat za gaz przez powódkę wzajemną i to zarówno w okresie obowiązywania pierwszej, jak i drugiej umowy. Dowodów na piśmie (pokwitowań, przelewów, dowodów kasowych) D. W. (1) nie przedstawiła, podobnie jak nie dostarczyła przekonujących dowodów ze źródeł osobowych na fakt spełnienia tego świadczenia, mimo iż ciężar wykazania powyższej okoliczności z mocy art. 6 k.c. spoczywał na niej.

Zgodzić się należy co do zasady z oceną zeznań świadków powołanych przez powódkę wzajemną, dokonaną przez Sąd Rejonowy w zakresie istotnym dla ustalenia czy D. W. (1) regulowała opłaty eksploatacyjne, nie tyle jednak w tym znaczeniu, że są to dowody niewiarygodne, ale że są to dowody w okolicznościach niniejszej sprawy niewystarczające dla wykazania prawdziwości twierdzeń D. W. (1) na temat uiszczenia przez nią opłat za media, w szczególności opłat za gaz. Z zeznań świadków K. L. (k. 155-156), M. D. (k. 156-157) i P. W. (k. 157) wynika bowiem, że żadna z wymienionych osób nie była obecna przy uiszczeniu tego rodzaju opłat, ani też nie pośredniczyła w ich dokonaniu, a wszelką wiedzę na ten temat każda z nich miała jedynie z opowieści pozwanej. W związku z powyższym zeznania świadków mogą być co najwyżej dowodami na okoliczność, iż D. W. (1) mówiła im, iż reguluje opłaty za media, nie zaś dowodami na to, że tak było w istocie, a tym samym dowodami tego, że relacje pozwanej są zgodne z prawdą. W tym kontekście, zważywszy dodatkowo na to, że pozwani wzajemni zaprzeczyli, by otrzymywali od pozwanej należne opłaty „do ręki”, zeznania wymienionych świadków, jak już wyżej powiedziano, nie są wystarczające do przyjęcia, iż skarżąca wykazała wypełnienie obowiązku zapłaty za dostarczone media, ciężącego na niej na podstawie § 8 obu umów. Niezależnie od tego, wymienione dowody, ze względu na swój stopień ogólnikowości nie mogłyby świadczyć i nie świadczą o tym w jakiej wysokości, za jakie media, kiedy i ile razy pozwana zapłaciła powodom „do ręki”. Trudno natomiast zarzucić świadkom fałsz, czy też zniekształcenie rzeczywistości w omawianym zakresie i uznać ich zeznania za niewiarygodne. Nie sposób bowiem dopatrzeć się w materiale dowodowym, ani też doszukać się w zasadach doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, przesłanek pozwalających stwierdzić, iż świadkowie niezgodnie z prawdą mówili, że powódka wzajemna w opisany przez nich sposób relacjonowała swoje kontakty z wynajmującymi i wskazywała na wypełnianie obowiązków wynikających dla niej z umowy najmu.

Mimo braku precyzji w przedstawieniu oceny tej części materiału dowodowego, trafne jest jednak stanowisko Sądu Rejonowego, który ostatecznie, po odrzuceniu zeznań świadków, doszedł do przekonania, że D. W. (1) nie przedstawiła jakiegokolwiek przekonującego dowodu na okoliczność uiszczenia należnych opłat za media, w tym opłat za gaz.

Wbrew twierdzeniom skarżącej zawartym w apelacji, Sąd pierwszej instancji wypowiedział się co do tego, czy kaucję można było zaliczyć na poczet zaległości w płatnościach oraz kto i w jaki sposób miał według treści umowy dokonywać opłat za media w wynajmowanym lokalu. W opisie ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę wyrokowania, Sąd Rejonowy zawarł bowiem stwierdzenie, że kaucja została uiszczona na zabezpieczenie ewentualnych przyszłych roszczeń wynikających z umowy i miała być zwrócona po rozwiązaniu umowy i uregulowaniu wszelkich płatności (str. 3 uzasadnienia, k. 190). Jednocześnie ustalając, iż D. W. (1) nie uiściła obciążających ją opłat za gaz, które na 31 stycznia 2013 roku, a więc na datę wygaśnięcia pierwszej umowy najmu, wynosiły ponad 1.500 zł, Sąd ten stwierdził, iż w takiej sytuacji powodowie (powinno być pozwani wzajemni) mieli prawo zaliczyć uiszczoną przez pozwaną (powinno być powódkę wzajemną) kaucję w wysokości 1.200 zł na poczet jej zadłużenia istniejącego w dniu 31 stycznia 2013 roku, zgodnie z postanowieniem § 7 ust. 2 umowy (strona 5, 6 i 8 uzasadnienia, k. 192, 193 i 195).

Niewątpliwie do stosunków między wynajmującymi i najemczynią w niniejszej sprawie, obok przepisów Kodeksu cywilnego, mają zastosowanie także przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610, t. jedn.). Stosownie do treści art. 6 ust. 1 zd. pierwsze tej ustawy, zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Przepis art. 6 ust. 4 tej ustawy stanowi natomiast, że kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

Analiza treści umowy zawartej przez strony w dniu 2 lutego 2012 roku, w szczególności zaś zapisy § 7 ust. 2 tej umowy, prowadzi do wniosku, iż kaucja uiszczona przez pozwaną miała dokładnie taki charakter i takie znaczenie, jak określone w art. 6 cytowanej ustawy. Miała ona zatem zabezpieczać ewentualne roszczenia wynajmujących z tytułu niezapłaconego czynszu, nieuiszczonych opłat dodatkowych (za media), czy np. z tytułu szkód wyrządzonych przez najemcę w substancji lokalu. Świadczy o tym jednoznacznie zawarte w § 7 ust. 2 umowy sformułowanie, iż podlega ona zwrotowi po rozwiązaniu umowy i po uregulowaniu wszelkich płatności. Powyższej oceny nie zmienia fakt, iż strony umowy posłużyły się dla określenia zobowiązania najemcy do uiszczenia kwoty 1.200 zł pojęciem „wadium”. Jakkolwiek pojęcie to w prawie cywilnym jest właściwe dla przetargu bądź aukcji (art. 70⁴ k.c.), co z przyczyn oczywistych w żaden sposób nie przystaje do okoliczności niniejszej sprawy, to jednak oznacza formę zabezpieczenia zwarcia umowy między organizatorem przetargu/aukcji, a uczestnikiem, którego oferta została wybrana. Jasne jest zatem, że nie chodziło stronom umowy o wadium w znaczeniu użytym w art. 70⁴ k.c., lecz o kaucję, jako środek zabezpieczenia roszczeń wynajmującego. Taką też nomenklaturą posługiwali się zgodnie zarówno D. W. (1), jak i K. T. w wyjaśnieniach składanych przed Sądem Rejonowym, a nawet przesłuchani świadkowie, relacjonujący informacje przekazane im na ten temat przez skarżącą.

W świetle powyższych okoliczności oraz wobec treści przywołanego art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), nie może zatem budzić żadnych wątpliwości istnienie po stronie wynajmujących małżonków T. uprawnienia do użycia kwoty 1.200 zł, uiszczonej tytułem kaucji, na pokrycie wszelkich nieuiszczonych opłat, ciężących na najemcy z mocy umowy najmu.

Ciężar udowodnienia, iż tego rodzaju zobowiązania istnieją i obciążają skarżącą, jak również ciężar wykazania wielkości zobowiązania, spoczywał zgodnie z art. 6 k.c. na pozwanych wzajemnych. Pozwani ciężarowi temu podoleli.

Jak wynika z oświadczenia małżonków T., kwotą pochodzącą z kaucji pokryli niezapłaconą przez skarżącą należność za gaz, która na datę zakończenia stosunku najmu, określaną przez wynajmujących na 24 czerwca 2013 roku, wynosiła ogółem 2.210,76 zł i obejmowała opłaty wynikające ze szczegółowo wskazanych faktur wystawionych za okres od

lutego 2012 roku do 7 maja 2013 roku (odpowiedź na pozew wzajemny k. 106 -111). Faktury te zostały złożone w kserokopiach na k. 11-12, 13, 15, 16, 17. W toku postępowania przed Sądem Rejonowym D. W. (1) nie kwestionowała wymienionych dowodów, nie zgłaszała wobec nich żadnych uwag i zastrzeżeń. Nie przeczyła również, by należności dostawcy gazu istniały w okresie trwania stosunku najmu w takiej wysokości, jaka wynika z faktur i jaką podali powodowie główni w pozwie i w odpowiedzi na pozew wzajemny.

Dowody z faktur zostały zakwestionowane przez powódkę wzajemną/pozwaną główną dopiero w apelacji.

Należy wobec tego przyznać rację skarżącej, że faktury rzeczywiście stanowią dowód z dokumentu prywatnego oraz, że kserokopia takiego dokumentu, niewierzytelna w sposób przewidziany przepisami prawa nie może w świetle art. 129 § 1 i 2 k.p.c. zastąpić dokumentu, na bazie którego powstała. Nie mniej jednak trzeba mieć na uwadze unormowanie zawarte w powołanym przepisie, nakazujące złożyć oryginał dowodu z dokumentu, na który strona powołuje się w piśmie procesowym, względnie wierzytelną kopię dokumentu, tylko wówczas, gdy przeciwnik wystąpi z takim żądaniem. Jeżeli zatem strona przeciwna nie żąda przedstawienia dokumentu zgłoszonego w pozwie lub innym piśmie procesowym, jako środek dowodowy, to nie powstaje obowiązek procesowy jego przedłożenia i należy przyjąć, że twierdzenia w nim zawarte są bezsporne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2008 roku, I CSK 62/08, Legalis nr 150520, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 8 października 2014 roku, I ACa 904/14, Legalis nr 1179894).

Niezależnie od tego trzeba wskazać, że stosownie do treści art. 227 k.p.c., przedmiotem dowodu są fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie wymagają jednak dowodu fakty powszechnie znane (art. 228 k.p.c.) oraz fakty przyznane przez stronę przeciwną (art. 229 k.p.c.), za które mogą być uznane przez Sąd także takie fakty wynikające z twierdzeń strony, co do których strona przeciwna nie wypowiedziała się (art. 230 k.p.c.).

W związku z tym, że D. W. (1) w toku postępowania przed Sądem Rejonowym nie odniosła się w żaden sposób do podanej przez powodów w pozwie wysokości opłat za gaz, należnych w okresie trwania najmu, w szczególności zaś wysokości tych kwot nie zakwestionowała, istniały podstawy do zastosowania art. 230 k.p.c. i uznania za przyznane, że w okresie trwania stosunku najmu lokal mieszkalny zajmowany przez D. W. (1) obciążały opłaty za gaz w takich właśnie wysokościach. To zaś dawało uprawnienie Sądowi Rejonowemu do poprzestania w tej kwestii tylko na okolicznościach wskazywanych w pozwie głównym i odpowiedzi na pozew wzajemny, bez konieczności odwoływania się do treści dowodów w postaci kserokopii faktur.

W świetle powyższego trzeba odnotować, że według wskazań powodów i danych z faktur na k. 11, 12, 13 i 15, obejmujących rozliczenie za okres od 31 grudnia 2011 roku do 7 stycznia 2013 roku, suma opłat za gaz dla dostawcy (...) S.A. wyniosła 1.523,31 zł, w tym od 31 grudnia 2011 roku do 30 marca 2012 roku 316,33 zł, od 30 marca 2012 roku do 10 września 2012 roku 634,17 zł, od 10 września 2012 roku do 7 listopada 2012 roku 235,81 zł i od 7 listopada 2012 roku do 7 stycznia 2013 roku 337 zł. Dla rozliczenia tych kosztów między stronami nie ma znaczenia, że według faktury z 11 września 2012 roku (k. 11) istniała nadpłata w kwocie 102 zł, zaś według faktury z 8 stycznia 2013 roku (k. 13) nadpłata w kwocie 79,11 zł, gdyż skarżąca nie dostarczyła dowodu na to, że nadpłaty pochodziły z jej wpłat. Poza tym nadpłata na fakturze z 11 września 2012 roku pochodziła z wpłat wniesionych 2011 roku, a więc z okresu przed zawarciem umowy najmu, zaś cała faktura dotyczyła także okresu poprzedzającego zawarcie umowy najmu.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że małżonkowie T. wykazali, iż na dzień wygaśnięcia pierwszej umowy najmu, zawartej do dnia 31 stycznia 2013 roku, należność za gaz w okresie jej trwania wynosiła 1.523,31 zł. Rolą skarżącej było natomiast wykazanie, że należności te, które ciążyły na niej z mocy § 8 umowy, zostały przez nią uregulowane (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.). Obowiązkowi temu jednak powódka wzajemna nie sprostała.

Niezasadnie zarzuca apelująca, że Sąd Rejonowy nie ustalił kto i w jaki sposób miał dokonywać opłat za media w wynajmowanym lokalu oraz kto i kiedy je opłacał. Jak wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku (strona. 2, 3 uzasadnienia, k. 189, 190), Sąd pierwszej instancji powołując się na § 8 ust. 2 umowy z 2 lutego 2012 roku przyjął, że D. W. (1) zobowiązana była do regularnego pokrywania opłat za energię elektryczną, opłat wodno – kanalizacyjnych i za gaz, zgodnie z rachunkami wystawionymi przez inkasentów lub dostarczanych pocztą, w terminach określonych na

blankietach rachunków, względnie przelewem na rachunek powodów. O ile pierwszy z tych sposobów płatności wynika z literalnego brzmienia § 8, o tyle na drugi sposób płatności wskazywał K. T. w swoich wyjaśnieniach potwierdzonych następnie w jego zeznaniach i zeznaniach J. T., które Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne.

Sąd pierwszej instancji wskazał także kto zapłacił bezpośrednio dostawcy gazu ustalając, że byli to powodowie główni/pozwani wzajemni, przyjmując jednocześnie brak podstaw do uznania, iżby skarżąca poniosła te opłaty, a to wobec nieprzedstawienia przekonujących dowodów na tę okoliczność (strona 5 uzasadnienia, k. 192).

Tak więc Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne w zarzucanym w apelacji zakresie, tyle tylko, że nie pokrywały się one z twierdzeniami D. W. (1). Treść tych ustaleń była natomiast konsekwencją dokonanej oceny dowodów, w tym uznania za wiarygodne zeznań małżonków T. o braku wpłat za gaz oraz za niewiarygodne zeznań skarżącej co do spełnienia tego świadczenia. Ocenę tę, jak już wyżej powiedziano, Sąd Okręgowy podziela, gdyż nie narusza ona zasad wyrażonych w art. 233 § 1 k.p.c.

Reasumując, trafym okazało się w okolicznościach niniejszej sprawy uznanie przez Sąd pierwszej instancji, iż brak jest podstaw faktycznych i prawnych do uwzględnienia powództwa wzajemnego. W konsekwencji zaskarżony wyrok uzupełniający z dnia 27 stycznia 2015 roku, którym powództwo wzajemne D. W. (1) zostało oddalone, jest prawidłowy.

Ocena powyższa nie może natomiast być wyrażona w odniesieniu do rozstrzygnięcia zawartego w pkt II tego wyroku.

Wskazać należy, iż o ile od pozwu głównego i wzajemnego, podobnie jak od apelacji wniesionej od rozstrzygnięć dotyczących powództwa głównego i powództwa wzajemnego, pobiera się odrębne opłaty sądowe (art. 18 ust. 1 u.k.s.c., por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2007 roku, II PZ 81/06, Legalis nr 99277), o tyle w wypadku, gdy profesjonalny pełnomocnik zastępuje stronę w sprawie, w której jedna ze stron wytacza powództwo wzajemne, pełnomocnikowi należy się jedno łączne wynagrodzenie. W sprawach majątkowych podstawą obliczenia tego wynagrodzenia jest w takiej sytuacji wartość przedmiotu sporu dla powództwa głównego i wzajemnego łącznie (tak Sąd Najwyższy w zachowującym aktualność orzeczeniu z dnia 25 lipca 1953 roku, II C 609/53, OSNCK 1954/3/61). Z tych też względów w niniejszej sprawie winno być ustalone jedno wynagrodzenie dla każdego pełnomocnika, według stawki właściwej dla wartości przedmiotu sprawy obliczonej jako suma wartości przedmiotu sporu z powództwa głównego i z powództwa wzajemnego.

Zgodnie z tym, zasadne jest stanowisko Sądu Rejonowego, który stawkę wynagrodzenia pełnomocnika powodów głównych/pozwanych wzajemnych ustalił od wartości przedmiotu sprawy zawartego w przedziale od 1.500 zł do 5.000 zł (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku poz. 490 t. jedn. ze zm.), gdyż wartość przedmiotu sprawy, obliczona w sposób, jak wyżej, wynosi 4.300,84 zł (3.100,84 zł + 1.200 zł). Nieprawidłowe było jednak powtórne obciążenie powódki wzajemnej obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanych wzajemnych kosztów zastępstwa procesowego prawnego w wysokości 617 zł, skoro o kosztach tych Sąd Rejonowy orzekł już w wyroku głównym z dnia 18 grudnia 2014 roku.

Z tych względów zaskarżony wyrok w punkcie II został uchylony przez Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., co jest wyrazem jego zmiany polegającej na wyeliminowaniu wadliwej decyzji procesowej.

O kosztach postępowania odwoławczego, wynikających z zaskarżenia przez D. W. (1) wyroku głównego z 18 grudnia 2014 roku oraz wyroku uzupełniającego ten wyrok, wydanego dnia 27 stycznia 2015 roku, Sąd Okręgowy orzekł kompleksowo rozstrzygając sprawę w części dotyczącej zaskarżenia wyroku głównego z 18 grudnia 2014 roku.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.