

*Sygn. akt IV Ca 540/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Wróblewska-Pokora

Sędziowie SO Małgorzata Truskolaska-Żuczek

SR del. Julita Wyrębiak-Romero (sprawozdawca)

Protokolant protokolant sądowy - stażysta Katarzyna Kowal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 kwietnia 2016 r. w W. sprawy

z powództwa J. T.

przeciwko B. P., S. P., K. P. (1) i K. P. (2)

o eksmisję i zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie

z dnia 13 listopada 2014 r., sygn. akt II C 2322/13

oddala apelację.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Iwona Wróblewska-Pokora Julita Wyrębiak-Romero

Sygn. akt IV Ca 540/15

## UZASADNIENIE

Powód wniósł o nakazanie pozwanym B. P., S. P., K. P. (1) i K. P. (2), aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydali ten lokal powodowi. Ponadto wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na jego rzecz kwoty 4.345,42 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01 września 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 678,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, a ponadto domagał się zasądzenia kosztów procesu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2014 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie oddalił powództwo.

Swe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych:

Powód J. T. jest właścicielem budynku położonego przy ulicy (...) w W., w którym usytuowany jest lokal mieszkalny o numerze (...). W dniu 20 lipca 2009 roku powód zawarł z pozwanymi S. P. i B. P. umowę najmu przedmiotowego lokalu. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. W lokalu mieli prawo zamieszkiwać również synowie najemców

tj. K. P. (2) i K. P. (1). Lokal został wydany w dniu 01 sierpnia 2009 roku. Zgodnie z zawartą umową najemcy do dnia 10 każdego miesiąca zobowiązali się do uiszczania czynszu oraz dodatkowych opłat z tytułu zużycia energii elektrycznej, opłaty za wodę i ścieki, opłaty za gaz i wywóz nieczystości. Zgodnie z umową woda i ścieki miałyby rozliczane wg wskazań liczników na podstawie cen MPWiK. Pozostałe należności miałyby regulowane na podstawie rachunków wystawianych przez dostawców. Czynsz został ustalony na kwotę 650,96 zł. Zaliczki na opłaty z tytułu mediów były zmienne i rosły od kwoty 191,22 zł do kwoty 330,34 zł. W okresie objętym pozwem należności z tytułu poboru wody i ścieków były rozliczane ryczałtowo. Podstawa takiego rozliczenia była uchwała wspólnoty z marca 2012 roku. Pozwani nie regulowali należności z tytułu opłat za lokal regularnie. Licznik w ich lokalu nie został zalegalizowany. Najemcy kwestionowali wysokość opłat za wodę i ścieki.

Pismem z dnia 01 sierpnia 2012 roku S. P. został wezwany do dobrowolnej spłaty zadłużenia w kwocie 5.164,56 zł. Następnie pismami z dnia 24 stycznia 2013 roku najemcy zostali wezwani do uiszczenia kwoty 3.397,03 zł z tytułu zadłużenia w terminie 1 miesiąca. W piśmie wskazano, że kwota 2.945,80 złotych to należność główna, zaś kwota 451,33 zł to odsetki za opóźnienie. Pozwani zostali poinformowani, że brak uregulowania należności spowoduje wypowiedzenie umowy najmu. Pozwani otrzymali wezwanie w dniu 30 stycznia 2013 roku.

W dniu 31 stycznia 2013 roku pozwana B. P. uiściła kwotę 4.000 złotych. Kwota ta błędnie została zaksięgowana z dniem 16 stycznia 2013 roku. Następnie w dniu 08 lutego 2013 roku pozwani uiścili dalsze 3.000 złotych.

Pismem z dnia 24 maja 2013 roku powód wypowiedział pozwanym umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2013 roku. Jako przyczynę powód wskazał zadłużenie, które na dzień 15 maja 2013 roku wynosiło 3.771,51 zł.

Jako podstawę prawną zapadłego rozstrzygnięcia Sąd I Instancji wskazał art. 222 §1 kc.

Zdaniem Sądu Rejonowego wypowiedzenie dokonane przez powoda, od strony formalnej było prawidłowe, jednakże niezależnie od tej kwestii przyczyną wypowiedzenia musi być nie tylko pierwotne nie spełnienie świadczeń przez pełne 3 okresy płatności, ale również nie spełnienie tego świadczenia w terminie zakreślonym w wezwaniu. Z kolei wywiązanie się z tego obowiązku przed upływem miesięcznego terminu pozbawia właściciela możliwości wypowiedzenia stosunku najmu, a ewentualne wypowiedzenie jako bezpodstawne czyni bezskutecznym.

Poza sporem pozostaje twierdzenie, że pozwani nie uiszczali opłat z tytułu najmu regularnie. Jednakże wezwanie do zapłaty kwoty 3.397,03 zł doręczono pozwanym w dniu 30 stycznia 2013 roku, zaś w dniu 31 stycznia 2013 roku pozwana uiściła na rzecz powoda kwotę 4.000 złotych. Następnie w dniu 08 lutego 2013 roku pozwani uiścili dalsze 3.000 złotych, a zatem spełnili swe zobowiązanie w całości. Tym samym powód nie miał podstaw do wypowiedzenia umowy.

W zakresie żądania zapłaty to wskazać należy, że podstawą prawną rozstrzygnięcia tego żądania jest art. 659 §1 kc w zw. z art. 680 kc.

W ocenie Sądu Rejonowego strona powodowa nie wykazała stosownie do art. 6 kc aby pozwani kiedykolwiek byli wezwani do uiszczenia opłat zgodnie z brzmieniem umowy. Pozwani konsekwentnie kwestionowali wysokość opłat dochodzonych pozwem, jak również sposób ich naliczania – ewidentnie, w ocenie Sądu I Instancji, sprzeczny z postanowieniami umowy.

Sąd Rejonowy wskazał, że fakt braku legalizacji liczników obciąża wyłącznie właściciela nieruchomości nie zaś jego najemców.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł powód. Wydanemu rozstrzygnięciu zarzucił naruszenie art. 316 §1 kpc i art. 233 §1 kpc poprzez sprzeczną z logiką oceną materiału dowodowego, art. 112 kc poprzez nieprawidłowe obliczenie terminu do którego pozwani mieli możliwość uregulowania swego zobowiązania poprzez przyjęcie, że termin ten upływał w dniu 01 marca 2013 roku nie zaś w dniu 28 lutego 2013 roku, art. 233 §1 kpc w zw. z art. 316 kpc poprzez przyjęcie, że na koncie pozwanych nie istniało zadłużenie, art. 328 §2 kpc poprzez nie

przedstawienie przyczyn dla których Sąd odmówił wiarygodności dokumentom przedstawionym przez powoda oraz nie przedstawienie okoliczności faktycznych i prawnych dotyczących roszczeń powoda. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie powództwa w całości.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja jest niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego żaden z zarzutów podniesionych przez apelującego nie okazał się skuteczny i nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie są zasadne zarzuty dotyczące naruszenia art. 233 §1 kpc. Wskazać należy, że zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem tak doktryny jak i judykatury ocena dowodów jest istotą sędziowskiego wymiaru sprawiedliwości i dla skutecznego zakwestionowania oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji konieczne jest wykazanie, że sąd ten dokonując oceny dowodów w sposób rażąco naruszył podstawowe reguły oceny, a więc zasady logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, prawidłowego wnioskowania. Analiza uzasadnienia sporządzonego przez Sąd Rejonowy prowadzi do uznania, że Sądowi I Instancji nie sposób zarzucić naruszenie tych reguł. Sąd Rejonowy zebrał materiał dowodowy i ocenił go zgodnie z logiką i doświadczeniem życiowym. Faktem jest, że w dokumentacji przedstawionej przez stronę powodową znalazł się dokument, z którego wynika, że pozwani dokonali zapłaty na rzecz powoda w dniu 31 stycznia 2013 roku, a zatem Sąd Rejonowy był uprawniony do wysnucia wniosków, że zapłata nastąpiła po wezwaniu do zapłaty dokonanym w dniu 30 stycznia 2013 roku. Zresztą, jak trafnie wskazał to Sąd Rejonowy, takie działanie pozwanych należy ocenić jako logiczne. Oczywistym jest, że po otrzymaniu wezwania do zapłaty pozwani nie chcąc utracić tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uiszcili część zaległej należności. Na etapie apelacji powód przedstawił co prawda dokumenty świadczące o tym, że wpłata została dokonana w dniu 16 stycznia 2013 roku, jednakże dokumenty te jednocześnie nie przeczą temu, że wpłaty dokonano również w dniu 31 stycznia 2013 roku. Na marginesie wskazać należy, że wątpliwa jest również wysokość zadłużenia pozwanych względem powoda, albowiem pozwani od samego początku kwestionowali wysokość opłat za wodę, zaś opłaty te stanowiły część kwoty dłużnej. Jak trafnie wskazał to Sąd Rejonowy pozwany nigdy nie zostało przedstawione rozliczenie zgodne z zawartą umową, a zatem w oparciu o wskazania wodomierza. Jednocześnie bez znaczenia pozostaje fakt, że uchwałą wspólnota zdecydowała o rozliczaniu się ryczałtowo, albowiem umowa zawarta pomiędzy pozwanymi a stroną powodową w tym zakresie nie została nigdy anektowana, a tym samym zmieniona. To na właścicielu ciąży obowiązek zapewnienia by przyrząd pomiarowy był sprawny, lub też zawarcia takiego rodzaju umowy, która byłaby adekwatna do rzeczywistości. W tym stanie rzeczy uznać należało, że nie jest wiadomym jaki rzeczywiście był stan zadłużenia na dzień wypowiedzenia, czy też nawet ostatecznego wezwania do zapłaty. To w interesie strony powodowej leży, by wszelkie rozliczenia dokonywane były w sposób zgodny z umową, a ponadto by nie budziły one wątpliwości. Wątpliwości tych, w szczególności co do dat dokonania wpłat oraz wysokości istniejącego zadłużenia, nie udało się powodowi rozwiązać, co skutkowało negatywnymi skutkami procesowymi.

Bez znaczenia pozostaje ewentualne naruszenie art. 112 kc, albowiem niezależnie czy przyjąć, że termin na zapłatę upływał w dniu 28 lutego 2013 roku czy też w dniu 01 marca 2013 roku, stwierdzić należy, że zapłata nie nastąpiła w dniu granicznym, a zatem ta okoliczność pozostaje bez wpływu na ostateczne rozstrzygnięcie.

Nie jest również trafny zarzut naruszenia art. 328 §2kpc. Wskazać należy, że sporządzenie uzasadnienia ma charakter następczy w stosunku do fazy wyrokowania i zarzut ten może się okazać skuteczny jedynie wówczas, gdyby sporządzone uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia uniemożliwiało dokonanie jego merytorycznej kontroli. W przedmiotowym przypadku, z całą pewnością taka sytuacja nie ma miejsca. W ocenie Sądu Okręgowego lektura uzasadnienia sporządzonego przez Sąd I Instancji wskazuje na to, że zawiera ono wszystkie elementy niezbędne do dokonania kontroli wydanego wyroku in meriti. Sąd I Instancji dokonał ustaleń faktycznych oraz prawnych. Ponadto w sposób nie budzący wątpliwości wskazał na podstawie jakich dowodów dokonał takich a nie innych ustaleń. W tym miejscu wskazać należy, że literalne brzmienie art. 328 §2 kpc wskazuje jednoznacznie na to, że Sąd sporządzając uzasadnienie nie jest zobligowany dokonać oceny każdego dowodu ujawnionego w toku rozprawy, a jedynie tych na

których oparł swe rozstrzygnięcie i przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności mocy dowodowej. I temu zadaniu Sąd I Instancji bez wątplenia sprostał. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy w dokumentacji dostarczonej przez powoda istnieje wiele nieścisłości, jednakże to na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania swego roszczenia w sposób nie budzący wątpliwości tak co do jego zasady jak i wysokości. Brak jest podstaw by obciążać odpowiedzialnością Sąd co do swych własnych niedociągnięć. Tym samym również ten zarzut nie mógł okazać się skuteczny.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 kpc, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Iwona Wróblewska-Pokora Julita Wyrębiak-Romero