

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2024 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Radomska-Stęplewska

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2024 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 7 marca 2023 roku

sygn. akt I C 103/22

1. oddała apelację,
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym kwotę 1.800 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia rozstrzygającego o kosztach postępowania apelacyjnego do dnia zapłaty.

Małgorzata Radomska-Stęplewska

UZASADNIENIE

Powódka A. B. **pozwem** z dnia 29 grudnia 2021 r. wniosła o zasądzenie od pozwanego M. K. na jej rzecz kwoty 16.900 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 stycznia 2021 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew datowanej na dzień 2 marca 2022 r. pozwany M. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z 7 marca 2023 roku Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 16.900 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29.01.2021 r. do dnia zapłaty;
2. kosztami procesu obciążył w całości pozwanego, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu przy uwzględnieniu jednej stawki wynagrodzenia pełnomocnika.

Apelację od powyższego wyroku, uzupełnioną pismem z dnia 3 czerwca 2023 r. wywiódł pozwany nie zgadzając się z powyższym rozstrzygnięciem **w całości**, zaskarżonemu orzeczeniu zarzucając:

1) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 KPC polegające na nielogicznej, sprzecznej z doświadczeniem życiowym ocenie materiału dowodowego, niewzięcie pod uwagę materiału dowodowego z zeznań świadków lub jego wypaczenie i niedosłowne jego potraktowanie, co doprowadziło do wadliwego ustalenia, że:

- powódka przekazała pozwanemu kwotę 23.400 zł tytułem dokonanej z góry płatności za czynsz wraz z opłatami za okres od 1 września 2020 r. do 28 lutego 2021 r. podczas, gdy nie znajduje to absolutnie potwierdzenia w zebranym w sprawie materiale dowodowym,

- powódka zapłaciła z góry za 18 miesięcy opłaty eksploatacyjne w formie zaliczek za media podczas, gdy nie znała ona nawet prognoz zużycia mediów (wody, prądu, gazu, wywozu śmieci, ścieków itd...). Zatem za całkowicie pozbawione logiki, sensu jak również sprzeczne z doświadczeniem życiowym należy uznać na rynku najmu sytuację, w której ktoś za wynajem kawalerki jak również za koszty eksploatacyjne (których wysokości nie zna) zapłacił za 18 miesięcy z góry,

- za czas zamieszkiwania powódki w pokoju w części domu przeznaczonej dla pozwanego i jego córek, pozwany zobowiązał się nie pobierać pieniędzy podczas, gdy nie znajduje to potwierdzenia w zebranym w sprawie materiale dowodowym,

- pozwany rzekomo nie zaprzeczał, że otrzymał od powódki kwotę 23.400 zł podczas, gdy pozwany wielokrotnie zaprzeczał, że otrzymał powyższą kwotę — na licznych etapach postępowania pozwany za każdym razem podkreślał, iż tej kwoty od powódki nie otrzymał,

- powódka w swoim pozwie o zapłatę pisze „środkii te w dniu 1 sierpnia przekazałam pozwanemu, uprzednio wypłacając w tym dniu kwotę 19.000 zł z bankomatu położonego w okolicy domu pozwanego... (pозew o zapłatę str. nr 3)", jest to stan niezgodny ze zgromadzonym materiałem dowodowym w postaci potwierdzeń wypłat z bankomatu przekazanych przez powódkę, które w części pochodzą z dnia 01.08, a inne z dnia 03.08, co jednoznacznie zaprzecza twierdzeniom powódki - jakoby mogła ona mieć wskazaną kwotę 19.000 zł na dzień 01 .08, jak sama twierdziła,

2) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 KPC polegające na sprzeczności ustaleń stanu faktycznego z zebranym w sprawie materiałem dowodowym uznanym za wiarygodny polegające na uznaniu, że powódka zawarła z pozwanym umowę najmu, nie oznaczając terminu jej trwania podczas, gdy jest to sprzeczne z zeznaniami stron, treścią pozwu, listów kierowanych przez powódkę do pozwanego, a zwłaszcza tego z dnia 25.01.2021 roku, w którym powódka wyraźnie wskazała, iż umowa najmu była zawarta między stronami, powódka rzekomo wpłaciła za 18 miesięcy najmu z góry i na taki też okres umowę zawarła,

3) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 KPC polegające na nielogicznym, sprzecznym z doświadczeniem życiowym ocenie zeznań świadka S. O., albowiem świadek S. O. nic nie powiedział w kwestii braku odpowiedzialności co do ponoszenia opłat w czasie kiedy powódka mieszkała u góry, świadek nadmienił też (zob. protokół z przesłuchania świadka - karta nr 97, 00:22:35, 00:23:32), iż „mieszkanie było nowe, po remoncie, kuchnia była też nowa ”,

4) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 §1 KPC polegające na przyznaniu wiarygodności dowodowi z zeznań K. G. (siostry powódki), podczas gdy pozwany jej nigdy na oczy nie widział, a pierwszym momentem kiedy ją zobaczył była sala sądowa w toczącym się postępowaniu o zapłatę - nie budzi wątpliwości więc fakt, iż wiedzę jaką posiadała siostra powódki tj. K. G. - posiadała tylko i wyłącznie z tego co jej powódka przekazywała. Zeznała ona też sprzecznie z twierdzeniami powódki (karta nr 97, 00:14:29), gdzie mówi: „wiem, że siostra mówiła że przekazała 18.000zł”, podczas gdy powódka mówi o całkowicie innych kwotach,

5) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że w lokalu panowała wilgoć, podczas gdy z uznanych za wiarygodne zeznań świadka P. M. wynikało, że w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez powódkę nie było wilgoci oraz z twierdzeń świadka S. O. jednoznacznie wynika, że mieszkanie było nowe i odremontowane, co z kolei skutkowało

naruszeniem prawa materialnego tj. art. 664 § 2 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie podczas gdy nie zachodziły przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelujący wniosł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

- oddalenie powództwa w całości,
- zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kwoty 16.900 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 stycznia 2021 r. do dnia zapłaty tytułem niezapłaconego czynszu najmu wraz z opłatami za okres od 1 września 2020 r. do 28 lutego 2021 r.,
- zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwanego powódka wniosła o oddalenie jej w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto powódka wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentu – potwierdzenia przelewu z dnia 2 października 2020 r. na fakt formy i terminu zapłaty za operację powódki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne poczynione przez Sąd I instancji, czyniąc je integralną częścią niniejszego uzasadnienia zgodnie z treścią art. 382 k.p.c.

Wywiedziona w tej sprawie apelacja nie wykazała nieprawidłowości zaskarżonego orzeczenia i nie dostarczyła podstaw umożliwiających postulowaną zmianę dotychczasowego kierunku rozstrzygnięcia.

U podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia legło dokonanie przez Sąd I instancji określonej oceny dowodów, przyznającej prymat wersji wydarzeń przedstawionej przez powódkę. Ocena ta została przez pozwanego zakwestionowana w apelacji i stanowiła zasadniczy zarzut.

Normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Ocena ta powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań pomiędzy podstawami wniosku i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Ocena dowodów musi być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Sąd musi ocenić wszystkie przeprowadzone dowody oraz uwzględnić wszystkie towarzyszące im okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla oceny mocy i wiarygodności tych dowodów. Sąd zobowiązany jest przeprowadzić selekcję dowodów, to jest dokonać wyboru tych, na których się oparł i ewentualnie odrzucić inne, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej (por. T. Ereciński: Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, Wydawnictwo Prawnicze 2002, tom I, str. 487- 498).

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.

W tym kontekście należy wyjaśnić, że jeżeli przedstawione przez każdą ze stron dowody przemawiają za odmiennymi, wykluczającymi się wzajemnie wersjami faktów, o dowolności ustaleń można mówić tylko wówczas, gdy sąd

bezkrytycznie przyjmie jedną z tych wersji, nie odnosząc się do dowodów przeciwnych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2004 r., II UK 140/04).

W niniejszej sprawie każda ze stron przedstawiła własną wersję wydarzeń dotyczącą zawartej pomiędzy nimi umowy najmu lokalu mieszkalnego należącego do pozwanego oraz wzajemnych uzgodnień i motywów dokonywania określonych czynności. Uzgodnienia te nie przybrały sformalizowanej postaci i umowa najmu nie została zawarta w formie pisemnej – natomiast zarówno z rozmów stron (materiały zawarte na płycie CD - k. 38), jak i z zeznań świadków wynikają fakty, które miały miejsce niejako w powiązaniu i na skutek dokonanych przez strony nieformalnych ustaleń. Fakty te, wbrew zarzutom pozwanego, nie mogą być interpretowane w różny sposób – uprawdopodobniają bowiem wersję powódki.

Nie ulega zatem wątpliwości, że strony łączyła umowa najmu na czas nieoznaczony, gdyż umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony (art. 660 k.c.).

Sąd Rejonowy prawidłowo uznał za wiarygodną wersję stanu faktycznego przedstawioną przez A. B., wskazując w sposób szczegółowy w uzasadnieniu wyroku, co legło u podstaw tej oceny. Sąd odwołał się przy tym do dowodu z zeznań świadków, jako wspierających wersję powódki, a także zapisów rozmów stron (materiały zawarte na płycie CD - k. 38) oraz do zasad logicznego rozumowania. W ramach swobodnej (nie dowolnej) oceny całokształtu materiału dowodowego Sąd Rejonowy był uprawniony do dokonania takiego wyboru i tak dokonana ocena pozostaje pod ochroną i nie uzasadnia ingerencji Sądu II instancji.

Słusznie Sąd Rejonowy podkreślił, że M. K. zgodził się na przyjęcie od powódki kwoty 23.400 zł tytułem dokonanej z góry płatności za czynsz wraz z opłatami za okres od 1 września 2020 r. do 28 lutego 2022 r. (tj. czynsz ze zryczałtowanymi opłatami za media w wysokości 1.300 zł miesięcznie za 18 miesięcy). Fakt przyjęcia tej kwoty przez pozwanego jednoznacznie wynikał z dowodów zgromadzonych w niniejszej sprawie, w szczególności z zapisów rozmów stron (materiały zawarte na płycie CD - k. 38), z przedłożonych przez powódkę potwierdzeń wypłat środków z rachunku bankowego w dniu 1 sierpnia 2020 r. (k. 31- 37, przy czym data 3 sierpnia 2020 r. na potwierdzeniach transakcji na k. 34-35, 37 to data księgowania wypłat gotówki z 1 sierpnia 2020 r.), a także historii jej rachunku bankowego w tym okresie (k. 83-85).

Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sądu Rejonowego, iż z powyższych dokumentów wynika, iż powódka w dniu 1 sierpnia 2020 r. z bankomatu zlokalizowanego niedaleko domu pozwanego wypłaciła kwotę 19.000 zł. Brak przy tym podstaw, aby uznać za wiarygodne twierdzenia pozwanego, iż środki te zostały przeznaczone na inny cel. W tamtym okresie sytuacja finansowa powódki była dobra, pomimo wypłacenia z rachunku bankowego wskazanej wyżej kwoty, dysponowała ona również środkami wystarczającymi jej na dokonanie w październiku 2020 r. zakupu samochodu oraz przeznaczeniu kwoty 10.000 zł na operację plastyczną.

Pozwany nie wykazał, że pobrane przez powódkę w dniu 1 sierpnia 2020 r. środki zostały przeznaczone na inny cel, niż zapłata na jego rzecz z góry za czynsz wraz z opłatami za okres od września 2020 r. do końca lutego 2022 r. Powódka wykazała, iż pozwany deklarował chęć przyjęcia tych środków oraz fakt ich przekazania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do podważenia oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji, a co za tym idzie podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, uznając je za własne.

Na aprobatę zasługiwały także rozważania tego Sądu poczynione na kanwie dokonanych ustaleń. Powódka jako dochodząca roszczenia z tytułu zwrotu świadczenia nienależnego – zapłaconego z góry czynszu wraz z opłatami za okres od 1 lutego 2021 r. do końca lutego 2022 r. wykazała, że zaszły podstawy do rozwiązania umowy najmu w trybie z art. 664 § 2 k.c. oraz, że wyprowadziła się z lokalu pozwanego w dniu 31 grudnia 2020 r. A. B. dla wykazania zasadności nagłego rozwiązania umowy najmu przedstawiła Sądowi dowody w postaci fotografii zawilgoceń w mieszkaniu, nagrań usterek oraz zapisów rozmów stron (materiały zawarte na płycie CD - k. 38). Nie ulega wątpliwości, że w lokalu, w którym zamieszkiwała powódka, w połowie września 2020 r. zaczęły ujawniać się poważne wady w postaci m.in.

pleśni, wilgoci na ścianach, odchodzącej od ścian tapety, czy też odpadającego z sufitu tynku. Powódka o powstałych usterkach informowała pozwanego, jednak nie podjął on działań w celu ich usunięcia.

Wprawdzie pozwany kwestionował treści zgromadzone na płycie CD, jako wyrwane z kontekstu, jednak nie wykazał faktów przeciwnych, a jedynie poprzestał na głośnym zaprzeczaniu (art. 6 k.c.). Tymczasem w świetle wiarygodnych zeznań świadków, powódki oraz przedłożonych dokumentów, materiały zgromadzone na płycie CD należało uznać za w pełni wartościowy materiał dowodowy, który w zestawieniu z pozostałymi dowodami zgromadzonymi w sprawie w sposób komplementarny przedstawia faktyczny przebieg zdarzeń istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W szczególności Sąd Okręgowy wskazuje, że wersja wydarzeń przedstawiona przez powódkę była wewnętrznie spójna i konsekwentna, natomiast w wersji pozwanego widoczne są wewnętrzne sprzeczności i brak konsekwencji, zwłaszcza między stanowiskiem prezentowanym w toku procesu a zapisami rozmów przedstawionymi do sprawy.

Wobec powyższych okoliczności, prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, iż powódka mogła wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia. Przy tym wraz ze skierowanym do pozwanego oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu, bez zachowania terminu wypowiedzenia z uwagi na wady (pismo z 25 stycznia 2021 r. – k.7), wezwała go do zapłaty, a więc jej roszczenie stało się wymagalne (art. 455 k.c.).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Koszty procesu w instancji odwoławczej obciążały pozwanego na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powódki została ustalona na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie

Małgorzata Radomska-Stęplewska