

Sygn. akt XV Ca 1786/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Paszyńska-Michałowska

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2016 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko K. S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 11 czerwca 2015 r.

sygn. akt IX C 738/15

oddala apelację.

SSO Anna Paszyńska-Michałowska.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 kwietnia 2014 r. powódka D. K. domagała się zasądzenia od pozwanej K. S. kwoty 1.109,92 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że dochodzona kwota stanowi zaległe opłaty za korzystanie przez pozwaną z kwatery studenckiej, tj. niezapłacone należności za media. Pozwana wynajmowała kwaterę studencką w okresie od 1 października 2012 r. do 30 czerwca 2013 r. Miesięczny czynsz wynosił 450 zł, zaliczka na media ustalona zaś została na kwotę 100 zł. Pozwana nie pokryła całości opłat za media, a dochodzona kwota jest wynikiem obciążenia pozwanej nieuregulowaną dotychczas opłatą za prąd.

Nakazem zapłaty z dnia 20 października 2014 r. wydanym w postępowaniu upominawczym, Referendarz w Sądzie Rejonowym (...)w P. orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Pozwana przyznała fakt wynajmowania lokalu od powódki, otrzymania rozliczeń należności za lokal, jak również wysokość i terminy wpłat – za wyjątkiem nieuwzględnionej jej zdaniem zaliczki za pierwszy miesiąc najmu. Pozwana podniosła natomiast zarzut, że nie została przez administratora nieruchomości powiadomiona o konieczności czuwania nad poprawnością ustawień zegara sterującego pracą pieca grzewczego i nie miała takiego obowiązku. Wysokie koszty energii były zaś związane z faktem pobierania przez piec prądu elektrycznego nie wyłącznie wg II tańszej taryfy, ale także wg droższej taryfy I. Poza tym administrator miał obowiązek terminowego dostarczania rachunków za media, czego nie czynił, gdyby zaś

administrator J. S. regularnie dostarczał takie rozliczenia, to nieprawidłowości w ustawieniach zegara sterującego piecem zostałyby wykryte na tyle wcześniej, że można by im zaradzić. Z tych przyczyn pozwana wskazała, że niezrealizowane należności zaistniały z winy administratora nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 11 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.109,92 zł z ustawowymi odsetkami: - od kwoty 956,50 zł od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia zapłaty, - od kwoty 112,98 zł od dnia 20 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 40,44 zł od dnia 26 października 2013 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił, nadto kosztami procesu obciążył w całości pozwaną i z tego tytułu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 30 zł.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła pozwana, zaskarżając go w części, tj. w punkcie 1. i 3. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła :

a) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i dowolną ocenę tego materiału, polegające na błędnym przyjęciu, że:

- pozwana obowiązana jest z mocy umowy łączącej strony do zapłaty na rzecz powódki w całości kosztów zużycia energii elektrycznej, podczas gdy piec nie był w stanie przydatnym do umówionego użytku, nadto pozwana była zapewniana, że opłaty eksploatacyjne są niskie,

- obowiązek zapłaty za media nie został określony kwotą maksymalną, podczas gdy umowa jednoznacznie wskazywała maksymalną kwotę za media,

- strony nie ustaliły metody rozliczeń z tytułu powstałej nadwyżki za media, stąd pozwana winna ponosić wszystkie koszty, podczas gdy w sprawie nie została wyjaśniona okoliczność, czy nadwyżka powstała z winy administratora lub pozostałych najemców lokalu nr (...),

- pozwana jest zobowiązana do zapłaty w całości za zużyty prąd, podczas gdy piec został wadliwie podłączony i nie funkcjonował prawidłowo, a powstała nadwyżka była wynikiem awarii, o której administrator miał wiedzę i pomimo tego nie poinformował najemców, jak również nieterminowego podawania przez administratora do wiadomości najemców informacji o rozliczeniach oraz zaniechania przez niego sprawdzenia pieca po awarii zasilania,

b) nie wyjaśnienie istoty sprawy poprzez nie przeprowadzenie dowodów celem ustalenia czy przedmiot najmu znajdował się w stanie przydatnym do użytku, nie uwzględnienie okoliczności przyczynienia się powódki do powstania zaległości, nie uwzględnienie zaniechań ze strony administratora, nie przeprowadzenie dowodów z dokumentów, opinii biegłego z dziedziny budownictwa oraz z zeznań świadka R. R.,

c) sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, że pozwana jest zobowiązana do zapłaty za energię elektryczną,

d) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 662 § 1 k.c., 664 § 1 i 2 k.c., 659 § 1 k.c. przez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że powódka wydała pozwanej lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywała go w takim stanie przez czas trwania najmu, że nie zachodzą podstawy do obniżenia czynszu, że strony nie umówiły się na maksymalną wysokość opłat za media w kwocie 100 zł.

Z powołaniem na przytoczone zarzuty pozwana domagała się: 1) zmiany punktu 1.i 3. zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, względnie obniżenie zasądzonej kwoty, albowiem zasądzona kwota jest rażąco wygórowana, 2) zasądzenia od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

Ze względu na fakt, że Sąd odwoławczy nie przeprowadzał postępowania dowodowego, niniejsze uzasadnienie ogranicza się jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa (art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c.).

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że jak wynika z art. 381 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Nadto, stosownie do art. 505<sup>11</sup> k.p.c. mającego zastosowanie w postępowaniu uproszczonym – a w takim trybie rozpoznawana była niniejsza sprawa – sąd drugiej instancji nie przeprowadza postępowania dowodowego z wyjątkiem dowodu z dokumentu (§ 1). Tego ograniczenia nie stosuje się jedynie sytuacji, gdy apelację oparto na późniejszym wykryciu okoliczności faktycznych lub środków dowodowych, z których strona nie mogła skorzystać przed sądem pierwszej instancji (§ 2). Mając na uwadze przywołaną regulację, Sąd Okręgowy pominął wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji przez pozwaną. Wnioskowane w niej dowody z opinii biegłego oraz z zeznań świadka, wobec braku wykazania zaistnienia przesłanek z art. 505<sup>11</sup> § 2 k.p.c., były niedopuszczalne w postępowaniu apelacyjnym (zgodnie z art. 505<sup>11</sup> § 1 k.p.c.). Z kolei wniosek o dowód z dokumentów zgłoszony w apelacji w części dotyczył dokumentów, z których dowód został już przeprowadzony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym (dotyczy to faktur VAT nr (...) - załączonych na k. 64-66 akt), natomiast w pozostałym zakresie należało ocenić go jako spóźniony w świetle art. 381 k.p.c., nie zostało bowiem wykazane, by strona pozwana nie mogła o taki dowód wnioskować przed Sądem Rejonowym albo by dopiero na etapie apelacji pojawiła się potrzeba jego powołania. Podkreślić należy, że na etapie rozpoznawania sprawy przez Sąd I instancji było wiadomym, jakie jest stanowisko obu stron, co jest między nimi sporne, wobec czego to na tym etapie sprawy należało zgłosić wszystkie dowody na wykazanie własnych racji.

Pozwana sformułowała w apelacji zarzut potrącenia wierzytelności mającej jej przysługiwać wobec powódki z tytułu żądania obniżenia czynszu za wady lokalu. Pozwana nie mogła zgłosić skutecznie takiego zarzutu, gdyż nie przysługiwała jej żadna wierzytelność z przywołanego tytułu, którą mogłaby potrącić z wierzytelnością powódki. W świetle art. 664 § 1 k.c., na który pozwana się powołała i wobec treści apelacji należało przyjąć, że w istocie pozwana postanowiła skorzystać z uprawnienia z tytułu rękojmi za wady przedmiotu najmu, mianowicie uprawnienia do żądania odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Jednakowoż wobec regulacji z art. 381 k.p.c., również za spóźnione należało uznać powołanie się dopiero w apelacji na występowanie - w ocenie powódki - wad lokalu ograniczających jego przydatność do umówionego użytku i przysługiwanie jej z tego tytułu uprawnienia do żądania obniżenia należnego czynszu o kwotę 1.109,92 zł. Są to okoliczności, które pozwana mogła i powinna zgłosić już w postępowaniu przed Sądem I instancji. Nie zostało bowiem wykazane, by istniały jakiegokolwiek ku temu przeszkody, czy by nie było takiej potrzeby. Tymczasem w toku rozpoznawania sprawy przez Sąd Rejonowy pozwana twierdziła o wadach ograniczających przydatność lokalu do umówionego użytku nie podniosła ani też nie powoływała się wówczas na istnienie podstaw do obniżenia czynszu z powodu tych wad. Zważywszy na powyższe, zgłoszenie twierdzeń dotyczących zaistnienia przesłanek z art. 664 § 1 k.c. w apelacji należało uznać za spóźnione, wobec czego nie podlegały one badaniu przez Sąd odwoławczy. Wypada przy tym zauważyć, że skoro twierdzeń w przywołanym przedmiocie pozwana nie podnosiła w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, niezasadne było czynienie przez nią zarzutu Sądowi I instancji, iż nie przeprowadził dowodów na te okoliczności. Zresztą inicjatywa dowodowa należy do stron, które mają obowiązek wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 232 k.p.c.). Sąd może przeprowadzić dowód nie wskazany przez strony, co należy jednak traktować jako wyjątek od zasady związanej z kontradiktoryjnością procesu, która wymaga aktywności dowodowej od stron. Inicjatywa Sądu winna być ograniczona do wyjątkowych sytuacji, tu zaś taka nie wystąpiła. Pozwana ani druga strona procesu przed Sądem Rejonowym nie zgłosiły zaś takich wniosków dowodowych, co do których apelująca zarzuciła niezasadne ich nie przeprowadzenie. Fakt, że dowodów w kierunku wad mających powodować ograniczenie przydatności przedmiotu najmu do użytku i skutkować powstaniem uprawnienia do obniżenia czynszu nie zgłoszono przed Sądem I instancji powoduje zresztą, że nawet gdyby rozważać ziszczenie się przesłanek z art. 664 § 1 k.c., to musiałyby one zostać uznane za nie wykazane.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów apelacji Sąd Okręgowy stwierdza, że nie doszło do błędnej oceny materiału dowodowego, a więc do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy ocenił poszczególne dowody w sposób zgodny z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i przy uwzględnieniu całokształtu zebranego w sprawie materiału, a apelująca tej oceny nie podważyła. Nie wskazała nawet, jakie dowody miały zostać ocenione przez Sąd z naruszeniem wyżej wymienionego przepisu i dlaczego. Pozwana w apelacji ograniczyła się do zaprezentowania własnej oceny zdarzeń, w istocie bez odniesienia jej do przeprowadzonych w sprawie dowodów i bez oparcia w nich. Nie zostały zatem wykazane twierdzenia apelującej jakoby zawierając umowę najmu była ona zapewniana, iż opłaty eksploatacyjne są niskie, że administrator przekonywał ją wówczas, iż do ogrzewania używany jest prąd wg tańszej taryfy oraz że administrator wiedział o przestawieniu ustawień pieca. Sama pozwana w zeznaniach złożonych przed Sądem Rejonowym podała, że gdy zawierała umowę najmu, to tak naprawdę nie było wiadomo jak to ogrzewanie będzie funkcjonować i jak będzie ono rozliczane, bo pozwana i pozostałe osoby najmujące pokoje w tym samym lokalu były chyba pierwszymi lokatorami po zainstalowaniu pieców elektrycznych w mieszkaniu. Trudno więc uznać za wiarygodne obecne twierdzenie apelującej o zapewnieniu jej co do niskich opłat eksploatacyjnych. Sama też pozwana przyznała, że nie pamięta, czy przy zawieraniu umowy były jakieś rozmowy co do taryfy, z której piec miał pobierać energię. Następnie dodała, że administrator informował ją o możliwości ładowania pieców w okresie, gdy jest niższa taryfa i późniejszego oddawania naładowanej energii w okresie, gdy funkcjonuje taryfa droższa. Nie wynika z tych przywołanych wypowiedzi pozwanej, by były ustalenia co do tego, w jakiej konkretnie taryfie będzie funkcjonowało ogrzewanie piecami. Wobec tego, zważywszy dodatkowo na fakt, że umowa pisemna, jak i stanowiący załącznik do niej regulamin żadnych ustaleń co do taryfy nie zawierały, stanowisko z apelacji w omawianej tu kwestii nie mogło zostać zaakceptowane. Pozwana oświadczyła również, że nie wie, czy piece zostały źle podłączone, czy później przestawiła się im bateria, do czego nie przystaje prezentowane w apelacji stanowisko, że administrator wiedział o awarii, mającej wywołać przestawienie się zegarów sterujących ogrzewaniem pieców i że zaniechał zawiadomienia o tym najemców.

Dodać trzeba, że pozwana nie wykazała przyczyn poboru przez piec grzewczy energii elektrycznej podlegającej droższej taryfie, w tym zarzucanej w apelacji odpowiedzialności za ten stan rzeczy właściciela lokalu. Żadne dowody na tę okoliczność nie zostały przez nią przedstawione przed Sądem I instancji. Co więcej, z zeznań pozwanej wynikało, że nie było jej w istocie wiadome, co było przyczyną takiego poboru energii ani kiedy ona zaistniała. Z kolei administrator nieruchomości wskazał, że „ktoś przy tym liczniku manipulował, bo chciał grzać drugą taryfą w czasie, kiedy było to niedopuszczalne”, czyli sugerował działanie najemcy lub kogoś na polecenie najemcy. Brak dowodów wykluczał w tej sytuacji poczynienie forsowanego w apelacji ustalenia w kwestii przyczyn takiej, a nie innej wysokości rachunków.

Błędnie pozwana zarzucała, że administrator z opóźnieniem (w stosunku do obowiązku umownego) przedstawił jej rozliczenie mediów. Umowa ani regulamin nie przewidywały żadnych terminów co do takich rozliczeń, wobec czego nie można tu mówić o opóźnieniu. Zresztą nawet gdyby takie opóźnienie było, nie zwalniałoby ono pozwanej z obowiązku zapłaty za media, z których przecież skorzystała.

Zarzut apelacji, iż kwota 100 zł była maksymalną opłatą za media, co miało jednoznacznie wynikać z umowy, także okazał się niezasadny. Umowa nie zawierała bowiem postanowienia potwierdzającego stanowisko pozwanej w tej kwestii. Wręcz przeciwnie, w umowie była mowa o tym, że pozwana będzie opłacać zaliczkę na media w wysokości 100 zł miesięcznie. Słowo „zaliczka” wskazuje, że nie była to kwota ostateczna, stanowiąca wysokość całkowitego zobowiązania pozwanej z tytułu opłat za media, co potwierdza też dalszy zapis umowy, iż najemca będzie ponosić koszty opłat za media, wspólnie z innymi współużytkownikami lokalu nr (...), w tym prąd wg wskazań licznika prądu. Wskazania licznika wynikały zaś z odczytów przeprowadzonych przez pracownika zakładu energetycznego i nie były kwestionowane przez pozwaną, podobnie jak wysokość rachunków za prąd wystawionych przez dostawcę energii elektrycznej na podstawie tych odczytów.

Niezrozumiałe jest stawianie w apelacji zarzutu administratorowi, iż w sytuacji, gdy najemcy nie udostępniali licznika energii elektrycznej do odczytu, mógł sam taki odczyt zapewnić, bo był w posiadaniu kluczy do lokalu. Administrator nie był bowiem uprawniony do tego, by dowolnie wkraczać do wynajmowanego lokalu. Poza tym, przywoływana

okoliczność jest bez znaczenia o tyle, że żądane opłaty zostały ostatecznie ustalone na podstawie wskazań licznika, zatem dotyczą rzeczywistych kosztów zużytej przez pozwaną i pozostałych najemców energii.

Stwierdzić należało, że ustalenia i rozważania prawne Sądu I instancji były w pełni prawidłowe i zasługiwały na aprobatę Sądu odwoławczego. Nie ma potrzeby ich ponownego przytaczania w niniejszym uzasadnieniu. Nie zostały one podważone zarzutami apelacji. W tej sytuacji apelacja podlegała oddaleniu jako niezasadna, o czym Sąd odwoławczy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c.

SSO Anna Paszyńska-Michałowska.