

Sygn. akt VIII Ca 366/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Włodzimierz Jasiński (spr.)
Sędziowie:	SSO Rafał Krawczyk SSO Marek Lewandowski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa *E. W. (1)*

przeciwko *H. D., K. F., P. F. , K. L. i Ł. P.*

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych *H. D. i Ł. P.*

od wyroku Sądu Rejonowego w Grudziądzu

z dnia 6 maja 2013 r.

sygn. akt I C 2004/12

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a/ w punkcie II (drugim) sentencji o tyle, że zasądza od pozwanych H. D. i Ł. P. solidarnie na rzecz powódki E. W. (1) kwotę 6.231,90 zł (sześć tysięcy dwieście trzydzieści jeden złotych i 90/100) z ustawowymi odsetkami od 8 października 2012 roku do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałej części w stosunku do pozwanych H. D. i Ł. P.;

b/ w punkcie V (piątym) sentencji i zasądza od pozwanych H. D. i Ł. P. na rzecz powódki E. W. (1) kwoty po 168,38 zł (sto sześćdziesiąt osiem złotych i 38/100) tytułem zwrotu kosztów procesu za pierwszą instancję;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanych H. D. i Ł. P. na rzecz powódki E. W. (1) kwoty po 157,80 zł (sto pięćdziesiąt siedem złotych i 80/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania za instancję odwoławczą.

Sygn. akt VIII Ca 366/13

UZASADNIENIE

Powódka E. W. (1) wniosła powództwo przeciwko H. D., K. F., P. F., K. L. i Ł. P. o zasądzenie od nich solidarnie kwoty 9.404,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.015,60 zł od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty, od kwoty 5.361,29 zł od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.028,02 zł od dnia 16 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, a także wraz z kosztami procesu oraz zastępstwa procesowego. W toku postępowania powódka cofnęła powództwo w zakresie kwoty łącznie 667,74 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie.

Nakazem zapłaty z dnia 23 października 2012 r., wydanym w postępowaniu upominawczym, nakazano pozwany H. D., K. F., P. F., K. L. i Ł. P., aby solidarnie zapłacili powódce kwotę 9.404,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat określonych w pozwie do dnia zapłaty, jak również kwotę 1.292 zł tytułem kosztów procesu, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu albo wnieśli w tym terminie sprzeciw.

Sprzeciw od nakazu zapłaty wnieśli skutecznie wszyscy pozwani, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesów według przedstawionego przez nich zestawienia.

Wyrokiem z dnia 6 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu:

1. umorzył postępowanie w zakresie kwoty 667,74 zł;
2. zasądził solidarnie od pozwanych H. D. i Ł. P. na rzecz powódki E. W. (1) kwotę 7.569,53 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 października 2012 r. do dnia zapłaty;
3. oddalił powództwo w pozostałej części w stosunku do pozwanych H. D. i Ł. P.;
4. oddalił powództwo w stosunku do pozwanych K. F., P. F. i K. L.;
5. zasądził od pozwanych H. D. i Ł. P. na rzecz powódki kwotę 202,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
6. zasądził od powódki na rzecz pozwanych K. F., P. F. i K. L. kwoty po 257 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że dniu 1 marca 1989 r. H. D. (wówczas L.) zawarła jako najemca umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) (wówczas ul. (...)) w G., składającego się z dwóch pokoi, kuchni, wc i wspólnego przedpokoju, o łącznej powierzchni 69,32 m⁽²⁾. Następnie, w dniu 30 grudnia 2004 r. H. D. zawarła umowę najmu części lokalu mieszkalnego nr (...) (obecnie nr (...)), położonego w tym samym budynku, składającego się z jednego pokoju, kuchni z przeznaczeniem na pokój, wspólnego wc i wspólnego przedpokoju, o łącznej powierzchni 29,94 m⁽²⁾. W dniu 1 lipca 2010 r. prawo własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. nabyła E. W. (1). Gdy nieruchomość była przejmowana przez nową właścicielkę, wysokość czynszu na większy lokal wynosiła 485,25 zł, a z mniejszy lokal – 89,82 zł. Opłaty eksploatacyjne w postaci wywozu śmieci, wody i kanalizacji doliczane były jedynie od większego lokalu.

Pismem z dnia 3 stycznia 2011 r. E. W. (1) wypowiedziała dotychczasową wysokość czynszów w opisanych powyżej lokalach, które od miesiąca maja 2011 r. miały wynosić 672,40 zł za większy lokal i 290,41 zł za mniejszy lokal, tj. kwotę 9,70 zł za m⁽²⁾ w przypadku obu lokali. Ponadto stawka za wywóz śmieci stanowiła kwotę 13 zł za osobę, a za 1m⁽³⁾ wody z kanalizacją kwotę 6,16 zł, przy czym naliczane były 3 m⁽³⁾ wody od osoby. Najemczynie została również wezwana do zapłaty zaległości w opłatach oraz uprzedzona o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w przypadku braku zapłaty. Z kolei pismem z dnia 28 czerwca 2011 r. E. W. (1) po raz wtóry wypowiedziała dotychczasową wysokość czynszów,

które miały wynosić 713,99 zł za większy lokal i 308,38 zł za mniejszy lokal, tj. kwotę 10,30 zł za m⁽²⁾ w przypadku obu lokali. Oprócz tego właścicielka wypowiedziała H. D. umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2011 r., wzywając jednocześnie do opuszczenia lokalu. Wreszcie pismem z dnia 8 sierpnia 2011 r. E. W. (1) poinformowała H. D., że w związku z zamieszkiwaniem w lokalach kolejnych osób, zmianie podlega sposób naliczania opłat za wywóz nieczystości stałych i za wodę. Od miesiąca października 2011 r. właścicielka zaczęła naliczać te opłaty od sześciu osób. Pisma powyższe właścicielka nieruchomości wysyłała pocztą do H. D. na adres przy ul. (...) w G.. Najemczyni nie odebrała przesyłek pocztowych, albowiem w tym czasie przebywała za granicą. Dopiero pismem z dnia 8 listopada 2011 r. H. D. zakwestionowała podwyżkę stawki czynszu, uznając ją za niezgodną z przepisami o ochronie prawa lokatorów, jak też wskazała, że nie powinna ponosić opłat za mniejszy lokal z uwagi na jego opuszczenie w lipcu 2010 r.

H. D. uiszczała na rzecz E. W. (1) następujące kwoty za najem większego lokalu: 566,54 zł (luty 2011 r.), 602,84 zł (marzec - czerwiec 2011 r.) oraz 603,84 zł (lipiec - grudzień 2011 r.). Natomiast Ł. P. zapłacił na rzecz właścicielki kwoty: 100 zł (styczeń i luty 2012 r.) oraz 120 zł (marzec 2012 r.). Za mniejszy lokal za okres od sierpnia 2010 r. do marca 2012 r. nie uiszczono żadnej kwoty.

Gdy E. W. (1) została właścicielką nieruchomości, lokale o numerach l a oraz 1 zajmowane były przez syna najemczyni Ł. P., jego narzeczoną M. R. i ich córkę N. R.. H. D., po zawarciu w dniu 31 lipca 2009 r. związku małżeńskiego z J. D., zamieszkała i zameldowała się od dnia 12 sierpnia 2009 r. na pobyt stały w mieszkaniu męża przy ul. (...) w G.. Syn K. L. nie zamieszkiwał tam już od około 2006 r., a córka K. F. od 2009 r., kiedy to przenieśli się oni na stałe do Wielkiej Brytanii i w Polsce bywali tylko sporadycznie z odwiedzinami. K. L., K. F., P. F. i J. F. nie mieli żadnych swoich rzeczy w lokalach wynajmowanych przez H. D.. W Wielkiej Brytanii urodziły im się dzieci. Zięć P. F. i małaletnia wnuczka J. F. nigdy nie zamieszkiwali przy ul. (...). Mimo to wszystkie te osoby były tam zameldowane, w tym H. D. na pobyt czasowy do dnia 23 marca 2012 r.

Większy lokal nr (...) zajmowany jest do dnia dzisiejszego przez trzyosobową rodzinę Ł. P.. Mniejszy lokal nr (...), mimo że nie był przez najemcę stale wykorzystywany, nie został wydany właścicielce aż do stycznia 2013 r., będąc cały czas w dyspozycji osób zajmujących lokal. W lipcu 2010 r. Ł. P. i J. D. rozmawiali z E. W. (1) na temat oddania mniejszego mieszkania, jednakże lokal ten nie został właścicielce przekazany i nie podpisano żadnego dokumentu na okoliczność zdania lokalu. Prawomocnym wyrokiem z dnia 18 grudnia 2012 r., wydanym w sprawie I C 1743/12, Sąd Rejonowy w Grudziądzu nakazał Ł. P., M. R. i małaletniej N. R., aby wydali E. W. (1) mniejsze mieszkanie oznaczone jako(...)i stanowiące część lokalu nr (...), położone przy ul. (...) w G.. W pozostałym zakresie, tj. żądania eksmisji Ł. P., M. R. i małaletniej N. R. z większego mieszkania oznaczonego nr (...) oraz żądania eksmisji co do obu mieszkań w stosunku do H. D., K. L., K. F., P. F. i małaletniej J. F., powództwo zostało oddalone. Z uwagi na bezskuteczne wypowiedzenie przez właścicielkę nieruchomości pismem z dnia 28 czerwca 2011 r. umowy najmu większego mieszkania nr (...), stosunek najmu co do tego lokalu trwa nadal. Natomiast wobec skuteczności wypowiedzenia odnośnie do mniejszego mieszkania nr la, stosunek najmu co do niego ustał z dniem 31 lipca 2011 r.

H. D., jako najemczyni, dokonała z własnych środków nakładów na zajmowany lokal, poprzez wymianę w 2007 r. czterech okien na łączną kwotę 4.800 zł. Właścicielem nieruchomości było wówczas (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dowody z dokumentów dostarczonych przez strony, zawartych w aktach sprawy I C 1743/12 Sądu Rejonowego w Grudziądzu oraz na podstawie przesłuchania powódki, zeznań świadka J. D., a także częściowo zeznań pozwanych H. D. i Ł. P..

Za okoliczność bezsporną w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy uznał przede wszystkim fakt zajmowania przez przynajmniej trójkę osób większego mieszkania nr (...) oraz wysokość wpłat dokonywanych na rzecz powódki tytułem najmu, potwierdzonych dowodami wpłaty (k. 39-62, 64, 77-78).

Przystępując do **rozważań prawnych**, Sąd Rejonowy powołał się na treść art. 659 § 1 kc oraz art. 688¹ kc, a także podkreślił, że do umowy pomiędzy E. W. (1) a H. D. miały ponadto zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca

2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Sąd I instancji przyjął, że stosunek najmu dotyczący większego lokalu, z uwagi na nieskuteczność wypowiedzenia dokonanego przez powódkę pismem z dnia 28 czerwca 2011 r., trwał przez cały okres, za który powódka dochodziła należności za zaległy czynsz i opłaty za używanie lokalu. Natomiast wobec skuteczności tegoż wypowiedzenia w odniesieniu do mniejszego mieszkania, stosunek najmu jego dotyczący ustął z dniem 31 lipca 2011 r. Od tego momentu, zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego były zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiadać powinno wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu (art. 18 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy).

W ocenie Sądu I instancji, pismami z dnia 3 stycznia 2011 r. i 28 czerwca 2011 r. powódka dokonała skutecznego wypowiedzenia wysokości czynszu i innych opłat za używanie lokalu. Zachowana została bowiem z jednej strony pisemna pod rygorem nieważności forma wypowiedzenia dotychczasowych stawek (art. 8a ust. 3 ustawy), a z drugiej strony najemczyni nie zakwestionowała w żaden sposób w ustawowym terminie dwóch miesięcy od otrzymania pism tych podwyżek (art. 8a ust. 5 cytowanej ustawy). Dodać należy, że pisemnej kalkulacji podwyżki właściciel dokonuje jedynie na zgłoszone w terminie 14 dni żądanie lokatora (art. 8a ust. 4 zdanie drugie ustawy). Pozwana takiej kalkulacji od wynajmującej również nie zażądała. Choć pozwana H. D. nie odebrała osobiście pism o podwyżkach z uwagi na pobyt za granicą, to jednak – zdaniem Sądu Rejonowego – zostały one jej skutecznie doręczone na adres wynajmowanego mieszkania, albowiem pozwana nie poinformowała w żaden sposób powódki o zmianie adresu do korespondencji. Poza tym, miała świadomość przesyłania jej listów i ich awizowania, gdyż informował ją o tym chociażby syn Ł. P.. W odniesieniu natomiast do pisma od H. D. do E. W. (1) z dnia 8 listopada 2011 r., w którym zakwestionowane zostały m.in. podwyższone stawki czynszu, to pismo to było spóźnione w świetle art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów i nie mogło już skutkować wstrzymaniem naliczania zwiększonych należności za korzystanie z lokalu.

Jednakże, jeżeli chodzi o wypowiedzenie dokonane pismem z dnia 28 czerwca 2011 r., Sąd Rejonowy uznał, że odniosło ono skutek dopiero od miesiąca listopada 2011 r., a nie – jak twierdziła strona powodowa – już od miesiąca października. W myśl bowiem art. 9 ust. 1b

ustawy o ochronie praw lokatorów, podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, a termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

Ponadto, Sąd I instancji przyjął za zasadne również wysokości podwyżek czynszu. Od maja do października 2011 r. stawka czynszu dla pozwanych wzrosła do kwoty 9,70 zł za m⁽²⁾, a od listopada tego samego roku do marca 2012 r. do kwoty 10,30 zł za m⁽²⁾. Obie te stawki nie przekroczyły wysokości stawek czynszowych wynikających z tzw. wartości odtworzeniowej lokalu. W myśl art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, górna granica tzw. „wolnego czynszu”, jaki może ustalić właściciel, stanowi 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Dla okresów objętych podwyżkami stawki te stanowiły kwotę 3.944 zł od maja do września (Obwieszczenie Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 marca 2011 r. Dz. Urz. Nr 73, poz. 531) i 4.268 zł od października do marca 2012 r. (Obwieszczenie Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 września 2011 r. Dz. Urz. 221, poz. 2056). Trzy procent tej wartości to odpowiednio kwoty 118,32 zł (marzec – wrzesień 2011 r.) i 128,04 zł (październik 2011 r. – marzec 2012 r.) w skali roku, które to podzielone przez dwanaście miesięcy dawały stawkę czynszu za m⁽²⁾ lokalu na poziomie odpowiednio 9,86 zł (marzec – wrzesień 2011 r.) i 10,67 zł (październik 2011 r. – marzec 2012 r.). Przed tak obliczonymi stawkami opłat za lokal nie chroni lokatorów sam ustawodawca w art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, uznając je za racjonalne i usprawiedliwione interesami tak właściciela, jak i lokatora.

Odnosząc się do zgłoszonego przez pozwaną H. D. zarzutu potrącenia nakładów na zajmowany lokal z sumą dochodzoną pozwem, a dokonanych w czasie trwania stosunku najmu, poprzez wymianę w 2007 r. czterech

okien na łączną kwotę 4.800 zł, Sąd Rejonowy powołał się na art. 678 § 1 kc. Przepis ten stanowi o zmianie podmiotu wynajmującego w sytuacji zbycia przedmiotu najmu i ma charakter wyjątkowy i nie jest dopuszczalna jego rozszerzająca wykładnia, prowadząca do uznania, że nabywca rzeczy wstępuje również w inne porozumienia czy zdarzenia towarzyszące stosunkowi najmu, w tym te dotyczące nakładów dokonanych przez najemcę w czasie przed zbyciem przedmiotu najmu. Ich źródłem nie jest bowiem sama umowa najmu, lecz wspomniane dodatkowe porozumienie lub zdarzenie. Sąd I instancji wskazał, że przepis art. 678 kc stanowi zatem przejaw ochrony najemcy, ale przede wszystkim w zakresie zachowania uprawnienia do dalszego korzystania z rzeczy, pomimo zmiany jej właściciela. W jego ocenie, na pełną aprobatę zasługuje zatem stanowisko prezentowane w judykaturze, że najemca, który dokonał przed zbyciem przedmiotu najmu przez pierwszego wynajmującego napraw obciążających wynajmującego, nie może roszczeń z tego tytułu wywodzić od nabywcy przedmiotu najmu, przy czym to samo dotyczy także roszczeń odszkodowawczych najemcy powstałych w tym okresie (tak też Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 4 listopada 2004 roku, V CK 208/04, LEX nr 197663 oraz z dnia 5 czerwca 1986 roku, IVCR 137/86, OSNC 1987/9/142).

Z uwagi na cofnięcie pozwu co do kwoty 667,74 zł w toku procesu, wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, Sąd w punkcie I. wyroku umorzył postępowanie w zakresie tejże sumy.

Wobec uznania, że z grona pozwanych – obok najemczyni H. D. – tylko Ł. P. był osobą odpowiadającą solidarnie wobec właścicielki za zapłatę czynszu i innych opłat za używanie lokalu, w świetle regulacji art. 688⁽¹⁾ kc, tylko od nich powódka mogła dochodzić zasądzenia zaległości z tytułu wymienionych należności.

O odsetkach za opóźnienie w spełnieniu świadczenia orzeczono zgodnie z art. 481 § 1 i 2 kc. Wobec braku uzasadnienia przez stronę powodową dat początkowych naliczania odsetek określonych w pozwie, zasądzone je od dnia wniesienia pozwu, tj. 8 października 2012 roku, do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie, tj. odnośnie do kwoty 1.167,64 zł, Sąd Rejonowy uznał, że powództwo wobec pozwanych H. D. i Ł. P. należało oddalić.

W całości oddaleniu podlegało powództwo przeciwko pozostałym pozwany K. F., P. F. i K. L., jako osobom niebędącymi najemcami oraz niezamieszkującym stale w lokalach stanowiących przedmiot stosunku najmu w okresie od sierpnia 2010 roku do marca 2012 roku.

O kosztach procesu w punktach V. i VI. wyroku orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 99 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani H. D. i Ł. P., zaskarżając jego punkt II i V i zarzucając mu:

1. naruszenie art. 233 § 1 i 2 kpc przez błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyrokowania poprzez niewłaściwą ocenę wiarygodności i mocy zebranych w sprawie dowodów oraz przez pominięcie dowodu z opinii biegłego;
2. naruszenie art. 217 § 1 kpc i art. 232 kpc przez pominięcie wyjaśnienia istotnych dla sprawy okoliczności i wydanie rozstrzygnięcia bez rozważenia całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego;
3. naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 688¹ kc, art. 659 § 1 kc, art. 678 § 1 kc oraz art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Wskazując na powyższe naruszenia, pozwani wnieśli o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku w punkcie II i V i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Grudziądzu do ponownego rozpoznania,

ewentualnie o

2. zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie II i V i oddalenie powództwa w całości z uwzględnieniem kosztów za postępowanie w I i II instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo zasadna.

W szczególności trafny okazał się zarzut błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyrokowania, w zakresie dotyczącym opłat dodatkowych związanych z większym lokalem mieszkalnym. Zgodzić się należy z apelującymi, że w tym zakresie ustalenia Sądu Rejonowego i wynikająca z nich konkluzja były dowolne, nie znajdujące uzasadnienia w materiale dowodowym. Wprawdzie apelacja pozwanych zarzucała Sądowi Rejonowemu przede wszystkim niewłaściwą ocenę dowodów i nierozważenie całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego, słusznie jednak skarżący w jej uzasadnieniu wskazali na brak ustaleń faktycznych co do wysokości poszczególnych opłat za „media” w okresie, za który powódka żądała świadczenia. Sąd Rejonowy ograniczył się bowiem, do wskazania, że stawka opłaty naliczanej przez Miejskie (...) Sp. z o.o. w G. za sprzedaż 1 m³ wody i odprowadzanie ścieków wynosiła 6,16 zł, przy czym przyjął za powódką, że naliczane były 3m³ wody na jednego lokatora, zaś opłata za wywóz śmieci wynosiła 13 zł za osobę. Jako podstawę takich ustaleń wskazał dowód z przesłuchania E. W. (1), pozwanej H. D. oraz dokumentów złożonych przez powódkę.

Wbrew przyjęciu Sądu I instancji, powódka nie przedstawiła dowodów, z których wynikałaby wysokość kwot żądanych tytułem poszczególnych opłat za eksploatację mieszkania przy ul. (...) w G.. Złożone przez powódkę faktury VAT, dotyczące rozliczeń za wodę, przedstawiają co prawda szczegółowe dane co do prognozowanego i autentycznego zużycia, jednak ilość jednostek sprzedaży wody wskazuje jednoznacznie, że dane te nie dotyczą wyłącznie lokalu nr (...) lub (...), wynajmowanego przez pozwaną H. D., lecz całej grupy mieszkań znajdujących się przy ul. (...). Przykładowo, z rozliczenia prognozy za okres od 11 marca 2011 r. do dnia 30 maja 2011 r. wynika, że w tym czasie zużycie wody wyniosło 474 m⁽³⁾ (k. 13), za okres od 8 czerwca 2011 r. do dnia 30 sierpnia 2011 r. wyniosło 510 m⁽³⁾ (k. 132). Treść dokumentów wskazuje, iż miesięczne zużycie wody w okresie za jaki powódka dochodziła świadczenia wynosiło najczęściej powyżej 100 m⁽³⁾. Z pozostałego materiału dowodowego nie wynika, w jaki sposób te dane mogły świadczyć o ilości wody rzeczywiście zużytej przez lokatorów wynajmowanych lokali bądź na jakiej podstawie powódka przyjęła eksploatację wody na poziomie 3 m⁽³⁾ na osobę. Wiedzy takiej nie dostarcza zwłaszcza wskazany przez Sąd I instancji dowód z przesłuchania E. W. (1) i H. D., w którym strony nie poruszają kwestii opłat dodatkowych.

Uwagi te odnieść należy również do pozostałych składników opłaty dodatkowej zasądzonych od pozwanych H. D. i Ł. P.. Choć Sąd Rejonowy nie wskazał na to wprost w treści rozważań prawnych, uznał za uzasadnione żądanie powódki również co do podawanych przez nią należności za wywóz śmieci oraz energię elektryczną. Kwoty opłat eksploatacyjnych, zawarte w tabeli sporządzonej przez Sąd I instancji, stanowią bowiem równowartość sumy opłat za wodę, wywóz nieczystości i prąd, w przeliczeniu na trzech lokatorów wedle podanego przez powódkę zestawienia (k. 106-107). Rację mają apelujący, iż wymienione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku okoliczności nie wyczerpały niezbędnego minimum pozwalającego na ustalenie wysokości należności za pozostałe „media”. Nie można zgodzić się z Sądem I instancji co do tego, że podstawą ustaleń co do wysokości opłat za wywóz śmieci i prąd były dostarczone przez powódkę dokumenty. Pismo z Przedsiębiorstwa (...) Spółka z o.o. w G. zawiera globalną kwotę opłaty za wywóz nieczystości jedynie za rok 2012. Z faktur za energię elektryczną, wystawionych na E. W. (1), nie wynika natomiast jakiej nieruchomości dotyczą. Opiewają one zresztą każdorazowo na inną kwotę. Nie sposób zatem odmówić słuszności skarżącym, którzy kwestionują prawidłowość ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego w tym zakresie. Raz jeszcze bowiem należy podkreślić, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dostarczał informacji, na jakiej podstawie powódka naliczała tytułem opłat eksploatacyjnych kwotę 13 zł od osoby za wywóz śmieci, opłatę od 3 m⁽³⁾ wody za każdego lokatora, a także skąd pochodzą poszczególne kwoty należności za prąd.

Błąd w ustaleniach faktycznych następuje, gdy zachodzi dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do której dochodzi sąd na skutek przeinaczenia dowodu oraz wszelkich wypadków wadliwości

wynikających z naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc (wyrok SA w Katowicach z dnia 1 lutego 2013 r., V Ca 721/12, LEX nr 1280278). Sprzeczność ta występuje zatem w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika co innego, niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub niedostatecznie potwierdzone, gdy sąd uznał pewne fakty za nieudowodnione, mimo że były ku temu podstawy oraz, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego rozumowania, co oznacza, że sąd wyprowadza błędny logicznie wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 08.11.2012 r., III APa 48/12). W niniejszej sprawie, z uwagi na brak potwierdzenia ustaleń co do sposobu naliczania opłat dodatkowych w materiale dowodowym, rozbieżność taka wystąpiła.

Trzeba jednak podkreślić, że wskazane uchybienia przy ustalaniu stanu faktycznego przyjętego za podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia nie miały swojego źródła w pominięciu dowodu z opinii biegłego. Nie można bowiem zapominać o rozkładzie ciężaru dowodu w niniejszej sprawie. Zgodnie z art. 6 kc oraz art. 232 zd. 1 kpc, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, a strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Wskazana w art. 6 kc „ogólna zasada rozkładu ciężaru dowodu”, jest regułą w znaczeniu materialnym wskazującą, kto poniesie skutki nieudowodnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, natomiast przepis art. 232 kpc wskazuje, kto ponosi ciężar dowodu w znaczeniu formalnym, „kto powinien przedstawiać dowody” (orzeczenie SN z dnia 17 lutego 2006 r., V CSK 129/05, Lex nr 200947). Świadczenie najemcy za dostawę wody, wywóz śmieci, dostarczaną do nieruchomości energią elektryczną, jest świadczeniem wynikającym z umowy najmu, najemca winien więc uiścić wynajmującemu uiszczoną przez niego cenę. Strony umowy najmu mogą w odmienny sposób uregulować kwestię regulowania opłat dodatkowych związanych z najmem, powinno to jednak wynikać z umowy najmu (wyrok SA w Katowicach z 2 kwietnia 1996 r., I ACr 133/96, LexPolonica nr 332387, OSA 1998, nr 9, poz. 37). Rzeczą powódki było wykazanie wysokości należnego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, zaś pozwanych obciążał dowód okoliczności podważających te twierdzenia. W ocenie Sądu Okręgowego, powódka w toku postępowania przed Sądem I instancji nie zdołała jednak udowodnić zasadności naliczonych przez nią opłat dodatkowych związanych z najmem lokalu przy ul. (...) w G.. Nie zaktualizowała się tym samym obowiązek przedstawiania przez stronę pozwaną dowodów przeciwnych i nie zachodziła potrzeba przychylenia się do inicjatywy dowodowej pozwanych, w zakresie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego. Zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 217 kpc, poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego, miałby znaczenie, ale jedynie przy przyjęciu, że E. W. (1) wykazała wysokość kwot żądanych tytułem opłat eksploatacyjnych. Tylko w takich okolicznościach Sąd powinien umożliwić stronie pozwanej odparcie tych twierdzeń i ewentualnie rozważyć zasięgnięcie wiedzy podmiotu posiadającego wiedzę specjalistyczną, w celu wyliczenia wysokości należnych opłat eksploatacyjnych z tytułu najmu lokali.

Decydujące znaczenie dla kwestii oceny słuszności żądania co do opłat dodatkowych miał fakt, iż powódka nie przedstawiła materiału dowodowego, który dałby podstawę do ustalenia, jaka w istocie jest ich wysokość. W ocenie Sądu Okręgowego, powódka nie sprostowała ciężącemu na niej obowiązkowi wykazania zasadności dochodzonego przez nią świadczenia. Odmienne ustalenia Sądu Rejonowego co do tej kwestii, z przedstawionych powyżej względów, należało uznać za chybione. Na marginesie już tylko należy wskazać, że w niniejszej sprawie nie było podstaw do miarkowania sumy roszczenia, art. 322 kpc dopuszcza taką możliwość jedynie w sprawach o naprawienie szkody, o dochody, zwrot bezpodstawnego wzbogacenia lub o świadczenie z umowy dożywocia. Roszczenie powódki w zakresie kwoty 1.337,63 zł, żądanej przez nią od pozwanych tytułem należności za opłaty eksploatacyjne, podlegało zatem oddaleniu.

Brak było natomiast, w ocenie Sądu Okręgowego, podstaw do uwzględnienia pozostałych zarzutów zawartych w apelacji pozwanych H. D. i Ł. P..

W pierwszej kolejności, Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska apelujących co do naruszenia art. 233 § 1 i 2 kpc w odniesieniu do pozostałych okoliczności faktycznych sprawy. Na początek należy zauważyć, że nie może być przesłanką twierdzenia o naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 kpc) okoliczność, że skarżący nie zgadzają się z ustaleniami sądu. Do uznania określonego ustalenia sądu za przekraczające granice swobodnej oceny dowodów

nie wystarczy też samo przypisanie, przez stronę, innej doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmienna ocena (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10/188). Normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia których naruszenia, w zakresie występowania przesłanek obciążenia należnym czynszem, pozwani nie wykazali. Skarżący poddali w wątpliwość słuszność ustalenia, że mniejszy lokal nie został przez pozwanych wydany powódce w lipcu 2010 r. Nie wskazali jednak, w jaki sposób rozumowanie Sądu Rejonowego było sprzeczne z regułą, o której mowa w art. 233 § 1 kpc. Sąd ten wskazał, że u podstaw takiej konkluzji stał materiał dowodowy w postaci prawomocnego wyroku eksmisyjnego z dnia 18 grudnia 2012 r., wydanego przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu w sprawie I C 1743/12, którego treść była dla Sądu I instancji wiążąca. Nadto powołał się na zasady doświadczenia życiowego, z których wynika, według niego, iż gdyby powódka faktycznie mogła dysponować mniejszym mieszkaniem, zawarłaby nową umowę najmu w celu czerpania zysków. Apelujący nie podważali zasadności tych wniosków. Zdaniem Sądu Okręgowego, powołując się na fakt wymeldowania się H. D. z pobytu stałego z mieszkania przy ul. (...) w 2009 r., kwestionowali natomiast samą ocenę prawną tej okoliczności. Sąd Rejonowy przyjął bowiem zgodnie z twierdzeniami apelacji, że pozwana wyprowadziła się na ul. ul. (...) w G. w dniu 12 sierpnia 2009 r.

Z powyższych względów, Sąd Okręgowy uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji w części nieobejmującej jedynie kwestii wysokości opłat eksploatacyjnych, w pozostałym zakresie w pełni je akceptując i przyjmując za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Przechodząc do oceny poprawności zastosowania prawa materialnego, za nietrafne Sąd Okręgowy uznał zarzuty dotyczące naruszenia art. 659 kc i art. 688⁽¹⁾ kc. Niesłusznie skarżący kwestionowali zasadność obciążenia pozwanej H. D. czynszem i odszkodowaniem za najem lokali, powołując się na fakt niezamieszkiwania przez nią w tych mieszkaniach. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy obowiązek świadczenia na rzecz powódki – w odniesieniu do większego lokalu – wynikał z faktu trwania umowy najmu przez cały okres, za jaki powódka dochodziła zapłaty. Świadczenie za mniejsze mieszkanie stanowiło natomiast częściowo odszkodowanie za bezumowne korzystanie z niego, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Bez znaczenia dla oceny zasadności żądania pozwu był fakt, iż pozwana H. D. osobiście nie zamieszkiwała w obu lokalach. Zasadnie Sąd I instancji oparł się na ustaleniu, że oba lokale w spornym okresie były w dyspozycji pozwanej, w związku z czym pozwana powinna wywiązać się z obowiązku świadczenia czynszu. Odnośnie zasadności obciążenia jej kwotą odszkodowania za okres od sierpnia 2011 r. do marca 2012 r., należało natomiast stwierdzić, że H. D. nie wykazała, aby przed tym okresem doszło do wydania mniejszego z wynajmowanych lokali powódce. Nie powinien dziwić apelujących również fakt obciążenia świadczeniami z tytułu najmu pozwanego Ł. P., który jako pełnoletnia osoba dysponująca lokalami (...) i (...) jest solidarnie odpowiedzialny za zapłatę czynszu najmu (art. 688⁽¹⁾ § 1 kc). Zgodnie z art. 366 kpc powódka miała swobodny wybór żądania całości lub części świadczenia od wszystkich zobowiązanych łącznie, od niektórych z nich lub od każdego z osobna.

Chybione były również zarzuty kwestionujące prawidłowość oceny podwyżek wysokości czynszu za najem lokali przy ul. (...) i (...). Skarżący nie wskazali przede wszystkim żadnych konkretnych argumentów przemawiających za tym, że stawki czynszu określone przez powódkę na okres od maja do października 2011 r. oraz od listopad 2011 r. do marca 2012 r. były niezasadne. Sąd Rejonowy trafnie oparł swoje rozważania na treści art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, który ustala górną granicę podwyżki w ten sposób, aby w jej wyniku wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku nie osiągnęła poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Podwyżki czynszu określone przez powódkę nie prowadziły do przekroczenia stawek, które zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 marca 2011 r. Dz. Urz. Nr 73, poz. 531 obowiązywały na okres marzec – wrzesień 2011 r. oraz zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 września 2011 r. Dz. Urz. 221, poz. 2056 w czasie od października do marca 2012 r. Wysokość czynszu dochodzona przez powódkę odpowiadała zatem prawu.

W całej rozciągłości Sąd Okręgowy popiera również rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego co do zarzutu potrącenia żądania pozwu z sumą nakładów na wynajmowany lokal. Należy bowiem uznać za zasadny utrwalony w judykaturze pogląd o tym, że wstąpienie ex lege nabywcy w stosunek najmu w miejsce zbywcy jest rozwiązaniem mającym zapewniać ochronę najemcy, ale tylko w zakresie uprawnień do korzystania z rzeczy, które to uprawnienia są elementem treści wcześniej już ukształtowanego stosunku najmu (wyrok SN z 4 listopada 2004 r., V CK 208/2004, LexPolonica nr 405213). Skutki wstąpienia nabywcy przedmiotu najmu nie obejmują więc zasadniczo roszczeń stron dotychczasowego stosunku najmu powstałych przed chwilą nabycia przedmiotu najmu, a których źródłem powstania nie jest treść stosunku najmu, lecz wola ustawodawcy wyrażona w przepisach prawa i związana z wystąpieniem określonych w nich zdarzeń. Konsekwencją tego jest fakt, iż najemca, który dokonał – przed zbyciem przedmiotu najmu przez pierwszego wynajmującego – napraw obciążających wynajmującego, nie może roszczeń z tego tytułu dochodzić od nabywcy przedmiotu najmu, bo wystąpienia takiego skutku nie przewiduje art. 678 § 1 kc.

Z powyższych przyczyn, uwzględniając w części żądanie apelacji, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc dokonał częściowej zmiany w punkcie II i V zaskarżonego wyroku i na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację w pozostałym zakresie.

O kosztach odnośnie postępowania przed Sądem I Instancji Sąd Okręgowy postanowił w myśl art. 100 kpc. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uwzględnia wygranie przez powódkę w 80 % w stosunku do pozwanych H. D. i Ł. P.. Rozdzielając koszty procesu w stosunku do zakresu wygrania sprawy przez powódkę w 70 % należało przyznać jej od obojga pozwanych zwrot kwoty po 168,38 zł. Według tej samej zasady rozdzielenia kosztów, za postępowanie apelacyjne należało zasądzić od pozwanych, którzy wygrali jedynie w 18 %, na rzecz powódki kwoty po 157,80 zł.