

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 października 2018 roku w sprawie z powództwa M. M. (1) przeciwko K. M. (1), A. M. (1), A. M. (2) i M. M. (2) o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo.

Apelację od tego rozstrzygnięcia złożył powód zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. tj.:

a) art. 229 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy pozwana K. M. (2) przyznała na rozprawie w dniu 10 października 2018 roku, iż czynsz najmu ustalony był na kwotę 500 zł, w konsekwencji czego nie wymagało przez powoda udowodnianie wysokości stawki czynszu najmu.

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nielogiczną i sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie, iż:

- umowa najmu łącząca strony była kontynuacją stosunku najmu powstałego na mocy decyzji administracyjnej, w sytuacji gdy strony zawarły nową ustną umowę najmu, której przedmiotem był najem innej powierzchni mieszkalnej znajdującej się pod tym samym adresem;

- strony uzgodniły, że czynsz najmu uiszczany będzie w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze, w sytuacji gdy pozwani na rozprawie sami przyznali jaka była wysokość czynszu najmu określona w pieniądzu, natomiast pozwani nie byli w stanie w sposób precyzyjny określić, jakie świadczenia miały stanowić ekwiwalent czynszu najmu,

- zmiana stanowiska pozwanych w trakcie trwania procesu nie tylko nie podważa wiarygodności pozwanych, ale wręcz przemawia na ich korzyść, w sytuacji gdy niekonsekwencja w twierdzeniach pozwanych powinna doprowadzić do wniosku, iż pozwani nie są wiarygodni,

- potwierdzenia wpłat na kwotę 500 zł dokonane przez pozwanych tytułem czynszu najmu nie stanowiły dowodu na wysokość stawki czynszu najmu;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 659 § 2 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, iż strony uzgodniły, że czynsz najmu w łączącej strony umowie najmu będzie oznaczony w świadczeniach innego rodzaju, a nie pieniądzu;

b) art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że czynsz najmu ustalony przez strony ze względu na zły stan techniczny lokalu pozostawał w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji gdy najem w wysokości 500 zł za lokal mieszkalny o powierzchni 100 m<sup>2</sup> w żaden sposób nie narusza zasad współżycia społecznego.

W związku z tym skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego, według norm przepisanych.

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

Apelacja powoda nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności wyjaśnienia wymaga, że niniejsza sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym. Zgodnie z art. 505<sup>9</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c. apelację można oprzeć tylko na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie lub naruszenia przepisów

postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Natomiast stosownie do art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W postępowaniu uproszczonym apelacja ma charakter ograniczony, a celem postępowania apelacyjnego nie jest tu ponowne rozpoznanie sprawy, ale wyłącznie kontrola wyroku wydanego przez Sąd I instancji w ramach zarzutów podniesionych przez skarżącego. Innymi słowy, apelacja ograniczona wiąże Sąd odwoławczy, a zakres jego kompetencji kontrolnych jest zredukowany do tego, co zarzuci w apelacji skarżący (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów z dnia 31 stycznia 2008 roku, sygn. III CZP 49/07, publ. OSNC Nr 6 z 2008 r., poz. 55).

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Już na wstępie stwierdzić należy, iż apelacja powoda stanowi jedynie niczym nieuzasadnioną i gołosłowną polemikę z całkowicie trafnym rozstrzygnięciem Sądu pierwszej instancji. Zasadniczy zarzut powoda dotyczy naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc poprzez nieprawidłową ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Zarzut ten nie jest trafny. Przede wszystkim ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów. Obejmuje ona rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopnia prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli więc 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.). Musi się ona zatem ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Odnosząc te uwagi ogólne do rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy podzielił i przyjął za własne. Skarżący nie wykazał bowiem, że wnioskowanie Sądu I instancji wykaczało poza schematy logiki formalnej albo dokonywane było wbrew zasadom doświadczenia życiowego, czy nie uwzględniało nadto jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, natomiast skuteczność procesowych zarzutów apelacji zależna była właśnie od wykazania powyższego. Takie zaś zarzuty w sprawie niniejszej nie zostały postawione.

Przede wszystkim Sąd I instancji stwierdził, że strony łączyła umowa najmu, która swoje źródło miała w decyzji administracyjnej, ale na skutek zmian właścicielskich powód wstąpił w stosunek najmu w miejsce zbywcy i nie ma żadnych wątpliwości, że umowa łącząca strony miała charakter umowy cywilnoprawnej, a nie wynikała z decyzji administracyjnej. Nadto materiał dowodowy w sposób niewątpliwy wskazał, że czynsz nie został umówiony w pieniądzu lecz w świadczeniach innego rodzaju, tj. dozorowaniu nieruchomości, na której oprócz lokalu zajmowanego przez pozwanych znajdowały się magazyny związane z działalnością gospodarczą powoda. Stan ten trwał wiele lat i zmienił się dopiero w 2016 r., kiedy pozwany M. M. (3) przestał pracować u powoda, który wówczas zażądał zapłaty czynszu w wysokości 500 złotych. Nie jest w tym kontekście również zasadny zarzut, że pozwana K. M. (2) przyznała na rozprawie w dniu 10 października 2018 roku, iż czynsz najmu ustalony był na kwotę 500 zł, bowiem z całości zeznań pozwanej wynika, że zapłaciła kilkakrotnie tę kwotę bojąc się, że powód wystąpi o eksmisję pozwanych. Z jej zeznań wynika, że łącznie wpłaciła z tytułu czynszu kwotę 2200 złotych, co oznacza, że zeznania te zasługują na wiarę, bowiem jest to czynsz za 4,5 miesiąca. Gdyby był to czynsz umówiony w chwili, kiedy powód wstąpił w stosunek najmu po zbywcy nieruchomości, to niewiarygodne wydaje się, aby przez kilka lat nie domagał się jego zapłaty lub w jego braku nie wystąpił o eksmisję pozwanych.

Z tych względów za niezasadny uznał również Sąd Okręgowy zarzut naruszenia art. 659 § 2 k.c., bowiem materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazuje, że właśnie strony umówiły się, że w zamian za mieszkanie pozwani będą dozorować nieruchomość powoda.

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