

Sygn. akt **V Ca 417/20**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Bożena Miśkowiec (spr.)
Sędziowie:	Beata Gutkowska Magdalena Majewska
Protokolant:	sekr. sądowy Urszula Kujawska

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. D.

przeciwko K. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie

z dnia 29 stycznia 2019 r., sygn. akt I C 2001/18

1. oddala apelację;
2. zasądza od K. M. na rzecz J. D. kwotę 1800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 417/20

UZASADNIENIE

Powód J. D. wniósł o zasądzenie od K. M. kwoty 45.733 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Pozwany K. M. wniósł o oddalenie powództwa

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2019 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie:1) zasądził od pozwanego K. M. na rzecz powoda J. D. kwotę 45.702,25 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi: - od kwoty 1.300 zł od dnia 1 października 2017 roku do dnia zapłaty, - od kwoty 4.300 zł od dnia 1 listopada 2017 roku do dnia zapłaty, - od kwoty 4.300 zł od dnia 1 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty, - od kwoty 4.300 zł od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty, - od kwoty 4.300 zł od dnia 1 lutego 2018 roku do dnia zapłaty, - od kwoty 4.300 zł od dnia 1

marca 2018 roku do dnia zapłaty, - od kwoty 4.300 zł od dnia 1 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty, - od kwoty 4.300 zł od dnia 1 maja 2018 roku do dnia zapłaty, - od kwoty 4.300 zł od dnia 1 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty, - od kwoty 4.300 zł od dnia 1 lipca 2018 roku do dnia zapłaty, - od kwoty 4.300 zł od dnia 1 sierpnia 2018 roku do dnia zapłaty, - od kwoty 1.402,25 zł od dnia 1 września 2018 roku do dnia zapłaty; 2) oddalił powództwo w pozostałej części; 3) zasądził od pozwanego K. M. na rzecz powoda J. D. kwotę 4.117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; 4) nakazał ściągnąć od pozwanego K. M. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie kwotę 2.297,70 zł tytułem brakującej części opłaty od pozwu i wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń oraz rozważań poczynionych przez Sąd I instancji.

J. D. jest członkiem Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.. W zasobach tej spółdzielni jest lokal mieszkalny położony się przy ulicy (...) w W. o powierzchni użytkowej 115 m², składający się z kuchni, 4 pokoi, łazienki oraz w.c. Z lokalem jest związane uprawnienie do korzystania z piwnicy o powierzchni 2,9 m² przy ulicy (...) w W.. Powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

W okresie od 1 września 2017 roku do 10 sierpnia 2018 roku pozwany zajmował powyżej opisany lokal mieszkalny powoda oraz korzystał z należącego do powoda miejsca postojowego w garażu.

W dniu 26 września 2017 r. powód dokonał wobec pozwanego przelewu na rachunek bankowy w kwocie 3.000 zł, jako tytuł płatności wskazując „czynsz wrzesień 2017”.

Wysokość miesięcznego czynszu rynkowego dla powyższego lokalu w okresie od września 2017 r. do sierpnia 2018 r. wynosi 4.100 zł, przy czym za okres od dnia 1 sierpnia 2018 r. do dnia 10 sierpnia 2018 r. - 1.323 zł.

Opłaty eksploatacyjne wobec Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. za lokal mieszkalny znajdujący się przy ulicy (...) w W. tj. domofon, bramofon, opłata za użytkowanie wieczyste gruntu, podgrzanie wody, zimna woda, ścieki, centralne ogrzewanie, opłata za garaż, podatek od nieruchomości, energia elektryczna na cele wspólne, dźwigi, zimna woda na cele wspólne, konserwacje i przeglądy, sprzątanie budynków i terenu, wywóz nieczystości, ubezpieczenie budynków, ochrona mienia, remonty, koszty zarządu wynosiły: 1.018,80 zł od dnia 1 sierpnia 2017 r., 1.018,80 zł od dnia 1 września 2017 r., 1.046,35 zł od dnia 1 lipca 2018 r.

Powód uiszczył na rzecz spółdzielni mieszkaniowej tytułem opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny znajdujący się przy ulicy (...) w W. wraz z miejscem postojowym w garażu kwoty: 1.100 zł w dniu 9 października 2017 r. tytułem należności za październik 2017 r., 1.100 zł w dniu 10 listopada 2017 r. tytułem należności za listopad 2017 r., 1.100 zł w dniu 11 grudnia 2017 r. tytułem należności za grudzień 2017 r., 1.100 zł w dniu 10 stycznia 2018 r. tytułem należności za styczeń 2018 r., 1.100 zł w dniu 11 lutego 2018 r., 1.100 zł w dniu 9 marca 2018 r., 1.200 zł w dniu 10 kwietnia 2018 r. tytułem należności za kwiecień 2018 r., 1.300 zł w dniu 10 maja 2018 r. tytułem należności za maj 2018 r., 1.300 zł w dniu 30 maja 2018 r., 1.300 zł w dniu 18 czerwca 2018 r. tytułem należności za czerwiec 2018 r., 1.300 zł w dniu 10 września 2018 r.

Opłaty za zimną wodę i ścieki od września 2017 r. do czerwca 2018 r. wynosiły po 103,23 zł miesięcznie. Od lipca 2018 r. cena za 1 m³ wynosiła 9,85 zł. Ilość faktycznie zużytej wody była większa niż w założeniu wynikającym z zaliczki pobieranej przez spółdzielnię mieszkaniową. Faktyczny koszt zużycia energii elektrycznej w okresie od 18 listopada 2017 r. do 22 maja 2018 r. wyniósł 572,70 zł, co dawało stawkę w wysokości 3,08 zł za jeden dzień.

Opłata za zużycie gazu wynosiła 8,73 zł miesięcznie, na co składały się: opłata za faktyczne zużycie gazu, opłata abonamentowa (3,30 zł netto) i opłata stała (3,80 zł netto). Ponadto w grudniu 2017 r. została poniesiona opłata abonamentowa w wysokości 1,22 zł. W okresie od dnia 1 sierpnia 2018 r. do dnia 10 sierpnia 2018 r. opłaty za zimną wodę i ścieki, podgrzanie wody, energię elektryczną i gaz dla lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w W. wyniosły 2.957,17 zł.

zł, w tym: 1.545,54 zł za zimną wodę i ścieki, tj. 138,79 zł miesięcznie w okresie od września 2017 r. do lipca 2018 r. i 38,45 zł za dni od 1 do 10 sierpnia 2018 r., 252,04 zł za podgrzanie wody, tj. 22,26 zł miesięcznie w okresie od września 2017 r. do lipca 2018 r. i 7,18 zł za dni od 1 do 10 sierpnia 2018 r., 1.059,52 zł za energię elektryczną, tj. 92,40 zł za wrzesień 2017 r., 95,48 zł za październik 2017 r., 92,40 zł za listopad 2017 r., 95,48 zł za grudzień 2017 r., 95,48 zł za styczeń 2018 r., 86,4 zł za luty 2018 r., 95,48 zł za marzec 2018 r., 92,40 zł za kwiecień 2018 r., 95,48 zł za maj 2018 r., 92,40 zł za czerwiec 2018 r., 95,48 zł za lipiec 2018 r., 30,80 zł za dni od 1 do 10 sierpnia 2018 r., 100,07 zł za gaz, tj. 9,95 zł za grudzień 2017 r., 2,82 zł za dni od 1 do 10 sierpnia 2018 r. oraz po 8,73 zł za każdy z pozostałych miesięcy.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy uwzględnił okoliczności bezsporne pomiędzy stronami oraz dokumenty i wydruki, których treści i autentyczności nie strony nie kwestionowały, jak też nie budziły wątpliwości sądu. Sąd I instancji ocenił opinię biegłego sądowego L. F., popartą opinią uzupełniającą i wyjaśnieniami, jako rzetelną i prawidłowo sporządzoną. Biegły sądowy podczas rozprawy wyjaśnił, że użyta przez niego metoda zbierania danych jest jedyną, która zapewnia właściwą grupę badawczą dla wyznaczania czynszu rynkowego dla poszczególnych lokali zlokalizowanych w W.. Zgodnie z wyjaśnieniami biegłego, którym Sąd Rejonowy dał wiarę, powszechnie dostępne dane o średniej wysokości czynszów (w tym publikowane przez Główny Urząd Statystyczny) są zbyt ogólne, aby można było je stosować do poszczególnych lokali. Dane te obejmują obszar całego kraju, województwa lub miejscowości, ale nie dane dla poszczególnych lokali położonych przy określonej ulicy lub na konkretnym osiedlu. W przeciwieństwie do danych o cenach sprzedaży nieruchomości, informacje o czynszach najmu nie są gromadzone i publicznie udostępniane przez żaden urząd lub instytucję, jak to ma miejsce np. z cenami nieruchomości, które są udostępniane przez Urząd (...) W. - Wydział Geodezji i Katastru. Brak jest bazy wysokości czynszów najmu lokali, a w szczególności bazy takiej nie prowadzą i nie udostępniają urzędy skarbowe. W tej sytuacji jedyną dostępną metodą, która pozwala na ustalenie rynkowej wysokości czynszu najmu, jest analiza ogłoszeń najmu. Tą właśnie metodą posłużył się biegły, wobec czego w ocenie sądu nie można zgodzić się z zarzutami powoda dotyczącymi nieprawidłowej metodologii sporządzenia opinii.

W ocenie Sądu Rejonowego za nieuzasadniony należało uznać zarzut pozwanego, że biegły nie udokumentował swoich prac badawczych obejmujących analizę ofert najmu. Mianowicie w treści opinii, na str. 23 (k. 186) biegły wyjaśnił, że oparł się na ofertach najmu z okresu od czerwca 2017 r. do września 2018 r., dotyczących lokali o powierzchni 90- 160 m⁽²⁾, położonych w W. przy ul. Dzikiej, Słomińskiego i Al. (...), w pobliżu C.H. A.. Biegły zgromadził 26 ofert najmu lokali możliwie najbardziej zbliżonych do lokalu powoda i podał informacje dotyczące czynszu najmu dla każdego z nich, wraz ze stopniem podobieństwa do lokalu powoda (0-4 cech opisowych), powierzchnią i datą oferty. W oparciu o powyższe dane biegły stosując metody regresji wielorakiej i porównania parami obliczył średnią rynkową wysokość czynszu miesięcznego dla przedmiotowego lokalu w okresie objętym pozwem, która wynosiła 4.100 zł. Biegły prawidłowo i zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego skorygował wysokość czynszu w ten sposób, że wartości wynikające z ofert najmu pomniejszył o 10%. Jest mianowicie powszechnie wiadomym, że wartości podane w ofertach najmu często są celowo zawyżone przez wynajmujących po to, by pozostawić margines do negocjacji z zainteresowanymi.

Wbrew zarzutom pozwanego, w ocenie Sądu Rejonowego biegły uwzględnił stan lokalu w porównaniu do innych (wskazując w szczególności w opinii uzupełniającej, że gdyby standard lokalu był lepszy, również przyjęty czynsz najmu byłby wyższy). Sąd nie zgodził się z zarzutem pozwanego, że dla obliczenia czynszu rynkowego miarodajne były wyłącznie oferty pochodzące z okresu objętego pozwem, a ewentualnie wcześniejszego, zaś niedopuszczalne było posłużenie się późniejszymi ofertami najmu. W odniesieniu do tego zarzutu sąd uznał za przekonujące wyjaśnienia biegłego, że wysokość czynszów najmu charakteryzuje się dość dużą stabilizacją, w związku z czym przez wiele miesięcy mogą pozostawać na tym samym poziomie. Wobec tego za dopuszczalne należało uznać korzystanie z ofert najmu zarówno z kilku miesięcy przed, jak i kilku miesięcy po okresie objętym pozwem.

Sąd nie przychylił się do zarzutu pozwanego, że stawki czynszu przyjęte przez biegłego są dowolne i nie znajdują żadnego oparcia w realiach rynkowych. Jak bowiem wynika z ustnych wyjaśnień biegłego, materiał badawczy biegłego stanowiły oferty najmu lokali mieszkalnych w Internecie, które biegły poddaje analizom na bieżąco i na ich podstawie

tworzy bazę danych czynszów rynkowych na potrzeby swojej pracy i sporządzanych opinii. Wobec faktu, że w niniejszej sprawie oferty musiały dotyczyć okresu w latach 2017-2018 zrozumiałe jest, że oferty najmu, które biegły badał wcześniej, nie są już dostępne na podanych przez biegłego stronach internetowych, ponieważ zostały zastąpione nowymi, aktualnymi. Jak wskazano bowiem brak jest jakiegokolwiek publicznej i dostatecznie szczegółowej bazy czynszów rynkowych dla poszczególnych obszarów kraju i okresów czasu, wobec czego ustalenie czynszu rynkowego mogło znaleźć oparcie wyłącznie w danych posiadanych przez biegłego. Natomiast sama okoliczność, że biegły nie przedstawił kopii lub wydruków ofert najmu, z których korzystał, nie może uzasadniać zarzutu dowodności badań i obliczeń ani braku dostatecznego uzasadnienia opinii. W niniejszym wypadku w drodze analogii należało przyjąć stanowisko, że „Do zweryfikowania poprawności operatu i opinii biegłego rzeczywista identyfikacja nieruchomości porównywanych nie jest potrzebna.” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 369/11, Legalis). Wystarczające jest bowiem, aby dane przedstawione przez biegłego poddawały się obiektywnej weryfikacji, a to kryterium opinia biegłego w niniejszym postępowaniu spełnia.

W konkluzji Sąd I instancji przyjął, że wskazane przez biegłego sądowego wysokości czynszu rynkowego oraz należności za media są prawidłowe i wiarygodne. Należy przy tym dodać, że również doświadczenie życiowe wskazuje, że trudno byłoby uznać za zawyżony a tym bardziej za rażąco wygórowany, czynsz w wysokości 4.100 zł miesięcznie za lokal mieszkalny o powierzchni 115 m² z miejscem postojowym w garażu, położony w W. przy ul. (...) w pobliżu C.H. A., w okresie obejmującym lata 2017 i 2018. Podkreślenia wymagało, że spośród przedstawionych przez biegłego ofert najmu 26 różnych lokali, jedynie 5 wskazywało na wyższy czynsz niż ustalony dla przedmiotowego lokalu, a czego 3 posiadały powierzchnie niższą o ok. 15-20 m².

W ocenie Sądu Rejonowego biegły sądowy prawidłowo ustalił również wysokość opłat za media dla przedmiotowego lokalu. W znacznej części obliczenia biegłego w tym zakresie wynikały z dokumentów, faktur, rozliczeń, potwierdzeń przelewów, które przedstawił powód i które nie były kwestionowane przez pozwanego. Z uwagi na fakt, że dokumentacja nie obejmowała jednak całego okresu zajmowania lokalu przez powoda, przede wszystkim co do energii elektrycznej, konieczne okazało się obliczenie opłat za media za pozostałe okresy, w oparciu o dane dotyczące okresów, za które wysokość opłat była znana. Biegły słusznie przyjął założenie, że wysokość zużycia mediów powinna pozostawać na podobnym poziomie w każdym z poszczególnych miesięcy. Pozwany zarzucił wprawdzie, że biegły powinien przyjąć wyższe zużycie prądu w okresie zimowym niż w letnim, jednak Sąd uznał za przekonujące wyjaśnienie biegłego wskazane w opinii uzupełniającej, że skoro w okresie objętym rachunkami za prąd (od dnia 18.11.2017 r. do dnia 22.05.2018 r., czyli obejmującym połowę jesieni, całą zimę i większą część wiosny) miesięczne zużycie prądu pozostawało na niezmiennym poziomie, to należało przyjąć, że również z pozostałym okresie było podobne. W rezultacie sąd uznał obliczenia biegłego również co do opłat za media za logiczne i przekonująco wyjaśnione.

Sąd I instancji uznał opinię sporządzoną przez biegłego, jak również opinię uzupełniającą i ich ustne wyjaśnienia za wiarygodne i przekonujące. Jednocześnie po sporządzonych opiniach, wyjaśnieniach biegłego, żadna ze stron - w tym pozwany - nie wniosła o dopuszczenie kolejnej opinii uzupełniającej bądź o przeprowadzenie opinii innego biegłego, jak również sąd nie dopatrył się takiej potrzeby na podstawie art. 232 zd. 2 k.p.c.

Za nieuzasadniony Sąd Rejonowy uznał wniosek pozwanego o wyłączenie biegłego. Pozwany we wniosku tym wskazywał wyłącznie na popełnione przez biegłego w opinii uchybienia. Tymczasem zgodnie z art. 281 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 48 § 1 k.p.c. i art. 49 k.p.c. podstawą wyłączenia biegłego mogą być wyłącznie wskazane w tych przepisach przyczyny, tj. w szczególności powiązania rodzinne, osobiste i zawodowe (art. 48 § 1 pkt 1-3 k.p.c.) i inne okoliczności tego rodzaju, że mogłyby wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności biegłego w danej sprawie - art. 49 k.p.c. Pozwany na żadną z powyższych okoliczności nie wskazał, jak również żadna z nich nie została dostrzeżona przez sąd. W szczególności sąd nie stwierdził, aby postawa biegłego wskazywała na jego emocjonalny stosunek do sprawy bądź by którąkolwiek ze stron faworyzował albo traktował nieprzychylnie.

W niniejszej sprawie sąd dopuścił i przeprowadził dowód z zeznań świadków J. S. (przyjaciela powoda) i B. B. (byłej małżonki pozwanego). Oboje świadkowie opisali jedną z wizyt powoda w mieszkaniu zajmowanym przez pozwanego,

podczas której pozwany był nieobecny, natomiast obecna była jego córka D. M., zaś podczas tej wizyty świadek i powód wynieśli z lokalu meble, przy czym powód zostawił wewnątrz swoją teczkę wraz z jej zawartością. Sąd Rejonowy pominął treść tych zeznań w całości, ponieważ w jakiegokolwiek części nie obejmowały one okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy - art. 227 k.p.c. Na podstawie zeznań świadków nie było możliwe stwierdzenie, jaka była treść umowy najmu zawartej przez strony, gdyż świadkowie stanowczo wskazali, że nie zapoznawali się treścią dokumentu stanowiącego umowę najmu. Świadczyli wskazali wprawdzie na wysokości czynszu przedmiotowego lokalu, ale w tym zakresie ich zeznania nie były przydatne, gdyż wynikało z nich, że podane wysokości czynszu stanowiły kwoty, które wskazali świadkom powód i pozwany, a nie kwoty, które widzieli oni na umowie najmu, której (co należy powtórzyć), żaden z świadków nie widział i nie czytał. Oświadczenia świadków dotyczące wysokości czynszu stanowiły więc wyłącznie ich relację dotyczącą tego, co świadkowie usłyszeli na temat czynszu od stron. Podsumowując, zeznania świadków, choć ich wiarygodność nie budziła wątpliwości, to jednak okazały się nieprzydatne dla niniejszej sprawy i wobec tego nie służyły jako podstawa ustaleń faktycznych.

Powyższe uwagi tyczą się również częściowo dowodu z przesłuchania stron. Fakty związane z wizytą powoda w lokalu przy ul. (...) oraz okoliczności ogólnie dotyczące powyższego lokalu oraz relacji pomiędzy stronami nie miały znaczenia dla niniejszej sprawy i zostały pominięte. W przeciwieństwie jednak do świadków, strony wskazały na informacje dotyczące umowy najmu, którą powód i pozwany mieli podpisać. Jednakże, pomimo że okoliczności te niewątpliwie miałyby dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kluczowe znaczenie, to Sąd uznał, że zarówno oświadczenia powoda, jak i pozwanego, były niewiarygodne. Należy bowiem podkreślić, że choć strony były zgodne co do tego, że podpisały umowę najmu, to podawały sprzeczne informacje co do tego, jaka kwota czynszu została w niej uzgodniona. Wysokość, termin płatności i sposób zapłaty podawany przez strony różniły się diametralnie i nie sposób było znaleźć w tym zakresie jakiegokolwiek wspólny mianownik. Wersje obu stron wzajemnie się wykluczały, a jednocześnie brak było jakiegokolwiek dowodu, który mógłby którąś z tych wersji potwierdzić. Z drugiej strony, nie sposób uznać, aby wersja podana przez którąkolwiek ze stron mogłaby być całkowicie nieprawdopodobna i wobec temu mogła być odrzucona a priori. Również fakt, że powód zapłacił podatek dochodowy od kwoty 3.000 zł (co zostało przez powoda przyznane, lecz samo w sobie nie stanowiło istotnej okoliczności w niniejszej sprawie) nie pozwoliło na uwiarygodnienie oświadczeń którejkolwiek ze stron, w tym zwłaszcza nie potwierdzał wersji pozwanego, że strony uzgodniły wysokość czynszu w jednorazowo płatnej kwocie 25.000 zł. W powyższej sytuacji, wobec skrajnej rozbieżności pomiędzy wyjaśnieniami powoda i pozwanego oraz przy deficycie innych dowodów Sąd uznał, że nie jest możliwe stwierdzenie, na jaką wysokość czynszu i w jakiej wysokości strony się umówiły w umowie najmu i wobec tego uznał za niewiarygodne zarówno dowód z przesłuchania powoda, ja i pozwanego. Te same uwagi i wnioski sąd odniósł do okoliczności związanych z zaginięciem dokumentu (lub dokumentów) umowy najmu. Przeprowadzone dowody nie pozwalają na stwierdzenie, co stało się z umową (umowami). Również w tym wypadku nie sposób wykluczyć, aby pierwsza strona zabrała egzemplarz umowy drugiej stronie albo vice versa. Obie strony formułowały jedynie przypuszczenia, a mianowicie każda ze stron wyrażała swoje przekonanie, że strona przeciwna zabrała jej umowę, jednak żadna nie stwierdziła, że widziała, że faktycznie tak się stało.

Sąd uznał za niewiarygodne przesłuchanie pozwanego w części, w której wskazał on, że przekazał powodowi jednorazowo kwotę 25.000 zł w gotówce tytułem czynszu najmu. Powyższe oświadczenie powoda nie znajdowało potwierdzenia w jakimkolwiek dowodzie dopuszczonym w sprawie, zaś powód zaprzeczył otrzymaniu powyższej kwoty od pozwanego. Pozwany wskazał wprawdzie, że otrzymał pokwitowanie powyższej wpłaty, ale nie był w stanie jego przedłożyć, wskazując, że zostało mu ono odebrane przez powoda. Co więcej, pozwany wskazał, że świadkiem powyższego przekazania gotówki była inna osoba fizyczna, jednak nie wniósł o przeprowadzenie dowodu z jej zeznań, jak też odmówił podania jej personaliów, nie wyjaśniając w żaden sposób swojej decyzji.

Sąd Rejonowy uznał za zbędne ponowne przesłuchanie pozwanego po odebraniu przyrzeczenia w trybie art. 303 k.p.c. i oddalił wniosek powoda w tym zakresie. W ocenie Sądu odebranie od pozwanego przyrzeczenia i ponowne przesłuchanie go nie przyczyniłoby się do ustalenia istotnych okoliczności sprawy.

Sąd na podstawie art. 227 k.p.c. a contrario oddalił wnioski dowodowe stron o przeprowadzenie dowodu ze środków dowodowych (w szczególności dokumentów i wydruków), których treść nie miała istotnego znaczenia dla

rozstrzygnięcia sprawy. Korespondencja stron (w tym wysyłane SMS-y) były w tym zakresie nieistotne, podobnie jak treść prywatnej strony internetowej pozwanego. Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodu z potwierdzeń przelewów dokonanych przez pozwanego na rzecz M. S. oraz z przesłuchania powyższej osoby w charakterze świadka, ponieważ okoliczności związane z wcześniejszą umową najmu, którą miał zawrzeć pozwany i regulowanymi w związku z tymi płatnościami, nie miały żadnego znaczenia dla sprawy.

Sąd nie dokonywał żadnych ustaleń faktycznych w oparciu o odpis umowy najmu z przyczyn poniżej wyjaśnionych.

Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne w części.

Niniejsza sprawa, choć początkowo prowadzona w postępowaniu uproszczonym, na skutek złożenia przez powoda wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego i przeprowadzenia tego dowodu, wobec faktu, że konieczne okazało się skorzystanie z wiadomości specjalnych, w dalszym toku była prowadzona z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym, zgodnie z art. 505⁷ k.p.c. Z tych przyczyn wyłączenie stosowania art. 278 k.p.c. z mocy art. 505⁶ § 2 k.p.c. nie miało zastosowania, jak również nie miał zastosowania zakaz zmiany powództwa wynikający z art. 505⁴ § 1 k.p.c., wobec czego dwukrotne rozszerzenie powództwa, jak też oparcie go o dodatkową podstawę faktyczną w postaci odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, przez powoda było dopuszczalne i znajdowało podstawę w art. 193 § 1 k.p.c.

Powód twierdził, że strony wiązała umowa najmu z dnia 1.09.2017 r. o treści odpowiadającej dokumentowi z k. 9-11, z której wynikało, że pozwany ma obowiązek do 25. dnia każdego miesiąca płacić po 4.300 zł, z czego 4.100 zł tytułem czynszu i 200 zł tytułem ryczałtu za media. Według powoda pozwany zapłacił jedynie kwotę 3.000 zł tytułem części czynszu za pierwszy miesiąc.

Pozwany zgadzał się z tym, że strony wiązała umowa najmu, ale według niego miała ona inną treść niż dokument z k. 9-11. Pozwany twierdził, że strony zawarły umowę najmu na okres od 23.08.2017 r. do 31.07.2018 r. Umowa miała obejmować czynsz w zryczałtowanej kwocie 25.000 zł, a ponadto strony miały w dniu 20.09.2017 r. porozumieć się co do „opłat licznikowych” i za ogrzewanie za cały okres najmu, przyjmując z tego tytułu zryczałtowaną należność w kwocie 3.000 zł.

Strony były więc zgodne co do tego, że pozwany zajmował lokal powoda w okresie objętym pozwem, czyli od 1.09.2017 r. do 10.08.2018 r. oraz że zawarły umowę najmu. Postępowanie dowodowe nie pozwoliło jednak na ustalenie treści umowy najmu łączącej strony, a w szczególności wysokości czynszu. Wysokość czynszu stanowi element przedmiotowo istotny umowy najmu, stąd też brak jego określenia (nawet przy stwierdzeniu zgodnych oświadczeń co do przedmiotu i okresu najmu) czyni koniecznym uznanie, że pomiędzy stronami nie doszło do skutecznego zawarcia umowy najmu. Samo stwierdzenie, że strony ustaliły czynsz bez stwierdzenia jego wysokości, nie jest wystarczające do przyjęcia, że strony wiązała umowa najmu, ponieważ pozwala jedynie na ustalenie cechy umowy (odpłatności), a nie jej elementu przedmiotowo istotnego.

Za dowód określenia wysokości czynszu najmu nie mogła służyć, dołączona do pozwu, poświadczona kopia umowy najmu z dnia 1 września 2017 roku. Prawdą jest, że na kopii znajdowały się podpisy obu stron, były one jednak umieszczone na ostatniej stronie (zawierającej jedynie wyposażenie mieszkania) trzystronicowej umowy. Pozostałe strony umowy nie były ani podpisane ani nawet parafowane. W związku z tym, że pozwany przeczył prawdziwości pozostałych dwóch stron umowy sąd zobowiązał strony do przedstawienia oryginału umowy. Żadna ze stron nie sprostała zobowiązaniu Sądu. W obliczu wskazanej okoliczności, znajdującej się w aktach sprawy, poświadczonej kopii umowy nie można było uznać za dowód zawarcia umowy najmu, a tym bardziej umowy najmu o określonej treści. Tym samym Sąd pominął kopię umowy najmu w zakresie 2 pierwszych stron, stwierdzając, że oparcie się na powyższym dokumencie nie jest możliwe wobec braku przedstawienia przez strony oryginału. W ten sposób ostatnia strona dokumentu, czyli opis wyposażenia opatrzony podpisami nie miał istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i nie czynił żadnych ustaleń na jego podstawie.

W związku z powyższym, czynsz jako taki, bez określenia jego wysokości Sąd Rejonowy uznał okoliczność określenia wysokości czynszu najmu za nieudowodnioną. Tym samym, wobec nieokreślenia przez strony elementu przedmiotowo-istotnego umowy najmu, Sąd stwierdził, że między stronami się doszło do skutecznego zawarcia umowy najmu. Niewątpliwie bowiem określenie wysokości czynszu najmu stanowi element przedmiotowo istotny umowy najmu, a nie zawarcie elementu przedmiotowo istotnego w umowie prowadzi do tego, że umowę należy uznać za niezawartą. Samo stwierdzenie, że strony ustaliły także nie pozwala na stwierdzenie że doszło do skutecznego zawarcia umowy najmu. Ustalenie istnienia czynszu bez wykazania jego wysokości prowadzi tylko do stwierdzenia, że umowa była odpłatna. Cecha ta jednak nie wypełnia przesłanki zawarcia umowy najmu między stronami, ponieważ jednym z elementów przedmiotowo istotnych umowy najmu jest, jak wynika wprost z art. 659 k.c., umówiony czynsz, W sprawie nie można uznać, że strony skutecznie wykazały fakt umówienia czynszu, skoro jedna wskazuje czynsz w wysokości 4.100 zł wraz z miesięcznym ryczałtem na opłaty w kwocie 200 zł, zaś druga przeczy tym twierdzeniom i wskazuje, że czynsz był ustalony jako płatny z góry za cały okres najmu w jednorazowej kwocie 25.000 zł.

Skoro jednak między stronami bezsporne było, że w okresie, którego dotyczył pozew, pozwany zajmował lokal powoda, to uzasadnienie było uwzględnienie żądania pozwu przy wykorzystaniu drugiej podstawy faktycznej i prawnej zgłoszonej przez powoda, tj. odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Podstawą prawną należności za korzystanie z lokalu nie jest więc art. 659 § 1 k.c., ale art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Ponadto, z uwagi na brak porozumienia stron co do opłat za media, pozwany był zobowiązany do uregulowania tych należności w wysokości odpowiadającej faktycznemu zużyciu.

W celu określenia wysokości odszkodowania należnego powodowi w niniejszej sprawie Sąd dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego. Zgodnie z przyjętymi przez Sąd wnioskami opinii, „czynsz rynkowy”, czyli wysokość czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, o którym mowa w art. 18 ust. 2 zd. 1 ustawy, wynosił 4.100 zł miesięcznie (oraz 1.323 zł za pierwsze 10 dni sierpnia 2018 r.), czyli łącznie 46.423 zł. Natomiast należności za media za cały okres (tj. doprowadzenie, odprowadzenie i podgrzanie wody, energię elektryczną i gaz) wynoszą od 245,66 zł za każdy miesiąc od września 2017 r. do lipca 2018 r. oraz 79,25 zł za 10 dni sierpnia 2018 r. - łącznie 2.957,17 zł, a więc kwotę niemal tożsamą z tą, którą wskazywał pozwany jako ryczałt za media. Łącznie należność wyliczona przez biegłego tj. 49.380,17 zł, a przy uwzględnieniu opłaconej przez powoda należności wynoszącej 3.000 zł 46.380,17 zł, nieznacznie przewyższała kwotę dochodzoną pozwem. Sąd był jednak związany żądaniem pozwu zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c., według którego powód domagał się zasądzenia kwoty 45.733 zł. Należy przy tym zwrócić uwagę, że żądanie żądaniem pozwu obejmowało nie tylko samą wysokość żądania, ale również jego podstawę faktyczną. W związku z tym Sąd zasądził na rzecz powoda tytułem należności głównej kwotę nieznacznie niższą od należności żądanej przez powoda. Mianowicie przyznana powodowi należność była niższa o 30,75 zł, tj. różnicę wynikającą z żądanej przez powoda kwoty 1.433 zł oraz wynikającej z opinii biegłego kwoty 1.402,25 zł dotyczącej należności za sierpień 2018 r.

Powództwo zostało częściowo oddalone co do żądania odsetkowego. Powód domagał się bowiem zasądzenia odsetek od dnia wymagalności roszczenia, który byłby wiążący, jeżeli umowa najmu między stronami byłaby uznana za zawartą skutecznie. Mianowicie powód wskazywał jako dzień wymagalności roszczenia 25 dzień miesiąca. W związku z tym powód, wnosząc o zasądzenie odsetek odpowiednio od 26 dnia miesiąca (z pominięciem listopada 2017, gdzie powód wnosząc o zasądzenie odsetek od dnia 7 listopada 2017 roku).

W ocenie sądu, umowa najmu nie została zawarta. Brak więc podstaw do przyjęcia terminu płatności do 10. dnia każdego miesiąca z góry wynikającego z art. 669 § 2 k.c. Podstawą zasadności roszczenia powoda jest art. 18 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepis ten wskazuje miesięczne terminy płatności. Przepis ten nie wskazuje wprawdzie, do którego dnia każdego miesiąca korzystający z lokalu powinien uiścić odszkodowanie, ale biorąc pod uwagę, że odszkodowanie przysługuje za faktyczne zajmowanie lokalu, zaś okresu tego faktycznego zajmowania lokalu nie da się przewidzieć z góry, należy przyjąć, że należność ta jest płatna z dołu, po upływie każdego miesiąca. Taka ocena sądu wynika z faktu, że skoro odszkodowanie przysługuje w związku z faktem zajmowania lokalu przez określony czas, a płatności powinny być dokonywane co miesiąc, to dopiero po upływie określonego miesiąca jest możliwe stwierdzenie, przez jaką część tego miesiąca lokal był zajmowany. Zatem roszczenie o zapłatę odszkodowania

w kwocie odpowiadającej czynszowi za dany lokal, staje się wymagalne z upływem ostatniego dnia miesiąca, więc od dnia następnego, to jest od pierwszego dnia kolejnego miesiąca, bezumownie korzystający z lokalu opóźnia się ze spełnieniem świadczenia. W związku z opóźnieniem w spełnieniu świadczenia, wierzycielowi przysługują odsetki na podstawie art. 481 § 1 k.c. W ten też sposób Sąd Rejonowy zasądził odsetki za każdy kolejny miesiąc, nie wyłączając miesiąca ostatniego. Pomimo bowiem, że pozwany opuścił lokal powoda dnia 10.08.2018 r., nieuzasadnione byłoby obciążanie go odsetkami za sierpień 2018 r., od dnia 10 sierpnia 2018 roku ani od dnia kolejnego, skoro ze wskazanego przepisu wynika, że odszkodowanie jest płatne w okresach miesięcznych. Fakt opuszczenia lokalu przed końcem miesiąca kalendarzowego nie stanowi wyjątku od powyższej zasady. W rezultacie Sąd I instancji oddalił powództwo w zakresie odsetek co do żądania przekraczającego przysługującą z tego tytułu powodowi należność.

Sąd miał na uwadze bezsporną okoliczność zapłaty kwoty 3.000 zł przez pozwanego na rzecz powoda. Zarazem Sąd uznał za nieudowodnione twierdzenie pozwanego dotyczącym zabrania przez powoda potwierdzenia uiszczenia kwoty 25.000 zł.

W niniejszej sprawie powód wygrał sprawę niemal w całości. Sąd Rejonowy orzekł o kosztach zgodnie z art. 100 zd. 2 k.p.c., uznając że powód uległ tylko co do nieznaczej części swojego żądania. W związku z powyższym sąd przyznał powodowi całe koszty procesu w kwocie 4.117 zł, odpowiadające sumie kwot: 300 zł tytułem opłaty od pozwu, 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa, 1.800 zł tytułem kosztów za zastępstwa prawnego powoda przez adwokata w stawce odpowiadającej pierwotnej wartości przedmiotu sporu, czyli 9.900 zł, zgodnie z § 2 pkt 4 i § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności, 2.000 zł tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. Ponadto na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych sąd obciążył pozwanego, który przegrał sprawę niemal w całości, obowiązkiem uiszczenia brakujących kosztów sądowych w kwocie 2.297,70 zł, obejmującej kwoty 1.987 zł tytułem brakującej części opłaty od pozwu, której powód nie uiszczył po rozszerzeniu powództwa, 310,70 zł tytułem wydatków związanych z wynagrodzeniem biegłego.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany, zaskarżając wyrok w całości wniósł o jego zmianę i oddalenie powództwa, ewentualnie wniósł o przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Orzeczeniu zarzucił: 1) naruszenie przez sąd prawa materialnego tj. art. 660 k.c. w zw. z art. 680 k.c., art. 669 k.c. i art. 672 k.c., art. 193 § 1 k.p.c. przez błędną ich wykładnię, 2) nie wyjaśnienie przez sąd wszystkich okoliczności istotnych dla oceny sprawy, 3) błędną ocenę przez sąd zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja podlegała oddaleniu, pomimo słuszności części zarzutów w niej zawartych.

Zasługiwał na uwzględnienie w części, podniesiony przez pozwanego zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie oceny dotyczącej podstawy dochodzonego pozwem roszczenia, poprzez niezasadne zanegowanie łączącej strony relacji umownej tj. umowy najmu oraz uznania podstaw dla zasądzenia odszkodowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego skarżący, zasadnie także w części zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego skoro strony skutecznie zawarły umowę najmu, nie sposób jest bowiem w oparciu o materiał dowodowy sprawy stwierdzić, że pozwany bezumownie korzystał z przedmiotowego lokalu.. Ma bowiem słuszność apelujący wywodząc wadliwą ocenę Sądu Rejonowego w zakresie relacji umownej stron. Sąd I instancji upatrywał brak możliwości oceny elementów istotnych umowy najmu wobec braku oryginału umowy najmu oraz wobec sprzecznych twierdzeń stron w tej mierze. Przy czym obowiązkiem sądu była ocena materiału dowodowego sprawy przez pryzmat art. 233 § 1 k.p.c., a nie jej uniknięcie. Nie było bowiem sporu między stronami co do okoliczności, iż powód i pozwany zawarli umowę najmu, zatem ta relacja umowna podlegała ocenie w sprawie poprzez ocenę twierdzeń stron w korelacji z pozostałym materiałem dowodowym sprawy.

Zgodnie z art. 659 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz

może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju. Na podstawie umowy najmu powstaje bowiem stosunek o charakterze obligacyjnym, z tego stosunku wynika status wynajmującego tj. powoda, który wynajął pozwanemu lokal mieszkalny nr. 13 przy ul. (...) w W. w okresie od 1 września 2017 r. do 10 sierpnia 2018 r. oraz status najemcy lokalu tj. pozwanego, który zobowiązany był do zapłaty na rzecz powoda miesięcznie czynszu w kwocie 4.100 zł. oraz 200 zł. tytułem opłat za media i w konsekwencji posiadał uprawnienie jako najemca do władania przedmiotowym lokalem. Skoro w okresie od września 2017 r. do sierpnia 2018 r. pozwany dysponował przedmiotowym lokalem, zobowiązany był do zapłaty umówionego czynszu za ten okres. W sprawie nie było sporu między stronami co do zawarcia między nimi umowy najmu, świadczy o tym wydanie lokalu przez powoda pozwanemu i ustalenie czynszu najmu oraz opłat dodatkowych z tytułu zużycia mediów. Strony pozostawały w sporze co do wysokości należnego powodowi czynszu i opłat z nim związanych. Sąd II instancji oceniając materiał dowodowy sprawy uznał jako wiarygodne twierdzenia i wyjaśnienia powoda, iż czynsz z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego miał być płatny do 25 dnia każdego miesiąca w kwocie 4.100 zł. i powiększony o kwotę 200 zł. na poczet zużycia mediów. Potwierdzenie wysokości rynkowej czynszu w okresie obowiązywania umowy najmu, niezasadnie negowanej przez pozwanego, znalazło też odzwierciedlenie w opinii biegłego sądowego L. F., co dodatkowo uwiarygodnia twierdzenia powoda co do elementów istotnych umowy najmu. Brak bowiem było w sprawie dla uznania twierdzeń pozwanego o ustaleniu w umowie najmu czynszu najmu w kwocie 25.000 zł. płatnej jednorazowo. Z materiału dowodowego sprawy nie wynika aby strony zawierając umowę najmu podjęły takie postanowienie. Ocena zeznań pozwanego poczyniona przez Sąd Rejonowy odpowiadała zasadzie swobodnej oceny dowodów. Pozwany nie wykazał aby dokonał płatności w kwocie 25.000 zł. na rzecz powoda, ani też nie wykazał z jakich wiarygodnych przyczyn powód miałby uzyskać od pozwanego czynsz najmu w stawce w istocie odpowiadającej niespełna połowie wysokości czynszu rynkowego należnego za tak duży lokal mieszkalny położony w centrum W.. Zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W świetle powyższego należało uznać, że to na pozwanym spoczywał obowiązek wykazania, że tytułem czynszu najmu zapłacił powodowi 25.000 zł., któremu nie udało się sprostać. Wobec tego nie można zgodzić się ze skarżącym, że zapłacił tę kwotę w związku z relacją umowną łączącą strony oraz że czynsz najmu opiewał li tylko na tą kwotę.

Zgodnie z zasadą zawarowaną w art. 669 k.c. pozwany miał obowiązek uiszczać czynsz w terminie ustalonym przez strony umowy najmu, z twierdzeń powoda wynika, że czynsz najmu i opłat za media miały być płatne do 25 dnia każdego miesiąca. Brak jest podstaw dla negocjowania tego terminu, skoro czynsz miał być płatny miesięcznie a kwotę 3.000 zł. tytułem czynszu za wrzesień 2017 r. pozwany zapłacił 26 września 2017 r. Przy czym w sprawie wobec braku apelacji powoda i wobec rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego o datach wymagalności płatności należnych za każdy miesiąc zasądzonych kwot z upływem końca każdego miesiąca w istocie obowiązywania najmu, rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji należało uznać za odpowiadające prawu.

Pomimo wadliwego uzasadnienia co do uwzględnienia roszczenia powoda z innej podstawy prawnej niż art. 659 k.c. podlegający zastosowaniu w sprawie, zaskarżony wyrok odpowiadał prawu, ponieważ kwoty w nim zasądzone błędnie jako odszkodowanie, w istocie odpowiadały czynszowi i opłatom za media należnym powodowi od pozwanego z tytułu umowy najmu, zatem w zakresie wysokości uwzględnionego roszczenia sąd odwoławczy podzielił rozważania sądu pierwszej instancji uznając je za własne.

Sąd Okręgowy zważył, iż wobec kwestionowania w toku procesu przez powoda, iż pozwany zapłacił na jego rzecz 25.000 zł. tytułem czynszu, pozwany nie zaferował żadnego dowodu na tę okoliczność. Pomimo, iż skarżący twierdził w toku procesu, że jedna osoba była świadkiem tej okoliczności, pozwany nie wskazał sądowi jej personaliów, ani też nie wnosił o jej przesłuchanie. Wskazanie personaliów tej osoby przez pozwanego przed sądem pierwszej instancji nie było niczym ograniczone. Zaniechanie skarżącego w tej mierze i podniesione w apelacji wnioski i okoliczności dotyczące tego świadka, nie stanowią, iż przesłanka spóźnionego dowodu uległa niwelacji. Zatem wnioskowany dowód na etapie postępowania odwoławczego o przesłuchanie świadka na okoliczność wręczenia powodowi 25.000 zł., jako spóźniony, podlegał pominięciu. Także wnioskowany przez apelującego dowód z zeznań świadka na okoliczność

okazania mu umowy najmu po jej podpisaniu, podlegał pominięciu, gdyż na tym etapie postępowania apelacyjnego okazał się spóźniony.

Brak było podstaw w realiach niniejszej sprawy w ocenie sądu odwoławczego dla postawienia Sądowi Rejonowemu zarzutu o błędnym ustaleniu i ocenie co do wpłaconej przez pozwanego na rzecz powoda kwoty 3.000 zł., skoro apelujący w tytule przelewu tej kwoty jednoznacznie wskazał, iż dokonuje tej wpłaty tytułem czynszu za wrzesień 2017 r. kwota ta zatem podlegała zaliczeniu na poczet czynszu za wrzesień 2017 r.

Zarzut naruszenia art. 193 § 1 k.p.c. należało ocenić jako nietrafny. Sąd I instancji zasadnie ocenił i wywiódł, iż modyfikacja powództwa w zakresie jego rozszerzenia o żądanie dodatkowych poza pierwotną kwot oraz wskazanie dodatkowej podstawy faktycznej dochodzonego pozwem roszczenia, nie stanowią o naruszeniu powołanej normy prawnej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach w instancji odwoławczej zapadło na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.