

Sygn. akt II Ca 731/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Sylwia Kornatowicz (spraw.)
Sędziowie:	SO Jolanta Pratkowiecka SO Elżbieta Hallada
Protokolant:	st. sekr. sąd. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2013 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa K. D.

przeciwko pozwanemu B. P.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Głogowie

z dnia 5 września 2012 roku

sygn. akt I C 454/11

**I. oddala obie apelacje;**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 731/12**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Głogowie wyrokiem z dnia 5.09.2012 r. w sprawie sygn. akt I C 454/11 zasądził od pozwanego B. P. (najemcy) na rzecz powódki K. D. (wynajmującej) kwotę 328,75 zł z odsetkami ustawowymi od 1.06.2011 r., oddalił dalej idące powództwo o zapłatę kwoty 2.000 zł oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że strony zawarły dwie kolejne umowy najmu lokalu mieszkalnego, położonego w Nowej nr 24, a to w dniach 1.12.2009 r. i 1.04 2011 r. Na podstawie tych umów pozwany zamieszkiwał wraz z żoną i dzieckiem w najmowanym lokalu do 21.05.2011 r. Przy zawarciu umów nie były sporządzane protokoły zdawczo-odbiorcze, powódka nie zezwoliła pozwanemu na dokonywanie w mieszkaniu zmian budowlanych, a wszelkie ewentualne uszkodzenia B. P. miał naprawić we własnym zakresie. Sąd uznał, że pozwany pozostawił lokal w stanie nie pogorszonym, przy zużyciu wynikającym z normalnej eksploatacji. K. D. nie była obecna przy opuszczeniu mieszkania przez pozwanego i dopiero po pewnym czasie mąż powódki, będący właścicielem nieruchomości, dokonał oględzin lokalu, o których pozwany nie był powiadomiony, a jeszcze później sporządzony został protokół zdawczo-odbiorczy, zawierający adnotacje o uszkodzeniach w mieszkaniu. Koszt ich naprawy powódka określiła na 2.000 zł, wskazując jako dowody zeznania świadków uczestniczących w oględzinach, zdjęcia fotograficzne mieszkania, fakturę VAT wystawioną przez R. Ż. i jego pisemne oświadczenie oraz wezwania do zapłaty. Sąd I instancji odmówił wiarygodności tym dowodom w przeważającej części, oceniając, że są one niespójne i wzajemnie sprzeczne co do rodzaju i zakresu uszkodzeń, kosztu ich naprawy oraz czynności oględzin i sporządzenia z niej protokołu. Sąd stwierdził ponadto, że powódka nie przedstawiła żadnej kalkulacji żądanych do zwrotu kosztów remontu, co uniemożliwia ich weryfikację. Z tych wszystkich przyczyn powództwa o zapłatę kwoty 2.000 zł Sąd I instancji nie uwzględnił, powołując przepis art.675§1 k.c.

Zasądzone roszczenie stanowi należność za wodę, użytą w lokalu zajmowanym przez pozwanego w roku 2011. Sąd oparł się na wyliczeniu sporządzonym przez powódkę, uznając, że jest ono zgodne z umową stron i dokonane zostało w oparciu o wskazanie licznika, analogicznie do rozliczenia z roku poprzedniego, które pozwany akceptował. B. P. z rodziną zużyli w 2011 roku 43,2 m<sup>3</sup> wody, której koszt wynosi 328,75 zł, podczas gdy należność za wodę pobraną w całej nieruchomości, gdzie w innym lokalu zamieszkiwała czteroosobowa rodzina, to 763,23 zł, co wynika ze zbiorczej informacji przedsiębiorstwa - dostawcy wody. Zatem pozwany obciążony został mniejszą częścią należności, co uwiarygodnia wyliczenie powódki, do którego zastrzeżenia zgłoszone przez pozwanego miały jedynie ogólnikowy charakter i wyliczeń tych skutecznie nie podważyły.

Apelacje od powyższego wyroku złożyły obie strony.

Powódka zaskarżyła orzeczenie o oddaleniu powództwa, zarzucając obrazę prawa procesowego i materialnego, tj. art.233, 328§2, 329 i 224§1 k.p.c. oraz art.675§1 i art.6 k.c. Zdaniem skarżącej Sąd Rejonowy dokonał dowolnej oceny zebranych dowodów, błędnie w konsekwencji ustalając stan faktyczny i nieprawidłowo uznając, że pozwany pozostawił lokal w nie pogorszonym stanie, podczas gdy zgromadzony materiał dowodowy wskazuje niezbicie na uszkodzenia w mieszkaniu oraz na ich zakres i koszt usunięcia. Powódka poniosła, że pozwany zawiadomiony był o terminie oględzin lokalu, a sporządzony wówczas protokół odzwierciedla stan mieszkania po opuszczeniu go przez B. P.. K. D. wskazała w apelacji ponadto na przekroczenie terminu sporządzenia uzasadnienia wyroku oraz na to, że na ostatniej rozprawie Przewodniczący, po udzieleniu głosu stronom, stwierdził: „to i tak nie jest nagrywane”. W oparciu o takie zarzuty i argumenty powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie jej powództwa również co do kwoty 2.000 zł tytułem kosztów przywrócenia lokalu do stanu sprzed jego wynajęcia pozwanemu.

B. P. skierował swoją apelację do orzeczenia uwzględniającego powództwo o zapłatę należności za wodę. Zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych oraz ich sprzeczność ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Podniósł, że w roku 2011 mieszkał w spornym lokalu w sumie niecałe 2 miesiące i nie jest możliwe, by zużył taką samą ilość wody jak w całym roku poprzednim. Wskazał, że w takiej sytuacji winien zapłacić jedynie za zużycie odpowiadające okresowi faktycznego zamieszkiwania, co wyliczył na kwotę 197,25 zł. Pozwany domagał się stosownej zmiany wyroku w zaskarżonej części.

Obie strony, reprezentowane przez radców prawnych, złożyły odpowiedzi na apelację przeciwnika, domagając się jej oddalenia i zasądzenia kosztów instancji odwoławczej.

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

Obie apelacje podlegają oddaleniu.

Sąd Rejonowy przeprowadził obszerne postępowanie dowodowe, które poddał następnie wnikliwej analizie i wyprowadził z niej właściwe wnioski, dając temu wyraz w poczynieniu prawidłowych ustaleń faktycznych i dokonaniu ich trafnej oceny prawnej. Sąd I instancji nie uchybił zasadzie swobodnej oceny dowodów, jako że wywiódł z nich ostatecznie logiczne konkluzje, rozważył wszystkie środki dowodowe i uwzględnił je we wzajemnym powiązaniu. Sąd odwoławczy akceptuje poczynione w tej sprawie ustalenia faktyczne i czyni je podstawą swego rozstrzygnięcia.

W zeznaniach świadków istotnie występują wskazane przez Sąd Rejonowy niespójności i rozbieżności, dotyczące przebiegu oględzin mieszkania i sporządzenia protokołu, a także rodzaju uszkodzeń – tu w konfrontacji z materiałem fotograficznym i oświadczeniem R. Ż.. Budzi to uzasadnione wątpliwości co do wiarygodności tych dowodów, zwłaszcza wobec dwóch okoliczności, mających zdaniem Sądu Okręgowego decydujące w omawianej kwestii znaczenie. Są to: brak protokołu zdawczo-odbiorczego przy rozpoczęciu najmu oraz brak kalkulacji kosztów remontu mieszkania na kwotę 2.000 zł. Pierwszy brak nie pozwala na rzetelne porównanie stanu lokalu sprzed i po najmie, a drugi uniemożliwia weryfikację niezbędnych kosztów usunięcia ewentualnych uszkodzeń, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy. Wskazaniem było w tej sytuacji przesłuchanie w charakterze świadka R. Ż. jako wystawiającego fakturę za remont, a powołanie tego dowodu obciążało powódkę (art. 6 k.c.), która jednak nie ukierunkowała tak postępowania dowodowego, co przy występujących w sprawie rozbieżnościach i niespójnościach w pozostałym materiale dowodowym nie pozwalało uznać zasadności roszczenia o zapłatę kwoty 2.000 zł jako kosztu remontu, który to koszt nie został udowodniony. Nawet zatem, gdyby założyć na korzyść skarżącej, że pozwany pozostawił mieszkanie w stanie pogorszonym, to dowody przedstawione przez powódkę na okoliczność rodzaju uszkodzeń, a przede wszystkim ich wartości i kosztu usunięcia nie były wystarczające dla oszacowania i zasądzenia należności.

Wobec powyższego apelacja K. D. nie mogła zostać uwzględniona, czego nie zmieniają pozostałe jej zarzuty, dotyczące ostatniej rozprawy przed Sądem Rejonowym i terminu sporządzenia pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku - jako niemające wpływu na wynik sprawy.

Chybione są również zarzuty apelacji pozwanego. W świetle uzgodnień stron i ich zeznań oraz zasad doświadczenia życiowego nie ulega wątpliwości, że B. P. obowiązany jest zapłacić powódce za wodę zużytą w 2011 roku. K. D. przedstawiła na tę okoliczność stosowne wyliczenie, mające oparcie w potwierdzonym przez dostawcę wody wskazaniu licznika głównego. Pozwany, kwestionując to wyliczenie, nie przedstawił żadnej konstruktywnej alternatywy, a brak podstaw, by został całkowicie zwolniony z obowiązku zapłaty za okres objęty najmem. W tej sytuacji słusznie uczynił Sąd Rejonowy, opierając rozstrzygnięcie na wyliczeniu powódki, które poddane zostało prawidłowej ocenie Sądu, przedstawionej w pisemnym uzasadnieniu. Zawarta tam argumentacja jest rzeczowa i logiczna, zaś B. P. dopiero w apelacji przedstawił kontrpropozycję rozliczenia, co należy uznać za spóźnione, a także dowolne.

W takim stanie rzeczy Sąd odwoławczy uznał, że zaskarżony wyrok odpowiada prawu oraz okolicznościom faktycznym sprawy, natomiast apelacje jako pozbawione usprawiedliwionych podstaw podlegają oddaleniu na podstawie art.385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło w oparciu o przepis art.98§1 k.p.c. w zw. z art.391§1 k.p.c. W zakresie dalej idącej apelacji powódki pozwanemu przysługuje zwrot kosztów zastępstwa prawnego, wynoszących 300 zł, a w zakresie węższej apelacji pozwanego powódce przypada odpowiednio z tego samego tytułu kwota 60 zł. Po wzajemnym potrąceniu K. D. winna zwrócić pozwanemu kwotę 240 zł (§6 pkt 1 i 3 oraz §12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych...).