

Sygn. akt IX Ca 805/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. T.

przeciwko M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Giżycku

z dnia 24 lutego 2015 r., sygn. akt I C 504/14,

uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Giżycku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt IX Ca 805/15

UZASADNIENIE

Powódka A. T. wniosła o zasądzenie od pozwanego M. K. kwoty 3.799 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że strony łączyła umowa najmu. Przy jej zawarciu powódka, będąca najemcą, wręczyła pozwanemu kaucję w wysokości 5.000 zł. Dochodzona kwota stanowi różnicę między kwotą kaucji a należnościami, których nie uregulowała powódka z tytułu opłat za gaz w wysokości 1.362,29 zł z odsetkami od dnia 22 marca 2012 r. do 30 kwietnia 2012 r. pomniejszonymi o kwotę 161,29 zł z tytułu zadośćuczynienia za brak prądu w określonym czasie.

Pozwany M. K. nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę, nie żądał przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności oraz nie złożył w sprawie wyjaśnień ustnie lub na piśmie.

Wyrokiem zaocznym z dnia 21 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.799 zł z ustawowymi odsetkami do dnia 1 maja 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 100 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

Pozwany M. K. w sprzeciwie wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Wskazał w uzasadnieniu, że przy zawarciu umowy najmu powódka przekazała mu kaucję w wysokości 5.000 zł, która w całości została przeznaczona na zaspokojenie roszczeń pozwanego wynikających ze zniszczeń domu i wyposażenia oraz nieuregulowanych przez powódkę opłat za energię elektryczną i wodę, jak również bezumownego korzystania przez powódkę z domu pozwanego już po wygaśnięciu umowy najmu. Suma tych roszczeń wynosi 10.833 zł. Pozwany wskazał, że roszczenie o zadośćuczynienie w wysokości 161,29 zł z tytułu braków w dostawie prądu nie zostało przez powódkę udowodnione.

Postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie

stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu Giżycku.

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w Giżycku uchylił w całości wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Piasecznie z dnia 21 lutego 2013 r., sygn. akt I C 1498/12 i powództwo oddalił. Zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 650 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że strony łączyła zawarta w dniu 2 sierpnia 2011 r. umowa najmu domu o powierzchni mieszkalnej (...) m², położonego w C., poczta G..

Zgodnie z tą umową pozwana zobowiązała się wpłacić na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń związanych ze zniszczeniem przedmiotu najmu kaucję w wysokości 5.000 zł. Z załącznika do umowy wynika, że strony sporządziły dokumentację fotograficzną stanu domu i jego wyposażenia na datę 16 września 2011 r., która to dokumentacja została przekazana najemcy na nośniku cyfrowym. Powyższy załącznik podpisały obie strony.

W myśl § 7 umowy kaucja podlegała zwrotowi w terminie 14 dni od rozliczenia należności oraz przejęcia lokalu. Strony dopuszczały możliwość komunikacji drogą elektroniczną.

Powódka w dniu 25 listopada 2011 r. wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2012 r. Od tego momentu rozpoczęła się między stronami korespondencja elektroniczna na temat wzajemnych roszczeń stron, w tym w zakresie zwrotu kaucji, zapłaty zaległych rachunków i odnowienia lokalu, np. malowania ścian.

W ocenie Sądu Rejonowego roszczenie powódki nie było zasadne, gdyż pozwany udowodnił, że żadaną przez powódkę część kaucji przeznaczył na prace konieczne do doprowadzenia domu do stanu sprzed zawarcia umowy najmu. Całkowita wartość tych prac została wykazana kosztorysem i wyniosła 14.411,13 zł. Zdaniem Sądu, to powódkę obciążał ciężar dowodu, że stan domu w C. z dnia zawarcia umowy jest tożsamy z jego stanem na datę opuszczenia go przez rodzinę powódki.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła powódka zarzucając w apelacji naruszenie:

1. art. 231 k.p.c. przez błędne jego zastosowanie i dokonanie błędnej oceny pewnych faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. niedostateczne zbadanie materiału dowodowego i ocenę wbrew zasadom logiki, sprzeciwiając się zasadzie swobodnej oceny i nadając wyrokowi znamiona dowolności oceny;
2. art. 232 k.p.c. przez błędne zastosowanie zgłoszonych dowodów lub ich pominięcie, dając wiarę stronie pozwanej, mimo braku stosownych w tym zakresie dowodów oraz nieuznanie przedstawionych przez powoda faktów, mimo potwierdzenia ich stosownymi dowodami;
3. art. 244 k.p.c. przez zamknięcie rozprawy przed całkowitym wyjaśnieniem sprawy w tymi nierozpoznanie wniosków strony pozwanej;

4. nieprawidłowe zastosowanie art. 207 k.p.c. i art. 217 k.p.c. przez dopuszczenie spóźnionych dowodów oraz uznanie, iż strona powodowa nie odniosła się do nich, mimo iż Sąd nie wezwał stron do wymiany pism procesowych ani też nie zobowiązał pozwanej do zajęcia stanowiska oraz dostarczył spóźnione pisma i dowody pozwanej w terminie uniemożliwiającym skuteczne zajęcie stanowiska przez powódkę przed wydaniem wyroku.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez jego uchylenie i podtrzymanie wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Piasecznie, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz orzeczenie o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Przede wszystkim należy wskazać, iż Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiązać go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Uwzględniając treść tej uchwały wskazać należy, iż w niniejszej sprawie doszło do naruszenia prawa materialnego, także będącego poza zarzutami podniesionymi w apelacji.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd Rejonowy przyjął, iż na powódce spoczywa ciężar udowodnienia, że stan domu będącego przedmiotem najmu z dnia zawarcia tej umowy jest tożsamy z jego stanem na datę opuszczenia go przez powódkę. Takie rozłożenie ciężaru dowodowego w sprawie o zwrot kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu lokalu narusza art. 6 k.c. Zgodnie z tym przepisem ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Norma ta, o charakterze materialnoprawnym, uzupełniana jest przez przepisy prawa procesowego, przede wszystkim o dowodach i postępowaniu dowodowym. Szczególnie istotne znaczenie ma art. 232 k.p.c., zgodnie z treścią którego, to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Jeżeli zatem określone okoliczności faktyczne, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, nie zostaną udowodnione w sporze cywilnym, to przepis art. 6 k.c. zdecyduje, kto poniesie negatywne konsekwencje procesowe tego stanu rzeczy.

W niniejszej sprawie powódka domagała się zwrotu części kaucji, którą wpłaciła pozwanemu przy zawarciu umowy najmu. Zgodnie z art. 6. ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r. poz. 150) kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

W myśl tego przepisu na powódce ciążył zatem obowiązek wykazania, że zapłaciła kaucję w określonej wysokości oraz, że nastąpiło opróżnienie lokalu jak również datę tego zdarzenia. Podkreślić należy, iż okoliczności te nie były w niniejszej sprawie sporne. Powódka zapłaciła bowiem kaucję w wysokości 5.000 zł, domagała się natomiast zwrotu kaucji w wysokości 3.799 zł, uwzględniając przy tym należności z tytułu zaległych opłat za media należne pozwanemu. Nie było również sporne, że lokal będący przedmiotem najmu został opróżniony oraz data tego zdarzenia.

W tej sytuacji to na pozwanym ciążył obowiązek wykazania, iż istnieją dalsze należności z tytułu najmu, poza wskazanymi, przez powódkę, które powodują bezzasadność żądania powódki.

Nie można jednak uznać, iż pozwany wykazał istnienie tych należności wyłącznie w oparciu o dowody dopuszczone przez Sąd Rejonowy. Należy podkreślić, iż stan domu po opróżnieniu był między stronami okolicznością sporną. Powódka kwestionowała nie tylko jakiegokolwiek roszczenia wynikające ze zniszczeń domu zgłoszone przez powoda w sprzeciwie od wyroku zaocznego lecz również jeszcze przed wniesieniem pozwu. Okoliczność ta oraz rozkład ciężaru

dowodowego określony w art. 6 k.c. powodowały, że pozwany powinien był udowodnić swoje roszczenia wynikające ze stanu opróżnionego przez powódkę domu.

Za taki wiarygodny dowód istnienia szkód powstałych w opróżnionym domu nie sposób przyjąć kosztorysu prac remontowych i dokumentacji zdjęciowej. Kosztorys jest bowiem jedynie dokumentem prywatnym (art. 245 k.c.), który stanowi jedynie dowód tego, że osoba która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Nie jest dowodem tego, że określone szkody w lokalu pozwanego powstały. Dokumentacja zdjęciowa nie koresponduje natomiast zarówno z kosztorysem jak i wskazanymi w sprzeciwie uszkodzeniami. W istocie oparcie się wyłącznie na tych dowodach powinno skutkować uwzględnieniem powództwa.

Należy jednak zwrócić uwagę, że pozwany jak i sama powódka zgłosili szereg wniosków dowodowych, do których w większości nie odniósł się Sąd Rejonowy. W szczególności zgłoszony przez pozwanego wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron mógłby, z uwagi na charakter sprawy, mieć kluczowe znaczenie, dla ustalenia czy i ewentualnie jaki był zakres uszkodzeń. Sąd Rejonowy nie odniósł się jednak do tych wniosków. Nie istniała przy tym możliwość przeprowadzenia rzeczonych dowodów przez Sąd II instancji. Przedmiotowa sprawa rozpoznawana jest bowiem w ramach postępowania uproszczonego czego konsekwencją są ograniczenia dowodowe przejawiające się możliwością dopuszczenia jedynie dowodu z dokumentu (art. 505¹¹ k.p.c.). Jeżeli natomiast zachodzi konieczność zastosowania szerszego postępowania dowodowego, sąd o ile nie zajdą okoliczności oparcia apelacji na późniejszym wykryciu okoliczności faktycznych lub środkach dowodowych, z których strona nie mogła skorzystać przed sądem pierwszej instancji, uchyli zaskarżony wyrok i przekaże sprawę do ponownego rozpoznania (art. 505¹² k.p.c.). Taka sytuacja zachodziła w niniejszej sprawie.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Przy ponownym rozpoznaniu Sąd Rejonowy powinien rozpoznać wnioski dowodowe zgłoszone przez strony, ocenić ich dopuszczalność i rozważyć zasadność ich przeprowadzenia aby ostatecznie dokonać prawidłowej oceny całości materiału dowodowego zebranego w sprawie. Stosownie do wyników tego postępowania należy rozstrzygnąć o zasadności roszczenia powódki.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 505¹² § 1 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.