

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich przeciwko W. W. i D. P. o zapłatę, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej w ramach należności głównej kwotę 18.450,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1) oraz koszty procesu w wysokości 2.773 zł (pkt 3). W pozostałej części powództwo zostało oddalone (pkt 2). Z kolei rozliczając koszty sądowe Sąd nakazał ściągnąć od powódki z zasądzzonego roszczenia kwotę 802 zł (pkt 4) oraz od pozwanych kwotę 1.556 zł (pkt 5).

Powyższy wyrok zapadł na podstawie ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Rejonowego, których najistotniejsze elementy są następujące:

Na podstawie umowy najmu Miasto Ł. udostępniło W. W. i D. P. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), w zamian za uiszczanie comiesięcznego czynszu oraz pokrywanie opłat eksploatacyjnych, liczonych poza abonamentem za wodomierz, wg ilości osób. Rzeczony lokal złożony z pokoju i kuchni miał status lokal socjalnego, który przydzielono pozwany po eksmisji z innego lokalu. Ze względu na brak WC, łazienki, centralnego ogrzewania i gazu przewodowego czynsz został obniżony o 25%.

W dniu 29 kwietnia 2013 r. pozwane w oświadczenia złożonym powodowi uznały zaległości czynszowe na dzień 31 marca 2013 r. w łącznej kwocie 11.537,18 zł.

Z uwagi na zły stan okien oraz ich nieszczelność pozwane zwróciły się do administracji z prośbą o udzielenie zgody na ich wymianę. Na przełomie 2008/2009 r. administracja zaakceptowała plan wymiany okien. Poniesione przez pozwane z tego tytułu koszty zamknęły się kwotą 2.943,93 zł. Po montażu pracownicy powódki nie mieli żadnych uwag ani zastrzeżeń, jednakże z dokonanych oględzin nie sporządzili żadnego protokołu. Pozwane nie otrzymały też zwrotu połowy kosztów, które miały być odliczone od czynszu. W. W. w trakcie wizyt w spółdzielni zwracała się o zwrot należności, każdorazowo okazując faktury. Mimo jej próśb pracownicy nie chcieli zrobić kserokopii, żądając pozostawienia oryginałów.

W przedmiotowym lokalu nigdy nie mieszkała W. P. (1) wraz z dziećmi, ponieważ przebywała w mieszkaniu partnera przy ul. (...) w Ł.. Mimo meldunku w tym lokalu nie mieszkała też M. K. (wcześniej P.). Ze skierowanego przez nią do administracji pisemnego oświadczenia wynikało, że jej centrum życiowe znajduje się w lokalu figurującym pod adresem ul. (...), który należy do narzeczonego. Ponadto w tymże lokalu był zameldowany jej syn D. K.. Natomiast krótko razem z pozwany zamieszkiwała J. K., co miało miejsce od marca do czerwca 2013 r. w okresie jej ciąży i porodu. W. P. (2) pisząc oświadczenie o ilości osób zajmujących lokal, wskazywała, że osoby, wskazane na umowie nie zamieszkują w nim, ale w kazano jej tak napisać, bo „tak było przy przeprowadzce”. Wielokrotnie informowała ustnie Administrację, że w lokalu zamieszkuje tylko ona wraz z córką D. P..

Podczas zamieszkania pozwane stwierdziły, że lokal jest zawilgocony i zagrzybiony. Na samym początku nie było to widoczne, ponieważ wówczas otrzymały one odświeżony i odmalowany lokal. Pozwane zgłaszały ten stan rzeczy pracownikom Administracji powoda.

Lokal pozwanych był zawilgocony i zagrzybiony w dniu dokonania oględzin przez biegłego

Stosownie do uchwały Rady Miasta nr VI/84/07 z dnia 21 lutego 2007 r. obniżka z tytułu zawilgocenia i zagrzybienia wynosiła 20%, a potem zgodnie z kolejną uchwałą nr XLIV/826/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. 15%.

Zadłużenie pozwanych za dochodzony okres z tytułu czynszu najmu i opłat dodatkowych, uwzględniając dodatkową obniżkę czynszu z tytułu zgrzybienia i okresowe zamieszkanie J. K. wynosi wraz z odsetkami 19.720,35 zł. Do

określenia, że przegrody budowlane są czy były zawilgocone czy zagrzybione nie potrzeba uprawnień budowlanych, opinie uprawnionych osób są potrzebne jedynie do określenia rodzaju grzyba i skutków dla życia i zdrowia ludzi.

Na płaszczyźnie merytorycznej Sąd I instancji uznał, że zgłoszone roszczenie jest zasadne, mając oparcie w art. 659 k.c. Sąd nie podzielił przy tym podniesionego przez pozwane zarzutu przedawnienia, wyjaśniając że stosownie do art. 118 k.c. roszczenie z umowy najmu jako roszczenie o świadczenie okresowe ulega przedawnieniu z upływem 3 lat. Jednocześnie pozwane uznały roszczenie w zakresie należności głównej i odsetek zaległych na dzień 31 marca 2013 r., dlatego też po myśli art. 123 § 1 pkt 2 k.c. doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia. Identyczny skutek miało ponadto wytoczenie powództwa w dniu 24 sierpnia 2015 r., co wynikało z art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. Zdaniem Sądu rację bytu miał kolejny zarzut pozwanych dotyczący naliczenia opłat dodatkowych za osoby niezamieszkujące w lokalu. Poczynione ustalenia ujawniły bowiem, że status lokatorek miały W. W. i D. P., a tylko okresowo zamieszkiwała z nimi J. K.. Natomiast pozostałe osoby tj. W. P. (1) i M. K. w żaden sposób nie były związane z lokalem, gdyż swoje potrzeby mieszkaniowe zaspakajały w zupełnie innych miejscach. W tej sferze Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanych i powołanych przez nie świadków. Bez wpływu na tą ocenę pozostawało złożenie pisemnego oświadczenia o większej ilości osób przebywających w lokalu, albowiem pozwane w tym przypadku działały pod naciskiem pracowników Administracji. Dokładnie rzecz biorąc pozwane obawiały się, że lokal nie będzie mógł być wynajmowany jako socjalny, z uwagi na istniejące wymogi co do ilości osób i powierzchni lokalu. Następnie Sąd podzielił stanowisko pozwanych odnośnie zawyżenia stawki czynszu przez powodowe Miasto na skutek nieuwzględnienia przez wynajmującego istniejącego w lokalu zagrzybienia. Przeszkodą ku temu nie był nawet brak stwierdzenia takiego stanu rzeczy przed wniesieniem pozwu, w orzeczeniu mykologa bądź osoby z uprawnieniami budowlanymi, który to wymóg wprowadzał akt prawa miejscowego w postaci uchwały Rady Miasta nr VI/84/07 z dnia 21 lutego 2007 r. Sąd zwrócił uwagę, iż pozwane zgłaszały fakt zawilgocenia i zagrzybienia lokalu Administracji, wobec czego do niej należało powołanie odpowiedniego specjalisty. W istocie rzeczy to powódka dopuściła się określonego zaniedbania, za które pozwane nie mogą ponosić odpowiedzialności. Dodatkowo Sąd za biegłym przypomniał, że stwierdzenie zagrzybienia, nie wymaga wiadomości specjalnych, a jedynie jest to konieczne do określenia rodzaju grzyba i konkretnych skutków dla zdrowia i życia. W ocenie Sądu niedopełnienie wymagań wskazanych w powołanej uchwale nie stoi na przeszkodzie ustaleniu tej okoliczności w postępowaniu sądowym. Opierając się na zgromadzonym materiale dowodowym Sąd stwierdził, iż wspomniane zawilgocenie i zagrzybienie lokalu pojawiło się już przed zawarciem umowy najmu, przy czym najprawdopodobniej nastąpiło to wskutek przedostawania się wody opadowej przez nieszczelne, niedomykające się i słabo oprawione okna. Wadliwa stolarka okienna na którą uskarżały się pozwane, była główną przyczyną wymiany okien, na co powódka wyraziła zgodę. W tym zakresie Sąd uznał, iż działania pozwanych były w pełni usprawiedliwione w świetle art. 663 k.c., wobec czego na uwzględnienie zasługiwał zarzut potrącenia kosztów wymiany okien z należnościami czynszowymi. Według Sądu wymiana okien stanowiła konieczną naprawę, bez przeprowadzenia której rzecz była nieprzydatna do umówionego użytku. Skoro bowiem przepis zezwala najemcy na dokonanie naprawy na koszt wynajmującego, to przysługujące mu uprawnienie może też zrealizować w drodze potrącenia jego należności z należnością wynajmującego z tytułu czynszu. Treść tego przepisu nie wyklucza paralelnego jego zastosowania w odniesieniu do sytuacji, w której najemca poczynił z administratorem ustalenia co do sposobu usunięcia wad i poniesienia kosztów. Na poparcie swojego stanowiska Sąd odwołał się do poglądów judykatury, dopuszczających opisane wyżej rozwiązanie. W ocenie Sądu zostały również spełnione przesłanki potrącenia wymienione w art. 498 k.c. Obie wierzytelności miały charakter pieniężny oraz były wymagalne, jako że pozwane wzywały Administrację do partycypacji w pokryciu połowy kosztów wymiany okien. Z tego też względu zgodnie z art. 498 § 2 k.c. na skutek złożonego oświadczenia o potrąceniu obie wierzytelności umorzyły się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Zgodnie z art. 499 k.c. oświadczenie miało moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Należność dochodzona pozwem z mocy prawa uległa zatem umorzeniu w części 1.471,96 zł. Ostatecznie Sąd zasądził od pozwanych kwotę 18.450,37 zł, obejmującą należność główną, odsetki oraz koszty dochodzenia należności. W zakresie odsetek ustawowych Sąd sięgnął do art. 481 § 1 k.c. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znalazło oparcie w art. 100 k.p.c., ponieważ pozwane przegrały sprawę w około 66%. W tej samej proporcji obciążono strony kosztami sądowymi, na podstawie art. art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od opisanego orzeczenia wniósł pełnomocnik strony powodowej, zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo, czyli co do pkt 2 tj. w zakresie kwoty 9.477,07 zł wraz z odsetkami oraz kwestionując rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w pkt 3 wyroku. Sformułowane pod adresem wyroku zarzuty opiewały na:

**1.** naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, polegającej na pominięciu dowodów z dokumentów zgłoszonych przez powoda co do stanu technicznego w jakim znajdował się lokal, ilości osób zajmujących lokal i oparcie się wyłącznie na dowodzie z zeznań pozwanych; brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem istotnej jego części obejmującej: protokół wprowadzenia do lokalu, treść umów zawartych przez strony stosunku najmu, oświadczeń i wniosków składanych przez pozwanych z których wynikał stan techniczny lokalu i ilość osób zajmujących lokal a w konsekwencji błędne ustalenie wysokości czynszu i innych opłat za korzystanie z lokalu, tym samym przysługujących powodowi i zasadzonych należności; błędną ocenę opinii biegłego i uznanie, że zachodzą podstawy dla obniżenia czynszu, podczas gdy jest on zgodny z obowiązującymi w dacie dokonywania obciążenia pozwanych przepisami prawa miejscowego na co zwracała uwagę teza dowodowa zgodnie z którą biegły miał ocenić prawidłowość dochodzonego czynszu w oparciu o przepisy prawa miejscowego;

**2.** naruszenie prawa materialnego, w tym:

**a)** art. 6c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (u.o.l.) poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że zachodziła konieczność wymiany stolarki okiennej w lokalu, choć taka konieczność nie wynika z protokołu przekazania lokalu pozwany a protokół ten stanowi podstawę rozliczenia nakładów poczynionych na lokal i odnosi się do chwili zwrotu lokalu;

**b)** art. 6d u.o.l. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że najemca może dokonać wymiany stolarki okiennej bez zgody powoda z żądaniem rozliczenia w czynszu;

**c)** art. 6e u.o.l. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że rozliczenie nakładów z tytułu wymiany okien, dokonanych bez zgody powoda, może nastąpić przed zwrotem lokalu powodowi;

**d)** art. 353 k.c. i art. 354 k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że pozwane nie są związane treścią zawartych umów najmu, mogą dokonywać dowolnych prac w lokalu z żądaniem zwrotu ich wartości przed zwrotem lokalu oraz będąc najemcami lokalu zwolnieni są z obowiązku zapłaty należności w wysokości i na warunkach wynikającej z umowy;

**e)** art. 498 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że spełnione zostały bezwzględnie obowiązujące przesłanki potrącenia wydatków poniesionych przez pozwanych na wymianę stolarki okiennej, podczas gdy brak jest spełnienia przesłanki ich wymagalności;

**f)** art. 663 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że pozwane mogą dokonywać napraw w lokalu bez wiedzy i zgody powoda;

**g)** art. 676 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że rozliczenie z tytułu nakładów może nastąpić bez uzyskania zgody powoda, przed zwrotem lokalu powodowi;

**h)** uchwał Rady Miejskiej w Ł.: Nr VI/84/07 z dnia 21 lutego 2007 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ł. na lata 2007 – 2011 w części dotyczącej zasad polityki czynszowej oraz Nr XLIV/826/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ł. na lata 2012 – 2016 poprzez przyjęcie, że zachodzą podstawy dla zastosowania czynników obniżających stawkę czynszu podczas, gdy nie zostały spełnione przesłanki dla udzielenia takiej ulgi wynikająca z prawa miejscowego.

Przy tak sformułowanych zarzutach strona skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części poprzez uwzględnienie powództwa w całości tj. także co do kwoty 9.477,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, poczynając od dnia 1 stycznia 2016 r. Oprócz tego apelantka zwróciła się o solidarne zasądzenie od pozwanych kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwane wniosły o jej oddalenie, podtrzymując swoje stanowisko zajęte w toku postępowania.

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

Apelacja jest niezasadna.

Na wstępie odnotować należy, że strona skarżąca w swej apelacji podniosła zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak i prawa materialnego. Co do zasady, w pierwszej kolejności, rozważenia wymagają więc kwestie procesowe, zwłaszcza że powodowe Miasto Ł. w ramach tego zarzutu kwestionuje zakres przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego, jak i poczynione ustalenia faktyczne. Dopiero, gdy wskazany zarzut okaże się nietrafny możliwa jest ocena zasadności naruszenia prawa materialnego na tle ustaleń stanowiących podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku.

Podkreślić trzeba, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarczy stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego, nie odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest bowiem wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności apelujący powinien zatem wskazać, jakie kryteria naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może bowiem polegać na zaprezentowaniu ustalonego przez siebie, na podstawie własnej oceny dowodów stanu faktycznego. Skarżący powinien wskazać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Tymczasem apelacja powódki jest takiej argumentacji pozbawiona, a sprowadza się wyłącznie do polemiki z ustaleniami sądu pierwszej instancji i stanowi próbę odmiennej oceny dowodów nie znajdującą oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Dokładnie rzecz biorąc apelantka podniosła, iż Sąd w niczym nieuzasadniony sposób dał prymat osobowemu źródłom dowodowym tj. zeznaniom pozwanych i świadków, które jednak nie były miarodajne zwłaszcza w konfrontacji z dokumentami będącymi w dyspozycji powódki. Tymczasem te dokumenty należycie obrazowały stan techniczny lokalu oraz ilość zamieszkujących tam osób, co zostało całkowicie zbagatelizowane przez Sąd. Oprócz tego w apelacji podkreślono, iż strona powodowa nie wyraziła zgody na dokonanie nakładów na przedmiot najmu, bądź też, że poczynione nakłady nie miały charakteru nakładów koniecznych. Nie ulega jednak wątpliwości, że samo subiektywne przekonania skarżącego co do swoich racji, nie znajdujące oparcia w zebranych materiale dowodowym, ani też w wykładni przepisów jakiej dokonał prawidłowo Sąd Rejonowy nie może prowadzić do podważenia trafności stanowiska Sądu I instancji. Poza tym przedstawione przez stronę skarżącą zapatrywanie jest błędne od strony konstrukcyjnej. Mianowicie bierze ono za punkt wyjścia swoistą hierarchizację dowodów według ich rodzaju, przyjmując odgórne założenie, że dowód z zeznań jest „mniej wartościowy” względem innych dowodów o charakterze obiektywnym, a zwłaszcza dokumentów. Nie będzie przesadą stwierdzenie, że prawidłowa ocena zeznań stron i świadków niejednokrotnie może wpłynąć na kierunek rozstrzygnięcia sądu. Z tego względu kryteria oceny wiarygodności wypowiedzi świadków nabierają praktycznego waloru. Analiza orzecznictwa wskazuje, iż nie jest możliwym ustalenie odgórnych kryteriów oceny zeznań świadka. Nie ulega jednak wątpliwości, że o wiarygodności świadka przede wszystkim przesądzają kryteria logiczne i życiowe, a nie jedynie powiązania rodzinne lub osobiste. Na powyższe zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 21 marca 2013 r. (I ACa 4/13, opubl. baza prawna LEX nr 1344193) wskazując, że ocena zeznań świadków nie może ograniczać się do rodzaju stosunków łączących świadka ze stroną, ale powinna opierać się na zestawieniu treści zeznań z pozostałymi dowodami naświetlającymi okoliczności sprawy w sposób odmienny i na dokonaniu prawidłowego wyboru, po rozważeniu wyników sprzeczności w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego. Z kolei Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 14 sierpnia 2012 r. (I ACa 37/12, opubl. baza prawna

LEX nr 1238219) dostrzegł, iż fakt, że świadek jest pracownikiem, czy też znajomym, a nawet krewnym strony nie dyskwalifikuje sam przez się jego zeznań wtedy, gdy są niekorzystne dla drugiej strony. Zeznania takiego świadka są oceniane z uwzględnieniem wszystkich okoliczności, w tym również stosunku, w jakim pozostaje on do każdej ze stron, ale ponadto – z uwzględnieniem jego cech osobistych, relacji między treścią jego zeznań a innymi dowodami w sprawie itd." Natomiast Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 28 sierpnia 2003 r. (I ACa 338/03, opubl. baza prawna LEX nr 516520) przyjął, że nie można dyskredytować zeznań świadka tylko z tego powodu, że pozostaje on w bliskich stosunkach handlowych z jedną ze stron postępowania. Dla porządku wskazać należy, że istnieją również nieco inaczej skonstruowane wypowiedzi judykatury, w których uwypukla się, że nastawienie emocjonalne świadka składającego zeznania może prowadzić do podważenia wiarygodności jego relacji. W szczególności taka sytuacja może mieć miejsce, jeśli świadek jest bezpośrednio zainteresowany wynikiem procesu lub przejawia zaangażowanie na rzecz jednej ze stron. Idąc dalej warto odnotować pogląd, zgodnie z którym dowód z zeznań świadków nie może być uznany za "słabszy", "mniej wartościowy" od innych dowodów. Okoliczność tego rodzaju, że określone relacje świadków pozostają w sprzeczności z dokumentami nie jest bowiem wystarczająca do przyjęcia, że zeznania świadka są niewiarygodne. Przykładem tego jest wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 5 marca 2014 r. (III AUa 1272/13, opubl. baza prawna LEX nr 1451561) gdzie powiedziano, że świadectwo pracy jako dowód z dokumentu prywatnego nie ma silniejszej mocy dowodowej, niż dowód z zeznań świadków lub z przesłuchania stron. Natomiast Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 października 2011 r. (II UK 43/11, opubl. baza prawna LEX Nr 1108484) uznał, że przyjęte przez Sąd drugiej instancji założenie, jakoby "w sprawach jak niniejsza" za dopuszczalne i wiarygodne mogły być uznane tylko te dowody osobowe, które nie "kłóć się z dowodami z dokumentacji", w istocie prowadzi nie tylko do zanegowania możliwości podważenia treści dokumentów prywatnych w sprawach o świadczenie z ubezpieczenia społecznego, ale także - idąc dalej - do przyjęcia niedopuszczalności prowadzenia w tych sprawach postępowania dowodowego ponad osnowę jakiegokolwiek dokumentu. Mimo tego trzeba pamiętać, iż niejednokrotnie uznaje się dowód z zeznań świadka za "niepewny", skoro opiera się on na subiektywnych spostrzeżeniach. Wskazuje się przy tym, że w razie dostrzeżenia sprzeczności w zeznaniach świadka z dowodami o charakterze obiektywnym, okoliczność ta wpływa na uznanie relacji świadków za niewiarygodne. Między innymi dlatego Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 27 września 2012 r. (I ACa 318/12, opub. baza prawna LEX nr 1237837) uznał, że racjonalnym jest przyjęcie, że większy walor wiarygodności posiadają dokumenty pochodzące z okresu, w którym strony nie przewidywały możliwości ich procesowego wykorzystania, niż zeznania osób, bądź to bezpośrednio zainteresowanych wynikiem sprawy, bądź tych związanych ze stronami więzami osobistymi lub gospodarczymi. Płynąca z powyższego konkluzja jest taka, że Sąd dokonując swobodnej oceny zeznań stron i świadków nie może popadać w jakikolwiek schematyzm. Prawidłowa ocena zeznań możliwa jest bowiem jedynie w oparciu o całokształt okoliczności sprawy. Wszystkie te względy miał również na uwadze Sąd Rejonowy, wobec czego dokonana przezeń ocena dowodów musi się ostać. Zgodzić się wypada ze Sądem I instancji, że zeznania pozwanych oraz świadków M. K. i J. K. były spójne, logiczne i rzetelne. Wymienione osoby zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą i rozeznaniami przedstawili Sądowi to co było im wiadome, nie dopuszczając się żadnych przekłamań czy przeinaczeń. Wskazane relacje były przy tym spontaniczne i konkretne, ukazując klarowny obraz przebiegu wydarzeń. Przesłuchane osoby wyraźnie wskazały krąg lokatorów, do grona których w istocie zaliczały się tylko pozwane. Z kolei pozostałe osoby przebywały na stałe w zupełnie innych miejscach, z wyjątkiem J. K., która krótko mieszkała z pozwanymi. Co prawda na tym tle istniały pewne rozbieżności dostrzeżone przez Sąd, jednakże pozwane przekonująco wytłumaczyły motywy, które nimi kierowały przy składaniu oświadczenia o uznaniu długu ze wskazaniem większej ilości osób zamieszkujących lokal. Mianowicie złożenie takiej deklaracji wynikało po pierwsze z usprawiedliwionej obawy pozwanych oraz po drugie ze zdecydowanego przekonania pracowników powoda, że lokal ten nie będzie mógł być wynajmowany jako socjalny, z uwagi na istniejące wymogi co do ilości osób i powierzchni lokalu. Podobnie należy oceniać protokół przekazania lokalu pozwanym, w którym nie odnotowano żadnych usterek i mankamentów odnośnie stanu technicznego, a przede wszystkim zawilgocenia i zagrzybienia. Owszem lokal wyglądał w miarę przyzwoicie, ponieważ został odświeżony i pomalowany. W istocie rzeczy były to tylko pozory, ponieważ doraźne i prowizoryczne działania tylko zamaskowały rzeczywisty stan lokalu. Niedługo po wprowadzeniu pozwane stwierdziły fatalny stan stolarki okiennej, wyrażający się szeregiem niesprawności. Rychło uwidoczniło się też w pełni wspomniane zawilgocenie i zagrzybienie. Ten niekorzystny stan rzeczy był skutkiem nadmiaru wilgoci dostającej się do pomieszczenia poprzez nieszczelne okna. Z pola widzenia nie może umknąć, iż obie pozwane wielokrotnie interweniowały w tej sprawie u pozwanego. Na występujące na tym tle zależności zwrócił też uwagę powołany w

sprawie biegły. Obrazu rzeczy nie zmienia przy tym specjalizacja biegłego (wycena czynszów), ponieważ w zakresie swoich kompetencji był on władny wypowiadać się o stanie lokalu, który bezpośrednio wpływał przecież na wielkość należnego czynszu. Fakt zagrzybienia był bowiem ewidentny i w sumie nadawał się do stwierdzenia przez każdą postronną osobę. Ponadto jak słusznie zauważy biegły wymagane przez prawo miejscowe opinie osób uprawnionych (mykolog, budowlaniec) byłyby potrzebne w kontekście określenia rodzaju grzyba i skutków dla życia i zdrowia ludzi. Tymczasem pozwane nie rościły sobie z tego tytułu żadnych roszczeń o charakterze kontraktowym bądź deliktowym. Natomiast samo stwierdzenie zagrzybienia oraz dość oczywistego mechanizmu jego powstania mogło zostać przesądzone w toku postępowania za pomocą dostępnych danych i informacji.

Reasumując niniejszy Sąd Okręgowy, dokonując samodzielnie oceny tego materiału nie znalazł podstaw do poczynienia ustaleń odmiennych lub ich uzupełnienia w zakresie zakreślonym granicami apelacji. Jak już była o tym mowa zgromadzony w sprawie materiał dowodowy został zebrany w sposób wyczerpujący, nie zawiera braków i jest kompletny, a decyzja Sądu I instancji została wydana w oparciu o prawidłową ocenę ujawnionych faktów i stanowi wystarczającą podstawę do wydania zaskarżonego wyroku. W tej sytuacji analiza materiału dowodowego pozwala na stwierdzenie, że brak jest podstaw do przychylenia się do apelacji, którą oceniać należy tylko jako polemikę z prawidłowymi ustaleniami i rozważaniami Sądu I instancji.

Przechodząc do zagadnień materialnoprawnych zaznaczenia wymaga, że ich analiza była determinowana poprzez pryzmat i kształt stosunku obligacyjnego łączącego strony. Nie ulega wątpliwości, że umowa najmu, na podstawie której pozwane korzystają z lokalu, podlega regulacji ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1234). Zgodnie z art. 6a ust. 4 powołanej wyżej ustawy do obowiązków wynajmującego należy między innymi dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji, wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej. Z kolei najemcę stosownie do art. 6b ust. 2 obciąża naprawa i konserwacja okien i drzwi. W myśl art. 6c przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, przy czym protokół ten stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu. Wedle art. 6d. ustawy najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Ponadto ustawa o ochronie lokatorów jako zasadę przyjmuje w art. 6e, że o ile strony nie postanowią inaczej, rozliczeń pomiędzy najemcą i wynajmującym z tytułu dokonanych ulepszeń i remontów dokonuje się dopiero po zakończeniu umowy najmu i opróżnieniu lokalu. Brak odniesienia się przez Sąd Rejonowy do tych unormowań, wbrew odmiennym twierdzeniom skarżącego, nie oznacza automatycznie ich pominięcia ani naruszenia. W istocie rzeczy Sąd dał pierwszeństwo regulacjom kodeksowym. Za tym rozwiązaniem opowiada się też Sąd odwoławczy, ponieważ cytowana ustawa nie jest regulacją pełną, tym bardziej że w art. 3 wskazuje się, że przepisy niniejszej ustawy nie naruszają przepisów innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów w sposób korzystniejszy dla lokatora. Takim przepisem – w ocenie Sądu Okręgowego – jest art. 663 k.c., który uczynił podstawą swojego rozstrzygnięcia Sąd I instancji. Wedle jego brzmienia jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Przenosząc powołane wyżej przepisy na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy słusznie wskazał, że dla oceny zasadności powództwa niezbędne było ustalenie, czy wymiana okien przeprowadzona przez pozwane była niezbędną naprawą w rozumieniu art. 663 k.c., to jest, że okna przed wymianą były w takim stanie technicznym, że czyniły mieszkanie niezdatnym do użytku. Tylko takie ustalenie umożliwiłoby bowiem uwzględnienie zarzutu potrącenia w zakresie żądania zwrotu kosztów wymiany okien. Gwoli przypomnienia przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należytym stanie, na przykład remonty i konserwacja rzeczy, zasiewy, utrzymanie zwierząt, płacenie podatków. Inne nakłady mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one wartość rzeczy – nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje – nakłady zbytkowne (por. wyrok SN z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, opubl. baza prawna LEX nr 196597). Dodatkowo w przypadku najmu pojawia się jeszcze jedna zbiorcza kategoria nakładów o charakterze ulepszającym, o których mowa w art. 676 k.c. W

doktrynie takowe nakłady definiuje się jako nakłady zwiększające w chwili wydania przedmiotu najmu jego wartość lub użyteczność z uwzględnieniem przeznaczenia danego przedmiotu, bądź też jako nadanie pożytecznych właściwości przedmiotowi najmu, mimo że bez ich nadawania przedmiot był zdalny do użytku (tak Kodeks cywilny. Komentarz; red. K. Osajda, 2014, Legalis, komentarz do art. 676 k.c.). Niezwykle doniosłe znaczenie ma też art. 662 k.c., ponieważ nakłady konieczne co do zasady obciążają wynajmującego (§ 1), jednakże drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy spoczywają na najemcy (§ 2). Wedle § 1 wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Przepis ten zawiera normę o charakterze dyspozytywnym, co pozwala stronom na odmienne uregulowanie w umowie materii objętej jego regulacją. Można zatem umówić się o wynajęcie rzeczy wadliwej i obciążyć jej naprawą najemcę. Okolicznością podstawową jest jednak wiedza najemcy o stanie rzeczy w chwili jej wydania i zgodny zamiar stron nawiązania takiego właśnie stosunku prawnego. Jeżeli zatem strony odmiennie uregulowałyby łączący je stosunek prawny niż to wynika z art. 662 § 1 k.c., najemca dokonujący nakładów koniecznych na rzecz nie uzyska zwrotu ich wartości od wynajmującego (por. wyrok SN z dnia 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08, opubl. baza prawna LEX nr 548800 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2011 r., VI ACa 852/10, opubl. baza prawna LEX nr 835549). Jeżeli więc elementem charakterystycznym łączącej strony umowy najmu byłoby to, że wynajmujący oferował lokal wymagający remontu i adaptacji do celów gospodarczych zakładanych przez najemcę, który dodatkowo miał świadomość złego stanu technicznego lokalu i konieczności przeprowadzenia w nim remontu i adaptacji na potrzeby planowanej działalności to znaczy, że wyłączają funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 k.c. Ze zrozumiałych względów nie miałyby wtedy też zastosowania art. 663 k.c. Natomiast w kontrolowanej sprawie nie zostały poczynione żadne takie ustalenia, które odbiegałyby od ogólnego schematu dbałości o wynajętą rzecz. Co więcej błędne jest przekonanie skarżącej zawarte w apelacji, że nakłady poczynione przez pozwane nie miały charakteru nakładów koniecznych. Wręcz przeciwnie wymiana mocno wyeksploatowanych okien była niezbędna, ponieważ bez tego zamieszkiwanie w lokalu pociągałoby za sobą znaczne niedogodności i uciążliwości. Nieszczelne i niesprawne okna przekładały się nie tylko na stwierdzone zawilgocenie i zagrzybienie, ale ponadto w dalszej perspektywie pociągałyby za sobą zwiększone wydatki eksploatacyjne, chociażby związane z ogrzewaniem lokalu. W tym stanie rzeczy nie dziwi więc postawa pozwanych, które zdecydowały się na wymianę okien. Poza tym w tej sferze nie dopuściły się one żadnej samowoli, albowiem lojalnie poinformowały pozwanego o stanie lokalu oraz usilnie monitowały o podjęcie stosownych działań. Brak wymiernej reakcji skłonił pozwane do wdrożenia samodzielnej inicjatywy, przy czym własne zamiary w tym zakresie skonsultowały one z pracownikami pozwanego. W rezultacie opisane w pozwie roszczenie zostało prawidłowo skorygowane przez Sąd Rejonowy. Wymienione elementy wprost rzutowały bowiem na skalę powinności finansowych spoczywających na pozwanych. Miarodajny szacunek w tym zakresie przedstawił w swojej opinii biegły A. K., który określił ostateczną wielkość zadłużenia czynszowego w oparciu o wszystkie prawnie relewantne czynniki i kryteria. Idąc dalej nietrafna jest forsowana przez skarżącą koncepcja o przedwczesności zarzutu potrącenia, który mógłby zostać skutecznie zgłoszony dopiero po ustaniu stosunku najmu. Na tym gruncie Sąd Rejonowy nie dopuścił się obrazy art. 676 k.c., przyjmując za jedną z linii orzeczniczych, że najemca może żądać zwrotu nakładów koniecznych na rzecz najętą także przed jej wydaniem wynajmującemu (poza orzeczeniami powołanymi przez SR podobnie wyrok SN z dnia 21 stycznia 2004r., IV CK 362/02, opubl. baza prawna LEX nr 148650; zob. także Kodeks cywilny, Komentarz, pod red. E. Gniewka, 2 wydanie, C.H. Beck, 2006r., s. 1071-1072).). Po pierwsze wspomniany przepis traktuje wprost o ulepszeniach rzeczy, które nie są do końca tożsame z pojęciem nakładów koniecznych. Z tego też względu wspomniany przepis należy interpretować ściśle w odniesieniu do jego zakresu znaczeniowego. Po drugie konstrukcja przepisu wyraźnie wskazuje na jego dyspozytywny charakter, czego dobitnym odzwierciedleniem jest zwrot „w braku odmiennej umowy”. Tymczasem w realiach niniejszej sprawy strony uzgodniły, iż zwrot przez powódkę połowy wartości kosztów wymiany okien nastąpi w formie odliczeń czynszowych, a więc w trakcie trwania stosunku najmu.

Na koniec nie mógł się ostać zarzut naruszenia art. 498 k.c. sformułowany na tle dokonanego przez Sąd z inicjatywy pozwanych potrącenia. Wskazany przepis stanowi, że gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Powyższe rozwiązanie

bez wątplenia wychodzi naprzeciw oczekiwaniom praktycznym i zdecydowanie ułatwia i upraszcza obrót prawny. Dzięki potrąceniu możliwym staje się regulowanie zobowiązań, a samo potrącenie w istocie rzeczy jest traktowane jako surogat świadczenia, za pomocą którego dłużnik płaci swój dług i zwalnia się z zobowiązania. Zamiast bowiem doprowadzać do tego, że jedna ze stron będzie świadczyć na rzecz drugiej i jednocześnie od niej oczekiwać tego samego, efektywniejszym i niejednokrotnie bezpieczniejszym środkiem będzie umorzenie świadczenia wyższego o świadczenie niższe. Dopuszczalność potrącenia, wywierającego doniosłe skutki w sferze prawnej drugiej strony, musi się łączyć ze szczegółowym określeniem jego przesłanek, uwzględniających uzasadnione interesy także drugiej strony oraz osób trzecich. Wprawdzie procesowy zarzut potrącenia nie jest formą dochodzenia roszczeń, lecz środkiem obrony pozwanego, to jednak każdorazowo trzeba rozważyć, czy dokonane potrącenie jest skuteczne, tj. czy przedstawiona do potrącenia wierzytelność istnieje w zgłoszonym rozmiarze i zachodzą inne niezbędne przesłanki z art. 498 § 1 k.c., warunkujące potrącenie. Oświadczenie o potrąceniu powinno jednoznacznie precyzować wolę potrącenia, a w swej treści konkretyzować własną wierzytelność i jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powoda. W świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie Sąd I instancji doszedł do słusznej konstatacji, iż pozwane udowodniły swoje roszczenie służące przeciwko powódce tak co do zasady, jak i wysokości. Przedstawiona do potrącenia kwota 1.471,96 zł obejmowała połowę kosztów poniesionych na wymianę okien. Wspomniany wydatek by przy tym w pełni usprawiedliwiony i racjonalny, jak również należycie został udokumentowany fakturą VAT. Z tego też względu potrącenie wywołało skutek z art. 498 § 2 k.c., doprowadzając do wzajemnego umorzenia wierzytelności stron do wysokości wierzytelności niższej.

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