

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt XVIII C 1618/13 oddalił powództwo M. N. skierowane przeciwko M. U. (1) o zapłatę kwoty 4.603,69 zł, przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi na rzecz radcy prawnego Z. S. kwotę 738 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu oraz nakazał ściągnąć od powoda M. N. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 738 zł tytułem kosztów sądowych.

Powyższe orzeczenie zaskarżył apelacją powód w całości. Rozstrzygnięciu skarżący zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania w zakresie mającym wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 k.p.c. poprzez:

a) przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów wyrażającej się w odmowie wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów załączonych do sprawy, tj. umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) z dnia 12 lutego 2008 roku oraz protokołu zdawczo – odbiorczego (wstępnego) z dnia 12 lutego 2008 roku pomimo zaakceptowania postanowień umowy przez pozwanego;

b) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na pełnym pominięciu faktu, iż umowa najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) została zawarta w dniu 12 lutego 2008 roku pomiędzy S. R. i I. R. reprezentowanymi przez panią M. M. (pełniącą funkcję (...)) a panem M. U. (1), a w konsekwencji błędnym przyjęciu, że osobą uprawnioną do rzekomego przyzobaczenia zwrotu kosztów remontu był pan T. M., co w rezultacie doprowadziło do uznania przez Sąd zarzutu potrącenia z tytułu poniesionych przez najemcę nakładów koniecznych;

c) naruszenie art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków (M. U., W. U., W. S.) oraz pozwanego ponad osnowę dokumentu, pomimo tego, że oświadczenia woli stron zostały zawarte w umowie najmu z dnia 12 lutego 2008 roku, a zgodnie z § 20 niniejszej umowy wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności;

d) naruszenie art. 505<sup>3</sup> § 3 k.p.c. w zw. z art. 505<sup>4</sup> § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia z tytułu wykonanego remontu w lokalach nr (...) położonych w Ł. przy ulicy (...) na łączną kwotę 30.000 zł, w sytuacji gdy dochodzone przez pozwanego roszczenie nie byłoby właściwe dla rozpoznania w postępowaniu uproszczonym;

2. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) naruszenie art. 663 k.c. w zw. z art. 498 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, w sytuacji gdy z materiału dowodowego nie wynika, do jakiej wysokości powód rzekomo zobowiązał się pokryć koszty remontu dokonanego przez pozwanego, co miało wchodzić w zakres prac remontowych, jak również pozwany w żaden sposób nie udowodnił, iż wzywał powoda do dokonania napraw obciążających wynajmującego;

b) naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 2 i § 15 umowy najmu z dnia 12 lutego 2008 roku poprzez ich niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w dokonaniu błędnej wykładni woli stron umowy i uznaniu, że powód zobowiązał się zwrócić pozwanemu koszty remontu mimo, że w umowie najmu jednoznacznie wskazano, że najemca wykona remont lokalu na własny koszt i nie będzie wnosił roszczeń finansowych z tego tytułu w stosunku do wynajmującego po rozwiązaniu umowy (§2 umowy), natomiast podstawę do ustalenia wzajemnych rozliczeń z tytułu najmu stanowi protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony przez wynajmującego (§15), zaś wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności;

c) art. 675 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie, a w konsekwencji przyjęcie, że lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...) w dniu wydania go najemcy nie był w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku, w sytuacji w której pozwany podpisał protokół zdawczo – odbiorczy (wstępny) lokalu nie wnosząc żadnych uwag co do stanu lokalu.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, tj. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 4.603,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądem pierwszej i drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Stosownie do treści art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c., uzasadnienie Sądu drugiej instancji w postępowaniu uproszczonym powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, jeżeli nie przeprowadzono postępowania dowodowego. Sytuacja opisana w cytowanym przepisie miała miejsce w rozpoznawanej sprawie.

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

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych przez skarżącego zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyte przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Za całkowicie chybiony należało uznać w szczególności zarzut błędnego ustalenia przez Sąd pierwszej instancji stanu faktycznego, czyli naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. W myśl powołanego przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującego w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

W szczególności Sąd ten prawidłowo ustalił, jaka była rzeczywista treść uzgodnień stron umowy najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), uznając w tym zakresie na wiarygodne zeznania przesłuchanych świadków, których twierdzenia różniły się od treści umowy najmu lokalu, a zwłaszcza jej § 2. Przede wszystkim za prawidłowe należy uznać przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż w świetle okoliczności rozpoznawanej sprawy, a także zgodnie z przepisami prawa dopuszczalne było przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków przeciwko osnowie powołanego wyżej dokumentu. Przypomnieć należy, iż zgodnie z art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Wykładnia gramatyczna powołanego przepisu ustawy prowadzi do wniosku, że zakaz dowodowy tam statutowany dotyczy bezwzględnie wszystkich dokumentów wyrażających formę pisemną ad solemnitatem, ale tylko w takich granicach, aby nie doprowadziło to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Należy przyjąć, iż oznacza to niemożność podważania elementów konstytuujących daną czynność prawną (essentialia negotii) w dokumentach sporządzonych ad solemnitatem. W przypadku pozostałych dokumentów oraz w przypadku elementów nieistotnych (naturalia negotii) w dokumentach sporządzonych ad solemnitatem sąd mógłby wyjątkowo dopuścić dowód ze świadków lub ze stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, ale tylko wtedy, jeżeli ze względu na szczególne okoliczności sprawy uzna to za konieczne. Byłby to zatem dowód wprawdzie niezgodny z charakterem prawnym oświadczeń woli wyrażonych w formie pisemnej, jednakże procesowo dopuszczalny. Nie ulega zaś wątpliwości, iż zakaz dowodowy statutowany w przepisie art. 247 k.p.c. nie odnosi się do dokumentów, dla których przepisy prawa nie wymagają już formy pisemnej pod rygorem nieważności, a jedynie co najwyżej dla celów dowodowych (ad probationem).

W rozpoznawanej sprawie niewątpliwie spełniona została przesłanka niedoprowadzenia wskutek dopuszczenia dowodu z zeznań świadków na okoliczność rzeczywistej treści umowy najmu lokalu z dnia 12 lutego 2008 roku do obejścia przepisów o formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Przepisy kodeksu cywilnego odnoszące się do umowy najmu lokalu, jak również przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, nie przewidują bowiem dla zawarcia umowy najmu formy pisemnej pod rygorem nieważności. Słusznie również uznał Sąd pierwszej instancji, że także szczególne okoliczności rozpoznawanej sprawy pozwalały na przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków przeciwko osnowie powołanego wyżej dokumentu – umowy najmu. Jak bowiem ustalono, pozwany nieprzerwanie od roku 2005 wynajmował od powoda lokale mieszkalne, początkowo lokal o numerze (...), a następnie lokal nr (...). W każdym z udostępnionych pozwanemu do zamieszkania lokali panowały niezwykle trudne warunki mieszkalne, przed wszystkim z uwagi na brak sprawnej instalacji elektrycznej oraz wodno-kanalizacyjnej, a także z uwagi na znaczne zagrzybienie zwłaszcza pierwszego z wynajętych przez M. U. (1) lokali, tj. lokalu nr (...). Również kolejny z zajmowanych przez pozwanego lokali, tj. sporny lokal nr (...), wymagał poczynienia znacznych nakładów w celu przystosowania go do zamieszkania w nim przez mające się narodzić dziecko pozwanego. Jak nadto ustalono, pozwany M. U. (1) znał dobrze stan przedmiotowego lokalu i wiedział o jego wadach, jednakże na skutek ustnych uzgodnień z administratorem lokalu w dobrej wierze poczynił znaczne nakłady finansowe na wskazany lokal celem podwyższenia jego standardu do takiego poziomu, aby możliwe było zamieszkiwanie w tymże lokalu przez rodzinę z małym dzieckiem. Wobec powyższego należało stwierdzić, iż obok przesłanki braku zastrzeżenia formy pisemnej umowy pod rygorem nieważności w sprawie niniejszej zachodziła także druga z przesłanek, tj. szczególne okoliczności

sprawy, która zezwalała w świetle art. 247 k.p.c. na przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków przeciwko osnowie dokumentu w postaci umowy najmu lokalu z dnia 12 lutego 2008 roku.

Wskazać należy, iż w świetle treści § 2 wskazanej wyżej umowy najmu lokalu najemca wykona remont lokalu na własny koszt i nie będzie wnosił roszczeń finansowych z tego tytułu w stosunku do wynajmującego, w przypadku rozwiązania umowy. Treść cytowanego postanowienia umowy jest wprawdzie jasna i jednoznaczna, słusznie jednakże Sąd Rejonowy uznał, że w świetle przeprowadzonych dowodów - których dopuszczenie na okoliczność treści powołanej umowy, w myśl art. 247 k.p.c., nie było zakazane - rzeczywiste uzgodnienia stron kształtowały się odmiennie. Podkreślenia wymaga bowiem fakt, iż wszyscy przesłuchani w niniejszej sprawie świadkowie, tj. zarówno W. S. (2), jak i M. U. (3) oraz W. U. (2), jednoznacznie zeznali, iż w czasie zawierania przez strony umowy najmu lokalu została w rozmowie z panem T. M. poruszona kwestia remontu lokalu, pozwany zaś został wyraźnie zapewniony o tym, że niezależnie od treści umowy, a zwłaszcza jej § 2, zostaną mu zwrócone wszystkie koszty remontu, który miał zostać przeprowadzony na znaczną skalę i dotyczyć praktycznie całego lokalu oraz wszystkich instalacji. Zeznania wszystkich powołanych wyżej świadków były jasne, spójne, konsekwentne i szczegółowe, brak było zatem powodów do odmowy wskazanym świadkom wiarygodności, zwłaszcza, iż prawdziwości ich twierdzeń strona powodowa nie zdołała skutecznie podważyć.

W kontekście powyższych uwag należało stwierdzić, iż Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, nie naruszając w tym względzie zarówno przepisów prawa procesowego, tj. art. 247 k.p.c., a także art. 233 § 1 k.p.c., jak i prawa materialnego, w szczególności art. 65 § 1 i 2 k.c., jaka była rzeczywista treść łączącej strony umowy najmu lokalu, a zwłaszcza Sąd ten słusznie przyjął, iż strony w rzeczywistości umówiły się, że pozwany jest uprawniony do przeprowadzenia remontu lokalu, którego koszty zostaną ostatecznie w całości zwrócone przez wynajmującego.

Na marginesie jedynie wypada zauważyć, iż postanowienie zawarte w § 2 umowy, którego treść nie odpowiada jednakże rzeczywistemu porozumieniu stron, dotyczy sytuacji rozwiązania umowy najmu, w niniejszej zaś sprawie umowa najmu, jak ustalono, nadal wiąże strony. Również zatem z tego względu postanowienie to nie mogłoby w niniejszej sprawie znaleźć zastosowania.

Chybiony okazał się również zarzut, iż Sąd Rejonowy naruszył dyspozycję art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków przeciwko osnowie dokumentu w postaci umowy najmu lokalu z dnia 12 lutego 2008 roku w sytuacji, gdy zgodnie z § 20 przedmiotowej umowy wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Przede wszystkim należy wskazać, iż dla oceny dopuszczalności przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków w świetle art. 247 k.p.c. znaczenie ma jedynie to, czy dla samego zawarcia umowy, a nie zaś dla jej zmiany, zastrzeżona jest forma pisemna pod rygorem nieważności. Jak wskazano, kodeks cywilny dla zawarcia umowy najmu lokalu formy pisemnej nie przewiduje. Należy nadto wskazać, iż przedmiotem dowodu w niniejszej sprawie nie było to, w jaki sposób strony zmieniły umowę najmu, lecz to, jaka była jej rzeczywista treść od samego początku. Wynika z powyższego, iż zmiana przedmiotowej umowy najmu nie była w ogóle w niniejszej sprawie przedmiotem zainteresowania zarówno stron jak i Sądu podczas dokonywania wiążących ustaleń faktycznych. Również zatem z tego względu zarzut naruszenia art. 247 k.p.c. nie mógł zostać uznany za uzasadniony.

W ocenie Sądu odwoławczego za zasadny nie można było uznać również zarzutu pominięcia przez Sąd Rejonowy faktu, że umowa najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) została zawarta w dniu 12 lutego 2008 roku pomiędzy S. R. i I. R. reprezentowanymi przez M. M. (pełniącą funkcję (...)) a M. U. (1), co miało zdaniem skarżącego oznaczać, iż T. M. nie był osobą uprawnioną do przyobiecania pozwanemu zwrotu kosztów remontu. Wprawdzie pod umowę najmu podpis w imieniu wynajmujących złożył (...) w osobie M. M.. W świetle poczynionych ustaleń nie ulega jednakże wątpliwości, iż w rzeczonym okresie czasu nieruchomości położona w Ł. przy ulicy (...) miała dwóch administratorów, tj. zarówno M. M., która podpisała się na umowie najmu lokalu, jak i T. M.. Wyżej wymieniony był zatem uprawniony w równym stopniu co M. M. do składania oświadczeń w imieniu współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji pomimo niezłożenia podpisu pod umową najmu lokalu miał on – z uwagi na posiadany status (...) uprawnionego do reprezentowania jej współwłaścicieli - również prawo do czynienia wiążących ustaleń w przedmiocie

treści wskazanej umowy, w tym również co do znaczenia jej § 2 i wynikających z tego postanowienia skutków dla stron umowy.

Chybiony okazał się także zarzut naruszenia art. 663 k.c. w zw. z art. 498 k.c. poprzez ich niewłaściwe zdaniem skarżącego zastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, w sytuacji gdy z materiału dowodowego nie wynika, do jakiej wysokości powód rzekomo zobowiązał się pokryć koszty remontu dokonanego przez pozwanego, co miało wchodzić w zakres prac remontowych, jak również pozwany w żaden sposób nie udowodnił, iż wzywał powoda do dokonania napraw obciążających wynajmującego. Wprawdzie istotnie w sprawie niniejszej nie zostało wykazane, że pozwany wzywał apelującego do dokonania obciążających go napraw. Wezwanie takie, w świetle poczynionych ustaleń nie było jednak konieczne. Jak bowiem ustalono, w dacie zawierania umowy pozwany znał stan lokalu i wiedział jeszcze przed podpisaniem umowy, jakie zasadniczo prace remontowe będą musiały zostać przeprowadzone w tymże lokalu. Wiedzę taką posiadał również wynajmujący, a co więcej – jak ustalono – nie tylko miał on świadomość konieczności przeprowadzenia remontu lokalu, ale także godził się na jego przeprowadzenie, zastrzegając, iż zwróci on najemcy koszty przeprowadzenia tegoż remontu. W świetle tak poczynionych przez strony ustaleń nie było już zatem konieczne w czasie trwania stosunku najmu wzywanie wynajmującego do przeprowadzenia remontu lokalu w zakresie obciążających go napraw, bowiem w tym zakresie strony poczyniły już stosowne ustalenia w dacie zawierania umowy najmu lokalu.

Nie sposób się zgodzić również ze stanowiskiem apelującego, iż pozwany nie wykazał, do jakiej kwoty powód zobowiązał się zwrócić koszty remontu, jak również nie udowodnił, jaki był planowany i uzgodniony przez strony zakres prac remontowych. Z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych w sposób nie budzący wątpliwości wynika bowiem, iż strony ustaliły zarówno zakres remontu, tj. iż miał on dotyczyć praktycznie wszystkich izb w lokalu, w tym zwłaszcza miał polegać na założeniu nowych instalacji CO i elektrycznej, jak i to, że zwrotowi miały podlegać wszystkie koszty remontu. W tym stanie rzeczy zarzut pominięcia przez Sąd Rejonowy zakresu planowanego remontu lokalu jak i wysokości kosztów remontu, do zwrotu których zobowiązał się powód, należało uznać za nieuzasadniony.

Niezasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 675 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie, a w konsekwencji przyjęcie, że lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...) w dniu wydania go najemcy nie był w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku, w sytuacji w której pozwany podpisał protokół zdawczo – odbiorczy (wstępny) lokalu nie wnosząc żadnych uwag co do stanu lokalu. Wprawdzie do treści przedmiotowego protokołu strony nie wniosły żadnych uwag, a zwłaszcza nie został w nim odnotowany zły i wymagający przeprowadzenia generalnego remontu stan lokalu, jednakże należy się zgodzić ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż przeprowadzenie wnioskowanych przez pozwanego dowodów w postaci zeznań świadków a także zeznań samego pozwanego skutecznie obaliło domniemanie wynikające z treści powołanego wyżej przepisu ustawy.

Ostatecznie za chybiony należało uznać zarzut naruszenia art. 505<sup>3</sup> § 3 k.p.c. w zw. z art. 505<sup>4</sup> § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia z tytułu wykonanego remontu w lokalach nr (...) położonych w Ł. przy ulicy (...) na łączną kwotę 30.000 zł, w sytuacji gdy dochodzone przez pozwanego roszczenie nie byłoby właściwe dla rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Należy zauważyć, iż pozwany wprawdzie w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniósł okoliczność, że wszystkie poniesione przez niego w związku z remontem spornego lokalu koszty wyniosły około 30.000 zł, ostatecznie jednak zarzutem potrącenia zgłoszonym przez pełnomocnika pozwanego na rozprawie w dniu 28 listopada 2013 roku objęta była już tylko kwota 4.603,69 zł. Tak sprecyzowane roszczenie pozwanego zaś, z uwagi na jego wysokość, nadawałoby się – w świetle art. 505<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c. – do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Wobec powyższego również tak sformułowany przez skarżącego zarzut należało uznać za nieuzasadniony.

Mając na uwadze powyższe, a także fakt, że w postępowaniu apelacyjnym nie ujawniono okoliczności, które Sąd drugiej instancji winien wziąć pod uwagę z urzędu, apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.