

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. przeciwko E. W. o zapłatę w pkt. 1. zasądził od E. W. na rzecz Miasta Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. kwotę 1.767,25 zł z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 07.02.2009 roku do dnia zapłaty; w pkt. 2. oddalił powództwo w pozostałej części; w pkt. 3. nie obciążył pozwanej kosztami procesu od uwzględnionej części powództwa.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana zaskarżając go zarówno w zakresie oddalającym powództwo, jak i w zakresie rozstrzygnięcia w przedmiocie wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie okoliczności, iż wobec konieczności obniżenia czynszu o 30%, stosownie do treści uchwały nr 3131/343/2002 Zarządu Miasta Ł. z dnia 3 stycznia 2002 roku w sprawie stawek czynszu za lokale użytkowe oddane w najem w trybie bezprzetargowym, pozwana uiszczając czynsz w pełnej wysokości dokonała nadpłaty, co wynika z opinii biegłego z zakresu rachunkowości z dnia 21 stycznia 2013 roku, wobec nieudowodnienia przez stronę powodową, iż stawka czynszu ustalona pomiędzy stronami w umowie najmu i aneksach uwzględniała 30% obniżkę czynszu;

b) art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie na rozprawie dniu 19 września 2013 roku wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego, w sytuacji, gdy wyjaśnienia wymagała okoliczność wysokości nadpłaty dokonanej przez pozwaną w związku z uiszczaniem przez nią należności za czynsz w wysokości 4,41 zł/m² od dnia 9 stycznia 2002 roku do dnia 9 lipca 2002 roku, a biegły przyjmując jedną stawkę w wysokości 4,06 zł/m² w swoich wyliczeniach zaniżył wysokość nadpłaty;

c) art. 299 k.p.c. poprzez oddalenie na rozprawie w dniu 19 września 2013 roku wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania pozwanej, w sytuacji, gdy nie ustalono istotnych okoliczności, co do stanu wiedzy pozwanej o stanie lokalu, w tym jego metrażu w chwili podpisywania umowy najmu i protokołu zdawczo – odbiorczego;

d) art. 292 k.p.c. poprzez oddalenie na rozprawie w dniu 19 września 2013 roku wniosku o dopuszczenie dowodu z oględzin lokalu wynajmowanego przez pozwaną położonego przy ul. (...) w Ł., w sytuacji gdy było to konieczne dla ustalenia powierzchni użytkowej lokalu, w związku z zajęciem części lokalu przez schody oraz nieprzydatności piwnicy do używania zgodnego z celami umowy zawartej przez strony, a także ustalenia przynależności lokalu do strefy III w zakresie zasobu lokali użytkowych;

e) art. 109 § 2 k.p.c. poprzez orzeczenie o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu bez uwzględnienia zestawienia kosztów złożonego przez pełnomocnika pozwanej na rozprawie w dniu 13 lutego 2014 roku, w sytuacji, gdy nakład pracy oraz rachunkowy charakter sprawy uzasadniały zastosowanie 150% stawki.

W ocenie apelującego powyższe uchybienia przepisom prawa procesowego doprowadziły do:

2. wadliwych ustaleń faktycznych dotyczących okoliczności mających wpływ na wysokość należnego czynszu, polegających na:

a) przyjęciu, że lokal należy do strefy II, w sytuacji, gdy lokal winien zostać zakwalifikowany jako przynależny do strefy III z uwagi na jego położenie w podwórzu strefy II;

b) przyjęciu, że piwnica w lokalu wynajmowanym przez pozwaną miała wysokość od 2,19 m do 2,23 m, w sytuacji, gdy piwnica ma wysokość dużo niższą niż wskazana w uzasadnieniu, a z uwagi na wysokość niższą niż 2,20 m nie może służyć jakopomieszczenie pracy, zatem nie nadaje się do prowadzenia działalności gospodarczej, w związku z czym nie podlega oczyszczaniu i powództwo w tym zakresie winno zostać oddalone;

c) przyjęcia, że przez piwnicę przechodziła rura służąca do ogrzewania, która z powodu zapowietrzenia słabo grzała, w sytuacji gdy od 1994 roku z powodu odłączenia spirali grzewczej piwnica nie była ogrzewana;

3. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 5 k.c. w zw. z § 1 ust. 1 pkt. 2 lit. a i b uchwały nr 3131/343/2002 Zarządu Miasta Ł. z dnia 3 stycznia 2002 roku w sprawie stawek czynszu za lokale użytkowe oddane w najem w trybie bezprzetargowym, zwanej dalej Uchwałą, poprzez przyjęcie, że zastosowanie bonifikat w związku z zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym przewidzianych w wyżej wymienionej uchwale narusza zasady uczciwości kupieckiej.;

b) art. 664 § 1 k.c. poprzez jego niezasadne niezastosowanie i nieobniżenie czynszu za najem lokalu za okres od lipca 2007 roku do końca sierpnia 2007 roku, pomimo wystąpienia utrudnień dojazdu do lokalu wynajmowanego przez pozwaną już od lipca 2007 roku.

W konkluzji powyższych zarzutów apelująca wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz przyznanie pełnomocnikowi pozwanej z urzędu kwoty 1.107,00 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu, zgodnie z zestawieniem kosztów złożonym na rozprawie w dniu 13 lutego 2014 roku oraz o orzeczenie o kosztach postępowania za II instancję według norm przepisanych. Jednocześnie o przyznanie pełnomocnikowi pozwanej z urzędu kosztów w postępowaniu przed Sądem II instancji według norm przepisanych, które nie zostały uiszczone ani w całości, ani w żadnej części.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja strony pozwanej jest niezasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd odwoławczy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, przyjmując je za własne i czyniąc integralną częścią poniższych rozważań.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do przypisywanych Sądowi I instancji uchybień procesowych, gdyż z istoty rzeczy wnioski w tym zakresie determinują kierunek dalszych rozważań.

Przede wszystkim wskazać należy, że przedmiotem sporu rozstrzyganego w niniejszym postępowaniu jest roszczenie powoda o zapłatę należności z tytułu zaległości czynszowych pozwanej. Kwestie sporne dotyczyły również wysokości nadpłaty dokonanej przez pozwaną w poszczególnych okresach trwania umowy najmu.

W szczególności wskazać należy, że prawidłowe były ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie wysokości zaległości czynszowych pozwanej w stosunku do powoda.

Odnosząc się do zgłoszonego przez apelującą zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. motywowanego pominięciem okoliczności, iż wobec konieczności obniżenia czynszu o 30%, stosownie do treści uchwały nr 3131/343/2002 Zarządu Miasta Ł. z dnia 3 stycznia 2002 roku w sprawie stawek czynszu za lokale użytkowe oddane w najem w trybie bezprzetargowym, pozwana uiszczając czynsz w pełnej wysokości dokonała nadpłaty, co wynika z opinii biegłego z zakresu rachunkowości z dnia 21 stycznia 2013 roku, wobec nieudowodnienia przez stronę powodową, iż stawka czynszu ustalona pomiędzy stronami w umowie najmu i aneksach uwzględniała 30% obniżkę czynszu, należy wskazać, że stanowisko to nie jest trafne.

Po pierwsze, naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. polega na wykazaniu, że sąd orzekający naruszył zasadę swobodnej oceny dowodów. Oznacza to, że strona winna wskazać, jaki dowód został oceniony przez sąd w sposób dowolny, sprzeczny z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego. Zarówno w literaturze jak i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że ocena powyższa oparta nadto być musi na wszechstronnym rozważeniu zgromadzonego materiału dowodowego, przez co należy rozumieć uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności. Po wtóre, w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (post. Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, Baza Orzecznictwa LEX nr 52753). Zarzut ten nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej oceny materiału dowodowego (post. Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99, Baza Orzecznictwa LEX nr 53136).

W rozpatrywanej sprawie apelująca nie wykazała, na czym polegał błąd w rozumowaniu Sądu pierwszej instancji, a jedynie przedstawiła własne stanowisko w tym zakresie. Tak sformułowany zarzut nie jest wystarczający do skutecznego zakwestionowania oceny materiału procesowego. Z tego względu nie sposób podzielić zarzutu pozwanej odnośnie naruszenia art. 233 k.p.c. Należy też podkreślić, że ustalenia poczynione przez Sąd I instancji, wedle których nie potwierdziły się zarzuty, że pozwana posiada nadpłaty na poczet należności czynszowych są prawidłowe, a przy tym oparte na wszechstronnym rozważeniu zgromadzonego materiału dowodowego. Sąd I instancji słusznie wskazał, że załączone przez stronę powodową dokumenty jednoznacznie wskazują na to, że przez cały okres trwania umowy, czynsz i opłaty naliczane były zgodnie z umową i przepisami prawa miejscowego. Na podstawie wskazanych dokumentów nie budziło wątpliwości, że obniżka obowiązywała przez 3 lata. Pozwana nie wykazała przy tym, że opłaty dokonane przez nią w tym okresie przekroczyły wartość zobowiązania wynikającego z umowy i w/w uchwały. Symptomatyczny przy tym był fakt, który również nie umknął uwadze Sądu I instancji, iż przez okres 6 lat trwania umowy E. W. nie kwestionowała wysokości należności wynikającej z umowy. Uchwały zaś i zarządzenia stanowiące podstawę wysokości opłat czynszowych były pozwanej znane, ponieważ strona powodowa w stosownych aneksach wskazywała podstawę ustalenia wysokości należności. Potwierdza to również treść opinii biegłego rewidenta wedle której aneksem nr (...) z dnia 12 lutego 2002 roku powód ustalił prawidłową stawkę obniżonego czynszu o 30%, licząc od dnia 9 stycznia 2002 roku do dnia 8 stycznia 2005 roku wg. stawki 4,06 zł/m².

Zarzuty koncentrujące się wokół wadliwych ustaleń faktycznych, tj. że lokal należy do strefy II, w sytuacji, gdy lokal winien zostać zakwalifikowany jako przynależny do strefy III z uwagi na jego położenie w podwórzu strefy II, przyjęciu, że piwnica w lokalu wynajmowanym przez pozwaną miała wysokość od 2,19 m do 2,23 m, w sytuacji, gdy piwnica ma wysokość dużo niższą niż wskazana w uzasadnieniu, a z uwagi na wysokość niższą niż 2,20 m nie może służyć jako pomieszczenie pracy, zatem nie nadaje się do prowadzenia działalności gospodarczej, w związku z czym nie podlega oczyszczaniu, przez piwnicę przechodziła rura służąca do ogrzewania, która z powodu zapowietrzenia słabo grzała, w sytuacji gdy od 1994 roku z powodu odłączenia spirali grzewczej piwnica nie była ogrzewana, stanowią jedynie próbę wykazania podstaw do przyjęcia, że pozwanej służy prawo potrącenia części roszczenia przysługującego powodowi, które jednak nie mogły odnieść zamierzonego skutku. Stanowisko pozwanej, kwestionujące przedmiot umowy należało pochylić jako wyraz przyjętej przez nią linii obrony zmierzającej do uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia i obniżenia powstałych zaległości czynszowych. Znamienny przy tym jest fakt, iż powódka wyraziła zgodę na podpisanie umowy najmu na lokal użytkowy wraz z piwnicą o pow. ogólnej 73,05 m², w którym wszelkie prace remontowe i adaptacyjne najemca był zobowiązany wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, bez możliwości żądania od wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów. Powódka w dniu 9 stycznia 2022 roku dokonała odbioru powyższego

lokalu oraz przeprowadziła remont lokalu, w tym również piwnicy, która nie została wyłączona z użytkowania z powodu złego stanu technicznego.

W świetle powyższych okoliczności twierdzenia pozwanej, w szczególności w zakresie w jakim podała, iż piwnica nie podlegała czynszowaniu albowiem jej parametry nie pozwalają na prowadzenie działalności gospodarczej w sytuacji, gdy obydwa pomieszczenia były wykorzystywane przez pozwaną do prowadzenia działalności gospodarczej, albowiem piwnica była przez nią podnajmowana i z której niewątpliwie do czasu rozpoczęcia prac związanych z budową (...) Tramwaju (...) pozwana uzyskiwała dochody, pozbawione są słuszności i nie podlegają uwzględnieniu. Wskazać przy tym należy, iż gdyby – jak twierdzi pozwana - o złym stanie technicznym lokalu i instalacji w chwili zawierania umowy nie wiedziała, to mogła wcześniej formułować roszczenie o obniżenie czynszu (art. 664 k.c.), czego jednak nie zrobiła. Jednocześnie okoliczności faktyczne, prawidłowo ustalone w tej sprawie, sprzeciwiają się przyjęciu takiego założenia. Jedynie ubocznie należy wskazać, iż przepis art. 664 k.c. bowiem w § 1 co do zasady przewiduje możliwość domagania się przez wynajmującego odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad, które ograniczają przydatność rzeczy najętej do umówionego użytku. Jednakże jak już wyżej wskazano, zgodnie z dyspozycją art. 664 § 3 k.c. regulacja ta nie znajduje zastosowania w tych przypadkach, gdy najemca w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Wobec powyższego, nie zasługują na uwzględnienie zarzuty apelującej pozwanej, że brak przydatności piwnicy i centralnego ogrzewania do umówionego użytku uzasadnia całkowite zwolnienie jej z opłat. Nawet jeżeli istotnie pomieszczenie piwnicy oraz ogrzewanie to nie spełniało swojej funkcji, to w świetle wyżej wskazanego przepisu, brak jest podstaw do uwzględnienia tak sformułowanych zarzutów.

W kontekście powyższych uwag jako chybiony należało ocenić zarzut naruszenia art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie na rozprawie dniu 19 września 2013 roku wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego, w sytuacji, gdy w ocenie apelującej wyjaśnienia wymagała okoliczność wysokości nadpłaty dokonanej przez pozwaną w związku z uiszczeniem przez nią należności za czynsz w wysokości 4,41 zł/m² od dnia 9 stycznia 2002 roku do dnia 9 lipca 2002 roku, a biegły przyjmując jedną stawkę w wysokości 4,06 zł/m² w swoich wyliczeniach zaniżył wysokość nadpłaty. Postulowany wniosek wobec prawidłowych ustaleń w zakresie braku potwierdzenia zarzutów pozwanej dotyczących posiadania nadpłaty na poczet należności czynszowych, nie mógł się ostać. Biegły w swojej opinii podał, że aneksem nr (...) z dnia 12 lutego 2002 roku powód ustalił prawidłową stawkę obniżonego czynszu o 30%, licząc od dnia 9 stycznia 2002 roku do dnia 8 stycznia 2005 roku (a zatem obejmujący 3 letni okres obniżonej stawki) wg. stawki 4,06 zł/m², wskazując jednocześnie, iż w poprzedniej opinii przyjęte zostały nieprawidłowe stawki czynszu wynikające z nieprawidłowego zrozumienia tezy dowodowej Sądu, co również nie umknęło uwadze Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę. Należy przy tym wskazać, iż w judykaturze ugruntowane jest stanowisko, iż okoliczność zaś, że opinia biegłych nie ma treści odpowiadającej stronie, zwłaszcza gdy w sprawie wypowiedział się kompetentny pod względem fachowości biegły, nie stanowi dostatecznego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z kolejnych opinii. Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony (por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 września 2012 roku, I ACa 602/12, Lex nr 1237045, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2008 roku, I UK 91/08, Lex nr 785520).

Jako nietrafne należało także ocenić zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd I Instancji art. 299 k.p.c. poprzez oddalenie na rozprawie w dniu 19 września 2013 roku wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania pozwanej, na okoliczność wiedzy pozwanej o stanie lokalu, w tym jego metrażu w chwili podpisywania umowy najmu i protokołu zdawczo – odbiorczego oraz art. 292 k.p.c. poprzez oddalenie na rozprawie w dniu 19 września 2013 roku wniosku o dopuszczenie dowodu z oględzin lokalu wynajmowanego przez pozwaną położonego przy ul. (...) w Ł. na okoliczność ustalenia powierzchni użytkowej lokal, w związku z zajęciem części lokalu przez schody oraz nieprzydatności piwnicy do używania zgodnego z celami umowy zawartej przez strony, a także ustalenia przynależności lokalu do strefy III w zakresie zasobu lokali użytkowych, co skutkowało zdaniem apelującej

poczynieniem przez Sąd I instancji wadliwych ustaleń faktycznych dotyczących okoliczności mających wpływ na wysokość należnego czynszu.

Przede wszystkim należy wskazać, iż granicą obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza, podlegająca kontroli instancyjnej ocena, czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy (art. 224 § 1 k.p.c.) (postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2001 roku, II UKN 165/00, Teza nr 1, Lex numer 537003).

W ocenie Sądu Odwoławczego powyższe rozstrzygnięcie Sądu meriti nie budzi wątpliwości. Sąd Rejonowy trafnie ustalił bowiem, iż wobec uznania, iż sporne okoliczności przedmiotowej sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione w oparciu o dotychczas przeprowadzone dowody, wnioski strony podlegały oddaleniu. Sąd I instancji w sposób wyczerpujący odniósł się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez strony postępowania, dając temu wyraz w treści uzasadnienia orzeczenia. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego powierzchnia wynajmowanego lokalu nie budziła wątpliwości pozwanej w dniu zawarcia umowy najmu i podpisania protokołu i twierdzenia w tym zakresie stanowią polemikę z oceną dowodów, nie stanowiąc w istocie dowodu na poparcie tezy. W ocenie Sądu Rejonowego, którego stanowisko Sąd Odwoławczy w pełni aprobuje, nawet gdyby przyjąć, że wobec pozwanej zastosowano stawki czynszu obowiązujące w strefie II,

a powinny być to stawki ze strefy III, to ich wymiar w najniższej wysokości powoduje, że nie przekraczają one stawek przeznaczonych dla strefy III. Należy również pamiętać, że nieprzesłuchanie strony może stanowić naruszenie art. 299 k.p.c. tylko wówczas, gdy mogło ono wpłynąć na wynik sprawy, rozumiany jako wyjaśnienie wszystkich istotnych i spornych okoliczności dotyczących stosunków prawnych pomiędzy stronami sporu, albo gdy dowód z przesłuchania strony był jedynym dowodem, którym dysponował sąd (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009 r., sygn. akt I PK 19/09, LEX nr 519171).

Zamierzonego skutku nie mogła odnieść również argumentacja pozwanej jakoby Sąd I instancji naruszył dyspozycję art. 109 § 2 k.p.c. poprzez orzeczenie o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu bez uwzględnienia zestawienia kosztów złożonego przez pełnomocnika pozwanej na rozprawie w dniu 13 lutego 2014 roku, w sytuacji, gdy nakład pracy oraz rachunkowy charakter sprawy uzasadniały zastosowanie 150% stawki. W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd Rejonowy trafnie wskazał, że z uwagi na zmianę osoby pełnomocnika urzędu obecny pełnomocnik reprezentował pozwaną tylko

w ramach części postępowania, tj. od czerwca 2012 roku, postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2013 roku przyznano na rzecz poprzedniego pełnomocnika wynagrodzenie w wysokości 738 zł brutto wobec czego zasądzenie wynagrodzenia w wysokości podwójnej stawki minimalnej nie podlega uwzględnieniu. Pełnomocnik wnosząc o zasądzenie kosztów w wysokości 150% stawki minimalnej za reprezentowanie strony z urzędu, nie uzasadnił swojego wniosku w taki sposób, aby zasadne było przyznanie wynagrodzenia przekraczającego maksymalnie stawkę minimalną. Oceny tej nie zmienia podnoszona przez pełnomocnika pozwanej okoliczność w postaci rachunkowego, skomplikowanego charakteru sprawy, skoro w tym zakresie został powołany biegły do spraw rachunkowości. Analiza akt sprawy wskazuje, że aktywność w wypełnianiu obowiązków w toku postępowania nie przekraczała granic zwykłej staranności pełnomocnika. Wobec powyższego nie było podstaw do zasądzenia na rzecz pełnomocnika wynagrodzenia w wysokości wyższej niż wysokość stawek minimalnych.

Sąd Odwoławczy nie zgodził się również z zarzutami materialnoprawnymi. Pozbawiony słuszności był zarzut naruszenia prawa materialnego sprowadzającego się do wykazania naruszenia art. 5 k.c. w zw. z § 1 ust. 1 pkt. 2 lit. a i b uchwały nr 3131/343/2002 Zarządu Miasta Ł. z dnia 3 stycznia 2002 roku w sprawie stawek czynszu za lokale użytkowe oddane w najem w trybie bezprzetargowym, zwanej dalej Uchwałą, poprzez przyjęcie, że zastosowanie bonifikat w związku z zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym przewidzianych w wyżej wymienionej uchwale narusza zasady uczciwości kupieckiej. Uważna lektura treści uzasadnienia wskazuje, że Sąd I instancji słusznie przyjął, wykazując niezasadność podniesionego zarzutu potrącenia rzekomej nadpłaty, że nawet jeśli zaistniałaby taka sytuacja, że wobec pozwanej nie zastosowano obniżek czynszu, to można uznać, iż było to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, rozumianymi jako zasady uczciwości kupieckiej. Niemniej jednak wobec tego, że wskazywana przez pozwaną nadpłata w istocie jest zarzutem potrącenia, a zatem pozwana zgłosiła w tym zakresie własne roszczenie, to zasady współżycia społecznego nie mogą być źródłem powstania takiego roszczenia. W żadnej

mierze Sąd I instancji nie poczynił ustaleń jakoby zastosowanie bonifikat w związku z zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym przewidzianych w wyżej wymienionej uchwale stanowiło naruszenie zasady uczciwości kupieckiej.

Nie ma też racji apelująca, podnosząc, że Sąd I instancji dopuścił się naruszenia art. 664 § 1 k.c. poprzez jego niezasadne niezastosowanie i nieobniżenie czynszu za najem lokalu za okres od lipca 2007 roku do końca sierpnia 2007 roku, pomimo wystąpienia utrudnień dojazdu do lokalu wynajmowanego przez pozwaną już od lipca 2007 roku. Powyższy zarzut w ocenie Sądu Odwoławczego jest niezrozumiały. Jak wynika bowiem z ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy pozwana zgłosiła zarzut, że obniżenie czynszu powinno nastąpić już od września 2007 roku. Sąd jednocześnie uznał, że powyższy zarzut w świetle przepisu art. 664 k.c. zasługuje na uwzględnienie zarówno co do zasady, jak i co do wskazanego czasokresu żądania obniżenia czynszu, dając temu wyraz w treści rozstrzygnięcia. Tym samym w świetle powyższych ustaleń brak było podstaw do postawienia zarzutu naruszenia przepisu art. 664 k.c. W ocenie Sądu powyższy zarzut stanowi nieuzasadnioną próbę modyfikacji zarzutu zgłoszonego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i uwzględniania żądania obniżenia czynszu za okres wcześniejszy, wobec czego Sąd nie był władny orzec ponad żądanie strony. Oznacza to również ograniczenia skutecznego powołania się na powyższą okoliczność w postępowaniu drugoinstancyjnym.

Konkludując, stanowisko Sądu Rejonowego, należało uznać za usprawiedliwione, stanowiące wynik prawidłowego i wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i nie obciążył pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego z uwagi na jej ciężką sytuację życiową oraz finansową.

Zważywszy, że w toku postępowania drugoinstancyjnego pozwana korzystała z przyznanej z urzędu pomocy (...) Sąd Okręgowy na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (j.t. Dz.U. z 2014.635) przyznał i nakazał wypłacić na rzecz ustanowionego z urzędu pełnomocnika ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 369 zł, obejmującą podatek VAT w wysokości 23% - § 6 pkt. 3, § 2 i § 10 pkt. 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).