

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko K. G. o zapłatę kwoty 6.633,85 złotych

1. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.739,89 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 marca 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 605,87 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części, to jest w zakresie punktu 1. Rozstrzygnięciu skarżący zarzucił sprzeczność z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, nieuwzględnienie dowodów składanych przez stronę pozwaną i niekwestionowanych przez powoda, niezgodność orzeczenia z art. 663 k.c. oraz art. 8a ustawy prawo lokalowe.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa

lub o przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania (apelacja wraz załącznikami – k. 204-208, uzupełnienie apelacji – k. 214)

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

Apelacja jest o tyle zasadna, że skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku.

Stosownie do treści art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c., uzasadnienie sądu II instancji w postępowaniu uproszczonym powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, jeżeli sąd ten nie przeprowadził postępowania dowodowego. Sytuacja opisana w cytowanym przepisie miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, bowiem Sąd Okręgowy, po dokonaniu analizy stanu faktycznego sprawy, przyjmuje za własne ustalenia Sądu I instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia przyjętego w zaskarżonym wyroku.

Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził także trafne wnioski jurydyczne.

Argumentacja przedstawiona w apelacji nie zasługiwała natomiast na uwzględnienie.

Okoliczność, że dana strona nie kwestionuje określonego dowodu, nie oznacza bowiem jeszcze, że dowód ten ma dla rozstrzygnięcia sprawy takie znaczenie jakie nadaje mu strona, która dowód ten przedstawia, w tym szczególności, że pozwala on na poczynienie miarodajnych ustaleń odnośnie określonej kwestii. Zagadnienie to, wbrew zapatrywaniom skarżącego, zostało zaś przez Sąd Rejonowy rozważone wyczerpująco, a prawidłowość wyводу przedstawionego w tym względzie nie nasuwa wątpliwości. Przy czym w realiach niniejszej sprawy na uwadze mieć nadto trzeba, że w toku niniejszej sprawy powódka zakwestionowała zarówno zasadność opłacania przez pozwanego czynszu w obniżonej wysokości jak i wykonywania przez niego wymienionych przez niego prac, jak też zwróciła uwagę na nieścisłości w wyliczeniach potrąceń.

Wbrew sugestiom czynionym w tym względzie w apelacji, Sąd Rejonowy nie pominął również dowodu w postaci zdjęć dachu, lecz jedynie trafnie ocenił, że dowód ten nie może mieć takiego znaczenia jakie nadaje mu skarżący.

Nie można apelującemu odmówić słuszności, że dokonywanie zakupów materiałów budowlanych w miejscach znacznie oddalonych od miejsca zamieszkania nie jest zabronione. Niemniej jednak konstatacja ta w żaden sposób nie podważa wniosku Sądu I instancji, że daty przedłożonych przez pozwanego faktur jak i uwidocznione w nich miejsce

zakupu nasuwają wątpliwości, czy zakupy faktycznie wykorzystane zostały celem wykonania remontu mieszkania zajmowanego przez pozwanego w Ł..

Apelujący ewidentnie nie dostrzega także, że sędzia powinien orzekać na podstawie twierdzeń i dowodów przedłożonych przez strony. Stosownie do treści przepisu art. 232 k.p.c. to strony są bowiem obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może wprawdzie dopuścić dowód niewskazany przez stronę, jednak rzeczą sądu nie jest zarządzenia dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Możliwość, o której mowa w art. 232 k.p.c., jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lutego 2002 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I PKN 846/00 niepubl., nie oznacza bowiem, że sąd obowiązany jest zastąpić własnym działaniem bezczynność strony. W świetle ugruntowanego tak w doktrynie jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiska, wbrew twierdzeniom skarżącego, dopuszczenie z urzędu dowodu niewskazanego przez strony jest bowiem uprawnieniem, z którego sąd powinien korzystać w sytuacjach zupełnie wyjątkowych. Taka zaś w realiach niniejszej sprawy z pewnością nie miała miejsca.

Nieskutecznie również skarżący podnosi kwestię podwyżki czynszu w kontekście wartości odtworzeniowej lokalu. Zważyć bowiem należy, że pozwany w ogóle nie kwestionował przedmiotowej okoliczności w toku postępowania przed Sądem I instancji.

Warunki umowy strony istotnie mogą wypracować także w drodze negocjacji, a z inicjatywą w tym zakresie wystąpić może również najemca. Nie zmienia to jednak faktu, że warunki umowy zostaną w ten sposób zmienione jedynie wtedy, gdy strony osiągną porozumienie. W realiach niniejszej sprawy taka sytuacja w odniesieniu do propozycji przedstawianych przez pozwanego nie miała miejsca. Jak zaś trafnie zaakcentował już Sąd Rejonowy, obowiązujące przepisy nie przewidują prawa lokatora do jednostronnego korygowania wypowiedzenia ani żadnych negatywnych dla właściciela skutków nieustosunkowania się do złożonej przez lokatora propozycji obniżenia czynszu.

Reasumując, argumenty podnoszone przez skarżącego, nie podważały zaskarżonego rozstrzygnięcia. Niemniej jednak należało zgodzić się ze skarżącym o tyle, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego było nieprawidłowe, na co uwagę w pisemnych motywach zaskarżonego rozstrzygnięcia zwrócił już Sąd I instancji. Przy uwzględnieniu zasadnego potrącenia na kwoty 32,40 złotych oraz 107,93 złotych, zasadnej wysokości roszczenia powoda za rok 2010 w kwocie 1.529,05 i za rok 2011 do lipca łącznie w kwocie 1.340,40 złotych oraz przyjmując nieprzedawnioną należność za 2009 roku za pokrytą wpłatami pozwanego za ten rok, należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.729,12 złotych, nie zaś kwotę 2.739,89 złotych jak omyłkowo wskazał Sąd Rejonowy.

Powyższe prowadzić musiało do zmiany zaskarżonego wyroku poprzez stosowne obniżenie kwoty zasądzonego na rzecz powoda świadczenia.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy w punkcie I. na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w sposób szczegółowo opisany w sentencji, a w punkcie II. na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację w pozostałej części jako bezzasadną.