

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 listopada 2021 r., wydanym w sprawie z powództwa B. W. przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

1. oddalił powództwo,
2. zasądził od powódki B. W. na rzecz pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. kwotę 1.287 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Skarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

I. obrazę przepisów prawa procesowego, która miała istotny wpływ na treść wyroku, a mianowicie :

a) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego oraz dokonanie jego oceny w sposób dowolny i wybiórczy co dotyczy w szczególności dowodu z opinii biegłej (głównej jak i uzupełniającej, złożonej ustnie na rozprawie), i oparcie ustaleń faktycznych oraz rozstrzygnięcia na tych opracowaniach pomimo, iż były one niejasne i niepełne (także z uwagi na kwestionowane przez powódkę źródła informacji o nieruchomości, w oparciu o które biegła sporządziła opinie – strony 5 i 6 opinii, a wśród których brak jest tzw. dokumentów źródłowych, a w szczególności umów lub faktur dokumentujących wykonywanie/zlecenie przez pozwaną przeprowadzenia określonych prac i w tym zakresie powódka podważa rzetelność opinii, która w istotnej części opiera się na jakichś zestawieniach przygotowanych przez pozwaną i które jedynie zgodnie z jej twierdzeniami stanowią dokumenty księgowe lub ich pochodne, ale nie są nawet podpisane - okoliczność ta jest istotna także w świetle kolejnych zarzutów naruszenia prawa procesowego);

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez ich błędne zastosowanie oraz art. 245 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i dokonanie ustaleń faktycznych w zakresie dotyczącym kosztów poniesionych przez pozwaną na utrzymanie nieruchomości w oparciu o kalkulacje sporządzone przez pozwaną, które nie stanowią dowodu na wysokość ponoszonych kosztów i nie korzystają z domniemania prawdziwości;

c) art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt. 2 i 5 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 248 § 1 k.p.c. oraz art. 6 § 1 i 2 k.p.c. poprzez oddalenie większości wniosków dowodowych powódki, tj. o zobowiązanie pozwanej do przedstawienia określonych dokumentów (wykazu prac przeprowadzonych przez pozwaną na nieruchomości, ich kosztów oraz dokumentów źródłowych, sprawozdań finansowych spółki, sprawozdań z działalności spółki oraz bilansów spółki, umowy o obsługę prawną i obsługę księgową, dowodu zapłaty ceny nieruchomości) oraz oddalenie wniosku powódki o zwrócenie się do (...) Ośrodka Geodezji, a także pominięcie dowodu z zeznań świadków zgłoszonych przez powódkę, pomimo że dowody te zmierzały do ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (powódka kwestionuje wysokość kosztów, które zdaniem pozwanej miały być poniesione lub mają być ponoszone nadal na nieruchomość), a strona nie miała innych możliwości, aby udowodnić swoje twierdzenia niż poprzez złożenie takich wniosków dowodowych;

d) art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez nieuzasadnione uznanie, że wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania, podczas gdy wobec oddalenia wszelkich innych wniosków dowodowych zgłoszonych przez powódkę był to jedyny wniosek dowodowy pozwalający na ustalenie niewyjaśnionych dotąd faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego, wyłącznie w oparciu o wadliwą opinię biegłej, a w konsekwencji do oddalenia powództwa (w tym zakresie dodatkowo podnoszę, że dowód z przesłuchania stron został zgłoszony zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 299 k.p.c., tj. gdy po wyczerpaniu środków dowodowych pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy);

II. obrazę przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 8a ust. 4, 4a i 4b ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) (dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów) poprzez ich błędne zastosowanie i uznanie, że podwyżka czynszu najmu dokonana przez pozwaną pismem z dnia 11 września 2018 roku jest zasadna, pomimo braku przesłanek do uznania podwyżki w takiej wysokości; art. 8a ust. 5 pkt 2 in fine ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego niezastosowanie;

b) art. 2 ust. 1 pkt 8a w zw. z art. 8a ust. 4b ustawy o ochronie praw lokatorów

poprzez jego błędną wykładnię przejawiającą się w uznaniu, że koszty obsługi prawnej i księgowej oraz koszty remontów poszczególnych lokali zaliczają się do ustawowej definicji „kosztów utrzymania lokalu”.

Ponadto skarżąca wniosła o rozpoznanie w trybie art. 380 k.p.c. przez Sąd Odwoławczy prawidłowości niezaskarżalnych postanowień Sądu Rejonowego z dnia 17 listopada 2021 r. w przedmiocie:

1. oddalenia wniosku powódki o zobowiązanie pozwanej do przedstawienia wykazu prac przeprowadzonych na nieruchomości, sprawozdań finansowych, sprawozdań z działalności spółki oraz bilansów spółki, umowy o obsługę prawną i obsługę księgową, dowodu zapłaty ceny nieruchomości;

2. oddalenia wniosku powódki o zwrócenie się do (...) Ośrodka Geodezji z zapytaniem czy (...) sp. z o.o. widnieje w ewidencji gruntów i budynków jako właściciel wyłącznie dwóch kamienic położonych na terenie Ł., czy większej liczby, a w przypadku odpowiedzi twierdzącej wskazania jakich;

3. pominięcia dowodu z zeznań świadków:

- M. R. - prokurenta pozwanej, P. S. - byłego prokurenta pozwanej, wszystkich udziałowców oraz byłych członków zarządu i prokurentów pozwanej spółki na okoliczność: sytuacji finansowej pozwanej, okoliczności nabycia przez pozwaną obu kamienic (w tym zapłaty ceny), ilości kamienic będących własnością pozwanej, prac przeprowadzonych przez pozwaną na obu nieruchomościach, kosztów utrzymania kamienic, kosztów obsługi prawnej (w tym zakresu czynności objętych fakturami dotyczącymi obsługi prawnej pozwanej), kosztów obsługi księgowej, kosztów zarządu i reprezentacji spółki, wysokości wynagrodzenia prokurenta, kosztów zarządzania finansami, ilości podwyżek czynszu dokonanych przez pozwaną od momentu nabycia kamienic i ich przyczyn; z wyłączeniem faktów, o których dowiedzieli się przy innych okazjach niż wykonywanie funkcji w spółce, a w których byliby związani tajemnicą zawodową; księgowej pozwanej na okoliczność: zakresu czynności objętych fakturami a dotyczącymi obsługi prawnej/księgowej pozwanej;

- D. S., D. C., Z. G., Ł. P. (1), A. S., H. Czapla Radosława F., G. R., J. K., D. J., J. O., D. N., W. W., R. P., J. A., M. K. (1), D. Z. (1), M. N., U. K., Z. O., P. K., D. Z. (2), M. A., M. S., R. K., B. M. (1), A. F., B. L., K. S., M. K. (2), B. M. (2), A. K., T. T., M. K. (3), R. N., M. K. (4), K. D., Ł. P. (2), P. W., B. R. (1), I. G. -

na okoliczność zakresu prac wykonanych przez pozwaną na nieruchomości przy ul. (...) r. nr 20 oraz negocjacji prowadzonych przez pozwaną z lokatorami w 2017 i 2018 roku;

4. przesłuchania stron na okoliczności sporne tj. rzeczywistych kosztów

utrzymania nieruchomości, zakresu przeprowadzonych remontów, nakładów poniesionych przez pozwaną na zakup nieruchomości, a także ilości podwyżek czynszu dokonanych przez pozwaną od momentu nabycia kamienicy, ich przyczyn oraz przyczyn zaskarżenia podwyżki czynszu przez lokatorów.

Dodatkowo wniosła o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci opinii sądowej sporządzonej w podobnej sprawie, również przeciwko pozwanemu (...) sp. z o.o. w Ł. na fakty przyjętej metodologii wyliczenia wysokości maksymalnego

czynszu jaki mógł ustalony przez pozwanego, wysokości i maksymalnej wartości poszczególnych składników tego czynszu.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania przed

Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od apelującej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych. Dodatkowo wniosła o pominięcie dowodu z dokumentu w postaci opinii sądowej przedłożonej do apelacji.

W piśmie procesowym z dnia 20 stycznia 2023 roku pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z dokumentów w postaci:

- a) zestawienia analitycznego sum zbiorczych na kontach w roku 2017 – na fakt zakresu wydatków ponoszonych w 2017 r. przez pozwaną na nieruchomości przy ul. (...) r. nr 20, w tym przedmiotowy lokal, wysokość wydatków za 2017 r.,
- b) zestawienia analitycznego sum zbiorczych na kontach w roku 2018 – na fakt zakresu wydatków ponoszonych w 2018 r. przez pozwaną na nieruchomości przy ul. (...) r. nr 20, w tym przedmiotowy lokal, wysokość wydatków za 2018 r.,
- c) raportu operacji księgowych na koncie za okres 1.01.2017 – 31.12.2017 – na fakt zakresu wydatków ponoszonych w 2017 r. przez pozwaną na nieruchomości przy ul. (...) r. nr 20, w tym przedmiotowy lokal, wysokość wydatków za 2017 r.,
- d) raportu operacji księgowych na koncie za okres 1.01.2018 – 31.12.2018 – na fakt zakresu wydatków ponoszonych w 2018 r. przez pozwaną na nieruchomości przy ul. (...) r. nr 20, w tym przedmiotowy lokal, wysokość wydatków za 2018 r.

W piśmie procesowym z dnia 21 grudnia 2022 roku powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z dokumentów w postaci wyroku wraz z uzasadnieniem w sprawie III Ca 834/21.

Postanowieniem z dnia 25 stycznia 2023 roku Sąd Okręgowy pominął powyższe wnioski dowodowe na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. (protokół rozprawy –k. 450, zn. czas. 00:07:22-00:09:20).

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

Apelacja powódki jest uzasadniona, zarzuty naruszenia prawa procesowego jak i materialnego uprawnione, a wniosek kasacyjny konieczny z uwagi na sposób gromadzenia materiału dowodowego przez Sąd I instancji.

Wstępnie przypomnieć trzeba, że przedmiotem badanej sprawy jest ustalenie, czy podwyżka czynszu za lokal powódki dokonana w 2019 roku przekraczając 3% wartości odtworzeniowej lokalu jest zasadna czy też nie.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie niewymagającym uzupełnienia są prawidłowe, dlatego też Sąd Okręgowy je podziela.

Merytoryczną podstawę sformułowanego żądania pozwu stanowi art. 189 k.p.c. w zw. z art. 8a ust. 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U z 2022 r., poz. 172 ze zm.). Rozpoznając żądanie pozwu Sąd musiał więc zbadać, czy podwyższa czynszu uzasadnia pokrycie kosztów utrzymania lokalu, zapewnia zwrot kapitału i godziwy zysk.

Zgodnie z treścią art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów ciężar udowodnienia zasadności podwyżki spoczywa na właścicielu. Zgodnie zaś z art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (wyr. SN z 17.12.1996 r., I CKU 45/96). Regułę tę uzupełnia art. 232 k.p.c., który nakłada na strony obowiązek wskazywania dowodów koniecznych dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą one skutki prawne. Należy jednak mieć na względzie, iż ciężar dowodu spoczywa na tym, kto twierdzi, a nie na tym, kto zaprzecza określonym faktom (ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat). Jest to o tyle zrozumiałe, iż nie sposób obciążać określonej strony ciężarem dowodzenia wystąpienia okoliczności negatywnych (wyr. SN z 18.02.2010 r., II CSK 449/09). Ciężar dowodu opisanych parametrów spoczywał na stronie pozwanej, która winna wykazać ich zasadność. Lokator będący powodem zobowiązany jest bowiem wykazać – oprócz własnej legitymacji materialnoprawnej – jedynie to, że doszło do podwyżki obciążającego go czynszu najmu i że jest to podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, natomiast właściciel powinien udowodnić wszelkie okoliczności, których ustalenie w toku postępowania dowodowego ewentualnie pozwoli orzekającemu w sprawie Sądowi stwierdzić, że zachodzą uzasadnione przesłanki usprawiedliwiające dokonaną podwyżkę. Taka ustawowa modyfikacja przewidzianej w art. 6 k.c. zasady rozkładu ciężaru dowodów ma de facto skutki równoznaczne z wprowadzeniem domniemania prawnego materialnego niezasadności dokonanej podwyżki, które w myśl art. 234 k.p.c. wiąże Sąd, o ile nie zostanie skutecznie obalone przez stronę pozwaną.

Zgodnie zaś z art. 8a ust. 4a u.o.p.l. za uzasadnioną uznaje się podwyżkę zapewniającą właścicielowi pokrycie kosztów utrzymania lokalu, zwrot kapitału i zysk – przy czym te dwa ostatnie czynniki w granicach określonych w ustawie. Pojęcie kosztów utrzymania lokalu zdefiniowane zostało w art. 2 ust. 1 pkt. 8a u.o.p.l. jako ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku koszty obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości, jak również koszty konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości, a także inne koszty, o ile wynikają z umowy. Jeśli chodzi o zakres wliczanego do czynszu zwrotu kapitału w skali roku, to ustalono go w art. 8a ust. 5b pkt. 1 u.o.p.l. na 1,5 % nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub 10 % nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową – aż do ich pełnego zwrotu. Z kolei rozmiar zysku jako czynnika uzasadniającego podwyżkę ustawodawca ograniczył poprzez wprowadzenie w art. 8a ust. 5b pkt. 2 u.o.p.l. wymogu, aby był to zysk godziwy. W doktrynie prawa i w orzecznictwie najczęściej proponuje się odniesienie godziwego zysku do ogólnej rentowności w gospodarce oraz rentowności na rynku nieruchomości – z jednej strony, z drugiej zaś – rentowności na rynku najmu okazjonalnego w danej miejscowości i oceny sytuacji najemców na danym rynku lokalnym, choć nie wyklucza to możliwości uwzględnienia przez Sąd także innych okoliczności przy ustalaniu rozmiaru zysku w takich granicach, by zapewnił on właścicielowi możliwość osiągnięcia pożytków ze swojego prawa na realnie wyważonym poziomie.

W przedmiotowej sprawie materiał dowodowy stanowiący podstawę ustaleń faktycznych sądu I instancji sprowadzał się i ograniczał do dowodu z opinii biegłego ds. czynszów. Jak wynika z treści tej opinii, biegła zapoznała się z przedstawioną jej przez pozwaną dokumentacją księgową i na tej podstawie wyliczyła koszty utrzymania lokalu powódki, kwotę zwrotu kapitału w skali roku oraz godziwy zysk właściciela. W przedmiotowej sprawie biegła oparła się na materiałach niebędących przedmiotem postępowania dowodowego, które zostały jej dostarczone przez pozwaną.

Wprawdzie niekiedy dopuszcza się w orzecznictwie możliwość sporządzenia przez biegłego opinii w oparciu o materiały spoza akt postępowania, zwłaszcza jeśli uzasadniają to poważne niedogodności lub niewspółmierność kosztów w stosunku do przedmiotu sporu albo charakter dowodu (tak w wyroku SA w Szczecinie z dnia 29 maja 2014 r., I ACa 212/14, niepubl.), niemniej jednak pogląd ten wydaje się kontrowersyjny, ponieważ ewentualność odstąpienia w takich wypadkach od przeprowadzenia postępowania dowodowego przed Sądem orzekającym ustawa przewiduje tylko pod warunkiem, że przeprowadzenie dowodu zostanie zlecone sędziemu wyznaczonemu lub sądowi wezwanemu. Potencjalnie z takim stanowiskiem można by się zgodzić, o ile owe materiały stanowiące podstawę

wydania opinii biegłego dotyczyłyby okoliczności, które prima facie nie są sporne pomiędzy stronami, niemniej jednak także i wtedy ich badanie przez biegłego winno odbywać się z udziałem stron, należycie zawiadomionych o miejscu i terminie takiego badania (tak w orzeczeniu SN z dnia 8 lutego 1958 r., I CR 224/57, (...) Nr 10 z 1960 r., s. 1330), aby umożliwić im zapoznanie się z tymi materiałami i ewentualne późniejsze zakwestionowanie ich samych lub opartych na nich ocen biegłego.

Jednakże w przedmiotowej sprawie biegła nie tylko oparła się na materiałach niebędących przedmiotem postępowania dowodowego, które dotyczyły okoliczności ewidentnie spornych pomiędzy stronami, ale ponadto nie umożliwiła powódce zapoznania się z tymi materiałami, chociaż taką możliwość miała strona pozwana, posiadająca do tej dokumentacji nieograniczony dostęp. W efekcie B. W. była zmuszona do poprzestania jedynie na niemożliwych do zweryfikowania przez nią – a w konsekwencji także przez Sąd – zapewnieniach biegłej, że materiały przedstawione jej przez pozwaną przeanalizowała i oceniła w sposób właściwy. Dokonanie ustaleń przez biegłą nastąpiło przy naruszeniu równowagi pomiędzy stronami postępowania. Zgodnie bowiem z zasadą dwustronności, biegła winna dać powódce możliwość zapoznania się z materiałem źródłowym, czego przy wydawaniu przedmiotowej opinii zaniechała. Nie pozostawało to bez znaczenia dla możliwości poczynienia w sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych, zważywszy na twierdzenia i wątpliwości podnoszone w toku postępowania przez stronę powodową. Biegła w treści opinii wskazała, że do kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości nie zaliczyła obsługi księgowej, zarządzania finansami oraz zarządu i prokurenta. Zaliczyła natomiast koszty obsługi prawnej, jednak obniżyła ich wartość do wysokości 3.800 zł. W kontekście powyższego rozumowania powódka nie była w stanie w jakikolwiek sposób zweryfikować, czy zgodna z rzeczywistością jest wyjściowa przesłanka leżąca u jego podstaw – a może to budzić wątpliwości, zważywszy, że w dołączonych do odpowiedzi na pozew fakturach za obsługę prawną i księgową w żaden sposób nie powiązано świadczonej kwoty z nieruchomością przy ul. (...) nr 20. Dodatkowo biegła zeznając w sprawie oświadczyła, że nie pamięta dokładnie, z jakich materiałów korzystała, ale na pewno ze wszystkich potrzebnych. Załączyła do opinii zestawienia sporządzone przez pozwanego, kontaktowała się z nim także telefonicznie dla uściślenia zakresu dokumentów, o czym powódka nie miała wiedzy, ani dostępu do tejże dokumentacji.

W ten sposób uniemożliwiono powódce zweryfikowanie opisanego dowodu w kontekście stawianych zarzutów, choćby zawiżenia kosztów remontów, kosztów obsługi prawnej, innych dotyczących spółki, czego można było dokonać wyłącznie poprzez zapoznanie się z materiałami źródłowymi, przesłuchaniem świadków i powódki.

W świetle powyższych rozważań, należy przyznać rację skarżącej, iż Sąd Rejonowy zaniechał dokonania ustaleń faktycznych w sposób zgodny z normami wynikającymi z art. 233 k.p.c. Sąd Rejonowy przywołując opinię jako wystarczający dowód w sprawie, bo opierający się, jego zdaniem, na potrzebnych dokumentach, zestawieniach, obrazujących ponoszone koszty, uniemożliwił prawidłową ocenę tego dowodu, a tym bardziej możliwość zweryfikowania opinii przez powódkę. Trzeba zauważyć, iż wydana opinia jest obszerna, sporządzona w sposób szczegółowy i dokładny przez biegłą, która posiada wiedzę i doświadczenie w wydawaniu tego typu opinii. Jednakże biegła nie zapewniła powódce możliwości zapoznania się z materiałem źródłowym, będącym podstawą wydanej opinii, którego biegła nie oceniała – z jednym wyjątkiem – w kategoriach prawdy i fałszu. Tym samym powódka nie mogła zweryfikować opinii biegłej i dowodzić swoich racji. Skoro B. W. kwestionowała zakres prac remontowych, zakres świadczonej obsługi prawnej i inne koszty koniecznym było przyjrzenie się fakturom i skonfrontowanie dokumentów znajdujących z wnioskowanymi dowodami z zeznań świadków czy powódki.

Sąd I instancji natomiast bezzasadnie nie uwzględnił wszystkich wniosków dowodowych powódki zmierzających do uzupełnienia i doprecyzowania przez stronę pozwaną jej twierdzeń faktycznych, do których mogłaby się następnie odnieść, a także mających na celu przeprowadzenie przed Sądem orzekającym postępowania dowodowego co do zidentyfikowanych w ten sposób spornych okoliczności sprawy. Wobec treści opinii biegłej, powyższe wnioski B. W. zostały przez Sąd uznane za zmierzające jedynie do przedłużenia postępowania, a wnioskowane dowody za zbędne. Powódka nie mając dostępu do materiałów źródłowych wystąpiła o przeprowadzenie tych wniosków dowodowych, aby udowodnić swoje twierdzenia. Sąd Rejonowy pomijając wnioski dowodowe, pozbawił powódkę możliwości zweryfikowania opinii i możliwości udowodnienia swojego stanowiska w sprawie.

W świetle tych okoliczności, Sąd Okręgowy przyjął, iż nie było wystarczających podstaw do pominięcia wniosków dowodowych, co zarzut naruszenia art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt. 2 i 5 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. czyni uzasadnionym.

Należy zatem przyjąć, że w istocie w przedmiotowej sprawie nie zostało przeprowadzone postępowanie dowodowe w całości i została spełniona przesłanka uchylenia wyroku sądu pierwszej instancji oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, objęta art. 386 § 4 k.p.c. (tak np. w postanowieniu SN z dnia 24 czerwca 2016 r., II CZ 37/16, niepubl. lub w wyroku SA w Warszawie z dnia 2 marca 2017 r., I ACa 2350/15, niepubl.).

Wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 382 k.p.c. postępowanie apelacyjne ma charakter merytoryczny i w tym znaczeniu jest przedłużeniem postępowania przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji, niemniej jednak z pola widzenia nie może zejść wymóg zachowania instancyjności, o której stanowi art. 176 ust. 1 Konstytucji RP. Skoro w przedmiotowej sprawie zachodzi potrzeba poczynienia niezbędnych ustaleń faktycznych to skorzystanie z możliwości uzupełnienia postępowania dowodowego przez sąd drugiej instancji godziłoby w zasadę dwuinstancyjności postępowania sądowego.

Ponadto trzeba podkreślić, że skoro po przeprowadzeniu opinii biegłego Sąd Rejonowy pominął wnioski dowodowe powódki, to trudno wymagać od strony pozwanej, aby wbrew stanowisku Sądu Rejonowego składała potrzebny materiał dowodowy do akt sprawy. Sąd Okręgowy nie mógł wydać orzeczenia reformacyjnego bez konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego, bowiem pozwany ma prawo i obowiązek załączyć wszystkie dokumenty na potwierdzenie swojego stanowiska, a powódka na składanie wniosków dowodowych celem udowodnienia swoich racji. Sąd Okręgowy nie mógł powyższego uprawnienia odebrać stronom, z tego też względu wniosek reformatoryjny nie mógł być uwzględniony.

Odnosząc się do obaw pozwanego o długotrwałość postępowania dowodowego w tak naglącej sprawie, trzeba powiedzieć, że istotnie sprawa ma duże znaczenie z uwagi na kontekst społeczny, oczekiwania każdej ze stron na jej rezultat. Jednakże podwyższenie czynszu jest ważną decyzją, wpływającą na budżet domowy lokatorów, a tym samym na poczucie stabilności i bezpieczeństwa finansowego, dlatego też decyzja ta powinna być prawidłowo, zrozumiale uzasadniona przez wynajmującego, aby była przekonująca. Skoro tego nie uczynił, a powódka zakwestionowała zasadność podwyżki i wystąpiła na drogę sądową, to wówczas zaczynają obowiązywać reguły procesowe, do których zaliczają się także reguły dowodzenia żądań. Od obu stron wymagana jest stosowna aktywność procesowa, z tym że zgodnie z przepisami, to pozwanego jako właściciela lokalu obciąża ciężar przeprowadzenia dowodu potwierdzającego zasadność podwyżki na poziomie przekraczającym 3% wartości odtworzeniowej. Powódka natomiast ma prawo kwestionować zasadność tej podwyżki. Skoro pozwany nie przedstawił wymaganego materiału dowodowego, który nie budziłby wątpliwości, w ramach podstawy ustaleń biegłego, to nie może oczekiwać od sądu wyrokowania zgodnie ze swoim stanowiskiem.

Stwierdzenie nieprzeprowadzenia postępowania dowodowego w całości powoduje zaś brak zasadności i celowości rozważania innych zarzutów podniesionych w apelacji. Przedwczesne jest badanie dalszych zarzutów naruszenia prawa procesowego i materialnego podnoszonych przez apelującą, bowiem kontrola prawidłowości zastosowania oraz wykładni prawa może być dokonana jedynie na podstawie prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego przez sąd pierwszej instancji.

Z tych względów, wobec nieprzeprowadzenia w całości postępowania dowodowego, zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. podlegał uchyleniu, a sprawa ponownemu rozpoznaniu przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Sąd pierwszej instancji dokonując ponownego rozważenia sprawy w pierwszej kolejności winien zobowiązać stronę pozwaną do przedstawienia dokumentów źródłowych bądź z uwagi na ich rozmiary być może podjęcie innej decyzji procesowej umożliwiającej stronom wspólne uczestniczenie w zapoznaniu się z dokumentami pozwanego dotyczącymi sprawy. Ważne, aby powódka miała do nich dostęp. W dalszej kolejności powinien przeprowadzić postępowanie dowodowe zgodnie z oferowanymi wnioskami dowodowymi w rozsądnym zakresie choćby co do liczby słuchanych

świadków na tożsame okoliczności. Wobec tego, że do chwili obecnej nie sposób ustalić zakresu okoliczności wymagających dowodzenia, Sąd odwoławczy, rozpoznając na wniosek skarżącej, w trybie art. 380 k.p.c., zasadność niezaskarżalnych postanowień dowodowych Sądu Rejonowego, wskazanych w apelacji, może stwierdzić jedynie, że przedmiotowe orzeczenia Sądu niższej instancji były przedwczesne, pozostawiając temu Sądowi przy ponownym rozpoznawaniu sprawy decyzję w przedmiocie uwzględnienia lub oddalenia wniosków dowodowych powódki, w zależności od tego, czy po ustaleniu okoliczności spornych Sąd ten uzna, że wnioskowane dowody okażą się przydatne dla ustalenia stanu faktycznego sprawy.

Tak przeprowadzone w całości postępowanie dowodowe, łącznie z dowodem z opinii biegłego pozwoli dopiero na właściwe ustalenia okoliczności istotnych dla wyniku postępowania i ich prawidłową subsumcję pod przepisy prawa materialnego.

Stosownie do art. 108 § 2 k.p.c., rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego pozostawiono Sądowi niższej instancji.

Marta Witoszyńska B. R. (2) J.