

Sygn. akt II Ca 889/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Robert Bury   |
| Sędziowie:      | SO Agnieszka Bednarek - Moraś<br>SO Violetta Osińska (spr.) |
| Protokolant:    | st. sekr. sąd. Dorota J. Szlachta                           |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 lutego 2015 roku w S.

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko P. O.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 23 kwietnia 2014 roku, sygn. akt I C 171/12

**oddala apelację.**

**Sygn. akt II Ca 889/14**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2014 r., sygn. I C 171/12, Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie: umorzył postępowanie ponad kwotę 30.941 zł (punkt 1.); zasądził od pozwanego P. O. na rzecz powódki A. M. kwotę 30.940,71 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 30.570,71 zł od dnia 3 października 2011 r. i od kwoty 370 zł od dnia 3 sierpnia 2012 r. (punkt 2.); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt 3.); zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1548 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 4.).

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W dniu 4 lutego 2010 r. A. M., za pośrednictwem swojego pełnomocnika, zawarła z P. O. umowę najmu kamienicy położonej w S. przy ul. (...), na mocy której oddała P. O. w najem w/w nieruchomość, zaś P. O. zobowiązał się do regulowania czynszu najmu w kwocie 9.336 zł brutto miesięcznie (na podstawie wystawianych mu faktur VAT), z czego 4.636 zł brutto za lokal użytkowy, zaś 4.700 zł brutto za lokale mieszkalne oraz opłat za media i podatku od nieruchomości. Porozumieniem z dnia 27 marca 2010 r. strony zmieniły umowę z dnia 4 lutego 2010 r. w ten sposób, że ustaliły, iż zamiast faktur VAT A. M. będzie wystawiała P. O. rachunki oraz kwota najmu wynosi 8.500,00 zł

brutto, z czego kwota 3.800 zł za lokal użytkowy, zaś 4.700 zł za lokal mieszkalny. Pozwany wpłacił powódce kaucję w wysokości 9.000 zł, która zgodnie z § 6 umowy miała zostać zwrócona po zakończeniu umowy bądź zaliczona na poczet napraw bądź zaległości w uiszczaniu czynszu i innych opłat wynikających z zawartej między stronami umowy. W lutym 2010 r. P. O. zapłacił powódce tytułem zawartej przez strony umowy kaucję w kwocie 9.000 zł, w marcu 2010 r. - 4.545 zł, w kwietniu i maju 2010 r. po 8.500 zł, za czerwiec 2010 r. zapłacił kwotę 3000 zł. Pismem z dnia 2 lipca 2010r. P. O. został wezwany do zapłaty zaległego czynszu za czerwiec 2010 r. w kwocie 5.500 zł. Kwotę tę pozwany zapłacił 9 lipca 2010 r., a nadto kwotę 2.000 zł w dniu 28 lipca 2010 r. i kwotę 6.500 zł w dniu 29 lipca 2010 r. tytułem czynszu za miesiąc lipiec 2010 r. Po lipcu 2010 r. P. O. w dalszym ciągu nieterminowo uiszczal należności czynszowe, w związku z czym A. M. wielokrotnie monitowała pozwanego o zapłatę, rozmawiając także z ojcem pozwanego H. O.. Powódka w wiadomości e-mail skierowanej do P. O. z dnia 4 marca 2010r. wyraziła pozwanemu jednorazowo zgodę na przedłużenie terminu do dokonania zapłaty czynszu najmu do dnia 20 marca 2010 r. W dniu 6 września 2010 r. pozwany wpłacił kwotę 3.500 zł, w dniu 13 września 2010 r. kwotę 3.000 zł, 24 września 2010 r. kwotę 3000 zł, 8 października 2010 r. kwotę 2.500 zł, 14 października 2010 r. kwotę 2.500 zł, 29 października 2010 r. pozwany wpłacił tytułem czynszu najmu kwotę 6000 zł, 1 listopada 2010 r. kwotę 500 zł, 12 stycznia 2011 r. kwotę 10.000 zł i 28 lutego 2011 r. kwotę 10.000 zł, 1 czerwca 2011 r. kwotę 2.000 zł, 2 czerwca 2011 r. kwotę 2.500 zł i 2 czerwca 2011 r. kwotę 1000 zł. W dniu 3 czerwca 2011 r. A. M. wysłała do pozwanego wiadomość e-mail, w której wskazała, że warunkiem odstąpienia od rozwiązania umowy wyznaczonego na dzień 4 czerwca 2011 r. jest zapłata zaległego czynszu w kwocie 33.000 zł. W dniu 4 czerwca 2011 r. podczas spotkania powódka i ojciec pozwanego H. O. ustalili, iż do dnia 8 czerwca 2011 r. pozwany zwróci powódce przedmiotową nieruchomość. W dniu 5 czerwca 2011 r. P. O., po interwencji funkcjonariuszy Policji, udostępnił A. M. pomieszczenia kamienicy celem sporządzenia przez nią protokołu zdawczo - odbiorczego. W dniu 10 czerwca 2011 r. strony ustaliły, że do dnia 15 czerwca 2011 r. pozwany opróżni zajmowaną kamienicę. W dniu 20 czerwca 2011 r. powódka dokonała spisu stanu nieruchomości. W dniu 22 czerwca 2011 r. pozwany zdał powódce najmowaną nieruchomość. W późniejszym okresie strony umówiły się, że w dniu 24 czerwca 2011 r. odbędzie się ich spotkanie celem omówienia rozliczeń finansowych wynikających z umowy najmu z dnia 4 lutego 2010 r., które nie doszło jednakże do skutku. W czasie trwania najmu pozwany dokonywał bieżących napraw przedmiotu najmu. Pozwany nie uregulował w całości, wbrew zapisom umowy najmu z dnia 4 lutego 2010 r., podatku od przedmiotowej nieruchomości, który to koszt zmuszona była następnie ponieść powódka w postępowaniu egzekucyjnym, z tym że pozwany wpłacił z tego tytułu kwotę 200 zł. Pozwany znał wysokość należnego podatku od nieruchomości i terminy jego płatności. Powódka wzywała pozwanego do odbioru jego rzeczy pozostawionych w nieruchomości przy ul. (...).W związku z tym, że nie zapłacono jej za te przedmioty kwoty 10.000 zł strony uzgodniły, że uzyskana z tego tytułu kwota zostanie zaliczona na poczet zaległego czynszu. Pozwany przedmiotów tych nie odebrał. Powódka wezwała pozwanego do zapłaty zaległego czynszu w kwocie 36.747 zł pismem z dnia 27 lipca 2011 r. W dniu 26 marca 2014 r. ojciec pozwanego H. O. wystawił mu rachunek za prace wykonane przez H. O. w kamienicy przy ul. (...) w S.. Sąd Rejonowy powołując art. 203 § 1,2,3,4 k.p.c., art. 355 § 1 i 2 k.p.c. wskazał, iż umorzył postępowanie ponad kwotę 30.941 zł z uwagi na skuteczne cofnięcie przez powódkę pozwu ponad wskazaną kwotę i zrzeczenie się roszczenia w tym zakresie. Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 30.941 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3 października 2011 r. zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części. Sąd zaznaczył, iż stan faktyczny w sprawie ustalił na podstawie dokumentów, których treści nie kwestionowała żadna ze stron, a także zeznań stron i świadka H. O.. Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do kwestionowania złożonych dokumentów, gdyż korespondują ze sobą i wskazał, że dał wiarę zeznaniom powódki, ponieważ potwierdzają je dowody z dokumentów nie kwestionowanych przez obie strony. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka H. O., ojca pozwanego w części, w której potwierdzają je zgromadzone w sprawie dokumenty. Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka w części, w której wskazuje na konieczność dokonywania napraw w wynajmowanej nieruchomości, jednak już zeznania dotyczące konkretnych opisywanych przez niego czynności, jako nie potwierdzonych żadnymi innymi dowodami uznał za niewiarygodne. Stwierdził, iż nie znajdują także potwierdzenia w innych dowodach zeznania świadka, co do faktu wyrzucenia pozwanego przez powódkę z wynajmowanej nieruchomości, a przeczą temu notatki z 5 czerwca 2011 r., 10 czerwca 2011 r., 22 czerwca 2011 r. i notatka dotycząca stanu liczników złożone przez pozwanego. Sąd nie dał także wiary zeznaniom świadka dotyczącym braku wiedzy pozwanego, co do wysokości należnego podatku od nieruchomości i terminów jego płatności i dowiedzeniu się o tym dopiero po wytoczeniu niniejszego powództwa. O znajomości wysokości należnego podatku

od nieruchomości świadczy bowiem treść notatki z dnia 22 czerwca 2011 r. i fakt zapłaty tytułem tegoż podatku już po wszczęciu postępowania egzekucyjnego w dniu 8 czerwca 2011 r. kwoty 200 zł. Zeznaniami pozwanego Sąd dał im wiarę w zakresie w jakim korespondują z zeznaniami powódki i złożonymi dokumentami. W szczególności, nie znalazły potwierdzenia w innych dowodach twierdzenia pozwanego, jakoby powódka otrzymała od kolejnego najemcy kwotę 10.000 zł za przedmioty pozostawione przez pozwanego w nieruchomości, zaś przeczy temu treść pism powódki z dnia 9 marca 2012 r. i z 21 listopada 2012 r. Zdaniem Sądu, ze zgromadzonych w sprawie dokumentów w postaci notatki z dnia 22 czerwca 2011 r. i dowodu wpłaty kwoty 200 zł wynika także, że pozwany z całą pewnością znał wysokość należnego podatku od nieruchomości, który miał płacić zgodnie z umową najmu zawartą z powódką. Pozwany nie udowodnił faktów dotyczących wartości i rodzaju nakładów poniesionych, zdaniem pozwanego, na nieruchomość przy ul. (...) w S.. Zdaniem Sądu, zeznania ojca pozwanego i złożony na rozprawie rachunek z dnia 23 marca 2014 r. nie są wystarczającymi dowodami pozwalającymi na ustalenie rodzaju i wartości dokonanych przez pozwanego nakładów. Sąd wskazał też, że ostatecznie przewodniczący zwrócił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w związku z nie sprecyzowaniem okoliczności, na jakie dowód ten miał być przeprowadzony mimo wyznaczenia do tego zarządzeniem z dnia 5 lipca 2013 r. terminu. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż podstawę prawną żądania powódki stanowił przepis art. 659 § 1 i 2 k.c. oraz § 1 umowy najmu z dnia 4 lutego 2010 r. i porozumienie z dnia 27 marca 2010 r. określające wysokość należnego czynszu na kwotę 8500 zł miesięcznie oraz nakładające na pozwanego obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości zgodnie z decyzjami Urzędu Miasta Gminy w S.. Pozwany w niniejszej sprawie wniósł o oddalenie powództwa kwestionując wyliczenie zaległego czynszu, wskazując na nie doręczenie mu decyzji w sprawie wysokości podatku od nieruchomości także podnosząc zarzut potrącenia tytułem nakładów poczynionych na wynajmowaną nieruchomość kwoty 36.600 zł oraz sumy 4.200 zł w związku z wykonanym remontem baru, a także kwoty 6.000 zł, wpłaconej tytułem czynszu najmu i nie uwzględnionej przez powódkę i kwoty 10.000 zł tytułem wartości pozostawionego w budynku sprzętu. Sąd stwierdził, że zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia kwoty 6.000 zł zapłaconej przez niego a nie uwzględnionej przez powódkę, nie można uznać w istocie za zarzut potrącenia, gdyż pozwany nie twierdzi, że przysługuje mu wobec powódki wierzytelność w tej kwocie, a wskazuje że kwotę tę zapłacił, co powódka ostatecznie uznała ograniczając swoje żądanie. Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia kwoty 10.000 zł, którą powódka miała uzyskać ze sprzedaży wyposażenia budynku pozostawionego przez pozwanego, Sąd wskazał że powódka wykazała dokumentami i swoimi zeznaniami, że kwota 10.000 zł nie została jej zapłacona. W ocenie Sądu nie można także przyjąć, że pozwanemu przysługuje wobec powódki wierzytelność w kwocie 10.000 zł. Sąd uznał za dopuszczalny co do zasady w świetle art. 498 k.c. podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia kwoty 40.800 zł tytułem nakładów poczynionych przez pozwanego na nieruchomość powódki. Zdaniem Sądu, pozwany obowiązkowi z art. 6 k.c. nie sprostał. Nie wykazał bowiem, że nakłady takie zostały poczynione, jaki był ich charakter, gdyż zgodnie z umową łączącą strony, najemca był obowiązany do przeprowadzania drobnych napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu. Poza tym, zgodnie z § 7 umowy przeprowadzanie prac budowlanych i adaptacyjnych budynku wymaga powiadomienia wynajmującego, powódka zaś zaprzeczyła aby była o przeprowadzaniu takich prac powiadamiana. Nadto z treści umowy wynika, że najemca przystosowuje przedmiot najmu do obranego przez siebie sposobu użytkowania we własnym zakresie i na własny koszt. Pozwany nie wykazał także wysokości poniesionych nakładów. Odnosząc się do wyliczenia zaległego czynszu za okres od marca 2010 r. do czerwca 2010 r. wskazał, iż roszczenie jest zasadne. Powódka uwzględniła ostatecznie wpłaconą przez pozwanego 29 października 2010 r. kwotę 6.000 zł i wysokość czynszu należnego za miesiąc czerwiec 2011 r. w kwocie 2453 zł. Za miesiące od marca 2010r. do grudnia 2010r. należny od pozwanego czynsz stanowił kwotę 81.045 zł, pozwany wpłacił zaś w tym roku tytułem czynszu najmu kwotę 64.545zł, za rok 2010 r. posiadał zaległość w kwocie 16.500 zł. W roku 2011 r. wpłacił powódce z tytułu czynszu najmu sumę 25.500 zł, zaś w okresie od stycznia 2011 r. do maja 2011 r. winien zapłacić powódce kwotę 42.500 zł, a za czerwiec 2011 r. kwotę 2453 zł co daje 44.953 zł. Zatem za rok 2011 r. posiada zaległość z tytułu czynszu najmu w wysokości 19.453 zł. Na poczet czynszu najmu w związku z niekwestionowanym przez strony rozwiązaniem umowy najmu zaliczył wpłaconą kaucję w wysokości 9.000 zł. Zdaniem Sądu oznacza to, że zadłużenie pozwanego wobec powódki z tytułu czynszu najmu nieruchomości przy ul. (...) w S. wynosi 26.953 zł. Z tytułu podatku od nieruchomości, powódka żądała kwoty 3.988 zł, zaś z przedłożonych przez nią dokumentów, nie kwestionowanych przez pozwanego wynika, że z tego tytułu zapłaciła kwotę 3.987,71 zł. Obowiązek zapłaty tego podatku wynikał wprost z treści łączącej strony umowy najmu - § 3, zaś z treści notatki z dnia 22 czerwca 2011r. podpisanej przez reprezentującego pozwanego ojca wynika, że jego wysokość i terminy

zapłaty były pozwanemu znane. Sąd pierwszej instancji nie uznał za uzasadniony podniesiony przez pozwanego zarzut nieznajomości wysokości należnego podatku od nieruchomości i wobec nie kwestionowania treści dokumentów określających wysokość uiszczonej przez powódkę z tego tytułu kwoty zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.987,71 zł zamiast żądanej z tego tytułu przez powódkę kwoty 3.988 zł. przy czym z przedstawionych przez powódkę dokumentów, w tym decyzji z dnia 24 kwietnia 2012 r. wynika, że tytułem podatku od nieruchomości powódka ostatecznie zapłaciła kwotę 3.617,71 zł tytułem należności głównej zaś kwotę 370 zł tytułem odsetek. O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd mając na uwadze art. 482 § 1 k.c. wskazał, iż zarówno termin zapłaty czynszu, jak i podatku od nieruchomości były określone, stąd uzasadnione jest żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 30.570,71 zł (26.953 zł + 3.617,71 zł) od dnia wniesienia pozwu, zaś od kwoty 370 zł stanowiącej odsetki zgodnie z art. 482 k.c., od dnia wytoczenia o tę kwotę powództwa tj. od 3 sierpnia 2012 r. W pozostałym zakresie, żądanie zasądzenia odsetek ustawowych Sąd oddalił. O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 4 wyroku w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c. wskazując, iż powódka niemal w całości proces wygrała, jednak w związku z cofnięciem pozwu w części dotyczącej zapłaty kwoty 5.807 zł, zasądzono od pozwanego na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę stanowiącą opłatę od pozwu przy żądaniu zapłaty sumy 30.941 zł tj. kwotę 1.548 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części, tj. co do punktu 2 i 4. Skarżący orzeczeniu temu zarzucił:

1) naruszenie przepisów kodeksu postępowania cywilnego w szczególności:

-art. 5 k.p.c. poprzez zaniechanie wobec pozwanego i jego pełnomocnika nie będącego profesjonalnym pełnomocnikiem, niezbędnych pouczeń, co do czynności procesowych, mimo że postawa pozwanego i jego pełnomocnika jak i okoliczności przedmiotowej sprawy jednoznacznie wskazywały, iż nie posiadają oni dostatecznej znajomości prawa, w tym dostatecznej świadomości sposobu realizacji nałożonego na stronę procesu ciężaru dowodowego określonego art. 6 k.c.;

-art. 6 k.p.c. poprzez dążenie przez Sąd pierwszej instancji do jak najszybszego rozstrzygnięcia sprawy, kosztem właściwego i prawidłowego rozpatrzenia sprawy, przejawiające się brakiem zrozumiałych dla pozwanego (jego pełnomocnika) (a przy tym wadliwych) zapytań i zobowiązań Sądu oraz wykorzystaniu niewiedzy strony pozwanej przysługujących jej praw i obowiązków, zwłaszcza w zakresie sposobu realizacji ciążącego na niej obowiązku dowodowego;

-art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów, w konsekwencji bezpodstawnie uznanie przez Sąd pierwszej instancji, że pozwany nie udowodnił faktu dokonania na przedmiocie najmu nakładów i ulepszeń, że powódka była o tych pracach na bieżąco informowana, bezpodstawną odmowę wiary zeznaniom świadka H. O. w zakresie dotyczącym przeprowadzonych prac, ich zakresu, zakresu nakładów i ulepszeń na przedmiocie najmu, oraz zaniechanie rozpoznania sprawy na podstawie wszechstronnego rozważenia całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego;

-art. 247 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z przesłuchania strony powodowej przeciwko osnowie dokumentu tj. zawartej między stronami umowy z dnia 22 czerwca 2011 r. pn. „Notatka dot. kamienicy w S. przy ul. (...)”;

2) mający wpływ na treść wydanego wyroku błąd w ustaleniach faktycznych Sądu przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na przyjęciu, że:

-prace wykonane przez pozwanego miały charakter obciążających go drobnych napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu, czy też prac przystosowawczych przedmiot najmu do obranego przez najemcę sposobu użytkowania, podczas gdy przeprowadzone przez pozwanego prace takowych nie stanowiły i służyły przede wszystkim doprowadzeniu przedmiotu najmu do przydatności do użytku;

-pozwany nie powiadamiał powódki o wadach uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu najmu, potrzebie przeprowadzenia napraw, mających na celu doprowadzenie przedmiotu najmu do stanu przydatności do użytku, aż w końcu przeprowadzanych pracach, podczas gdy powódka na bieżąco była o wadach powiadamiana, była powiadamiana o potrzebie przeprowadzenia napraw, co wprost wynika z załączonego do sprawy materiału dowodowego w postaci chociażby prowadzonej przez strony korespondencji mailowej;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności:

-art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z treścią umowy z dnia 13 czerwca 2011 r. i 22 czerwca 2011 r. zawartej pomiędzy pozwanym, powódką a nowym najemcą - Ł. J. poprzez wydanie orzeczenia pozostającego w sprzeczności z ustaleniami stron, zgodnie z którymi kwota 10.000, zł winna pomniejszyć należność powódki z tytułu przysługującego jej od pozwanego czynszu, o wartość pozostawionych w przedmiocie najmu ruchomości ustaloną na kwotę 10.000 zł. Nadto, wadliwe przyjęcie i ustalenie przez Sąd, że skoro powódka nie otrzymała zapłaty za ruchomości od Ł. J., to zawarta przez powódkę i pozwanego umowa w zakresie obowiązku powódki pomniejszenia zaległości czynszowych o 10.000 zł przestała powódkę wiązać;

4) z ostrożności procesowej naruszenie:

-art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej w ramach ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2011.233.1381) poprzez pominięcie zgłoszonego przez pozwanego dowodu z materiału zdjęciowego wnioskowanego w ramach pisma procesowego z dnia 17 lipca 2012 r. i przedłożonego na rozprawie w dniu 12 listopada 2012 r.;

-art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie przy rozstrzygnięciu sprawy przez Sąd pierwszej instancji dowodu z zamieszczonych na płycie CD zdjęć, obrazujących zakres dokonanych na przedmiocie najmu nakładów i ulepszeń, a zatem faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

Wskazując na powyższe zarzuty, wniósł o: zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania; nadto o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Ponadto skarżący wniósł o przeprowadzenie w sprawie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i wyceny, na okoliczność zakresu, wartości i charakteru przeprowadzonych przez pozwanego nakładów na przedmiocie najmu przy ul. (...) w S.. Mając na uwadze wydane przez Sąd pierwszej instancji, także na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2014 r. postanowienie w przedmiocie pominięcia przez Sąd pierwszej instancji wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, z powołaniem się przez Sąd na niesprecyzowane przez pozwanego okoliczności, na jakie dowód ten ma być przeprowadzony, w wyznaczonym terminie, na podstawie art. 380 k.p.c. wniósł o jego „rozpoznanie przez Sąd drugiej instancji, jako że postanowienie to nie podlegało zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy”.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego jest niezasadna.

Sąd Odwoławczy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, bez ich ponownego przytaczania. Uznaje również za prawidłową wywiedzioną na ich podstawie ocenę prawną.

Zgodnie z wymogami obowiązującymi w postępowaniu cywilnym Sąd Rejonowy zgromadził w rozpatrywanej sprawie materiał dowodowy, który następnie poddał wnikliwej ocenie odpowiadającej wymogom stawianym przez przepis art. 233 § 1 k.p.c., tj. regułom logicznego rozumowania, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Sąd Okręgowy podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 7 marca 2013 r. (sygn. akt I ACa 718/12, LEX nr 1344202), zgodnie z którym przy zróżnicowanym i sprzecznym co do treści materiale dowodowym, o treści ustaleń faktycznych decyduje ostatecznie przekonanie sądu. Jeżeli w sprawie istnieją

dwie grupy przeciwstawnych dowodów, ustalenia faktyczne z konieczności muszą pozostawać w sprzeczności z jedną z nich. W takiej sytuacji, sąd orzekający w ramach i granicach swobodnej oceny dowodów ma prawo eliminacji pewnych dowodów, poprzez uznanie, że pozbawione są one wiarygodności albo, że nie są istotne. Jeżeli przy tym stanowisko swoje w zakresie dokonanych wyborów uzasadni w sposób zgodny z intencją art. 233 § 1 k.p.c., to nie dopuszcza się jego naruszenia. W wyroku z dnia 2 grudnia 2010 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie (sygn. akt VI ACa 356/10) wskazał, iż postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżących stanu faktycznego ustalonego przez nich na podstawie własnej oceny dowodów. W wyroku z dnia 5 lutego 2014 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu (sygn. akt I ACa 1217/13, LEX nr 1428201) wyraził pogląd, że aby zarzut odnoszący się do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów mógł zostać uwzględniony, nie wystarczy przedstawić alternatywny stan faktyczny; należy podważyć prawidłowość dokonanej przez sąd oceny dowodów, wykazując, że jest ona wadliwa lub błędna.

Mając powyższe uwagi na względzie, Sąd Odwoławczy wskazuje, iż w rozpatrywanej sprawie poza sporem był fakt istnienia zaległości z tytułu opłat czynszowych. Strona pozwana wbrew ciężarowi dowodzenia nie wykazała zasadności zarzutu potrącenia nie tylko co do zasady, lecz również i wysokości. W sprawie istniały dwie grupy przeciwstawnych dowodów, co oznacza iż ustalenia faktyczne z konieczności musiały pozostawać w sprzeczności z jedną z nich. Zatem Sąd pierwszej instancji w ramach i granicach swobodnej oceny dowodów był zobligowany do oceny zaofiarowanego materiału dowodowego uwzględniając przy tym dyspozycję art. 227 k.p.c. Sąd Rejonowy poddając wnikliwej ocenie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy swoje stanowisko w tym zakresie uzasadnił w sposób odpowiadający wymogom stawianym przez przepis art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 k.p.c. Sąd Rejonowy wyjaśnił przy tym jakim dowodom i w jakim zakresie dał wiarę, wskazując jednocześnie przyczyny takiego stanu rzeczy. Rozważania Sądu w tym zakresie dotyczą także przyczyn, dla których dał wiarę w części zeznaniom świadka H. O., czego skarżący w apelacji nie zdołał podważyć. Sąd ten również szczegółowo odniósł się do podniesionej przez strony argumentacji. Z materiału dowodowego, na którym Sąd Rejonowy się oparł wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym. W apelacji zaś strona pozwana przedstawiła stanowisko, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są wadliwe i zaprezentowała stan faktyczny ustalony na podstawie własnej oceny dowodów. Pozwany nie wykazał przy tym błędów w rozumowaniu Sądu czy sprzeczności jego oceny z doświadczeniem życiowym. Tymczasem dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarczy przedstawienie przez apelującego alternatywnego stanu faktycznego, który w jego przekonaniu odpowiada rzeczywistości. Wymaga w tym miejscu podkreślić, iż Sąd Rejonowy odnosząc się do podniesionych przez stronę pozwaną zarzutów potrącenia szczegółowo wyjaśnił dlaczego nie podzielił jej stanowiska. W wyroku z dnia 18 kwietnia 2000 r. (sygn. akt III CKN 720/98, LEX nr 51368) Sąd Najwyższy stwierdził, iż zarzut potrącenia jest formą dochodzenia roszczenia zrównaną w skutkach z powództwem. Podlega zatem wymaganiom stawianym wobec pozwu co do określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie oraz wskazania dowodów. W szczególności zgłaszający zarzut potrącenia w procesie ma obowiązek określić swoją wierzytelność, wykazać jej istnienie i w kategorięczny sposób wyrazić wolę potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanych wierzytelności (art. 499 w związku z art. 498 § 1 i 2 kc). Mając powyższe na uwadze, Sąd Odwoławczy stwierdza, iż w rozpatrywanej sprawie strona pozwana nie wykazała, iż poczyniła nakłady na nieruchomości powódki przekraczające zgodnie z § 7 umowy najmu z dnia 4 lutego 2010 r. charakterem przystosowanie przedmiotu najmu do obranego przez siebie sposobu użytkowania oraz drobne naprawy w czasie trwania stosunku najmu, co obciąża najemcę. Powyższego nie dowodzi dokumentacja przedłożona przez stronę pozwaną w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, w tym rachunek ryczałtowy wystawiony przez ojca pozwanego i złożony wraz z pismem w dniu 7 kwietnia 2014r. Zakres prac wskazanych w przedłożonym zestawieniu obejmuje bieżące naprawy oraz czynności służące przystosowaniu „przedmiotu najmu do obranego przez siebie sposobu użytkowania” w rozumieniu § 7 umowy najmu. Z treści umowy wynika jednak, iż najemca prace te wykona we własnym zakresie i na własny koszt. W przypadku zaś prac budowlanych i adaptacyjnych każdorazowo planowane ich przeprowadzenie wymagało powiadomienia o tym wynajmującego. Pozwany nie wykazał, aby zgodnie z tym co ustaliły w umowie strony o planowanych nakładach przekraczających powyższy zakres co do prac budowlanych i adaptacyjnych w budynku powiadomił powódkę. Tym samym podniesione w powyższym zakresie zarzuty apelacji, pomijające wyżej wymienioną treść umowy stron, a więc procedurę rozliczeń w związku z nakładami poczynionymi przez najemcę na przedmiot umowy najmu, są chybione. Ponadto strona pozwana nie wykazała, tak jak sama

twierdziła, że rzeczy będące w wynajmowanej kamienicy kupił Ł. J. za 10.000 zł i kwotę tę otrzymała powódka, która to wierzytelność miała stanowić przedmiot potrącenia. Tym samym, powoływanie się przez stronę pozwaną w apelacji w oderwaniu od jej własnych twierdzeń jedynie na treść notatki jest nieuzasadnione. Udział osoby trzeciej w spełnieniu świadczenia generowałby bowiem inne roszczenia z wymaganym udziałem osoby trzeciej. Wobec powyższego, podniesiony przez stronę pozwaną zarzut potrącenia nie mógł zostać uwzględniony.

Przechodząc dalej Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska apelującego w zakresie nieporadności pozwanego i jego pełnomocnika. Przeczy temu podejmowana w toku postępowania aktywność tej strony, w tym także sposób formułowania pism procesowych. Już z samego sposobu sformowania treści sprzeciwu od nakazu zapłaty (poprzez sukcesywne przytaczanie po danym fragmencie okoliczności faktycznych, dowodów) doskonale wynika, iż pozwany miał świadomość, iż na podnoszone przez niego okoliczności należy przedstawiać stosowne dowody. W tej sytuacji nie jest uzasadniony brak wywiązania się strony pozwanej z jasnego w swojej treści zobowiązania z dnia 5 lipca 2013 r. do wskazania na jaką okoliczność strona ta wnosi o przeprowadzenie do dowodu z opinii biegłego (k. 185). Pozwany formułował w toku postępowania wnioski dowodowe, tezy dowodowe i dotyczy to m.in. oświadczenia złożonego w dniu rozprawy 24 stycznia 2014r. Wielokrotnie Sąd pouczał pozwanego w trybie art. 5 k.p.c. i dotyczy to choćby zobowiązania do sprecyzowania oświadczenia o potrąceniu ( pismo z 20 lipca 2012r. ), zobowiązanie jak w piśmie z 5 lipca 2013r. , wezwanie z 18 grudnia 2013r. , w dniu rozprawy 24 stycznia 2014r. , zobowiązanie do uiszczenia zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego pod rygorem pominięcia dowodu. Przedmiotowa sprawa nie miała też charakteru skomplikowanego, opierała się bowiem na badaniu kwestii realizacji zawartej przez strony umowy najmu, która była im dobrze znana, a tym samym sposób postępowania odpowiedni do zapisów tej umowy. Marginalnie Sąd Okręgowy wskazuje, iż również strona powodowa nie była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika procesowego. Z akt sprawy wynika bowiem , iż wniosek powódki o ustanowienie pełnomocnika z urzędu został oddalony.

Kolejno Sąd orzekający wskazuje, iż apelujący kwestionując podjęte w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, tj. podczas rozprawy dniu 10 kwietnia 2014 r., rozstrzygnięcie w przedmiocie pominięcia dowodu z opinii biegłego, nie wniósł w tym przedmiocie zastrzeżenia do protokołu pomimo, iż Sąd zwrócił się do strony pozwanej o ustosunkowanie się do podjętej decyzji. Wystarczyło zatem wyrażenie przez tę stronę niezadowolenia w tym zakresie, tymczasem strona ta nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń. Stosownie zaś do art. 162 k.p.c. skarżący już podczas wymienionego posiedzenia powinien zwrócić uwagę Sądu na ewentualne uchybienie. Skutkiem powyższego jest bezpowrotna utrata tego zarzutu w dalszym toku postępowania, a więc także w postępowaniu apelacyjnym. Bezzasadnie podnosi apelujący przy tym ,iż uniemożliwiło to jemu zaskarżenie orzeczenia Sądu w sytuacji gdy w świetle art. 394 k.p.c. zażalenie nie przysługuje na orzeczenie w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego , czy też zarządzenie o zwrocie wniosku dowodowego. Niezależnie od powyższego, Sąd Okręgowy wskazuje, iż z uwagi na treść art. 227 k.p.c. i treść umowy najmu zawartej przez strony zarzut potrącenia wymienionych przez pozwanego należności nawet przy przyjęciu, iż pozwany deklarowane przez niego wydatki poniósł , nie mógł zostać uwzględniony. Treść umowy najmu nie pozwala bowiem skutecznie podnieść zarzutu potrącenia w sytuacji przeprowadzenia napraw , przystosowania przedmiotu najmu do obranego przez siebie sposobu użytkowania, zaś bez powiadomienia wynajmującego - prac budowlanych i adaptacyjnych.

Wobec powyższego, Sąd Odwoławczy nie podzielił argumentacji apelacji i podniesionych w niej zarzutów. W świetle powyższych rozważań, Sąd Odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.