

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 września 2017 roku, w sprawie o sygn. akt VIII C 1400/15 z powództwa P. F. przeciwko C. P., o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny:

1. zasądził od pozwanego C. P. na rzecz powoda P. F. kwotę 6.446,35 zł wraz z odsetkami ustawowymi, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

a) od kwoty 343,15 zł od dnia 13 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty;

b) od kwoty 2,464 zł od dnia 11 lutego 2014 roku do dnia zapłaty;

c) od kwoty 1.781,30 zł od dnia 11 marca 2014 roku do dnia zapłaty;

d) od kwoty 1.857,90 zł od dnia 11 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty;

oraz kwotę 1.171,76 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddalił powództwo w pozostałej części.

**Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:**

P. F. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

W dniu 2 października 2012 roku powód zawarł z pozwanym umowę najmu powyższego lokalu mieszkalnego na okres od dnia 6 października 2012 roku do dnia 5 sierpnia 2013 roku. W myśl § 2 pkt. 7 umowy najemca był uprawniony do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nieuzasadnionych utrudnień ze strony wynajmującego w korzystaniu z lokalu przez najemcę zgodnie z umową. Zgodnie z § 5 umowy najmu czynsz w wysokości 1.250 zł był płatny do 10-go dnia każdego miesiąca. Z kolei w myśl § 6 umowy najmu pozwany zobowiązał się również do zapłaty opłat eksploatacyjnych płatnych dla administratora nieruchomości np. za wodę i odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, zaliczki na poczet kosztów przyszłych remontów, koszty zarządzania nieruchomością oraz opłaty za energię elektryczną.

Przed końcem obowiązywania umowy najmu, C. P. wyraził chęć pozostania w lokalu na kolejny rok. W tym celu pełnomocnik powoda przesłał do pozwanego aneks do umowy najmu, zgodnie z którym umowa miała obowiązywać do dnia 5 sierpnia 2014 roku.

Za okres od października 2012 roku strona powodowa wystawiła pozwanemu następujące rachunki:

a) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za październik 2012 roku w kwocie 1.048,39 zł;

b) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za listopad 2012 roku w kwocie 1.250 zł;

c) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za grudzień 2012 roku - styczeń 2013 roku w kwocie 2.500 zł;

d) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za luty 2013 roku w kwocie 1.250 zł;

e) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za marzec 2013 roku w kwocie 1.250 zł;

f) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za kwiecień 2013 roku w kwocie 1.250 zł;

g) rachunek nr (...) - tytułem opłat administracyjnych za okres od grudnia 2012 roku do kwietnia 2013 roku w kwocie 2.491,10 zł;

h) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za maj 2013 roku w kwocie 1.781,30 zł;

i) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za czerwiec 2013 roku w kwocie 1.781,30 zł;

j) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za lipiec 2013 roku w kwocie 1.781,30 zł;

k) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za sierpień 2013 roku w kwocie 1.781,30 zł;

l) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za wrzesień 2013 roku w kwocie 1.781,30 zł;

ł) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za październik 2013 roku w kwocie 1.781,30 zł;

m) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za listopad 2013 roku w kwocie 1.781,30 zł;

n) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za grudzień 2013 roku w kwocie 1.781,30 zł;

o) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za styczeń 2014 roku w kwocie 1.781,30 zł;

p) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za luty 2014 roku w kwocie 1.781,30 zł;

r) rachunek nr (...) - tytułem czynszu za marzec 2014 roku w kwocie 1.781,30 zł.

Oplaty za energię elektryczną wynosiły:

- za październik 2012 roku - 67,12 zł;

- za listopad i grudzień 2012 roku po 80,55 zł;

- niedopłata za okres od października do grudnia 2012 roku wyniosła 246,17 zł;

- za okres od lutego do czerwca 2013 roku po 128,47 zł;

- niedopłata za okres od lutego do czerwca 2013 roku wyniosła 611,02 zł;

- za lipiec i sierpień 2013 roku - 119,17 zł;

- za okres od września do grudnia 2013 roku - po 116,97 zł;

- niedopłata za okres od września do grudnia 2013 roku wyniosła 95,51 zł;

- za styczeń i luty 2014 roku - 232,69 zł;

- za marzec i kwiecień 2014 roku - po 231,61 zł.

Oplaty z tytułu czynszu administracyjnego wynosiły:

- za okres od października 2012 roku do lutego 2013 roku - 621,20 zł;

- za okres od marca 2013 roku do marca 2014 roku - 531,30 zł;

- od kwietnia 2014 roku - 607,90 zł.

W grudniu 2012 roku C. P. zaczął zgłaszać problemy z ogrzewaniem lokalu, zbyt niską temperaturą i w związku z tym koniecznością ponoszenia dodatkowych kosztów ogrzewania. W odpowiedzi powód zaproponował obniżkę wysokości

czynszu w okresie od listopada do marca o kwotę 50 zł. Powyższa propozycja została przesłana do pozwanego w formie wiadomości e-mail w dniu 30 stycznia 2013 roku.

Od grudnia 2012 roku pozwany przestał dokonywać regularnych wpłat, w związku z czym pracownicy reprezentującego powoda biura nieruchomości, wzywali pozwanego telefonicznie oraz za pośrednictwem wiadomości e-mail do zapłaty zaległych należności.

W dniu 5 sierpnia 2013 roku działająca w imieniu powoda K. B. oraz pozwany zawarli aneks do umowy najmu, którym przedłużyli trwanie umowy do dnia 5 sierpnia 2014 roku oraz ustalili, że w okresie od października 2013 roku do lutego 2014 roku pozwany zapłaci kwotę niższą o 50 zł z tytułu opłat administracyjnych. Strony zastrzegły, że warunkiem obniżenia opłat będzie udostępnienie lokalu przez pozwanego w celu przeprowadzenia inspekcji termalnej. Ponadto strony postanowiły, że jeżeli inspekcja termiczna nie zostanie przeprowadzona z winy C. P., pozwany straci uprawnienie do zniżki.

C. P. zawiadomił powoda o ponoszeniu wysokich opłat związanych z ogrzewaniem lokalu, aby zapewnić odpowiednie warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. W związku z tym pozwany poprosił o obniżenie czynszu najmu. Powód wyraził na to zgodę pod warunkiem przeprowadzenia wizji termicznej. W tym celu B. K. (1) skontaktowała się z pozwanym i uzgodniła z nim termin w dniu 9 lutego 2014 roku. Wizję termiczną miał przeprowadzić P. C., jednak tego dnia nie zastał nikogo w przedmiotowym lokalu. Następnie B. K. (1) ustaliła z pozwanym, że ten sam skontaktuje się z P. C..

Pismem z dnia 31 marca 2014 roku C. P. wypowiedział umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia z uwagi na to, że powód nie wykonał inspekcji termalnej, a temperatura w przedmiotowym lokalu w okresie od października 2013 roku do lutego 2014 roku wielokrotnie spadała poniżej 15°C. Pismo zostało odebrane przez reprezentującą powoda K. B. w dniu 2 kwietnia 2014 roku.

W dniu 7 kwietnia 2014 roku C. P. zapłacił kwotę 351,43 zł na rachunek (...) S.A. Oddział Ł..

Wobec narastającego zadłużenia, pismem z dnia 9 kwietnia 2014 roku powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, wzywając do opuszczenia lokalu w terminie 7 dni od otrzymania pisma.

Lokal został wydany powodowi w dniu 30 kwietnia 2014 roku. Na powyższą okoliczność został sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy. Odbioru lokalu w imieniu powoda dokonał Ł. L..

Pismem z dnia 11 sierpnia 2014 roku pełnomocnik powoda wezwał C. P. do zapłaty w terminie 3 dni kwoty 7.242,26 zł z tytułu zaległego czynszu i opłat związanych z najmem przedmiotowego lokalu.

W piśmie z dnia 7 października 2015 roku (...) S.A. w związku z uwagami dotyczącymi urządzeń ciepłych zlokalizowanych w budynku przy ul. (...) zaproponowała wykonanie modernizacji urządzeń węzła polegających na dostosowaniu do aktualnego zapotrzebowania na ciepło.

Do dnia wyrokowania pozwany nie spłacił zadłużenia dochodzonego pozwem.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie znajdujących się w sprawie dokumentów, które nie budziły wątpliwości co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu, a także na podstawie zeznań świadka B. K. (1). Sąd meriti nie dał wiary zeznaniom C. P. i K. P., w których podali, że pozwany pozostawił klucze do przedmiotowego lokalu u pracowników ochrony pod koniec marca 2014 roku, jak to stwierdził pozwany, czy też na początku kwietnia 2014 roku, jak wskazała świadek. Sąd podkreślił, że co prawda świadek B. K. (1) zeznała, że „Wydaje mi się, że pozwany zostawił klucze na portierni”, jednak powyższe stwierdzenie jest jedynie przypuszczeniem, poza tym nie wynika z niego, kiedy pozwany miałby pozostawić klucze. Sąd argumentował, że przede wszystkim powyższe zeznania pozwanego oraz świadka są sprzeczne nie tylko z treścią protokołu zdawczo - odbiorczego, ale również z zasadami doświadczenia życiowego oraz logicznego myślenia. W wymienionym dokumencie sporządzonym w dniu 30 kwietnia 2014 roku odnotowano zwrot 2 kluczy

do lokalu. Poza tym trudno przyjąć, aby osoby reprezentujące powoda pozwoliły, aby klucze umożliwiające wejście do lokalu pozostawały w dyspozycji osób do tego nieuprawnionych przez tak długi okres czasu. Sąd Rejonowy nie dał również wiary zeznaniom C. P. i K. P. w części, w której twierdzili, że w wynajmowanym przez pozwanego lokalu panowały niskie temperatury, uniemożliwiające wykonywanie działalności w zakresie diagnostyki obrazowej, radiologicznej. Sąd argumentował, że co prawda ze złożonych przez stronę pozwaną dokumentów wynika, że istniejące w budynku węzły ciepłne nie zapewniały wystarczającej temperatury w pomieszczeniach, to jednak - w ocenie Sądu - przedstawiona przez powoda i świadka wersja jest wyraźnie przejawiona i nastawiona na osiągnięcie przez pozwanego pozytywnego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Zdaniem Sądu rację ma strona powodowa twierdząc, że pozwany mógł dodatkowo ogrzewać pomieszczenie przy pomocy urządzeń zasilanych energią elektryczną, a powstanie w ten sposób dodatkowych kosztów było podstawą do wystąpienia do powoda z prośbą o obniżenie czynszu najmu. Gdyby w przedmiotowym lokalu panowały podczas sezonu grzewczego niskie temperatury, które uniemożliwiałyby C. P. normalne prowadzenie działalności gospodarczej to z pewnością pozwany nie przedłużyłby umowy najmu na kolejny rok. Podawane w tym zakresie przez pozwanego argumenty były więc nieprzekonywujące. Podobnie Sąd ocenił zeznania K. P., w których podała, że nie uzyskała informacji o podmiocie, który miał wykonać ekspertyzę termiczną. Sąd podkreślił, że w powyższym zakresie relacja świadka jest sprzeczna z zeznaniami B. K. (1), która wskazała, że uzgodniła z pozwanym termin na przeprowadzenie wizji termicznej, a gdy ta nie doszło do skutku, B. K. (1) ustaliła z pozwanym, że ten sam skontaktuje się z osobą, która miała wykonać inspekcję termiczną.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne w części.

Sąd wskazał, że P. F. dochodził od C. P. kwoty 7.242,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wskazanych w pozwie - tytułem czynszu oraz opłat administracyjnych i opłat za energię elektryczną, wynikających z umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), za okres od stycznia do kwietnia 2014 roku.

Sąd argumentował, że nie ulega wątpliwości, że P. F. i C. P. zawarli w dniu 2 października 2012 roku umowę najmu powyższego lokalu mieszkalnego, której trwanie zostało następnie przedłużone aneksem do dnia 5 sierpnia 2014 roku. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Sąd podkreślił, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym strona pozwana zarzuciła brak udowodnienia sposobu wyliczenia dochodzonych pozwem należności z tytułu opłat należnych administratorowi budynku oraz opłat za energię elektryczną. Sąd wskazał, że powód w uzupełnieniu złożył faktury VAT wystawione przez dostawcę energii elektrycznej za cały okres wynajmowania lokalu mieszkalnego, a także powiadomienia o wysokości opłat, z których wynikało, że opłaty z tytułu czynszu administracyjnego wynosiły za okres od października 2012 roku do lutego 2013 roku - 621,20 zł, za okres od marca 2013 roku do marca 2014 roku - 531,30 zł, od kwietnia 2014 roku - 607,90 zł. W ten sposób - w ocenie Sądu - strona powodowa wykazała zarówno sposób wyliczenia, jak i wysokość dochodzonego roszczenia w części dotyczącej opłat z tytułu czynszu administracyjnego oraz opłat za energię elektryczną.

Sąd podkreślił, że zaskarżając nakaz zapłaty pozwany podniósł, że dokonał zapłaty w łącznej wysokości 29.967,24 zł na podstawie rachunków wystawianych przez powoda, które opiewały na łączną kwotę 31.880 zł. W ten sposób pozwany chciał wykazać, że choćby już z tego względu jego ewentualne zadłużenie wobec powoda jest znacznie niższe od dochodzonego pozwem. Zdaniem Sądu z powyższym twierdzeniem nie sposób się zgodzić, gdyż wszystkie wpłaty C. P. objęte elektronicznym zestawieniem operacji za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 11 lutego 2015 roku zostały uwzględnione przez stronę powodową i zaliczone na wcześniejsze zobowiązania pozwanego powstałe przed styczniem 2014 roku. Poza tym z powyższego zestawienia operacji wynika również, że C. P. dokonywał zapłaty nie tylko za należności objęte rachunkami wystawionymi przez powoda, ale także pozostałe należności, do których uiszczenia był zobowiązany, w tym opłaty za energię elektryczną.

Sąd wskazał, że kolejny argument podniesiony przez C. P. dotyczył niezasadnego obciążenia pozwanego obowiązkiem zapłaty za kwiecień 2014 roku. Pozwany podniósł, że rozwiązał umowę ze skutkiem natychmiastowym, z przyczyn leżących po stronie powoda w dniu 31 marca 2014 roku. Odpowiadając na powyższy zarzut strona powodowa podniosła, że dokonane przez C. P. rozwiązanie umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym było bezskuteczne, gdyż zawarta przez strony umowa najmu nie przyznawała pozwanemu takiego uprawnienia. Ponadto pozwany wydał powodowi lokal użytkowy dopiero w dniu 30 kwietnia 2014 roku, zatem był zobowiązany do uiszczenia opłat za korzystanie z lokalu również za wskazany miesiąc. Sąd podkreślił, że zawarta przez strony umowa najmu w § 2 ust. 7 uprawniała najemcę do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nieuzasadnionych utrudnień ze strony wynajmującego w korzystaniu z lokalu przez najemcę zgodnie z umową. W ocenie Sądu trudno przyjąć, aby po stronie powodowej doszło do zachowania, które pozwalałyby pozwanemu na skorzystanie z powyższego uprawnienia. Jak bowiem wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego faktycznie istniały problemy z ogrzewaniem wynajmowanego lokalu. Co prawda powód przedstawił świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, w którym znajduje się wynajmowany lokal, jednak ze złożonych przez stronę pozwaną dokumentów w postaci oświadczenia zarządcy nieruchomości z dnia 9 marca 2016 roku i pisma (...) S.A. z dnia 7 października 2015 roku, potwierdzonych zeznaniami pozwanego oraz jego żony, wynika jasno, że węzły cieplne znajdujące się w budynku zostały zaprojektowane na dostarczanie mocy niewystarczającej dla zapewnienia odpowiedniej temperatury. Sąd podkreślił, że C. P. rozpoczął korzystanie z lokalu od października 2012 roku, w sezonie grzewczym 2012 - 2013 wystąpiły już problemy z ogrzewaniem lokalu, które wymuszały zwiększone nakłady na ten cel. Pomimo tego pozwany wyraził chęć przedłużenia trwania umowy najmu na kolejny rok, czyli do dnia 5 sierpnia 2014 roku. Skoro nic nie zmieniło się w warunkach technicznych budynku, w którym znajdował się przedmiotowy lokal, pomiędzy sezonem grzewczym w 2012- 2013, a 2013- 2014, to trudno przyjąć, aby z powodu konieczności dodatkowego ogrzewania lokalu, C. P. przysługiwało uprawnienie do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu, tym bardziej, że pozwany dokonał takiego wypowiedzenia na koniec marca 2014 roku, czyli na koniec sezonu grzewczego, kiedy temperatura na zewnątrz budynku była już na tyle wyższa, że nie wymagała dodatkowego ogrzewania w takim stopniu, jak było to w miesiącach styczniu czy lutym 2014 roku. Poza tym pismo pozwanego o natychmiastowym rozwiązaniu umowy zostało odebrane przez reprezentującą powoda K. B. w dniu 2 kwietnia 2014 roku. Zatem oświadczenie C. P. dotarło do strony powodowej dopiero we wskazanym dniu.

Sąd Rejonowy argumentował, że nawet gdyby uznać, że C. P. dokonał skutecznego rozwiązania umowy najmu ze skutkiem na koniec marca 2014 roku, to mimo to roszczenie powoda o zasądzenie kwoty z tytułu korzystania przez pozwanego z lokalu mieszkalnego za kwiecień 2014 roku, należałoby uznać za zasadne. Sąd podkreślił, że ocena ta wynika z faktu, że przedmiotowy lokal mieszkalny został wydany powodowi w dniu 30 kwietnia 2014 roku, na powyższą okoliczność został sporządzony protokół zdawczo- odbiorczy, zatem nie ma wątpliwości co do daty przekazania stronie powodowej lokalu mieszkalnego. Nie jest natomiast istotne z punktu widzenia zasadności roszczenia powoda, czy pozwany faktycznie korzystał z lokalu w kwietniu 2014 roku, czy też zaprzestał już prowadzić w nim działalność.

Sąd Rejonowy argumentował dalej, że w przypadku uzgodnionej przez strony obniżki wysokości czynszu za okres od października 2013 roku do lutego 2014 roku, to warunkiem jej dokonania było udostępnienie przez pozwanego lokalu mieszkalnego w celu przeprowadzenia inspekcji termalnej. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że do inspekcji termalnej nie doszło z przyczyn leżących po stronie C. P., gdyż pomimo uzgodnionego terminu wizyty osoby, która miała dokonać wizji termalnej w dniu 9 lutego 2013 roku nikogo w przedmiotowym lokalu nie było. Również pomimo ustalenia z C. P., że ten sam skontaktuje się z osobą, która miała przeprowadzić inspekcję termalną, do jej przeprowadzenia w końcu nie doszło. Zatem strona pozwana nie może żądać obniżki czynszu za okres od października 2013 roku do lutego 2014 roku, gdyż to z jej winy nie doszło do ziszczenia się warunku zastrzeżonego przez strony.

Sąd Rejonowy argumentował dalej, że zgodnie z § 5 łączącej strony umowy najmu, pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości 1.250 zł. miesięcznie. Z kolei w myśl § 6 umowy najmu pozwany zobowiązany był również do zapłaty opłat eksploatacyjnych płatnych dla administratora nieruchomości np. za wodę i odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, zaliczki na poczet kosztów przyszłych remontów, koszty zarządzania nieruchomością

oraz opłaty za energię elektryczną. Ze złożonych przez stronę powodową powiadomień o wysokości opłat wynika, że opłaty z tytułu czynszu administracyjnego wynosiły za okres od marca 2013 roku do marca 2014 roku - 531,30 zł, a za kwiecień 2014 roku 607,90 zł. Z tych względów Sąd zasądził od C. P. na rzecz P. F. kwotę 343,15 zł tytułem opłat za styczeń 2014 roku, kwotę 2.464 zł tytułem opłat za luty 2014 roku, kwotę 1.781,30 zł tytułem opłat za marzec 2014 roku i kwotę 1.857,90 zł tytułem opłat za kwiecień 2014 roku. Sąd wskazał, że kwota 343,15 zł tytułem opłat za styczeń 2014 roku wynika z zobowiązania do uiszczenia kwoty 1.250 zł tytułem czynszu najmu oraz 531,30 zł tytułem opłat eksploatacyjnych płatnych dla administratora nieruchomości. Na poczet powyższych należności strona powodowa zaliczyła uiszczoną przez pozwanego kaucję w wysokości 1.250 zł oraz nadpłatę z tytułu zużycia energii elektrycznej w wysokości 55,35 zł. Dochodzoną przez powoda kwotę 443,15 zł tytułem opłat za styczeń 2014 roku Sąd pomniejszył o kwotę 100 zł wynikającą z dokonanych pomiędzy stronami ustaleń dotyczących zmniejszenia czynszu najmu. Sąd podkreślił, że w związku ze zgłaszanymi przez C. P. skargami, powód zaproponował obniżkę wysokości czynszu w okresie od listopada do marca o kwotę 50 zł. Ponieważ powyższa propozycja została przesłana do pozwanego w wiadomości e-mail w dniu 30 stycznia 2013 roku, Sąd uznał, że wysokość czynszu podlega obniżeniu za dwa miesiące tj. luty i marzec 2013 roku - następujące po dniu wysłania wiadomości e-mail, zawierającej propozycję powoda. Z kolei kwota 2.464 zł tytułem opłat za luty 2014 roku powstała po zsumowaniu kwoty 1.250 zł tytułem czynszu najmu, kwoty 682,70 zł tytułem rozliczenia mediów za 2013 rok oraz kwoty 531,30 zł tytułem opłat eksploatacyjnych płatnych dla administratora nieruchomości. Na kwotę 1.781,30 zł tytułem opłat za marzec 2014 roku złożyło się: kwota 1.250 zł tytułem czynszu najmu oraz kwota 531,30 zł tytułem opłat eksploatacyjnych płatnych dla administratora nieruchomości. Natomiast kwota 1.857,90 zł tytułem opłat za kwiecień 2014 roku stanowi sumę kwoty 1.250 zł tytułem czynszu najmu oraz kwoty 607,90 zł tytułem opłat eksploatacyjnych płatnych dla administratora nieruchomości.

W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy oddalił powództwo tj. w części dotyczącej opłat za energię elektryczną za okres od stycznia do kwietnia 2014 roku. Sąd argumentował, że ze złożonego przez stronę powodową dokumentu w postaci faktury VAT nr (...) znajdującej się k. 139- 140 akt sprawy wynika, że przewidywana należność za styczeń i luty wyniosła 232,69 zł, za marzec i kwiecień po 231,61 zł. W zakresie opłat za energię elektryczną pozwany podniósł, że posiada nadpłatę, gdyż w dniu 7 kwietnia 2014 roku zapłacił kwotę 351,43 zł bezpośrednio na rachunek (...) S.A., na dowód czego złożył pokwitowanie dokonania zapłaty powyższej kwoty za styczeń i luty 2014 roku. Sąd podkreślił, że należności wskazane na fakturze VAT miały charakter prognozy prawdopodobnego zużycia energii elektrycznej. Natomiast strona powodowa nie przedstawiła rozliczenia faktycznego zużycia energii elektrycznej za okres od stycznia do kwietnia 2014 roku, pomimo, że C. P. podnosił, iż faktyczne zużycie energii elektrycznej było niższe od prognozowanego o kwotę 426 zł. Zatem w zakresie zobowiązania pozwanego związanego ze zużyciem energii elektrycznej Sąd meriti uznał roszczenie powoda za nieudowodnione co do wysokości.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Sąd argumentował, że zgodnie z § 5 łączącej strony umowy najmu, pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu do 10-go dnia każdego miesiąca. Dlatego też zasądzone kwoty Sąd zasądził z ustawowymi odsetkami odpowiednio od dnia 13 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty, od dnia 11 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, od dnia 11 marca 2014 roku do dnia zapłaty oraz od dnia 11 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c.. Sąd wskazał, że strona powodowa wygrała sprawę w 89 % i dlatego w takim stopniu należy się jej zwrot kosztów procesu. Na koszty poniesione przez stronę powodową w łącznej wysokości 1.467 zł złożyły się: opłata od pozwu – 250 zł, koszty zastępstwa radcy prawnego w kwocie 1.200 zł – § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013, poz. 490 j.t.) oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Z kolei strona pozwana poniosła koszty w łącznej wysokości 1.217 zł, na które złożyły się koszty zastępstwa adwokata w kwocie 1.200 zł – § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Zatem łącznie koszty procesu poniesione przez obie strony wyniosły 2.684 zł (1.467 zł + 1.217 zł). Skoro powód wygrał proces w 89 %, to powinien ponieść koszty

procesu w wysokości 295,24 zł. Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.171,76 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi a kosztami, które powód powinien ponieść.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie punktu 1.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to:

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i dokonanie jego oceny w sposób wybiórczy oraz sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, skutkujący dowolną a nie swobodną oceną dowodów, polegającą na:

- pominięciu okoliczności, że w wiadomości e-mail z dnia 30 stycznia 2013 roku przedstawiciel powoda zaproponował obniżenie czynszu o kwotę po 50 zł miesięcznie za miesiące od listopada do marca i przyjęcie, że zaproponowane obniżenie czynszu wywołuje skutek dopiero od miesiąca lutego (mając to na uwadze kwota dochodzonego roszczenia już z tego tytułu powinna być obniżona łącznie o 250 zł, nie zaś o 100 zł);

- bezzasadnym uznaniu, że do inspekcji termicznej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego, w sytuacji, gdy pozwany nie miał żadnego interesu w tym, żeby inspekcja się nie odbyła, dlatego, że temperatura w lokalu w okresie zimowym spadała poniżej 15° C, co wynika także z treści złożonego do akt sprawy pisma (...) S.A. z dnia 7 października 2015 roku o niewłaściwym zaprojektowaniu węzła cieplnego, a nadto pozwany zawiadomił powoda o niskich temperaturach w lokalu, które uniemożliwiały korzystanie z lokalu do celów, dla których pozwany zdecydował się na najem;

- pominięciu okoliczności, iż inspekcja termalna, a w szczególności zbadanie źródeł uciekającego ciepła, nie wymagało obecności pozwanego w lokalu, gdyż jak wskazują zasady wiedzy oraz doświadczenia życiowego inspekcja taka może być wykonana od zewnętrznej strony lokalu (lokal mieści się na parterze, z każdej strony jest swobodny dostęp do lokalu);

- bezkrytyczne nadanie przymiotu wiarygodności zeznaniom świadka B. K. (1), która nigdy nie była w lokalu stanowiącym przedmiot umowy pomiędzy powodem a pozwanym, jak również była pracownikiem firmy administrującej mieszkaniem, a więc miała interes w tym, ażeby do wizji termicznej nie doszło, jak również poprzez zaniechanie uwzględnienia okoliczności, iż powód nie przedstawił żadnego (poza zeznaniem świadka) dowodu umówienia terminu inspekcji, takiego jak chociażby zeznania osoby, która miała przeprowadzić inspekcję termiczną, czy dokument zlecenie przeprowadzenia inspekcji przez konkretną osobę lub firmę;

- zdeprecjonowanie logicznych, wzajemnie uzupełniających się i korespondujących z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy zeznań C. P. i K. P. w zakresie:

a) w jakim wskazali, że pozwany pozostawił klucze do lokalu u pracowników ochrony pod koniec marca 2014 roku, w sytuacji gdy świadek B. K. (1) sama wskazała na okoliczność pozostawienia kluczy „na portierni”, a powoda ani jego przedstawicieli z firmy administrującej mieszkaniem nie było na miejscu w Ł.;

b) w jakim wskazali, że w wynajmowanym przez pozwanego lokalu panowały niskie temperatury uniemożliwiające wykonywanie działalności w zakresie diagnostyki obrazowej, radiologicznej, w sytuacji gdy jak wynika z materiału dowodowego, a w szczególności z pisma z dnia 7 października 2015 roku (...) S.A., pisma zarządcy nieruchomości z dnia 9 marca 2016 roku istniejące węzły cieplne były niewłaściwie zaprojektowane i nie zapewniały wystarczającej temperatury w pomieszczeniach;

c) bezzasadnym uznaniu, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, że „gdyby w przedmiotowym lokalu panowały podczas sezonu grzewczego niskie temperatury, które uniemożliwiałyby C. P. normalne prowadzenie działalności gospodarczej, to z pewnością nie przedłużyłby umowy najmu na kolejny rok”, w sytuacji, gdy dla osoby prowadzącej

działalność gospodarczą częsta zmiana adresu wiąże się z dużą uciążliwością w postaci konieczności powiadomienia kontrahentów o zmianie adresu, zmianie adresu na fakturach, problemach z obsługą korespondencji przychodzącej na dotychczasowy adres, jak pozwany poniósł nakłady na urządzenie lokalu i promocję lokalizacji, w sytuacji gdy przedstawiciele powoda obiecali pozwanemu rozwiązanie problemu i przeprowadzenie wizji termicznej, a przeprowadzka wiąże się z koniecznością ponoszenia kolejnych kosztów;

2. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. poprzez zaniechanie przez Sąd ustalenia, że powiadomienia o wysokości opłat stanowią o wysokości zaliczek pobieranych przez Wspólnotę Mieszkaniową, a nie faktycznie należną opłatę za zużycie mediów, jak również zaniechanie uwzględnienia, że powód zaniechał dokonania końcowego rozliczenia umowy (zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 4 umowy), w sytuacji, gdy jak wynika ze znajdującego się w aktach sprawy dokumentu wystawionego przez Wspólnotę Mieszkaniową w dniu 5 lutego 2014 roku – „zużycie według liczników/ rozliczenie liczników na 31 grudnia 2013 roku” wynika, że zaliczki na centralne ogrzewanie były pobierane w wyższej kwocie niż wynosiło faktyczne zużycie, albowiem z uwagi na nienależyte zaprojektowanie węzła cieplnego i brak możliwości zwiększenia mocy (na co wskazuje zarządca nieruchomości w piśmie z dnia 9 marca 2016 roku), brak było możliwości pobrania takiej ilości ciepła, jaką przyjęto ustalając wysokość zaliczek;

II. naruszenie prawa materialnego tj.:

1. art. 664 § 1 k.c. – poprzez jego niezastosowanie i zaniechanie ustalenia, że najemcy przysługiwało prawo żądania obniżenia czynszu za czas trwania wad przedmiotu najmu w związku ze zmniejszoną użytecznością lokalu w sezonie grzewczym z powodu niskich temperatur, a co za tym idzie zaniechaniem odpowiedniego obniżenia przez Sąd czynszu najmu za okres od października do marca każdego roku obowiązywania umowy;

2. art. 65 k.c. poprzez jego niezastosowanie i błędną na skutek tego wykładnię umowy z oderwaniem od celu zawarcia umowy, i:

- zaniechanie uwzględnienia, że pozwany jest przedsiębiorcą, a postanowienia umowy dotyczące wystawiania rachunków za czynsz najmu oraz czynsz administracyjny i opłaty związane są z możliwością zaliczenia tych opłat do kosztów prowadzenia działalności gospodarczej – zgodnie z umową rozliczenia miały następować na podstawie rachunków wystawianych przez Wspólnotę Mieszkaniową i dostawców;

- zaniechanie ustalenia przez Sąd I instancji, że rozliczenie pomiędzy stronami powinno następować z uwzględnieniem rzeczywistego zużycia mediów, a nie na podstawie informacji o wysokości zaliczek ustalonych przez Wspólnotę Mieszkaniową;

3. art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że powód udowodnił swoje roszczenie w zakresie wysokości czynszu administracyjnego i opłat za media, w sytuacji gdy roszczenie to pozostało nieudowodnione, a dokumenty złożone przez powoda do akt sprawy nie potwierdzają zasadności dochodzonego roszczenia.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest częściowo zasadna.

Na gruncie obowiązującego kodeksu postępowania cywilnego wyrażono pogląd, że jeżeli chodzi o zarzuty apelacji, to należałoby przyjąć, że są to przesłanki (przyczyny), na których jest oparty wniosek o zmianę lub uchylenie orzeczenia



(T. Ereciński, *Apelacja w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2009, s. 77 i n. oraz (w:) *Kodeks postępowania cywilnego...*, t. 2, red. T. Ereciński, s. 90 i n.; T. Misiuk-Jodłowska (w:) J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2007, s. 477).

W postępowaniu apelacyjnym skarżący ma pełną swobodę w przedstawianiu zarzutów apelacyjnych i może powoływać się na wszelkie powody zaskarżenia, które uważa za pożądane i odpowiednie z punktu widzenia swojego interesu; jedyne ograniczenie stanowią granice kompetencyjne sądu drugiej instancji. W praktyce chodzi o zarzuty związane z uchybieniami, których - w ocenie skarżącego - dopuścił się sąd pierwszej instancji w postępowaniu lub przy rozstrzygnięciu sprawy. Rozróżnienie to nawiązuje do tradycyjnego podziału błędów sądu na błędy proceduralne i błędy orzeczenia związane z niewłaściwym zastosowaniem prawa materialnego. Pierwsze z nich związane są z postępowaniem sądu wbrew przepisom prawa procesowego; mogą one powstawać przez cały czas rozpoznawania sprawy. Przy ich rozpatrywaniu - podobnie zresztą jak w odniesieniu do błędów z drugiej grupy - należy zawsze wyjaśnić, czy cechują się one kauzalnością. Inaczej mówiąc, należy stwierdzić istnienie związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia, poza wypadkami naruszenia przepisów proceduralnych skutkujących nieważnością postępowania.

Sąd II instancji rozpoznając sprawę na skutek apelacji, nie jest związany podniesionymi w niej zarzutami naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55). Podkreślić należy, że w obecnym modelu procedury cywilnej sąd odwoławczy nie ogranicza się bowiem wyłącznie do kontroli orzeczenia sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielnie ustalenia na podstawie materiału zebranego w sprawie. Dokonanie ustaleń faktycznych umożliwia bowiem sądowi drugiej instancji ustalenie podstawy prawnej wyroku, a więc dobór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnię oraz dokonanie aktu subsumcji. Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter merytoryczny (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 roku, sygn. III CZP 59/98, publ. OSNC 1999/7-8/124; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55 i powołane tam orzecznictwo).

Przechodząc do poszczególnych zarzutów apelacji pozwanego, w pierwszej kolejności należało rozstrzygnąć zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. Od tego zależała bowiem ocena, czy Sąd Rejonowy dokonał błędnych ustaleń w stanie faktycznym i w rezultacie - naruszenia przepisów prawa materialnego.

Zgodnie z wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. zasadą swobodnej oceny dowodów, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności.

Wprawdzie przewidziane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów mogą być przedmiotem kontroli odwoławczej, jednak powołanie się na naruszenie cytowanego przepisu nie może li tylko polegać na przedstawieniu odmiennego stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, że sąd pierwszej instancji naruszył ustanowione w powołanym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a w konsekwencji naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie zebranego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wnioskowania 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 ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2000r. III CKN 842/98, LEX nr 51357).

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy Sąd Okręgowy podzielił zarzut skarżącego dotyczący nieudowodnienia powództwa w zakresie opłat za czynsz administracyjny oraz za media. Rację ma apelujący, że powód nie przedstawił faktycznego rozliczenia kosztów. Jak wynika natomiast z powiadomień złożonych do akt sprawy niektóre opłaty były uzależnione od ilości osób korzystających z lokalu. Pomimo, że powód nie wykazał, że ilość osób korzystających z lokalu ulegała zmianom, opłaty te w różnych okresach były różnie naliczane.

Zgodnie z zawartą w dniu 2 października 2012 roku umową najmu, przedłużoną na mocy aneksu z dnia 5 sierpnia 2013 roku do dnia 5 sierpnia 2014 roku strony ustaliły, że czynsz miesięczny za wynajęty lokal wynosi 1.250 zł i jest płatny nie później niż do 10 – go dnia każdego miesiąca z góry (§ 5 umowy). Jednocześnie strony ustaliły, że najemca ponosi również m.in. koszty:

1. wszelkich opłat eksploatacyjnych płatnych do administratora nieruchomości, np. za wodę i odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, zaliczki na poczet kosztów przyszłych remontów, koszty zarządzania nieruchomością – zgodnie z naliczeniem administratora nieruchomości;
2. opłat za energię elektryczną – zgodnie z fakturami przesłanymi przez wynajmującego.

Opłaty te miały być płatne przez najemcę na konto wynajmującego według rachunków wystawionych przez administrację nieruchomości i dostawców mediów (§ 6 ust. 1 i ust. 2 umowy).

Nie ulega wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie nie zostały złożone rachunki wystawione przez administrację nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego wykazana została jedynie wysokość czynszu za wynajęty lokal w kwocie 1.250 zł miesięcznie.

Należy podkreślić, że w złożonym do akt sprawy powiadomieniu o wysokości opłat z dnia 4 kwietnia 2012 roku (k. 324) została wyliczona stawka za wywóz nieczystości od 2 osób, opłata za zimną wodę i ścieki w rubryce „ilość” wskazuje „10 m<sup>3</sup>”, a za podgrzanie wody wskazuje „4 m<sup>3</sup>”, podczas gdy w dokumencie „obciążenia” z dnia 14 marca 2013 roku została wyliczona stawka za wywóz nieczystości od 1 osoby, opłata za zimną wodę i ścieki w rubryce „ilość” wskazuje „5 m<sup>3</sup>”, a za podgrzanie wody wskazuje „2 m<sup>3</sup>” (k. 151 i k. 325). W dokumencie „obciążenia” z dnia 1 października 2013 roku została wyliczona stawka za wywóz nieczystości od 1 osoby, opłata za zimną wodę i ścieki w rubryce „ilość” wskazuje „5 m<sup>3</sup>”, a za podgrzanie wody wskazuje „2 m<sup>3</sup>” (k. 376).

W dokumencie „obciążenia” z dnia 2 kwietnia 2014 roku została wyliczona stawka za wywóz nieczystości od 2 osób, opłata za zimną wodę i ścieki w rubryce „ilość” wskazuje „10 m<sup>3</sup>”, a za podgrzanie wody wskazuje „4 m<sup>3</sup>” (k. 150).

Załączone do pozwu rozliczenie za okres od października 2012 roku do stycznia 2014 roku nie zostało podpisane, a nadto nie wskazuje jakie pozycje zostały uwzględnione w wyliczeniu czynszu administracyjnego (k. 28-29). Również rozliczenie za okres od października 2012 roku do kwietnia 2014 roku nie zostało podpisane i także nie wskazuje jakie pozycje zostały uwzględnione w wyliczeniu czynszu administracyjnego (k. 33-35).

Nie wiadomo więc kto i na jakiej podstawie sporządzić powyższe zestawienia, które z przyczyn wyżej wskazanych nie mogą być uznane za wiarygodne.

Nie może być również uznane za wiarygodne „rozliczenie zużycia mediów” za okres od stycznia 2014 roku, gdyż dokument ten jest jedynie wydrukiem komputerowym, a nadto jest obarczone błędami. I tak rozliczenie za prąd za okres od dnia 16 stycznia 2014 roku do dnia 30 kwietnia 2014 roku wskazuje należność za zużycie – 292,84 zł, wpłacone zaliczki – 695,91 zł i „niedopłatę” – 403,07 zł (k. 35-36).

Nie można też pominąć faktu, że powód wystawiał pozwanemu rachunki do kwietnia 2013 roku obejmujące nominalną kwotę czynszu (k. 88-103), za okres od grudnia 2012 roku do kwietnia 2013 roku wystawiony został rachunek

obejmujący opłaty administracyjne (k. 104), a od maja 2013 roku z uwzględnieniem kwoty czynszu administracyjnego (k. 105-115).

Pozwany twierdził, że z lokalu korzystała zawsze 1 osoba, natomiast powód nie wykazał, aby w czasie trwania umowy były okresy, w których z lokalu korzystały 2 osoby.

W tych okolicznościach nie sposób uznać, aby powód udowodnił wysokość należnych od pozwanego opłat ponad czynsz wynikający z umowy najmu.

Należy podkreślić, że zgodnie z treścią art. 6 k.c. to na powodzie spoczywał ciężar dowodowy w niniejszej sprawie. Oparcie polskiej procedury cywilnej na zasadzie kontrydiktoryjności jedynie w wyjątkowych przypadkach dozwala sądowi na podjęcie czynności mających na celu pobudzenie inicjatywy stron, a zasadą w tym zakresie jest samodzielne dążenie stron postępowania do wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń. Jeżeli twierdzenie istotne dla rozstrzygnięcia nie zostanie udowodnione, to o merytorycznym rozstrzygnięciu sprawy decyduje rozkład ciężaru dowodu. Zatem strona, na której spoczywa ciężar dowodu, ponosi ryzyko ujemnych skutków niedopełnienia swoich obowiązków w tym zakresie. Sąd Rejonowy nie był ani zobowiązany, ani uprawniony do przeprowadzenia dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76). Nie ulega wątpliwości, że dopuszczenie przez sąd z urzędu dowodu niewskazanego przez stronę może nastąpić jedynie w wypadkach wyjątkowych i dotyczy sytuacji, w której pomimo aktywności stron w procesie nie jest możliwe wyjaśnienie wszystkich okoliczności koniecznych do rozstrzygnięcia sprawy. Podstawą kontrydiktoryjnego procesu cywilnego jest zasada równouprawnienia jego stron. Poszukiwanie za stronę przez sąd z urzędu okoliczności przemawiających za jej stanowiskiem w istocie stanowi wyręczenie jej w obowiązkach procesowych, przez co sąd naraża się na uzasadniony zarzut nierównego traktowania stron procesu (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 marca 2010 r., (...) 286/09, LEX nr 602705).

Oczywistym jest, że powód dochodzący roszczenia pieniężnego od pozwanego winien roszczenie to udowodnić nie tylko co do zasady ale także co do wysokości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 września 2017r., I ACa 294/17, LEX nr 2379816).

Powód nie sprostał temu obowiązkowi.

Z tych względów zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 6 k.c.

Sąd Okręgowy podziela zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. dotyczący wybiórczej oceny dowodów poprzez pominięcie wiadomości e-mail z dnia 30 stycznia 2013 roku, w którym przedstawiciel powoda zaproponował pozwanemu obniżkę czynszu o kwotę po 50 zł za miesiące od listopada do marca.

Odnosząc się do treści wiadomości e-mailowej z dnia 30 stycznia 2013 roku należy stwierdzić, że zgodnie z tym pismem powód ze względu na konieczność dodatkowego dogrzewania lokalu zaproponował obniżenie czynszu najmu w najzimniejszych miesiącach (listopad – marzec) o kwotę 50 zł (k. 123). Jak wynika z treści pisma obniżka dotyczyła czynszu najmu określonego w § 5 ust. 1 umowy tj. kwoty 1.250 zł.

Powód w żaden sposób nie wykazał, aby propozycja ta została skutecznie odwołana, w taki sposób aby nie wiązała stron.

Obniżka zaproponowana w tym e-mailu nie była uzależniona od inspekcji termalnej.

W zawartym natomiast w dniu 5 sierpnia 2013 roku aneksie do umowy strony uzgodniły w miesiącach od października 2013 roku do lutego 2014 roku obniżkę opłat administracyjnych o kwotę 50 zł niższą niż w aktualnym naliczeniu

administratora nieruchomości, której warunkiem było udostępnienie przez najemcę lokalu, celem przeprowadzenia inspekcji termalnej (k. 192).

Jednakże z uwagi na nieudowodnienie wysokości opłat administracyjnych, kwestia ta pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

W tych okolicznościach należało uznać, że pozwany nie zapłacił czynszu najmu jedynie za miesiące od lutego do kwietnia 2014 roku. Za miesiąc styczeń 2014 roku należny czynsz najmu został pokryty z wpłaconej przez pozwanego kaucji. Za miesiące luty i marzec 2014 roku czynsz najmu należało pomniejszyć o kwotę 50 zł za każdy miesiąc.

Zasądzeniu podlegał więc czynsz: za luty 2014 roku w kwocie 1.200 zł, za marzec 2014 roku w kwocie 1.200 zł oraz za kwiecień 2014 roku w kwocie 1.250 zł, każdy wraz z odsetkami ustawowymi od 11-go dnia danego miesiąca, przy czym od 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.).

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, przyjmując je jako własne oraz akceptuje dokonaną ocenę prawną.

Sąd Okręgowy w szczególności podziela stanowisko Sądu I instancji, że do rozwiązania umowy najmu doszło z dniem wydania powodowi lokalu tj. z dniem 30 kwietnia 2014 roku.

Powód nie wykazał bowiem daty doręczenia pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym (k. 32). Z uwagi zaś na sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy potwierdzający wydanie lokalu w dniu 30 kwietnia 2014 roku (k. 24-25), w tym wydanie 2 kluczy należy uznać, że z tą datą doszło do rozwiązania łączącej strony umowy najmu. Pozwany nie wykazał zaś, że powyższy protokół zawiera informacje nieprawdziwe, czy też, że nie został przez niego podpisany. Z tych względów bez znaczenia pozostają zeznania świadka K. P. o niekorzystaniu z lokalu w miesiącu kwietniu 2014 roku oraz zeznania świadków K. P., B. K. (2) i zeznania pozwanego w części dotyczącej pozostawienia kluczy do lokalu u pracowników ochrony.

Sąd Okręgowy nie widzi potrzeby powielania trafnych rozważań Sądu Rejonowego dotyczących tej kwestii.

Skarżący zarzucił też naruszenie art. 231 k.p.c., zgodnie z którym sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). Domniemanie przewidziane w tym przepisie jest środkiem pozwalającym ustalić określony element stanu faktycznego, konstruowany z uwzględnieniem reguł art. 233 § 1 k.p.c., a tym samym należy do kręgu czynności dotyczących ustaleń faktycznych i oceny dowodów. Nie można dokonać prawidłowego domniemania faktycznego bez ustalenia faktów stanowiących jego logiczne przesłanki. Podważenie domniemania faktycznego polegać może bądź to na podważeniu faktów uczynionych przez sąd podstawą domniemania, bądź też wykazaniu błędów we wnioskowaniu logicznym wiążącym podstawę z faktem domniemanym, czy też wreszcie wykazaniu przeciwieństwa faktu domniemanego. Uzasadnienie apelacji nie zawiera wyjaśnienia, na czym miałyby polegać naruszenie tego przepisu w konkretnej sprawie, co uniemożliwia kontrolę przedmiotowego zarzutu. W rezultacie zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. należy uznać za niezasadny.

Powód udowodnił wyłącznie roszczenie w zakresie dochodzonego czynszu najmu, określonego w zawartej pomiędzy stronami umowie na kwotę 1.250 zł. Z powyższych względów odnoszenie się do pozostałych zarzutów apelacji jest więc zbędne.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. uwzględniając częściowo apelację powoda zmienił zaskarżony orzekając jak w punkcie I. sentencji.

W zakresie kosztów procesu przed Sądem I instancji, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. znosząc je wzajemnie między stronami. Powód wygrał postępowanie w 50,39 % i poniósł koszty w łącznej kwocie 1.279,50 zł ( w

tym opłata sądowa od pozwu w wysokości 62,50 zł, opłata od pełnomocnictwa – 17 zł, wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w stawce minimalnej wynoszącej 1.200 zł, natomiast pozwany wygrał postępowanie w 49,61 % i poniósł koszty postępowania w kwocie 1.200 zł (wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika). Należy więc uznać, że strony są w zbliżonym stopniu przegrywającym i wygrywającym. Również wysokość poniesionych przez strony kosztów procesu jest zbliżona. Zaistniały więc przesłanki do wzajemnego zniesienia kosztów procesu pomiędzy stronami.

Nieuiszczone koszty sądowe wyrażały się kwotą 187,50 zł (zwrócona część opłaty sądowej od pozwu – k. 41), a zatem z mocy art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 300), przy zastosowaniu art. 100 k.p.c. stosownie do wyniku postępowania powód obciążony został kwotą 93,02 zł, stanowiącą 49,61% nieuiszczonych kosztów sądowych natomiast pozwany kwotą 94,48 zł, stanowiącą 50,39 % tych kosztów.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., znosząc je wzajemnie między stronami. Jak podnosi się w orzecznictwie, wzajemne zniesienie kosztów procesu między stronami jest słuszne wówczas, gdy obie strony są w takim samym lub zbliżonym stopniu przegrywającym i wygrywającym i zarazem wysokość kosztów każdej ze stron jest zbliżona (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2013 r., III CZ 37/13, LEX nr 1402619; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 799/12, LEX nr 1293653). Jednocześnie za utrwalony w judykaturze należy uznać pogląd, iż sam charakter roszczenia nie może przesądzać o zastosowaniu art. 100 k.p.c. (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2013 r.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 r., I CZ 102/12, LEX nr 1232737). Skoro zatem strona pozwana wygrała sprawę w 43,38 %, należy uznać, że strony są w zbliżonym stopniu przegrywającym i wygrywającym.

Wysokość poniesionych przez strony kosztów postępowania apelacyjnego jest zbliżona (koszty poniesione przez pozwanego wyniosły 1.150 zł (opłata od apelacji - 250 zł, wynagrodzenie pełnomocnika - 900 zł), koszty poniesione przez powoda stanowiące wynagrodzenie pełnomocnika wyniosły - 900 zł).

Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800, ze zm.), zaś wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804, ze zm.).

Zdaniem Sądu Okręgowego zaistniały więc przesłanki do wzajemnego zniesienia kosztów postępowania apelacyjnego pomiędzy stronami.