

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt XVIII C 3861/12 z powództwa A. S. przeciwko M. K. o zapłatę zasądził od pozwanej M. K. na rzecz powódki A. S. kwotę 10.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.517 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając rozstrzygnięcie w całości i zarzucając mu:

1. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez całkowite pominięcie zbadania zarzutu potrącenia, skutecznie dokonanego przez pozwaną i określenie sum wpłacanych przez nią na rzecz powódki mianem „kolosalnej nadpłaty” bez dokonania analizy i bilansowania;

2. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 k.p.c. poprzez swobodną a nie dowolną ocenę materiału dowodowego polegającą na:

- bezpodstawnym przyjęciu, iż M. K. jako przedsiębiorca dysponujący nadwyżkami środków w części, w jakiej nie konsumuje ich jako zysku z własnej działalności, winna je deponować w banku, względnie inwestować tego rodzaju środki w inne instrumenty finansowe celem późniejszego wykorzystania, w sytuacji gdy powódka ma pełną dowolność korzystania z tego rodzaju środków, np. poprzez dokonanie wpłat czynszu w różnych wysokościach w tym w większych od wymaganych;

- przyjęciu, iż pierwotna stawka czynszu została ustalona przez strony na kwotę 3.000 zł, a nie 1.000 zł, w sytuacji gdy z doświadczenia życiowego wynika, iż druga stawka odpowiada standardowi lokalu, w szczególności gdy wymagał on generalnego remontu;

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak omówienia i odniesienia się do większości dokumentów załączonych przez pozwaną do sprzeciwu w niniejszej sprawie, co przesądza o niemożności prawidłowej kontroli instancyjnej rozumowania Sądu;

3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na tym, że:

- Sąd orzekający przyjął, iż pozwana wypowiedziała umowę najmu na innej podstawie niż w reakcji na zmianę wysokości czynszu – podwyżka, w sytuacji gdy na rozprawie w dniu 18 lipca 2013 roku wskazała, iż wypowiedziała przedmiotową umowę tylko z uwagi na wskazaną podwyżkę;

- M. Z. podpisał umowę tylko na część hotelową lokalu, podczas gdy załączony materiał dowodowy, w szczególności potwierdzenie przelewu z dnia 27 grudnia 2010 roku ewidentnie świadczy o fakcie najmowania, czy też użytkowania przez niego również spornego dołu nieruchomości – potwierdza to fakt zorganizowania S. w restauracji;

- mimo spójnych i konsekwentnych zeznań zarówno świadka M. Z., jak i pozwanej dotyczących poinformowania M. K. o wypowiedzeniu wysokości czynszu drogą telefoniczną we wrześniu 2010 roku, co stoi w sprzeczności z ustaleniami Sądu jakoby pozwana nie mogła mieć żadnej wiedzy o podwyżce wypowiadając umowę 30 września 2010 roku;

- wbrew załączonym dokumentom oraz zeznaniom pozwanej Sąd nie uznaje faktu braku dostępu do przedmiotowego lokalu za udowodniony – 16 września 2010 roku wymieniono zamki i M. K. od tej daty nie mogła korzystać z lokalu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd

pierwszej instancji. Nadto apelująca wniosła o zasądzenie od powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Żaden z podniesionych w apelacji zarzutów nie okazał się uzasadniony. Za chybiony należało uznać w szczególności zarzut błędnego ustalenia przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego, czyli zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. W myśl powołanego przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądzenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków 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 przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującej w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie w treści apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu błędnego ustalenia, iż pierwotna stawka czynszu została uzgodniona przez strony na kwotę 3.000 zł, a nie zaś na kwotę 1.000 zł, która to kwota - w ocenie apelującej - bardziej odpowiada standardowi lokalu, który wymagał przeprowadzenia generalnego remontu, należy stwierdzić, co następuje. Przede wszystkim podkreślenia wymaga fakt, iż do akt sprawy załączone zostały ostatecznie dwie umowy najmu lokalu użytkowego – obie z dnia 3 lipca 2008 roku. Każda z tych umów dotyczyła tego samego przedmiotu, tj. budynku znajdującego się w miejscowości E. przy ulicy (...) i zawarta została pomiędzy pozwaną M. K. (najemcą) i powódką A. S. (wynajmującym). Zasadnicza różnica w treści wskazanych umów dotyczyła natomiast wysokości czynszu najmu,

tj. 1.000 zł i 3.000 zł, oraz okresu wypowiedzenia umowy najmu (odpowiednio 6 miesięcy przy czynszu najmu w kwocie 1.000 zł oraz 3 miesiące przy czynszu najmu w wysokości 3.000 zł). Pozwana zaprzeczyła prawdziwości i autentyczności podpisu widniejącego na umowie najmu przewidującej czynsz w wysokości 3.000 zł. Argumentacja skarżącej okazała się jednakże w tym przedmiocie nieskuteczna, bowiem w wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd Rejonowy słusznie stwierdził, opierając się w tym zakresie na opinii biegłego z zakresu badania pisma ręcznego, iż podpis na rewersie dokumentu umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 3 lipca 2008 roku wystawionego na nazwisko M. K. i A. S. (przewidującego czynsz w wysokości 3.000 zł miesięcznie) został nakreślony przez pozwaną. Jeżeli zatem oba dokumenty były prawdziwe i zostały podpisane przez apelującą, to zasadniczego wyjaśnienia wymagała kwestia, który z tych dokumentów zawierał ustalenia rzeczywiście wiążące strony, a który jedynie pozornie odzwierciedlał treść umowy najmu. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd Rejonowy słusznie uznał, że powódka i pozwana uzgodniły czynsz w wysokości 3.000 zł miesięcznie płatny do 20-tego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia. Drugi dokument umowy najmu, przewidujący czynsz w wysokości 1.000 zł i sześciomiesięczny okres wypowiedzenia umowy, został zaś najprawdopodobniej sporządzony jedynie w interesie pozwanej, w celu ułatwienia jej otrzymania dofinansowania ze środków publicznych. Za takim ustaleniem, jak słusznie podkreślił Sąd Rejonowy, przemawia przede wszystkim fakt regularnego uiszczania przez apelującą przez okres niemal 3 lat od zawarcia umowy najmu lokalu czynszu w wysokości 3.000 zł, co zostało potwierdzone załączonymi do akt niniejszej sprawy dowodami zapłaty, w których wskazany był dokładnie tytuł zapłaty („czynsz za wynajem lokalu”) oraz miesiąc, za który czynsz ten jest uiszczany. Gdyby zatem pozwana godziła się jedynie na czynsz w wysokości 1.000 zł to nielogiczne byłoby i niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego ustalenie, iż przez tak długi okres czasu płaciła ona czynsz w wysokości trzykrotnie wyższej niż uzgodniona. Apelująca podniosła wprawdzie, iż zapłaty czynszu w wysokości wyższej, aniżeli wynikająca z umowy, dokonywała już na poczet przyszłych należności i na tym też twierdzeniu oparty został zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwaną. Argumentacji tej nie można było jednak uznać za skuteczną, a co za tym idzie, jako niezasadny musiał zostać uznany zarzut potrącenia, co słusznie stwierdził również Sąd Rejonowy. Jakkolwiek słusznie podnosi apelująca, iż to nie w gestii Sądu leży pouczanie strony, jak powinna lokować swoje oszczędności (np. poprzez ich inwestowanie w rozwój przedsiębiorstwa, czy też deponowanie na własnym rachunku bankowym celem ich późniejszego wykorzystania), zgodzić się jednak należy ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż całkowicie niezgodne z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym są twierdzenia pozwanej o tym, iż tak wysokich wpłat (tj. trzykrotnie wyższych niż uzgodnione) z tytułu czynszu dokonywała ona na poczet przyszłych należności, zamiast inwestowania ich w inny sposób, umożliwiający jej powiększenie kapitału celem jego przeznaczenia w późniejszym okresie czasu na rozwój prowadzonej działalności gospodarczej.

Za przyjęciem, iż strony wiązała umowa najmu przewidująca czynsz w wysokości 3.000 zł miesięcznie przemawia ostatecznie również to, iż – jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji – w piśmie z dnia 28 września 2010 roku, zawierającym wypowiedzenie umowy najmu lokalu, skarżąca wskazała trzymiesięczny okres wypowiedzenia. Taki okres wypowiedzenia przewidywała zaś umowa, w której czynsz najmu uzgodniono na 3.000 zł. Jest to zatem kolejny bardzo istotny argument przemawiający za tym, iż to właśnie umowa z 3.000 zł czynszu miesięcznie była tą rzeczywiście uzgodnioną przez strony jako je wiążąca.

Powyższe prowadzi zatem do wniosku, iż wszystkie uiszczone przez apelującą na rzecz powódki kwoty z tytułu czynszu najmu lokalu były kwotami należnymi, nie prowadzącymi do powstania jakiegokolwiek nadpłaty czynszu, a w konsekwencji zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż pozwana nie wykazała aby służyło jej względem powódki skuteczne prawo potrącenia nadpłaconego czynszu.

Kolejną kwestią wymagającą w niniejszej sprawie zasadniczego wyjaśnienia była skuteczność dokonania przez powódkę wypowiedzenia stawki czynszu z kwoty 3.000 zł do kwoty 10.000 zł w październiku 2010 roku. Ocena ta jest o tyle utrudniona, iż, jak trafnie to również zauważył Sąd Rejonowy, w świetle dających się poczynić ustaleń oświadczenia o wypowiedzeniu czynszu przez powódkę, zaś przez pozwaną samej umowy najmu, minęły się w tym sensie, że oświadczenie o wypowiedzeniu najmu zostało wysłane przed doręczeniem oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości czynszu. Sąd pierwszej instancji prawidłowo jednak ustalił, co stanowiło rzeczywistą

przyczynę wypowiedzenia przez pozwaną stosunku najmu, a w szczególności Sąd ten trafnie przyjął, iż powodem wystosowania przez skarżącą do powódki pisma zawierającego wypowiedzenie umowy najmu nie była nowa stawka czynszu w kwocie 10.000 zł wskazana w wypowiedzeniu stawki czynszu wystosowanym do pozwanej. Należy zwrócić uwagę na to, iż stawka ta nie była przez apelującą kwestionowana zarówno w piśmie wypowiadającym umowę najmu (jako przyczynę wypowiedzenia pozwana wskazała bowiem jedynie obawę o własne i swojego dziecka zdrowie, z racji wynajęcia piętrowego (...), ojcu dziecka, z którym pozwana pozostawała w konflikcie), jak również w dalszych pismach pozwanej do powódki z października 2010 roku, ani w sprzeciwie od nakazu zapłaty, czy też wreszcie w informacyjnym wysłuchaniu stron z dnia 6 listopada 2012 roku. Pierwszy raz bowiem M. K. zakwestionowała swoją zgodę na podwyższenie czynszu w dniu 18 lipca 2013 roku w załączniku do protokołu pełnomocnika pozwanej złożonym w głosie końcowym stron. Wynika z powyższego, iż swojego sprzeciwu przeciwko podwyższeniu wysokości czynszu do kwoty 10.000 zł miesięcznie pozwana nie wyraziła na żadnym etapie trwania stosunku prawnego łączącego strony poprzedzającym wytoczenie przez A. S. powództwa w przedmiotowej sprawie. Szczególnego podkreślenia wymaga także fakt, iż również w kierowanym do powódki piśmie z dnia 14 października 2010 roku zatytułowanym „Zawiadomienie o wadach lokalu, które uniemożliwiają jego używanie w sposób przewidziany w umowie”, do wystosowania którego to pisma bezpośredni impuls dla pozwanej stanowiło otrzymanie od A. S. wypowiedzenia wysokości czynszu najmu z kwoty 3.000 zł do kwoty 10.000 zł, pozwana w żaden sposób nie uzewnętrzniała braku zgody na podwyżkę czynszu, jak również nie powiadomiła powódki o braku dostępu do spornego lokalu. Co więcej, z pisma tego wyraźnie wynika, iż pozwana godziła się na samo podwyższenie wysokości czynszu najmu, kwestionując jedynie chwilę wejścia w życie podwyżki czynszu, która w ocenie apelującej winna nastąpić od dnia 1 grudnia 2010 roku, a nie zaś 1 listopada 2010 roku, co wynika z prawidłowego sposobu obliczenia upływu terminu wypowiedzenia zgodnie z treścią art. 685<sup>1</sup> k.c. Argumentacja pozwanej zawarta we wskazanym wyżej piśmie z dnia 14 października 2010 roku nie pozostawia zatem żadnych wątpliwości, iż apelująca - po otrzymaniu od powódki pisma zawierającego wypowiedzenie wysokości czynszu najmu i w okresie miesięcznego wypowiedzenia - nie sprzeciwiła się nowej stawce czynszu ustalonej przez powódkę na kwotę 10.000 zł, a jedynie zakwestionowała początkową datę obowiązywania nowego czynszu, która w jej ocenie miała przypadać dopiero na dzień 1 grudnia 2010 roku, a nie zaś na dzień 1 listopada 2010 roku.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż pozwana po otrzymaniu od powódki pisma zawierającego wypowiedzenie stawki czynszu i w okresie biegu wypowiedzenia nie sprzeciwiła się nowej wysokości czynszu i nie kwestionowała jej w żaden sposób. Co więcej, z treści korespondencji stron dotyczącej rzeczonego okresu czasu, a zwłaszcza z treści samego wypowiedzenia umowy najmu, w którym okres wypowiedzenia pozwana określiła na 3 miesiące, zgodnie z wiążącą strony umową najmu z dnia 3 lipca 2008 roku, wynika, iż M. K. była w dalszym ciągu zainteresowana prowadzeniem działalności w lokalu powódki co najmniej jeszcze przez trzy miesiące, czemu, jak już wyżej wskazano, dała jasny wyraz w treści swojego wypowiedzenia.

W kontekście powyższych uwag należy zatem stwierdzić, iż skoro pozwana nie zdołała wykazać, aby po otrzymaniu pisma powódki zawierającego wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu, wyraźnie zakwestionowała podwyżkę czynszu, to w stanie faktycznym niniejszej sprawy doszło ostatecznie do skutecznego wypowiedzenia przez powódkę wysokości czynszu najmu z kwoty 3.000 zł do kwoty 10.000 zł, która to kwota obowiązywała, jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy i co zostało wyraźnie zaakceptowane przez pozwaną w jej piśmie z dnia 14 października 2010 roku - od dnia 1 grudnia 2010 roku.

Wbrew stanowisku apelującej Sąd pierwszej instancji słusznie również uznał, że materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie nie pozwala na ustalenie, aby pozwana w jakimkolwiek okresie czasu nie mogła korzystać z lokalu, z tej zwłaszcza przyczyny, iż z lokalu tego, w okresie wynajmowania go pozwanej, korzystał M. Z.. Świadek ten w czasie przesłuchania wyraźnie zeznał, że zawarł z powódką umowę najmu dotyczącą jedynie piętrowego budynku, a nie zaś parteru, na którym znajduje się restauracja. Brak jest również jakichkolwiek innych dowodów wskazujących na prawdziwość twierdzeń pozwanej o tym, iż powódka wynajęła M. Z. pomieszczenia restauracji na cel zabawy sylwestrowej, czy też na jakikolwiek inny cel. Ustalenia takiego nie można w szczególności oprzeć na załączonych do akt dowodach wpłaty potwierdzających uiszczanie przez M. Z. czynszu najmu. Wyżej wymieniony bowiem na żadnym

ze wskazanych dowodów nie wskazał, za który miesiąc płaci, jak również za wynajem którego pomieszczenia i na jaki cel. Brak jest również zatem jakiegokolwiek dowodu na to, aby M. Z. zapłacił powódce w grudniu 2010 roku opłatę 800 zł tytułem najmu restauracji na zabawę sylwestrową.

Ostatecznie za chybiony należało uznać zarzut naruszenia dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak omówienia i odniesienia się do większości dokumentów załączonych przez pozwaną do sprzeciwu w niniejszej sprawie. Należy wskazać, iż w orzecznictwie przyjmuje się, że zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 6 grudnia 2013 roku, I ACa 764/13, LEX nr 1416125). Nadto w orzecznictwie podkreśla się, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. może być skutecznym zarzutem apelacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 3 grudnia 2013 roku, I ACa 715/13, LEX nr 1416118). W rozpoznawanej sprawie sytuacja opisana we wskazanych wyżej wyrokach Sądu Apelacyjnego nie miała jednak miejsca. Należy bowiem zauważyć, iż Sąd Rejonowy poczynił w przedmiotowej sprawie bardzo szczegółowe ustalenia faktyczne po przeprowadzeniu rzetelnej i wszechstronnej oceny materiału dowodowego, dając tej ocenie wyraz w treści uzasadnienia. W szczególności przeprowadzona przez ten Sąd i wyraźnie omówiona w uzasadnieniu ocena zgromadzonych dowodów nie pozwalała na uznanie, iż nie jest możliwe dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, czy też że nie została ujawniona sfera motywacyjna orzeczenia bądź ujawniona została w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Należy nadto zauważyć, iż Sąd Rejonowy podał także wyraźną podstawę prawną rozstrzygnięcia, którą to podstawę również poddał szerokiej analizie w treści uzasadnienia. Wobec powyższego należało uznać, iż zarzut uchybienia dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c. nie mógł okazać się skuteczny.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu zasądając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 600 zł tytułem zwrotu tychże kosztów. Na koszty te złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustalone na podstawie § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).