

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 września 2014 roku Sąd Rejonowy w dla Ł. w Ł. w sprawie z powództwa M. N. przeciwko M. U. (1) o zapłatę kwoty 8.932,83 zł z ustawowymi odsetkami umorzył postępowanie co do kwoty 39,15 zł w związku z cofnięciem powództwa

w tym zakresie z jednoczesnym zrzeczeniem się roszczenia, zaś w pozostałym zakresie, tj. co do żądania zasądzenia kwoty 8.893,68 zł oddalił powództwo uznając, że dochodzone pozwem roszczenie zostało w całości zaspokojone na skutek dokonanego przez pozwanego potrącenia przysługującej mu w stosunku do powoda wierzytelności wzajemnej.

Od powyższego wyroku apelację złożył powód, zaskarżając go w całości oraz zarzucając Sądowi Rejonowemu, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, naruszenie:

1. przepisów prawa procesowego, tj.:

a) art. 366 k.p.c. w zw. z art. 365 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż prawomocność wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi (sygn. akt XVIII C 1618/13) rozciąga się na elementy stosunku prawnego nie będące przedmiotem procesu i nie ujęte w sentencji orzeczenia oraz poprzez przyjęcie, że niniejszych sprawach zachodzi tożsamość przedmiotowa;

b) art. 233 k.p.c. poprzez:

- przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów wyrażającej w odmowie wiarygodności i mocy dowodowej dokumentom załączonym do sprawy tj. umowie najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) z dnia 12 lutego 2008 r. oraz protokołowi zdawczo-odbiorczemu (wstępnemu) z dnia 12 lutego 2008 r. pomimo zaakceptowania postanowień umowy przez Pozwanego,

- brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego polegający na pominięciu w tej ocenie zeznań świadka T. M. pomimo, iż z jego zeznań wynika wersja przeciwna do zeznań świadków M. U., W. U. i W. S., które Sąd uznał za wiarygodne, a w uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji nie wyjaśnił sprzeczności pomiędzy zeznaniami, a jedynie wskazał, że pomiędzy T. M. a właścicielami istnieje więź gospodarcza, co nie jest zgodne z prawdą;

c) art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków (M. U., W. U., W. S.) oraz pozwanego ponad osnowę dokumentu, pomimo tego, że oświadczenia woli stron zostały zawarte w umowie najmu z dnia 12 lutego 2008 r., a zgodnie z § 20 tej mowy wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 663 k.c. w zw. z art. 498 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego w sytuacji, gdy z materiału dowodowego nie wynika do jakiej wysokości powód zobowiązał się pokryć koszty remontu dokonanego przez pozwanego, co miało wchodzić w zakres prac remontowych, jak również pozwany w żaden sposób nie udowodnił, iż wzywał powoda do dokonania napraw obciążających wynajmującego;

b) art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z § 2 i § 15 umowy najmu z dnia 12 lutego 2008 r. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w dokonaniu błędnej wykładni woli stron umowy i uznaniu, że powód zobowiązał się zwrócić pozwanemu koszty remontu mimo, że w umowie najmu jednoznacznie wskazano, że najemca wykona remont lokalu na własny koszt i nie będzie wnosił roszczeń finansowych

z tego tytułu w stosunku do wynajmującego po rozwiązaniu umowy najmu (§ 2 umowy), natomiast podstawę do ustalenia wzajemnych rozliczeń z tytułu najmu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez wynajmującego (§ 15);

c) art. 675 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, iż lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) w dniu wydania go najemcy nie był w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku w sytuacji, w której pozwany podpisał protokół zdawczo – odbiorczy (wstępny) lokalu nie wnosząc żadnych uwag co do stanu lokalu.

W kontekście powyższych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, za obie instancje.

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

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

W zakresie ustaleń stanowiących podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia trafnie Sąd Rejonowy przyjął, że z mocy art. 365 § 1 k.p.c. jest związany zarówno ustaleniami faktycznymi, jak i podstawą prawną rozstrzygnięcia przyjętą przez ten Sąd w sprawie o sygn. akt XVIII C 1618/13. Ustalenie faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy sprowadza się do tego, że pełnomocnik powoda (wynajmującego) – T. M. przed podpisaniem umowy najmu zapewnił pozwanego o zwrocie na jego rzecz poczynionych przez niego nakładów na remont wynajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. w postaci potrąceń z należnościami z tytułu czynszu najmu. Drugim istotnym dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy ustaleniem faktycznym jest to, że pozostała do zwrotu pozwanemu kwota ww. nakładów wynosi co najmniej 11.815,20 zł.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo również uznał, że podstawę prawną oceny zasadności objętego pozwem roszczenia stanowi przepis art. 659 i nast. k.c. Powód domagał się bowiem zasądzenia na jego rzecz od pozwanego czynszu z tytułu zawartej z pozwanym umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W ocenie Sądu Okręgowego chybiony jest kierowany przez skarżącego pod adresem Sądu Rejonowego zarzut naruszenia przepisu art. 366 k.p.c. w zw.

z art. 365 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż prawomocność wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi z dnia 12 grudnia 2013 r. (sygn. akt XVIII C 1618/13) rozciąga się na elementy stosunku prawnego nie będące przedmiotem procesu i nie ujęte w sentencji orzeczenia oraz poprzez przyjęcie, że w tamtej, jak i w niniejszej sprawie zachodzi tożsamość przedmiotowa.

Treść powyższego zarzutu sugeruje, że skarżący zdaje się nie dostrzegać różnicy pomiędzy wynikającym z art. 365 § 1 k.p.c. związaniem prawomocnym orzeczeniem oraz powagą rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.). Obie te konstrukcje prawne, choć ściśle ze sobą powiązane, są jednak odmienne. Wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej (res iudicata) tylko co do tego, co

w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Związanie prawomocnym wyrokiem oznacza natomiast, że sąd obowiązany jest uznać, że kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie, a która ma znaczenie prejudycjalne w sprawie przez niego rozpoznawanej, kształtuje się tak, jak przyjęto

w prawomocnym wcześniejszym wyroku. Powoduje ono brak możliwości zignorowania zarówno ustaleń faktycznych stanowiących bezpośrednio podstawę zapadłego uprzednio prawomocnego rozstrzygnięcia, jak i jego podstawy prawnej. Nie jest dopuszczalne odmienne ustalenie zaistnienia, przebiegu i oceny istotnych dla danego stosunku prawnego zdarzeń faktycznych w kolejnych procesach sądowych między tymi samymi stronami, choćby przedmiot tych spraw się różnił. Innymi słowy związanie prawomocnym wyrokiem oznacza niedopuszczalność w innej (późniejszej) sprawie o innym przedmiocie dokonywanie ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z prawomocnie

osądzoną już sprawą. Zakazane jest również prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczności podważające ustalenia faktyczne zawarte w wiążącym prawomocnym orzeczeniu.

Skoro zatem w sprawie o sygn. akt XVIII C 1618/13, dotyczącej żądania spełnienia przez pozwanego innej części świadczenia (czynszu za okres od stycznia 2012 r. do sierpnia 2012 r. podczas, gdy w przedmiotowej sprawie przedmiotem żądania jest zapłata czynszu za okres od sierpnia 2012 r. do czerwca 2013 r.) z tego samego stosunku prawnego (najem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.) Sąd Rejonowy przesądził, że pozwany miał prawo uzyskania od pozwanego zwrotu poczynionych przez siebie nakładów na remont wynajmowanego lokalu w postaci potrąceń z czynszu, zaś pozostała do zwrotu kwota nakładów wynosi co najmniej 11.815,20 zł, to w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy był powyższym ustaleniem związany z mocy art. 365 § 1 k.p.c.

Pozwany w toku niniejszego postępowania skutecznie podniósł zarzut potrącenia dochodzonej pozwem wierzytelności (8.893,68 zł) z przysługującą mu wobec powoda wymagalną wierzytelnością z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na remont wynajmowanego lokalu (11.815,20 zł). W tej sytuacji Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował przepis art. 498 § k.c. i uznał, że obie przedstawione do potrącenia wierzytelności umorzyły się do wysokości wierzytelności niższej, a w konsekwencji oddalił powództwo uznając, że dochodzone pozwem roszczenie zostało w wyniku potrącenia zaspokojone w całości.

Mając na uwadze powyższe apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.