

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 maja 2015 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt XVIII C 3282/13, z powództwa T. Ż. przeciwko S. S., o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVIII Wydział Cywilny:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od T. Ż. na rzecz S. S. kwotę 617,99 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazał pobrać od T. Ż. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 217,31 zł tytułem nieuiszczonych wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

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

W okresie od dnia 30 września 2005 roku do dnia 23 lipca 2012 roku pozwana S. S. nosząca wcześniej nazwisko J., była najemczynią lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w Ł., którego wynajmującym był powód T. Ż. (zarządca domu i współwłaściciel nieruchomości). Stosownie do treści § 8 umowy żadne zmiany budowlane i ulepszenia w przedmiocie najmu nie były dopuszczalne bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego, a według § 9, po zakończeniu najmu S. S. była zobowiązana do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji. Bezpośrednio przed pozwaną w w/w lokalu zamieszkiwał A. F., który zdał powodowi mieszkanie. W protokole wskazano, że stolarka drzwiowa jest w stanie dobrym. Tego samego dnia został sporządzony kolejny protokół z przejęcia lokalu przez pozwaną. W protokole nie określono ilości drzwi wewnętrznych ale również zaznaczono, że stolarka drzwiowa jest w stanie dobrym. W dniu 12 września 2005 roku pozwana zawarła ponadto umowę kupna określonych elementów wyposażenia lokalu od poprzedniego najemcy. Po zawarciu umowy pozwana przeprowadziła prace adaptacyjne w mieszkaniu, które polegały m. in. na wykonaniu dwóch antresol w pokojach, w tym jednej bezpośrednio nad drzwiami i częściowo w świetle drzwi. W 2005 roku M. W. prowadzący usługi budowlano - remontowe przeprowadzał na zlecenie powoda, w kamienicy przy ulicy (...), przeglądy i prace naprawcze. Przedmiotem wspólnych z powodem oględzin lokali była m. in. stolarka okienna i drzwiowa w lokalach. Przegląd robiony był w miesiącach letnich i w szczególności obejmował mieszkania położone od strony frontowej, gdzie usytuowane było również mieszkanie najmowane przez pozwaną. W przeciwieństwie do lokali w oficynach oględziny wykazały, że w mieszkaniach tych jest pełna stolarka okienna i drzwiowa. Drzwi wewnętrzne w lokalach frontowych miały oryginalne drzwi dwuskrzydłowe o szerokości około 120 cm wysokości około 2,20 m, z płycinami wstawianymi między ramiaki stężające. T. Ż. widział, że po wprowadzeniu się pozwanej takie drzwi wystawione zostały na korytarz piwnicy. Uznał, że są to drzwi z lokalu pozwanej, ponieważ nie było ich w mieszkaniu. W 2005 roku M. W. wykonywał na rzecz powoda usługę uprzątnięcia strychów i piwnic kamienicy przy ulicy (...). Były tam wówczas m. in. na korytarzu piwnicy powystawiane drzwi różnego rodzaju, które zostały przez M. W. wyniesione na podwórko, a następnie wraz z innymi rzeczami wywiezione samochodem ciężarowym. W dniu 2 lipca 2012 roku doszło do spotkania pomiędzy pozwaną a powodem, któremu towarzyszył M. W.. Przedmiotem spotkania było zakończenie umowy najmu i wydanie T. Ż. lokalu nr (...). Pozwana odmówiła podpisania przygotowanego przez powoda protokołu zdawczo odbiorczego, z uwagi na to, że T. Ż. nie pozwolił dopisać do tego protokołu jej własnych uwag. Pozwana podała wówczas egzemplarze protokołu, a spotkanie zakończyło się postępowaniem karnym. Ostatecznie w dniu 23 lipca 2012 roku pozwana zdecydowała się podpisać protokoły w wersji przygotowanej przez powoda, bez nanoszenia jakichkolwiek poprawek, chcąc definitywnie zakończyć najem i nie ponosić dalszych związanych z nim kosztów. Pismem datowanym na dzień 22 sierpnia 2012 roku powód wskazał, że kaucję wpłaconą przez pozwaną przy zawarciu umowy (5.000,00 zł) rozlicza na czynsz, na naprawy wykonane w lokalu wg faktury i za asystę przy przekazaniu lokalu. Powód zlecił wykonanie dwóch par dwuskrzydłowych drzwi, których koszt wyniósł 3.400,00 zł brutto łącznie z montażem w lokalu nr (...). W dniu 24 października 2012 roku lokal nr (...) został wynajęty P. i M. Z.. W dniu 14 lutego 2013 roku, w związku z zamontowaniem drzwi pomiędzy pokojem a kuchnią

i przedpokojem, do umowy sporządzono aneks. Pismem doręczonym pozwanej w dniu 22 lutego 2013 roku powód wezwał ją do zapłaty odszkodowania w kwocie 3.400,00 zł w terminie 14 dni.

Ustalając stan faktyczny Sąd I instancji przyjął, że same protokoły zdawczo - odbiorcze nie mogły rozstrzygnąć kwestii czy w momencie przekazania lokalu pozwanej w mieszkaniu były drzwi wewnętrzne do pokoju i kuchni, ponieważ nie wskazano w nich ile par tych drzwi miałyby być. Sąd argumentował, że równie dobrze dokonane zapisy mogły oznaczać, że istniejąca stolarka drzwiowa jest w stanie dobrym, jak również to, że jest pełna. Samo wskazanie w protokole zdania mieszkania, że brakuje drzwi do kuchni i do pokoju nie przesądza natomiast, że były one w dniu wydania lokalu pozwanej. Sąd wskazał, że należy przy tym uwzględnić okoliczności w jakich doszło do podpisania protokołu i daleko idący konflikt pomiędzy stronami, który skończył się postępowaniem karnym. Dodatkowo przeciwko przyjęciu protokołów jako jednoznacznego dowodu na ilość drzwi wewnątrz lokalu, przemawia sposób jego sporządzenia, tj. w 2005 roku ograniczony został do ogólnej oceny stanu lokalu bez odnoszenia się do poszczególnych pomieszczeń i w żadnym razie nie można stwierdzić, że wynika z niego ilość zainstalowanych w mieszkaniu drzwi, natomiast w protokołach przygotowanych po zaistnieniu konfliktu, powód wyodrębniał poszczególne elementy wyposażenia pomieszczeń.

Sąd podkreślił, że powód był przekonany, że widział w korytarzu piwnicy drzwi pochodzące z lokalu pozwanej, natomiast pozwana zaprzeczyła, że po najęciu mieszkania wymontowała dwie pary drzwi wewnętrznych z lokalu. W zasadzie kwestię, czy w dniu 30 września 2005 roku były sporne drzwi mogłyby wyjaśnić zeznania poprzedniego najemcy A. F., jednakże ostatecznie strona pozwana cofnęła przedmiotowy wniosek dowodowy, a powód nie złożył wniosku o przeprowadzenie tego dowodu. W ocenie Sądu Rejonowego w rezultacie okoliczność ta nie miałaby decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy z tego względu, że nawet gdyby przyjąć, że bezpośrednio po wprowadzeniu się do lokalu pozwana dokonała wymontowania spornych drzwi i wystawiła je na korytarz piwnicy, to ostatecznie zostały one usunięte i wywiezione na zlecenie powoda przez jego pracownika M. W.. Brak jest bowiem jakiegokolwiek dowodu na to, że to pozwana usuwała w jakikolwiek sposób wystawione na korytarz drzwi. Jedyny ewentualny ślad w postaci domysłów powoda, że są to drzwi z mieszkania nr (...) łączy się bezpośrednio z zeznaniami świadka M. W., z których wynika, że to on dokonał definitywnego usunięcia drzwi. Ta okoliczność – zdaniem Sądu meriti - rodzi nader istotne konsekwencje, które pomimo sprzecznych twierdzeń stron co do stanu lokalu we wrześniu 2005 roku, pozwala na jednoznaczne rozstrzygnięcie sprawy. Zdaniem Sądu Rejonowego podstawy dokonanych ustaleń nie stanowiły zeznania E. K., ponieważ nie знаła ona stanu lokalu, gdy jego najemcą był bezpośredni poprzednik pozwanej A. F.. Dotyczy to również zeznań świadka J. K., ponieważ jego obecność w lokalu miała miejsce przy przeprowadzce, co nie przesądza, że było to w dniu 30 września 2005 roku. Również kwestie czy była możliwość zamontowania antresoli bez zdejmowania drzwi, nie mogły decydować o przesądzeniu tego, czy były one przy wydaniu pozwanej lokalu, gdyż przynajmniej po zamontowaniu antresoli w pokoju już tych drzwi nie było, a kwestia oceny możliwości wykonania takiej konstrukcji przy zainstalowanych drzwiach wymaga wiadomości specjalnych. Odnosząc się do zeznań świadka B. G. Sąd Rejonowy wskazał, że jego wiedza o stanie lokalu mogła dotyczyć dopiero okresu od 2008 roku. Ponadto nie potwierdziły się zeznania tego świadka odnośnie okresu kiedy zaczęła się współpraca pomiędzy M. W. a powodem, ponieważ już 20 lipca 2005 roku zawarta została pomiędzy tymi osobami „umowa na roboty uszczelnienia ogniomurów”. Z tego względu Sąd dał wiarę zeznaniom M. W. odnośnie jego współpracy z powodem.

Sąd I instancji oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka P. Z., na powołaną przez powoda okoliczność, że w wynajętym mieszkaniu w październiku 2012 roku nie było drzwi pomiędzy pokojem i kuchnią oraz pomiędzy przedpokojem i pokojem, ponieważ jest to nie tylko okoliczność bezsporna ale również przyznana przez stronę pozwaną. Oparciem dla ustaleń Sądu nie były również dokumenty z akt sprawy IC 9331/12, ponieważ żadna ze stron nie wskazała, które z nich i na jaką okoliczność miałyby stanowić podstawę ustaleń, natomiast skorzystanie z przeprowadzonych dowodów osobowych naruszałoby zasadę bezpośredniości postępowania dowodowego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo podlega oddaleniu. Sąd wskazał, że podstawę dochodzonego roszczenia stanowi art. 675 k.c. w związku z łączącą strony umową najmu lokalu mieszkalnego. Zgodnie z dokonanymi ustaleniami – w ocenie Sądu meriti - nawet gdyby przyjąć, że mieszkaniu najmowanym przez

pozwaną w dniu 30 września 2005 roku były drzwi wewnętrzne do pokoju i przedpokoju, to pozwana nie może odpowiadać za ich brak, skoro decyzją powoda zostały one usunięte z terenu kamienicy. Powód jako współwłaściciel i wynajmujący był podmiotem decydującym o warunkach i zakresie rozporządzania całym mieniem znajdującym się na obszarze wymienionej posesji, nie stanowiącym własności najemców, w tym także stanowiącym części składowe poszczególnych lokali mieszkalnych. Skoro doszło do ich wywiezienia na zlecenie powoda i niezależnie od woli pozwanej nie może ona odpowiadać za ich brak.

Zdaniem Sądu I instancji roszczenie powoda w takich okolicznościach mogłoby obejmować wyłącznie koszt montażu nowych drzwi, ale nie ich wartość. Ponieważ jednak przedstawiona przez powoda faktura nie wyszczególnia kosztów wykonania drzwi i kosztów ich osadzenia w futrynie, Sąd uznał, że ewentualny obciążający pozwaną koszt, nie został udowodniony wbrew obowiązki wynikającemu z art. 6 k.c.

Z tych względów Sąd Rejonowy uznał, że powództwo podlega oddaleniu w całości.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. Na koszty te po stronie pozwanej składa się wynagrodzenie pełnomocnika, określone na podstawie § 6 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych /.../.

O nieuiszczonych kosztach sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd orzekł na podstawie art. 83 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając orzeczenie w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie prawa procesowego tj. art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. mające wpływ na treść orzeczenia poprzez:

a) błędną i niekompletną ocenę zeznań powoda w części dotyczącej wyjaśnienia sposobu oraz treści sporządzonego protokołu zdawczo – odbiorczego, zwłaszcza określenia stolarka drzewiowa – stan dobry, które miało oznaczać, że w lokalu są wszystkie drzwi wewnętrzne w stanie dobrym, a także uchylenia się od oceny zeznań powoda, który twierdził, że zwracał uwagę pozwanej na założenie antresoli, bez zgody zarządcy oraz odpowiedzi pozwanej że lokal będzie doprowadzony do stanu poprzedniego na moment przekazania zarządcy jak również będą zamontowane z powrotem drzwi – Sąd nie wyjaśnił dlaczego pominął powyższe zeznania ani dlaczego nie dał im wiary;

b) niestosunkowanie się do załączonych dokumentów potwierdzających, że stolarka drzewiowa to wg polskiej normy po prostu drzwi i niewyjaśnienie jak zdaniem Sądu należy rozumieć sformułowanie stolarka drzewiowa skoro Sąd uznał, że protokół zdawczo – odbiorczy załączony do pozwu nie jest wystarczający dla uznania, że drzwi w momencie przekazania lokalu pozwanej były kompletne;

c) wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia polegającą na tym, że Sąd z jednej strony stwierdza, że brak dowodów aby wszystkie drzwi w mieszkaniu były, a z drugiej strony ustala, że nawet gdyby były to zostały wywiezione przez Zarządcę w ramach sprzątnięcia piwnic, zgodnie z zeznaniem świadka M. W. ;

d) niesłuszne uznanie, że to powód ponosi odpowiedzialność za wyrzucenie drzwi z piwnicy, w sytuacji gdy drzwi powinny znajdować się w lokalu a nie w piwnicy, którą powód miał prawo uprzątnąć.

W uzasadnieniu apelacji skarżący wskazał, że powód złożył spójne i konsekwentne zeznania, wyjaśniając dodatkowo treść protokołu dawczo – odbiorczego i użyte w nim sformułowania. Podkreślił, że jest współwłaścicielem nieruchomości, zajmuje się także od kilku lat zarządzaniem nieruchomością, swoje obowiązki wykonuje z należytą starannością, co oznacza że sporządzając protokoły zdawczo – odbiorcze dokładnie sprawdza stan lokalu. Podkreślił, że nie napisałby w protokole, że stan stolarki drzewiowej jest dobry, gdyby takich drzwi w ogóle nie było. Podniósł, że Sąd przede wszystkim nie wyjaśnił dlaczego nie wziął pod uwagę zeznań powoda i dlaczego dał wiarę pozwanej a nie powodowi. Nadto wskazał, że uzasadnienie wyroku jest wewnętrznym sprzeczne, gdyż Sąd z jednej strony ustala, że

spornych drzwi nie było, a z drugiej asekuracyjnie stwierdza, że gdyby nawet były to i tak zostały usunięte z piwnicy na życzenie powoda. Podkreślił, że miejscem gdzie drzwi powinny się znajdować był lokal pozwanej, a nie piwnica, dlatego nie można obciążać powoda obowiązkiem pilnowania elementów wyposażenia lokalu najemcy.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za I i II instancję.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 7 grudnia 2015 roku pełnomocnik powoda popierał apelację, natomiast pełnomocnik pozwanej wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda jest niezasadna i podlega oddaleniu.

Tytułem wstępu należy wskazać, iż prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu ujawnionych okoliczności. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Z kolei istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu I instancji, bowiem mimo że postępowanie drugoinstancyjne jest postępowaniem merytorycznym, to jednak ma ono charakter kontrolny. Sąd odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny.

W oparciu o powyższe założenia Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż ustalenia stanu faktycznego zawarte w orzeczeniu Sądu I instancji, okazały się właściwe i nie budzą zastrzeżeń. Sąd II instancji w pełni akceptuje stanowisko Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, czyniąc je integralną częścią poniższych rozważań.

Wskazać należy, że w aktualnie obowiązującym modelu postępowania apelacyjnego sąd drugiej instancji, wskutek zaskarżenia apelacją wyroku sądu pierwszej instancji, rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia. Dokonuje własnych ustaleń faktycznych prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na zaaprobowanym materiale zebranym w pierwszej instancji, kontroluje prawidłowość postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając związany zarzutami procesowymi przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne, ale biorąc z urzędu pod uwagę nieważność postępowania, stosuje przepisy regulujące postępowanie apelacyjne oraz, gdy brak takich przepisów, odpowiednio przepisy dotyczące postępowania przed sądem pierwszej instancji. Sąd odwoławczy samodzielnie ustala podstawę materialnoprawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji, orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania, nie wykraczając poza wniosek zawarty w apelacji i nie naruszając zakazu reformationis in peius oraz rozstrzyga o kosztach postępowania (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07- zasady prawnej, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55).

Apelujący zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie prawa procesowego tj. art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. mające wpływ na treść orzeczenia.

W tym miejscu należy wskazać, że stosownie do treści art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy. Zgodnie zaś z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Wymaga podkreślenia, że orzecznictwo sądowe wskazuje, iż zgodnie z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 k.c.). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskalaby aktywnym działaniem (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 28 sierpnia 2014r. I ACa 286/14, LEX 1511625). Co więcej, samo zaprzeczenie okolicznościom dokonane przez stronę procesową wywołuje ten skutek, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy fakty stają się sporne i muszą być udowodnione, zaś w razie ich nieudowodnienia Sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1975 r., wydane w sprawie III CRN 26/75, opubl. LEX nr 7692). Nadto, zgodnie z obowiązującą procedurą cywilną nie do sądu należy zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Innymi słowy sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzania z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności spornych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.) – nie może on dopuszczać dowodu z urzędu, który nie był wskazany przez stronę, czy jej pełnomocnika procesowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2000 r., wydane w sprawie II CKN 1322/00, opubl. LEX nr 51967, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2000 r., wydany w sprawie III CKN 567/98, opubl. LEX nr 52772, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 1998 r., wydany w sprawie II UKN 182/98, opubl. OSNP 1999/17/556). Obowiązek przedstawiania dowodów spoczywa bowiem na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na tej stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne.

Nie ulega żadnej wątpliwości, że w niniejszej sprawie ciężar udowodnienia roszczenia obciążał powoda, tj. powód powinien wykazać przede wszystkim, że w lokalu będącym przedmiotem umowy zawartej pomiędzy stronami były sporne drzwi wewnętrzne w chwili wydania lokalu pozwanej.

W ocenie Sądu Okręgowego powód temu obowiązkowi nie sprostał.

Skarżący zarzuca Sądowi I instancji błędną i niekompletną ocenę zeznań powoda w części dotyczącej wyjaśnienia sposobu oraz treści sporządzonego protokołu zdawczo – odbiorczego, zwłaszcza określenia stolarka drzwiowa – stan dobry, które według strony powodowej miało oznaczać, że w lokalu są wszystkie drzwi wewnętrzne w stanie dobrym, a także uchylecia się od oceny zeznań powoda, który twierdził, że zwracał uwagę pozwanej na założenie antresoli, bez zgody zarządcy oraz odpowiedzi pozwanej, że lokal będzie doprowadzony do stanu poprzedniego na moment przekazania zarządcy, jak również będą zamontowane z powrotem drzwi – Sąd nie wyjaśnił dlaczego pominął powyższe zeznania ani dlaczego nie dał im wiary.

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd I instancji słusznie przyjął, że same protokoły zdawczo - odbiorcze nie mogły rozstrzygnąć kwestii czy w momencie przekazania lokalu pozwanej w mieszkaniu były drzwi wewnętrzne do pokoju i kuchni, ponieważ nie wskazano w nich ile par tych drzwi miałyby być. Sąd Odwoławczy podziela stanowisko Sądu I instancji, że dokonane zapisy mogły oznaczać, że istniejąca stolarka drzwiowa jest w stanie dobrym, jak również to, że jest pełna. Samo jednak podanie w protokole zdania mieszkania przez pozwaną, że brakuje drzwi do kuchni i do pokoju nie przesądza natomiast, że były one w dniu wydania lokalu pozwanej.

W ocenie Sądu Odwoławczego brak jest dowodu na to, że w chwili przekazywania lokalu pozwanej, w związku z zawartą umową najmu były drzwi wewnętrzne do pokoju i kuchni. Pozwana stanowczo zaprzeczała, że w wynajmowanym lokalu dokonała demontażu drzwi wewnętrznych. Twierdzenie takie zawarła w sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym (k. 20 odwrot) i w złożonych zeznaniach konsekwentnie zaprzeczała usunięciu drzwi wewnętrznych (k. 131).

W ocenie Sądu Okręgowego zeznania pozwanej są wiarygodne. Dokonując powyższej oceny – zdaniem Sądu Okręgowego - nie sposób pominąć faktu, że powód jest profesjonalistą w zakresie zarządu nieruchomościami, zatem

od niego należy oczekiwać szczególnej staranności w przygotowaniu dokumentacji wskazującej na stan lokalu w chwili wydania go pozwanej. To powód powinien bowiem wykazać, że w lokalu będącym przedmiotem umowy sporne drzwi były w chwili przekazania go pozwanej, a co za tym idzie, że pozwana wymontowała te drzwi. Protokoły zdania lokalu przez poprzedniego najemcę A. F. nie wskazują na ilość drzwi w lokalu, nie odnoszą się do konkretnych pomieszczeń, a jedynie wynika z nich, że stolarka drzwiowa była w dobrym stanie w dniu zdania lokalu. Gdyby sporne drzwi znajdowały się w lokalu, w chwili przekazania go pozwanej, to z pewnością powód złożyłby wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. F. (poprzedniego najemcy) na okoliczność jaki był stan zdawanego przez niego lokalu w zakresie ilości znajdujących się w nim drzwi. Wniosek taki byłby oczywisty z punktu widzenia obciążającego powoda ciężaru dowodowego oraz zasad doświadczenia życiowego. Potrzeba i celowość zgłoszenia takiego wniosku wręcz nasuwa się każdej osobie dochodzącej swoich roszczeń, nawet nieposiadającej wykształcenia prawniczego. Tym bardziej w przypadku strony powodowej reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika budzi wręcz zdziwienie brak inicjatywy dowodowej w tym kierunku. Skoro zatem pozwany twierdził, że drzwi były kompletne w momencie przekazywania lokalu przez A. F. (k. 130 odwrót) zaskakującym jest, że nie wniósł o dopuszczenie dowodu z jego zeznań w charakterze świadka.

Przy dokonywaniu oceny nie można również pominąć treści pisma z dnia 22 sierpnia 2012 roku, zatytułowanego „pismo proceduralne – rozliczenie kaucji” (k. 26). W powyższym piśmie i załącznikach (k. 27-30) powód dokonał rozliczenia kaucji wpłaconej przez pozwaną, rozliczając jednocześnie koszty związane z przywróceniem stanu technicznego lokalu do stanu w dniu wydania. Powód określił te koszty na łączną kwotę 5.162,45 zł (w tym na kwotę 2.129,75 zł tytułem kosztów związanych z przywróceniem stanu technicznego lokalu do stanu w dniu wydania, obejmujących należności z tytułu naprawy opaski drzwiowej) oświadczając, że po rozliczeniu kaucji do dopłaty pozostała kwota 162,25 zł. Skoro zatem protokół zdawczy po zakończeniu najmu został sporządzony w dniu 23 lipca 2012 roku, to w tym dniu powód z całą pewnością znał stan techniczny zdanego lokalu. Skoro więc – jak twierdził - pozwana wymontowała w lokalu dwie pary dwuskrzydłowych drzwi, to dlaczego w piśmie sporządzonym miesiąc później nic nawet nie wspomniał o brakujących drzwiach. Okoliczność ta niewątpliwie przemawia za niewiarygodnością jego zeznań.

Rację ma jednak skarżący zarzucając Sądowi meriti uchylene się od oceny zeznań powoda. Sąd Rejonowy nie dokonał również oceny zeznań pozwanej. Z tych względów oceny tej dokonał Sąd Odwoławczy, uznając, że przymiot wiarygodności należy przypisać zeznaniom pozwanej z wyżej wskazanych przyczyn. Oceny tej nie zmieniają zeznania świadka M. W., który twierdził, że wykonując w 2005 roku usługę sprzątania strychów i piwnic widział, że „drzwi wystawionych na strychu i w piwnicach było dużo” (k. 98). Brak jest bowiem jakiegokolwiek dowodu, poza gołosłownymi twierdzeniami powoda, że pozwana po przekazaniu jej lokalu wymontowała dwie pary drzwi. W tych okolicznościach bez znaczenia jest czy wśród tych drzwi znajdowały się drzwi z lokalu, który wynajmowała pozwana. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na treść zeznań powoda, który twierdził „nie było takiej sytuacji, aby inni lokatorzy demontowali te ozdobne drzwi, to było pierwszy raz” (k. 96 odwrót w zw. z k. 130 odwrót), co również świadczy o niewiarygodności jego zeznań, gdyż jak zeznał świadek M. W. „drzwi wystawionych na strychu i w piwnicach było dużo”.

Zaskarżonemu orzeczeniu skarżący zarzuca także nieustosunkowanie się do załączonych dokumentów potwierdzających, że stolarka drzwiowa to w polskiej normy po prostu drzwi i niewyjaśnienie - jak zdaniem Sądu - należy rozumieć sformułowanie stolarka drzwiowa skoro Sąd uznał, że protokół zdawczy – odbiorczy załączony do pozwu nie jest wystarczający dla uznania, że drzwi w momencie przekazania lokalu pozwanej były kompletne.

Zarzut ten jest również chybiony. Należy bowiem podkreślić, że strony zawierając umowę najmu lokalu nie posługiwały się definicjami pojęć zawartymi w polskiej normie. Brak jest jakiegokolwiek dowodu, świadczącego o tym, by powód używał sformułowań zgodnie ze wskazaniem polskiej normy, a już tym bardziej aby pozwana nadawała takie znaczenie tym sformułowaniom, zwłaszcza, że nie posiada ona wykształcenia w zakresie budownictwa (z zawodu jest ekonomistą – k. 131). W złożonej apelacji skarżący twierdzi, że stolarka drzwiowa to po prostu drzwi. Tymczasem w złożonych zeznaniach powód podał, że pod pojęciem stolarka drzwiowa miał na myśli skrzydła drzwiowe, ościeżnice, listwy okalające, klamki, zamki w drzwiach (k. 130 odwrót), natomiast na rozprawie w dniu 5

lutego 2015 roku twierdził, że „pisząc protokół, pisząc że stolarka drzwiowa jest dobra, miałem na myśli, że wszystkie drzwi są kompletne” (k. 96).

Słusznie natomiast podnosi skarżący, że Sąd z jednej strony stwierdza, że brak jest dowodów aby wszystkie drzwi w mieszkaniu były, a z drugiej strony ustala, że nawet gdyby były to zostały wywiezione przez Zarządcę w ramach sprzątnięcia piwnicy, zgodnie z zeznaniem świadka M. W.. Jednakże ten aspekt rozważań z przyczyn wskazanych wyżej pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Z tych samych względów bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest dokonana przez Sąd I instancji ocena, że powód ponosi odpowiedzialność za wyrzucenie drzwi z piwnicy, w sytuacji gdy – jak podnosi skarżący - drzwi powinny znajdować się w lokalu a nie w piwnicy, którą powód miał prawo uprzątnąć.

W związku z powyższym niezasadne okazały się zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa procesowego tj. art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.

Dodać należy, że powszechnie w orzecznictwie przyjmuje się, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, tj. jedynie wtedy, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2013 r., III APa 63/12, LEX nr 1254543, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 stycznia 2013 r., I ACa 1075/12, LEX nr 1267341). W sprawie niniejszej takie wyjątkowe okoliczności nie wystąpiły. Zauważyć trzeba, iż rola uzasadnienia sądu pierwszej instancji nie ogranicza się tylko do przekonania stron co do słuszności stanowiska sądu i zgodności z prawem orzeczenia, ale jego zadaniem jest także umożliwienie przeprowadzenia kontroli apelacyjnej. Spełnia ono także funkcję porządkującą, obligując stosujący prawo sąd do prawidłowej i pełnej rekonstrukcji stanu faktycznego i jego subsumcji do miarodajnej normy prawa materialnego, w następstwie czego dochodzi do jej konkretyzacji w sentencji wyroku. Dlatego też dwie podstawy rozstrzygnięcia: faktyczna i prawna powinny być spójne, tworząc logiczną całość (tak: teza 3 wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2013 r., I CSK 314/12, LEX nr 1307999).

Uzasadnienie Sądu Rejonowego spełnia wymogi wskazane w tym przepisie, zostało sporządzone w sposób logiczny i poprawny. Odczytanie sfery motywacyjnej wyroku nie następuje trudności i daje możliwość poddania orzeczenia ocenie instancyjnej.

Sąd I instancji nie naruszył również przepisów prawa materialnego. Podstawę prawną dochodzonego roszczenia – jak słusznie wskazał Sąd I instancji – stanowi art. 675 k.c. Zgodnie z treścią art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Podkreślić trzeba, że zgodnie z treścią art. 6c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 150) przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu. Biorąc więc pod uwagę istotność tego protokołu nie sposób podzielić poglądu apelującego, że wykazał on, że sporne drzwi były w lokalu w momencie przekazywania go pozwanej, oraz że pozwana wymontowała te drzwi.

Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda jako niezasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 i w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na koszty postępowania apelacyjnego złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 300,00 zł ustalone w oparciu o § 6 pkt. 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).