

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z 24 września 2020 roku w sprawie XVIII C 388/20 z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko A. W. o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego:

- w punkcie 1 zasądzone od pozwanego na rzecz powoda 1.031,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 531,48 zł od 11 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty; od 561,67 zł od 11 września 2019 roku do dnia zapłaty; od 439,81 zł od 11 października 2019 roku do dnia zapłaty;
- w punkcie 2 oddalono powództwo w pozostałej części;
- w punkcie 3 zasądzone 336 zł kosztów postępowania.

W świetle uzasadnienia wskazanego wyroku Sąd I instancji ustalił, że powód jako właściciel lokalu mieszkalnego i pozwany zawarli umowę najmu 16 marca 2017 roku. Przewidywała ona obowiązek zapłaty czynszu w wysokości 482,48 zł oraz opłat z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków w wysokości 102,60 zł, za domofon 3 zł, za wywóz odpadów komunalnych 24 zł liczonych za dwie osoby oraz za wodomierz główny 24 gr, łącznie w wysokości 612,32 zł. Pozwany w dniu 9 marca 2017 r. wpłacił powódce na fundusz remontowy nieruchomości, w której znajdował się przedmiotowy lokal, 3.000 zł. W tymże dniu powódka wystawiła mu, jako najemcy, notę obciążeniową na 3.000 zł z tegoż tytułu, z zastrzeżeniem, że wpłacona kwota nie podlega zwrotowi, zaś remont lokalu pozwany wykona na własny koszt bez prawa regresu. Pismem z 19 marca 2018 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty 2.259,38 zł tytułem zaległego czynszu w terminie miesiąca od doręczenia wezwania z pouczeniem, że w razie niezapłacenia należności stosunek najmu zostanie wypowiedziany. Pismem z 7 maja 2018 roku powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, informując iż zaległość wynosi kwotę 3.357,42 zł przy opłatach wynoszących 549,02 zł, według stanu na 30 kwietnia 2018 roku. Pozwany nie dokonywał wpłat regularnie. Od stycznia do sierpnia 2020 roku dokonał wpłat po 500 zł, 400 zł, 100 zł i 300 zł, które zostały zaliczone na wcześniejsze zadłużenie pozwanego. Pozwany kontaktował się w marcu 2020 roku z administratorem nieruchomości celem zaliczenia wpłaconych 3.000 zł na poczet powstałych zaległości, jednak administrator stwierdził, że nie ma takiego dokumentu. Sąd Rejonowy ustalił nadto, że w trakcie zamieszkiwania przez pozwanego w lokalu powód nie wykonał w nim żadnych remontów, zaś w okresie dochodzonym pozwem lokal był rzeczywiście zajmowany przez powoda.

W tak ustalonym stanie faktycznym zważono, że podstawę prawną powództwa stanowił art. 18 ust. 1 i 2 u.o.l.1, wobec uznania, że wypowiedzenie umowy najmu jest skuteczne. Następnie Sąd Rejonowy skupił się na rozważaniach dotyczących twierdzonej przez pozwanego wpłaty 3.000 zł uznając ostatecznie, że może oprzeć się na kserokopii dokumentu, potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez pozwanego, złożonym przezeń na rozprawie. W tym zakresie Sąd I instancji przyjął owo świadczenie 3.000 zł za abuzywne przywołując art. 385¹ § 1 k.c.2. A. ową Sąd Rejonowy uznał za oczywistą, jako że treść tego postanowienia odpowiadała niedozwolonemu postanowieniu umownemu wymienionemu w katalogu klauzul w art. 385³ pkt 7 k.c., gdyż postanowienie uzależniało zawarcie umowy najmu od zawarcia innej umowy – umowy darowizny, która przecież nie miała bezpośredniego związku z zawarciem umowy najmu. Sąd I instancji ostatecznie uznał za skuteczny zarzut potrącenia, zasądzając dochodzone roszczenie z pomniejszeniem go o 3.000 zł spornej między stronami wpłaty, powołując się przy tym na art. 451 § 1 k.c., jako determinujący kolejność zaliczeń. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

W świetle uzasadnienia w przedmiocie kosztów orzeczono wedle zasady stosunkowego ich rozdzielania. Sąd Rejonowy wskazał, że powód wygrał proces w 25,5 %, zatem pozwany powinien zwrócić 336 zł, odpowiadającą temu stosunkowi poniesionych kosztów, na które złożyła się opłata sądowa w wysokości 400 zł, wynagrodzenie dla pełnomocnika – 900 zł oraz opłata od pełnomocnictwa – 17 zł.

Apelację od omówionego wyżej wyroku w zakresie oddalającym roszczenie co do 3.000 zł wywiódł powód, działając przez swojego pełnomocnika w osobie radcy prawnego. W apelacji zarzucono naruszenie zarówno prawa procesowego, jak i materialnego.

W zakresie prawa procesowego zdaniem apelującego doszło do naruszenia:

- art. 129 § 2 k.p.c.3 przez przyjęcie, że pozwany mógł samodzielnie poświadczyć dokument w postaci kserokopii potwierdzenia wpłaty 3.000 zł, zwłaszcza gdy owym oryginałem nie dysponował;
- art. 129 § 1 i 2 przez to iż Sąd I instancji przyjął, że powód mógł żądać przedłożenia oryginału, czego nie uczynił, co skutkowało uznaniem przez tamtejszy Sąd owego dokumentu za niekwestionowany;
- art. 243¹ k.p.c. przez przyjęcie, że nota stanowi dokument zawierający tekst, umożliwiający ustalenie jego wystawcy;
- art. 203¹ k.p.c. przez przyjęcie skutecznego złożenia zarzutu potrącenia, choć pozwany nie złożył żadnego pisma procesowego w tej mierze;
- art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów przez uznanie, że „kserokopia noty obciążeniowej stanowi umowę od zawarcia, której powód uzależnił zawarcie umowy najmu (...), nadto przez uznanie, że istniały w stosunkach między stronami klauzule abuzywne, wreszcie przyznanie, że pozwanemu przysługiwała wymagalna wierzytelność względem powoda.

W zakresie prawa materialnego zarzucono naruszenie:

- art. 451 k.c. przez przyjęcie, że 3.000 zł winno zostać zaliczone na poczet dochodzonych należności;
- art. 353¹, art. 385¹, art. 385³ k.c. przez przyjęcie, że w relacjach między stronami istniały postanowienia niewiążące pozwanego jako niedozwolone postanowienia umowne, tzw. klauzule abuzywne;
- art. 499 k.c. przez „jego niezastosowanie lub niewłaściwe zastosowanie” i przyjęcie, że mogło dojść do umorzenia wzajemnych zobowiązań bez złożenia stosownego oświadczenia przez pozwanego.

Z tych względów wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, nadto zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Po złożeniu apelacji przez powoda, jak się wydaje w odpowiedzi na jej doręczenie, pozwany wniósł o uwzględnienie nadto odsetek od 3.000 zł (pisma k. 64 i 68).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja jest zasadna, choć jedynie co do części z podniesionych zarzutów. Jest to jednak wystarczające, by niezbędną okazała się zmiana zaskarżonego wyroku.

W pierwszej kolejności rozważyć należy zarzuty w zakresie prawa procesowego, jako determinujące prawidłowość ustaleń faktycznych, przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia.

Kluczowym okazuje się zarzut naruszenia art. 203¹ k.p.c. Przepis ten stanowi w § 3, że zarzut potrącenia może zostać podniesiony tylko w piśmie procesowym, zaś do pisma tego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące pozwu, z wyjątkiem przepisów dotyczących opłat.

Pozwany nie złożył żadnego pisma, zawierającego zarzut potrącenia. W szczególności, wbrew otrzymanemu pouczeniu, nie złożył odpowiedzi na pozew.

Do zarzutu apelacyjnego naruszenia art. 203¹ k.p.c. nie znajduje zastosowania zasada z art. 162 § 2 k.p.c., zgodnie z którym stronie zastępowanej przez adwokata, radcę prawnego, rzecznika patentowego lub Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej, która zastrzeżenia co do naruszenia przepisów postępowania nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na to uchybienie w dalszym toku postępowania. Wprawdzie powód był reprezentowany przez radcę prawnego, to jednak jak słusznie wskazuje się w literaturze, zastrzeżenie o którym mowa w art. 162 § 1 k.p.c. może dotyczyć jedynie takich uchybień popełnionych przy dokonywaniu czynności procesowych przez sąd, których podjęcie zostało stronom zakomunikowane przez wydanie postanowienia lub zarządzenia⁴. Co więcej, od 7 listopada 2019 roku zastrzeżenie można zgłosić nie później niż na kolejnym posiedzeniu (art. 162 § 1 k.p.c.). W niniejszej sprawie przeprowadzono tylko jedno posiedzenie przeznaczone na rozprawę. Pozwany – mimo zobowiązania – nie złożył odpowiedzi na pozew, a stanowisko co do przedmiotowych 3.000 zł zgłosił dopiero na owym jedynym terminie rozprawy.

Już tylko dla jasności należy zauważyć, że nie znajduje również w okolicznościach przedmiotowej sprawy zastosowania art. 380 k.p.c., ponieważ w kwestii zarzutu potrącenia nie wydano żadnego niezaskarżalnego zażaleniem postanowienia, które miałyby być przedmiotem kontroli przez Sąd II instancji.

Sąd Okręgowy zważył również, czy wprowadzenie owego obowiązku podnoszenia zarzutu potrącenia wyłącznie w formie pisma procesowego, choćby dokonywane w trakcie posiedzenia jawnego przeznaczonego na rozprawę, pozostającą wszak ustnym etapem procesu cywilnego (art. 210 § 1 zd. I k.p.c.), stanowi – w zakresie dotyczącym najemców i konsumentów – naruszenie konstytucyjnej zasady szczególnej ochrony tych kategorii podmiotów (art. 76 (...)), zwłaszcza w kontekście zagwarantowania tym podmiotom rzeczywistego prawa do sądu (art. 45 ust. 1 Konstytucji). Jednakże zważyć należy, że zakres ochrony wskazany w art. 76 Konstytucji dotyczy zdrowia, prywatności i bezpieczeństwa, a także nieuczciwych praktyk rynkowych. Chodzi zatem o ochronę przed okolicznościami charakterystycznymi przede wszystkim dla zagadnień prawa materialnego, nie zaś regulacji procesowych. Nadto zakres ochrony wynikać ma każdorazowo z ustawy. Kodeks postępowania cywilnego niewątpliwie jest ustawą i skoro nie przewiduje w zakresie składania zarzutu potrącenia szczególnych odstępstw od zasady pisemności dla konsumentów i najemców, to należy przyjąć, że wyznacza granice ochrony w sposób milczący, to jest przez brak szczególnych regulacji ochronnych. Jest to z konstytucyjnego punktu widzenia dopuszczalne. Z całą pewnością nie można zaś twierdzić, że takie uregulowanie kwestii składania zarzutu potrącenia przez konsumentów i najemców podważa istotę szczególnej ochrony tych grup przed zagrożeniami wymienionymi w art. 76 Konstytucji. Sądy zaś nie mogą przeprowadzać kontroli wyników działalności legislacyjnej Parlamentu pod jakimkolwiek innym kryterium aniżeli zgodność z Konstytucją; w szczególności zaś, o ile przyjmowane przez Parlament rozwiązania ustawowe mieszczą się w granicach konstytucyjnych, celowość tak przyjętych rozwiązań nie podlega ocenie sądów i są one obowiązane je stosować (art. 178 ust. 1 Konstytucji).

Powyższe oznacza, że – w szczególnych okolicznościach niniejszej sprawy – pozwany może skutecznie podnieść zarzut naruszenia art. 203¹ k.p.c. w apelacji, a Sąd Okręgowy ma obowiązek ów zarzut zbadać niezależnie od braku zastrzeżenia z art. 162 § 1 k.p.c. oraz jednoznacznie sformułowanego wniosku opartego o art. 380 k.p.c. Zarzut apelacyjny naruszenia art. 203¹, w szczególności jego § 3 zd. I, jest zasadny i skutkuje zmianą zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zasądzone zostaje całe dochodzone przez powoda roszczenie. Nie jest konieczne przy tym dokonywanie zmiany ustaleń faktycznych – pozwany nie kwestionował naliczeń powoda, a jedynie zgłosił przeciwko nim, jak się ostatecznie okazuje – nieskutecznie, zarzut potrącenia.

Wynik poprzedzających rozważań czyni zbędnym odnoszenie się do pozostałych zarzutów procesowych, w szczególności co do dopuszczenia dowodu z kserokopii potwierdzonej przez pozwanego za zgodność z oryginałem. W tym zakresie już tylko na marginesie należy zauważyć, że – jak się wydaje – przepis nie wymaga posiadania oryginału. Składając przedmiotowy dokument pozwany stwierdza oświadczeniem pisemnym, że składana przezeń

kserokopia jest zgodna z oryginałem. Życiowe doświadczenie nie wyklucza takiej oto sytuacji, że po sporządzeniu kserokopii, tracimy oryginał dokumentu. Oczywiście owa utrata może mieć fundamentalne znaczenie dla oceny oświadczenia o zgodności kserokopii dokumentu z jego oryginałem, jako nieweryfikowalnego w najprostszy z możliwych sposobów, to jest przez przedstawienie oryginału, niemniej sama w sobie nie przesądza o niemożności złożenia prawdziwego oświadczenia o zgodności. Zaopatrzona wszak w taki zapis kserokopia, niezależnie od jej statusu jako dokument w rozumieniu art. 243¹ k.p.c. w części obejmującej skopiowaną część, stanowi dokument prywatny zawierający oświadczenie, że skopiowana część jest co do treści i – z racji techniki reprodukcji kserograficznej – układu graficznego z możliwym pominięciem barw, identyczna z oryginałem poddanym procesowi fotokopiowania. Możliwość przeprowadzenia dowodu z takiego dokumentu nie budziła wątpliwości nawet przed wprowadzeniem art. 243¹ k.p.c. Dokument taki nie korzysta z domniemania prawdziwości zawartego w nim oświadczenia, które to domniemanie jest właściwe dokumentom urzędowym (art. 244 § 1 k.p.c.), a jedynie z domniemania, że oświadczenie złożył ten, kto dokument prywatny podpisał w charakterze jego autora (art. 245 k.p.c.).

Dla porządku warto również zaznaczyć, że zgłoszenie zarzutu potrącenia nie musi stanowić odrębnego pisma procesowego i może nastąpić w szczególności w ramach odpowiedzi na pozew, przy zachowaniu w odniesieniu do tego zarzutu szczególnych regulacji dotyczących pozwu, przede wszystkim zaś wymogu: (1) dokładnego określenia kwoty przedstawianej do potrącenia, ewentualnie ilości rzeczy tej samej jakości oznaczonych tylko co do gatunku, jak dochodzone przez powoda w pozwie; (2) oznaczenia daty wymagalności roszczenia obejmującego realizację wierzytelności zgłaszanej do potrącenia; (3) wskazania faktów, na których zgłaszający zarzut potrącenia opiera swoje roszczenie (art. 187 § 1 k.p.c.).

Należy z całą mocą podkreślić, że uzasadniany wyrok nie oznacza w żadnym wypadku, że Sąd Okręgowy uznaje za niezasadne roszczenie pozwanego co do zasadności zwrotu przez pozwanego 3.000 zł. Uzasadniany wyrok oznacza jedynie to, że kwestia ta – w zaistniałym układzie procesowym, wynikającym z okoliczności niniejszego postępowania, a w szczególności braku zgłoszenia przez pozwanego zarzutu potrącenia w piśmie procesowym, choćby w ramach odpowiedzi na pozew – nie mogła być przedmiotem badania przez Sąd Rejonowy, co zasadnie podniósł powód w swojej apelacji.

Na zakończenie tej części rozważań należy zauważyć, że przytaczane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie III Ca 1391/17 zapadło w zgola odmiennym układzie procesowym. W tamtejszym postępowaniu to powód był najemcą, poszukującym ochrony i domagającym się zwrotu środków wpłaconych na podstawie zbliżonej do sytuacji pozwanego w niniejszej sprawie. Oznacza to jednak, że całość rozważań dotyczących kwestii prawidłowości postępowania wynajmującego mieściła się w tamtym postępowaniu w ramach oceny zasadności powództwa. W niniejszej sprawie takich rozważań nie sposób zasadnie prowadzić, gdyż nie doszło do prawidłowego wprowadzenia owych zagadnień do przedmiotowego zakresu procesu.

W świetle powyższych uwag ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji są wprawdzie prawidłowe, ponieważ mieszczą się w granicach swobodnej – w przeciwieństwie do dowolnej – oceny przeprowadzonych dowodów jako spójne, logicznie powiązane z materiałem dowodowym, niebudzące wątpliwości w świetle życiowego doświadczenia, to jednak są nie tyle zupełne z punktu widzenia zakresu ustaleń niezbędnego do prawidłowego rozstrzygnięcia, co wręcz nazbyt szerokie. W szczególności zbędne były ustalenia dotyczące twierdzonej przez pozwanego wpłaty 3.000 zł na rzecz powoda przy okazji zawierania umowy najmu, albowiem zagadnienie to nie zostało w sposób należyty wprowadzone do przedmiotowego zakresu procesu. W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia Sądu Rejonowego za własne, wszelako z pominięciem ustaleń dotyczących okoliczności uiszczenia twierdzonych przez pozwanego 3.000 zł.

Przystępując do oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego należało stwierdzić, że w kontekście omówionego wyżej błędu proceduralnego Sądu I instancji, doszło do niezasadnego zastosowania art. 498 i 499 k.c., to jest przepisów regulujących z punktu widzenia prawa materialnego instytucję potrącenia. Wprawdzie Sąd Rejonowy w żadnym fragmencie swojego uzasadnienia nie przywołuje owych przepisów, to jednak uwzględnienie wpłaty 3.000 zł, twierdzonej przez pozwanego, mogło nastąpić wyłącznie w drodze wykorzystania instytucji potrącenia, na co trafnie

wskazał apelujący pozwany. Nawet gdyby przyjąć, że owe 3.000 zł było kaucją w rozumieniu art. 6 ust. 1 u.o.l., zgodnie z którym zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, przy czym kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu, to jej zaliczenie na poczet należności wynajmującego następuje w drodze właśnie potrącenia, o czym wprost przesądza art. 6 ust. 4 u.o.l., stanowiący iż kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

Analogicznie przyjmując – jak uczynił to Sąd I instancji – abuzowność postanowienia dotyczącego uiszczenia owych 3.000 zł, możliwość uwzględnienia owej twierdzonej przez pozwanego wpłaty na niekorzyść powoda mogła nastąpić wyłącznie przez wykorzystanie instytucji potrącenia dochodzonych przez powoda należności z art. 18 ust. 1 u.o.l. z wierzytelnością pozwanego z tytułu zwrotu nienależnego świadczenia (art. 410 § 2 k.c.).

Niemniej w zaistniałym układzie procesowym w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, przepisy te w ogóle nie mogły znaleźć zastosowania. Koniecznym zatem okazało się odpowiednie skorygowanie zaskarżonego wyroku w ten sposób, iż należało zasądzić całość dochodzonego przez powoda roszczenia. Jak już wyżej zaznaczono, nie oznacza to ustalenia przez Sąd Okręgowy, że żądanie pozwanego zapłaty przez powoda 3.000 zł – z ewentualnymi odsetkami – jest niezasadne. Sąd Okręgowy uznaje jedynie, że roszczenie to nie zostało prawidłowo zgłoszone do potrącenia. Może być natomiast przedmiotem badania w innym postępowaniu, choćby wskutek pozwu obecnego pozwanego.

Z tych wszystkich względów, a nadto wobec braku okoliczności skutkujących nieważnością postępowania, które winny być brane pod uwagę z urzędu, uznając zaskarżone orzeczenie za błędne w zakresie oddalającym część roszczenia powoda, wyrok stosownie zmieniono orzekając co do istoty sprawy przez zasądzenie dochodzonego roszczenia w całości (art. 386 § 1 k.p.c.).

Należało również stosownie zmienić rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zawarte w zaskarżonym wyroku w ten sposób, by odzwierciedlało ono zasadę odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.), przy czym uznano za prawidłowe ustalenie przez Sąd Rejonowy kosztów procesu poniesionych przez powoda, które obowiązany jest zwrócić pozwany. Zgodnie z art. 98 § 1¹ k.p.c., koszty te winny zostać zasądzone z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od doręczenia pozwanemu odpisu uzasadnianego wyroku, gdyż rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, ustalone przez Sąd Okręgowy, jest już niezaskarżalne.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 w związku z art. 391 § 1 zd. I k.p.c. Na koszty postępowania apelacyjnego powoda złożyło się 450 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego według stawki minimalnej w postępowaniu apelacyjnym przed Sądem Okręgowym (§ 10 ust. 1 pkt 1 w związku z § 2 pkt 3 r.o.r.6) oraz 200 zł opłaty od apelacji. Pozwany obowiązany jest zwrócić te koszty w całości powodowi, który wygrał postępowanie apelacyjne w całości.

1 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. – Dz. U. z 2022 r. poz. 172).

2 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (j.t. – Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.).

3 Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (j.t. – Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.).

4 M. M. (red.): Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. T. A.. 1-477(16), W. K. Polska 2021 [el.], teza 6 do art. 162.

5 Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).

6 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (j.t. – Dz. U. z 2018 r. poz. 265).