

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie o sygn. akt II C 1406/20 z powództwa H. R. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w punkcie:

1. zasądził od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz H. R. kwotę 40 000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 lutego 2020 roku do dnia zapłaty,
2. umorzył postępowanie w pozostałej części,
3. zasądził od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz H. R. kwotę 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
4. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 2000 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

(wyrok k. 126)

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości, zarzucając skarżonemu orzeczeniu naruszenie:

1. przepisu postępowania mającego istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez niedokonanie wszechstronnej oceny dowodów, przekroczenie przez sąd pierwszej instancji granic swobodnej oceny dowodów oraz zastosowanie wadliwych kryteriów ich oceny, skutkujące:

a) niezgodnym z rzeczywistością ustaleniem, że powódka przekazała Prezesowi pozwanej spółki (...) kwotę 40 000,00 złotych tytułem kaucji, podczas gdy powódka nie przedstawiła żadnego wiarygodnego dowodu na potwierdzenie tej okoliczności, w szczególności nie przedstawiła ona żadnego dokumentu świadczącego o przekazaniu ww. osobie rzeczony kwoty pieniężnej np. pokwitowania albo potwierdzenia dokonania przelewu na konto pozwanej spółki lub Prezesa jej zarządu;

b) przyjęciem, że powódka przekazała Prezesowi pozwanej spółki (...) kwotę 40 000,00 złotych tytułem kaucji w oparciu o załączone przez powódkę do pozwu potwierdzenia dokonania dwóch wypłat gotówkowych z jej konta opiewające na kwotę po 20 000,00 złotych każde, podczas gdy z przedmiotowych dokumentów nie wynika fakt przekazania tych pieniędzy Prezesowi pozwanej spółki (...) ani też cel, dla którego powódka dokonała wypłat wskazanych sum pieniężnych;

c) nieuzasadnionym przyjęciem, że okoliczność przekazania przez powódkę Prezesowi pozwanej spółki (...) kwoty 40 000,00 złotych wynika z zeznań świadków, podczas gdy żaden ze świadków składających zeznania w niniejszej sprawie nie był naocznym świadkiem przekazywania A. J. kwoty w wysokości 40 000,00 złotych, żaden z nich nie zeznał, że widział jak powódka przekazywała Prezesowi zarządu spółki kwotę 40 000,00 złotych, żaden ze świadków nie był obecny przy rzekomym przekazaniu wskazanej sumy pieniężnej, nie widział, aby przeliczane były jakiegokolwiek pieniądze a tym bardziej opiewające na dochodzoną niniejszym pozwem kwotę;

d) nieuzasadnionym uznaniem za w pełni wiarygodne zeznań powódki dotyczących przekazania przez nią A. J. kwoty 40 000,00 złotych oraz uznaniem, że wersja wydarzeń przedstawiona przez powódkę pozostaje w pełni logiczna i konsekwentna, podczas gdy powódka pozostaje z pozwaną spółką w konflikcie wynikającym z faktu nieopłacania przez powódkę, tudzież jej córkę na potrzeby której doszło do wynajęcia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w Ł., opłat czynszowych i eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal, co świadczy o tym, że wywiedzione powództwo ma na celu wyłącznie uchylenie się przez powódkę od jej zobowiązań względem pozwanej spółki;

e) nieuprawnionym przyjęciu, że sam fakt, że Prezes zarządu pozwanej spółki pobierał kaucje od osób, które wynajmowały lokale należące do zasobów spółki (...) Sp. z o. o. świadczy o tym, że w dniu 23 grudnia 2015 roku powódka przekazała A. J. kwotę w wysokości 40 000,00 złotych, podczas gdy okoliczność ta nie została w żaden sposób udowodniona w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji;

f) nieuzasadnionym uznaniem, że powódka nie czyniła żadnych ustaleń w zakresie rozliczenia znajdujących się w lokalu będącym przedmiotem najmu: mebli, sprzętów gospodarstwa domowego, sprzętu RTV etc. z poprzednim najemcą E. N., podczas gdy okoliczność ta została potwierdzona przez świadków P. K. (1), M. S. oraz Prezesa zarządu pozwanej spółki - (...);

g) błędnym przyjęciem, że warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w L. było wpłacenie kaucji w wysokości 40 000,00 złotych, co miało wynikać z zamieszczonego na portalu internetowym ogłoszenia, podczas gdy nie zostało ono załączone do akt sprawy, zaś okoliczność ta wynika wyłącznie z zeznań świadka M. C. bezpośrednio zainteresowanej wynikiem sprawy;

h) uznaniem za niewiarygodne zeznań Prezesa pozwanej spółki - (...), podczas gdy Sąd I instancji nie miał ku temu żadnych racjonalnych przesłanek za wyjątkiem ich sprzeczności z wersją wydarzeń przedstawioną przez powódkę;

i) pominięciem zeznań świadka M. S., która będąc księgową pozwanej spółki posiada pełną wiedzę na temat praktyk związanych z wynajmem mieszkań należących do zasobów spółki (...) Sp. z o. o., a z których wynika, że spółka pobierała kaucje wyłącznie od najemców lokali użytkowych, nie zaś lokali mieszkalnych, zaś ewentualna gotówka jaką powódka wypłacała w dniu zawarcia umowy mogła służyć jedynie rozliczeniom powódki z poprzednim najemcą lokalu, który wykonał w nim remont oraz pozostawił całe wyposażenie;

j) pominięciem faktu, że umowa spółki przewidywała zabezpieczenie stosunku najmu wyłącznie w postaci zobowiązania do złożenia notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji, zaś nie ma w niej mowy o zabezpieczeniu umowy w formie kaucji;

k) nieuprawnionym oparciem się przez Sąd I instancji na zeznaniach córki powódki - M. C., podczas gdy nie była ona obecna przy zawieraniu umowy najmu przez powódkę, przy której miało rzekomo dojść do przekazania A. J. kwoty w wysokości 40 000,00 złotych;

l) uznaniem za wiarygodne zeznań świadka E. N., podczas gdy osoba ta pozostaje w konflikcie z Prezesem pozwanej spółki - (...) dotyczącym wykonania przez nią remontu lokalu bez pisemnej zgody spółki wymaganej na podstawie umowy najmu, co sprawia, że zeznań wskazanego świadka nie można uznać za wiarygodne;

m) nieuzasadnionym oparciu stanu faktycznego sprawy na zeznaniach świadków P. K. (2) i S. B., podczas gdy pozostają one bez żadnego związku z niniejszą sprawą;

2. art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że powódka sprostала ciężarowi dowodu, który na niej spoczywał, podczas gdy nie zaoferowała ona żadnych dowodów na okoliczność przekazania pozwanej kwoty 40 000,00 złotych tytułem kaucji, a co za tym idzie nie poparła swoich twierdzeń żadnymi dowodami, które pozwalają na uznanie, że roszczenie powódki zostało udowodnione zarówno co do zasady jak i co do wysokości;

3. prawa materialnego w postaci art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego polegające na zastosowaniu przez sąd pierwszej instancji wskazanego przepisu przy jednoczesnym przyjęciu, że rzekomo przekazana Prezesowi pozwanej spółki przez powódkę kwota 40 000,00 złotych stanowi tzn. „odstępne”, podczas gdy ustawa o ochronie praw lokatorów nie znajduje zastosowania w przypadku odstępnego.

W związku z tak postawionymi zarzutami, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed sądem pierwszej i II instancji, według norm prawem przepisanych.

(apelacja k. 144-148)

Na rozprawie w dniu 10 listopada 2022 roku powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

(protokół k. 192-193)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne.

Podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie. W doktrynie i judykaturze panuje zgoda co do tego, że z uwagi na przyznaną sądowi swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że – co do zasady – Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego 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 tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, 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 (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach (np. wyrok z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, wyrok z dnia 21 października 2005r., sygn. akt III CK 73/05, wyrok z dnia 13 października 2004 r. sygn. akt III CK 245/04, LEX nr 174185), skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008r., I ACa 180/08, LEX nr 468598).

Zdaniem Sądu Okręgowego analiza dowodów zgromadzonych w aktach sprawy i uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia, prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie przekroczył zasady swobodnej oceny dowodów. Wyprowadzone bowiem na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego wnioski w zakresie ustaleń faktycznych nie naruszają zasad logiki, a Sąd Rejonowy wskazał, w oparciu o jakie dowody

dokonał ustaleń faktycznych, prowadzących ostatecznie do ustalenia, iż w dniu 23 grudnia 2015 roku H. R. przekazała pozwanej reprezentowanej przez Prezesa Zarządu (...) sp. z o.o. A. J. kwotę 40 000 zł, od której to przekazania uzależnił on zawarcie z powódką umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Powyższe ustalenia zostały bowiem wyprowadzone w oparciu o zeznania świadków E. N., A. S., P. K. (3), M. C., S. B., powódki oraz częściowo zeznania P. K. (1) i dokumentów potwierdzających operację wypłaty gotówki z konta powódki w dniu 23 grudnia 2015 roku, które to dowody wzajemnie się uzupełniały tworząc logiczny ciąg zdarzeń. Należy natomiast zauważyć, na co zasadnie zwrócił uwagę Sąd I instancji, iż w kręgu wyżej wskazanych dowodów był również pracownik pozwanej, który nie będąc w żaden sposób związany ze stroną powodową w swoich zeznaniach potwierdził jednak nieprawidłową praktykę pozwanej przyjmowania przy zawieraniu umów najmu lokali kwot pieniężnych o znacznej wartości bez pokwitowania, od których uzależniano zawarcie tych umów oraz fakt przekazania pieniędzy A. J. przez powódkę. Powyższe okoliczności potwierdzały i uwiarygadniały też zeznania P. K. (4), S. B. i E. N., który przy zawieraniu umowy najmu również przekazali A. J. jako prezesowi pozwanej spółki pieniądze o znacznej wartości nie korelującej z wysokością czynszu, za które nie uzyskali pokwitowania. Z kolei wysokość kwoty przekazanej A. J. przez powódkę wynikająca z jej zeznań potwierdzały przedłożone przez nią wydruki potwierdzeń operacji bankowych z dnia zawarcia umowy, a z zeznań kolejnego świadka P. K. (1) wynikało, iż obie wypłaty pieniędzy w kwocie po 20 000 zł każda miały miejsce przed spotkaniem powódki z A. J. w związku z zawarciem umowy najmu lokalu. Wysokość przekazanej przez powódkę kwoty potwierdzały również zeznania S. B., który wiedzę w tym zakresie pozyskał od córki powódki, w czasie, gdy strony nie pozostawały jeszcze w sporze o zwrot tej kwoty, dodatkowo opisane przez niego postępowanie Prezesa Zarządu (...) sp. z o.o. przy zawieraniu umowy najmu i przyjmowaniu bez pokwitowania kwoty tzw. „odstępnego”, także w kontekście zapewnienia o późniejszym wystawieniu pokwitowania w akcie notarialnym związanym z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji koreluje z tym, co zeznała powódka. Zeznania powódki są również spójne z tym, co zeznała jej córka M. C.. Powyższe niewątpliwie świadczy więc o tym, iż Sąd I instancji opierając wnioski w zakresie dokonanych ustaleń faktycznych o wskazane wyżej dowody nie uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego.

Co prawda, tak jak podnosi skarżąca, zeznania A. J. składane w imieniu pozwanej, a także zeznania M. S. i częściowo P. K. (1) przeczą faktowi przekazania przez powódkę kwoty 40 000 złotych pozwanej, jednakże z przyczyn wskazanych wyżej przekonanie skarżącej o innej, niż przyjął Sąd I instancji wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie nie przesądza o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. Dodatkowo należy zaznaczyć, iż Sąd I instancji wskazał przy tym okoliczności podważające moc wskazanych dowodów w świetle tych, którym dał wiarę wskazując, iż stanowisko pracy M. S. w przeciwieństwie do stanowiska pracy A. S. nie znajdowało się w pomieszczeniu, w którym przyjmowano klientów, iż zeznania P. K. (1) potwierdzające zamieszczenie informacji o kaucji w ogłoszeniu podważały w tym zakresie zeznania strony pozwanej. W świetle powyższych uwag nie można więc zgodzić się ze skarżącym, iż Sąd I instancji przy rozstrzyganiu przedmiotowej sprawy naruszył art. 233 § 1 k.p.c.

W przedmiotowej sprawie brak jest też podstaw, by uznać, iż został przez Sąd Rejonowy naruszony art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez uznanie, że powódka sprostowała ciężarowi dowodu, który na niej spoczywał, gdyż nie zaoferowała ona żadnych dowodów na okoliczność przekazania pozwanej kwoty 40 000,00 złotych tytułem „kaucji”, a co za tym idzie nie poparła swoich twierdzeń żadnymi dowodami, które pozwalają na uznanie, że jej roszczenie zostało udowodnione zarówno co do zasady jak i co do wysokości.

Powołany przepis tj. art. 6 k.c. statuuje bowiem jedynie zasadę rozkładu ciężaru dowodu w procesie, a nie kwestie związane z oceną, czy strona zaoferowała materiał dowodowy umożliwiający wykazanie okoliczności ją obciążających, z których wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Sformułowana w przywołanym przepisie reguła rozkładu ciężaru dowodu w sporze cywilnoprawnym ma na celu wyłącznie wskazanie, kogo obciążają skutki niepowodzenia procesu dowodzenia. O tym zaś, co strona powinna udowodnić w konkretnym procesie decydują przede wszystkim: przedmiot sporu, prawo materialne regulujące określone stosunki prawne i prawo procesowe normujące zasady postępowania dowodowego (vide: wyrok SA w Warszawie z 22.01.2020 r., I ACa 295/19, LEX nr 2825703). Wskazany powyżej ciężar dowodu w znaczeniu materialnym uzupełnia ciężar dowodu w znaczeniu formalnym wyrażony w art.

232 k.p.c., zgodnie z treścią którego strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

W przedmiotowej sprawie niewątpliwie to na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania, iż pozwanej została przekazana kwota 40 000 zł tytułem tzw. „odstępnego” przy zawieraniu umowy najmu i z analizy uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika, aby Sąd I instancji przerzucił ciężar udowodnienia powyższej okoliczności na stronę pozwaną. Jak zostało wskazane wyżej powódka w celu wykazania powyższej okoliczności przedłożyła dowody z zeznań świadków oraz z dokumentów, które zdaniem Sądu I instancji udowadniały wyżej przywołane twierdzenia powódki, z których wywodziła ona korzystne dla siebie skutki prawne. Tym samym należy uznać, iż Sąd I instancji prawidłowo zastosował w przedmiotowej sprawie zasadę rozkładu ciężaru dowodu.

Nie ma też racji skarżąca, iż w przedmiotowej sprawie zostały naruszone przepisy prawa materialnego tj. art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172, dalej u.o.p.l.), gdyż to nie kwalifikacja przekazanej pozwanej kwoty jako wpłaconej tytułem „odstępnego” czy też kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu, ale ustalenia Sądu I instancji, iż strona pozwana uzależniła zawarcie umowy najmu od wpłacenia przez powódkę kwoty o tak znacznej wartości, przewyższającej wysokość czynszu dziewięćdziesięciokrotnie, bez określenia celu świadczenia, czy też zasad ewentualnego zwrotu skutkowało koniecznością zwrotu tej kwoty powódce. Należy bowiem zauważyć, iż wskazany przepis nie był nie były podstawą rozstrzygnięcia – Sąd I instancji na stronie 9 uzasadnienia wyraził stanowisko, iż kwota 40 000 zł nie została pobrana z tytułu kaucji. Roszczenie powódki, jak słusznie zauważył Sąd I instancji, podlegało bowiem ochronie prawnej w oparciu o art. 410 § 2 k.c., albowiem uiszczoną przez powódkę kwotę 40 000 zł należy traktować jako świadczenie nienależne, gdyż czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia (*conditio sine causa*).

W przedmiotowej sprawie w sposób nie budzący wątpliwości zostało bowiem wykazane, iż zawarcie przez powódkę umowy najmu z pozwaną zostało uzależnione od zobowiązania się najemcy do dokonania wpłaty kwoty 40 000 zł w siedzibie pozwanego przy bliżej niesprecyzowanym celu świadczenia określonym ogólnie jako „odstępne”. Choć powyższy warunek nie został ujęty w pisemnej treści umowy najmu zawartej przez strony w dniu 23 grudnia 2015 roku, to jednakże jest rzeczą oczywistą, iż był on jednym z elementów wskazanej wyżej umowy, został do niej zaincorporowany. W przeciwieństwie do Sądu I instancji Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż sankcją mającą zastosowanie w tym przypadku była bezskuteczność *ex lege* niedozwolonego postanowienia, a nie jego nieważność na mocy art. 58 § 3 k.c. W tym miejscu należy wskazać, iż zasada swobody umów nie daje kompetencji niczym nieograniczonych - prawo to podlega ograniczeniom wynikającym z ustawy, właściwości stosunku prawnego i zasad współżycia społecznego. Ograniczeniem kompetencji przyznanych stronom w art. 353¹ k.c. jest też art. 385¹ k.c., ustanawiający sankcję niezwiązania konsumenta niedozwolonymi postanowieniami umownymi, który to przepis ma także niewątpliwie zastosowanie w przedmiotowej sprawie. Zawarta bowiem przez strony umowa najmu, w ramach której została dokonana czynność prawna będąca przyczyną uiszczenia przez powódkę kwoty 40 000 zł pozwanej, została zawarta z powódką jako konsumentem. Definicja konsumenta z art. 22¹ k.c. wskazuje, że za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. W przedmiotowej sprawie taka sytuacja właśnie miała miejsce – powódka H. R. zawierał bowiem umowę najmu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swojej córki bez związku z działalnością gospodarczą, natomiast pozwana – (...) sp. z o.o. w Ł. wynajmowała ów lokal mieszkalny w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w tym segmencie rynku.

Tym samym przy ocenie zasadności roszczenia konieczne stało się zbadanie zgodności postanowień umowy z przepisami zakazującymi stosowanie niedozwolonych postanowień umownych (klauzul niedozwolonych) w obrocie konsumenckim, a w szczególności z art. 385¹ k.c. Zgodnie z tym przepisem postanowienia umowy zawieranej z konsumentem, o ile nie zostały indywidualnie uzgodnione, nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. W pozostałym zakresie umowa nadal strony wiąże. W piśmiennictwie przyjmuje się, że nie są postanowieniami indywidualnie negocjowanymi

(„uzgodnionymi”) klauzule sporządzone z wyprzedzeniem, w sytuacji gdy kontrahent nie miał wpływu na ich treść, nawet jeżeli są one zawarte we wzorcu wykorzystanym tylko jednorazowo. Istotny jest fakt braku negocjacji między stronami, a nie zastosowanie wzorca również wobec innych podmiotów. Nie będą także postanowieniami „uzgodnionymi” postanowienia wybrane przez konsumenta z kilku przedstawionych mu przez przedsiębiorcę postanowień alternatywnych. Również wiedza kontrahenta o istnieniu klauzul nienegocjowanych czy też możliwość zapoznania się z nimi przed zawarciem umowy i nawet zrozumienie ich treści nie stanowią okoliczności wyłączającej uznanie tych klauzul za narzucone – kryterium istotnym jest tu bowiem możliwość wpływania, oddziaływania na kształtowanie ich treści (por. A. Rzetecka – Gil: Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania - część ogólna, LEX 2011). W konsekwencji postanowieniami indywidualnie uzgodnionymi będą takie, które były w sposób rzeczywisty negocjowane lub włączone do umowy wskutek propozycji zgłoszonej przez samego konsumenta. Ponadto ustawodawca wprowadza ułatwienie dla konsumenta – w art. 385³ k.c. został wymieniony przykładowy katalog klauzul umownych, które w razie wątpliwości poczytuje się za niedozwolone. Zdaniem Sądu Okręgowego, taki charakter miały też postanowienia umowne uzależniające zawarcie umowy najmu od nieodpłatnego przekazania na rzecz pozwanej kwoty 40 000 zł, co w istocie oznaczało zobowiązanie się powódki do bezpłatnego świadczenia na rzecz pozwanej tj. zawarcia i wykonania umowy darowizny, gdyż zasady zwrotu tej kwoty w ramach tzw. „odstępnego” nie zostały ustalone. Powyższe postanowienie niewątpliwie zostało narzucone powódce H. R. przy zawieraniu umowy najmu, a pozwana nie pozostawiała powódce żadnego wyboru – nie podlegającym negocjacji warunkiem zawarcia umowy najmu była konieczność dokonania wpłaty pozwanej kwoty 40 000 zł, która cel i zasady ewentualnego zwrotu nie zostały sprecyzowane. Trudno z racjonalnego punktu widzenia zaaprobować założenie, że zawarcie przez konsumenta umowy najmu i to niezależnie od okresu najmu, uzależnia się faktycznie od przekazania pozwanej kwoty odpowiadającej wysokości czynszu za okres ponad 7 lat – niewątpliwie jest to działanie wbrew dobrym obyczajom rażąco naruszające interesy powódki. Przez działanie wbrew dobrym obyczajom - przy kształtowaniu treści stosunku zobowiązaniowego - rozumie się w judykaturze wprowadzanie do umowy klauzul, które godzą w równowagę kontraktową stron takiego stosunku; rażące naruszenie interesów konsumenta oznacza natomiast nieusprawiedliwioną dysproporcję - na niekorzyść konsumenta - praw i obowiązków stron, wynikających z umowy (por. wyroki Sądu Najwyższego: z 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, Biuletyn SN 2005/11/13, z 3 lutego 2006 r., I CK 297/05, Biuletyn SN 2006/5/12 oraz z 27 października 2006 r., I CSK 173/06, LEX nr 395247). Tym samym wyżej wskazane postanowienie umowne należało uznać za niedozwolone na podstawie art. 385¹ § 1 k.c., co zresztą w przedmiotowej sprawie było o tyle oczywistsze, że treść tego postanowienia odpowiadała niedozwolonemu postanowieniu umownemu wymienionemu w katalogu klauzul w art. 385³ pkt 7 k.c. - uzależniało zawarcie umowy najmu od zawarcia innej umowy – w ocenie Sądu Okręgowego bardziej zbliżonej swą treścią do umowy darowizny, która przecież nie miała bezpośredniego związku z zawarciem umowy najmu. Powyższe natomiast skutkowało tym, iż wyżej wskazane postanowienie umowne nie wiązało stron, nie było ważne.

W tej sytuacji Sąd I instancji zasadnie uznał, iż pozwana uzyskana od powódki kwotę 40 000 zł winna jej zwrócić w oparciu o przepisy dotyczące zwrotu nienależnego świadczenia. Świadczenie to, przewidziane treścią art. 410 k.c., jest rodzajem bezpodstawnego wzbogacenia. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył albo, jeżeli podstawa świadczenia odpadła (art. 410 § 2 k.c.). Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. W przypadku świadczenia nienależnego wzbogacenie następuje kosztem świadczącego, bowiem dochodzi w ten sposób do zwiększenia cudzego majątku, które nie miało przyczyny, albo którego przyczyna odpadła lub nie została urzeczywistniona (tak m.in. SN w orzeczeniach V CSK 372/11, I CSK 66/11 i innych). Nienależne świadczenie ma jednak na gruncie art. 410 k.c. określonego adresata. Cechą świadczenia nienależnego jest również to, że jest ono spełniane w wykonaniu zobowiązania, które pomiędzy stronami nie istnieje. W przypadku zatem zapłaty, gdy brak jest zobowiązania, do zwrotu spełnionego świadczenia zobowiązany jest jego adresat (tak SN w wyroku z 20 listopada 2013 r. I CSK 49/13, LEX nr 152335). Roszczenie wynikające z powołanego przepisu obejmuje zatem żądanie zwrotu korzyści majątkowej w naturze lub zwrotu jej wartości, jakie może być skierowane przeciwko osobie, która kosztem innej osoby (zubożonego, występującego z roszczeniem zwrotu) bez podstawy prawnej uzasadniającej uzyskanie tej korzyści majątkowej, taką korzyść uzyskuje.

W przedmiotowej sprawie powódka zatem była uprawniona do żądania zwrotu kwoty wpłaconej pozwanej jako tzw. „odstępnego”, gdyż wpłata owej kwoty nastąpiła w wykonaniu zobowiązania, które pomiędzy stronami nie istniało i nigdy stron nie wiązało z uwagi na jego abuzywny charakter. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 1 grudnia 1999 r.: „Zwrotu nienależnego świadczenia może żądać każdy, kto spełnił świadczenie, nie wiedząc, że do świadczenia nie był zobowiązany. Nie chodzi tu o kwalifikowaną postać wiedzy, ale usprawiedliwiony okolicznościami stanu faktycznego brak świadomości, że spełnienie świadczenia odpowiada obowiązkowi świadczenia ” (I CKN 203/98, LEX nr 50687). Z tych też względów żądanie powódki znajdowało oparcie w treści art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c., a podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia art. 6 u.o.p.l. nie miał żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zakwestionowania poprawności zaskarżonego wyroku i w związku z tym, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł z mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5) i § 10 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 z późn. zm.). Na koszty te złożyła się kwota 1 800 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego powódki w postępowaniu apelacyjnym.