

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi po rozpoznaniu sprawy z powództwa A. M. (1) przeciwko D. M. i A. M. (2) o zapłatę 9.881,27 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej i kosztami postępowania orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd I instancji dokonał następujących ustaleń faktycznych i ocen prawnych.

Na mocy umowy darowizny z dnia 10 lipca 2013 roku powódka A. M. (1) stała się właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Wskazana nieruchomości stanowi własność prywatną i jest administrowana przez B. K.. W dacie nabycia przez powódkę własności lokalu, o którym mowa wyżej, jego najemcami byli pozwani D. M. i A. M. (2). Zgodnie z umową najmu pozwani zobowiązani byli solidarnie do opłacania czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za zimną wodę oraz wywóz śmieci, które to opłaty za okres od 11 lipca 2013 r. do lutego 2014 r. na dzień wyrokowania wynosiły kwotę 9.881,27 zł. Do dnia wyrokowania pozwani nie spłacili zadłużenia, o którym mowa wyżej, dochodzonego przedmiotowym powództwem.

Powództwo było zasadne i podlegało uwzględnieniu w całości w zakresie należności głównej, a w przeważającej części w zakresie żądania odsetkowego. W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące umowy najmu (art. 659 – 692 k.c.).

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jeżeli inaczej nie postanowiono, a umowa została zawarta na czas nieoznaczony albo gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc, czynsz winien być płatny z góry do 10-go dnia miesiąca (art. 669 § 2 k.c.).

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w dacie nabycia jego własności przez powódkę, skutek czego A. M. (1) wstąpiła w prawa i obowiązki wynajmującego. Pozwani jako najemcy byli obowiązani do uiszczania na rzecz powódki czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, przy czym obowiązek ten z mocy ustawy miał charakter solidarny. Wysokość tychże opłat nie była przez stronę pozwaną kwestionowana, pozwani nie zaprzeczyli również, iż uchybiali obowiązkowi ich uiszczania, na skutek czego powstało zadłużenie w kwocie dochodzonej pozwem, w konsekwencji twierdzenia powódki w zakresie w/w okoliczności Sąd uznał za przyznane przez stronę przeciwną (art. 230 k.p.c.).

Wnosząc o oddalenie powództwa strona pozwana zgłosiła wyłącznie zarzut potrącenia wierzytelności wzajemnej, tj. roszczenia o zwrot nakładów poniesionych przez pozwanych na lokal powódki. Podnosząc wskazany zarzut w toku postępowania nie przedstawiono jednak żadnych dowodów na poparcie twierdzeń, mimo że to pozwani winni wykazać, że w czasie zamieszkiwania w lokalu powódki ponosili określone nakłady na tenże lokal. Oczywistym jest przy tym wniosek, że nakłady te winny być przez pozwanych ściśle sprecyzowane, wierzytelność zgłoszona do potrącenia winna być bowiem skonkretyzowana. Dokonanie rozliczenia wierzytelności przez potrącenie wymaga precyzyjnego zidentyfikowania potrącanych wierzytelności, a w związku z treścią art. 502 k.c. - także wskazania: kiedy powstały potrącane wierzytelności. Bez tego nie jest możliwe zastosowanie powołanego przepisu przy ocenie przesłanek decydujących o dopuszczalności i granicach skutecznego potrącenia. Rozstrzygające znaczenie w myśl tego przepisu ma okoliczność, czy wierzytelność nie uległa jeszcze przedawnieniu w chwili wystąpienia możliwości potrącenia, a możliwość ta występuje, gdy spełnione zostaną kumulatywnie wszystkie przesłanki z art. 498 § 1 k.c. Precyzyjne nadto zidentyfikowanie potrącanej wierzytelności jest istotne także i z tego powodu, że po dokonaniu potrącenia nie mogą pozostać wątpliwości, co do tego, jakie wzajemne wierzytelności przysługują jeszcze rozliczającym się w ten sposób stronom. Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy zasadnym jawi się wniosek, iż pozwani winni dokładnie wskazać okres, w których nakłady te były czynione, ich przeznaczenie oraz wysokość. Obowiązkowi temu pozwani jednak nie sprościli. Reasumując Sąd uznał, że pozwani nie udowodnili, aby czynili jakiegokolwiek

nakłady finansowe na lokal mieszkalny wynajmowany przez powódkę, co czyni zgłoszony przez nich zarzut potrącenia gołosłownym, a w konsekwencji bezzasadnym.

Jednocześnie powódka udowodniła swoje roszczenie. Samego zadłużenia zresztą i jego wysokości nie kwestionowała także sama strona pozwana.

W konsekwencji należało uznać, że skoro pozwani zajmowali jako najemcy przedmiotowy lokal mieszkalny, po ich stronie powstał obowiązek uiszczania czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w umówionej wysokości i terminie. Strona pozwana nie wywiązała się z powyższego obowiązku, wobec czego zadłużenie za okres od dnia 10 lipca 2013 roku do dnia 28 lutego 2014 roku wyniosło 9.881,71 zł, z czego powódka dochodziła pozwem kwoty 9.881,27 zł.

Strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać za czas opóźnienia odsetek w umówionej wysokości, o których orzekł Sąd I instancji na podstawie art. 481 k.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c.

Powyższe rozstrzygnięcie apelacją zaskarżyli pozwani wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie przepisów postępowania skutkujące jego nieważnością poprzez nie wykazanie przez pełnomocnika powódki swego umocowania do prowadzenia sprawy. W uzasadnieniu tego zarzutu skarżący wywodzi, że pełnomocnik substytucyjny nie miał prawa uwierzytelnić pełnomocnictwa głównego. Ponadto skarżący zarzuca naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. oraz 278 k.p.c. a także naruszenie prawa materialnego to jest art. 498 i 499 k.c. poprzez ich nie zastosowania.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego. Do pisma powódki z dnia 10.06.2015 r. dołączono oryginał pełnomocnictwa udzielonego adwokatowi R. G. do prowadzenia sprawy przeciwko pozwanym a nadto podpisane przez powódkę potwierdzenie czynności dokonanych w rozpoznawanej sprawie zarówno przez pełnomocnika jak i pełnomocnika substytucyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Na wstępie należy wskazać, iż wobec rozpoznania sprawy w postępowaniu uproszczonym Sąd Okręgowy na podstawie art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. ograniczył uzasadnienie jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku zapadłego w postępowaniu odwoławczym z przytoczeniem przepisów prawa.

W pierwszej kolejności rozstrzygnięcia wymaga zarzut nieważności postępowania jako najdalej idący. Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 09-03-2005 III CK 263/04, odnoszący się do zarzutu nienależytego umocowania pełnomocnika jako podstawy nieważności postępowania. Przewidziany w art. 379 pkt 2 k.p.c. wymóg należytego umocowania pełnomocnika procesowego pod rygorem nieważności postępowania ustanowiony jest w interesie tej strony, która z pełnomocnika tego korzysta. Tylko też ta strona może powołać się na nieważność postępowania z powodu nieprawidłowości w udzieleniu pełnomocnictwa. Strona przeciwna nie ma tu żadnego interesu poza wykazaniem, iż uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Wymaga to jednak oznaczenia przepisu postępowania obejmującego określony obowiązek sądu w nawiązaniu do kwestii pełnomocnictwa, z którego korzystał pełnomocnik drugiej strony. Nadto, nawet gdyby przyjąć tezę przeciwną, to, jak wyżej wskazano, do pisma powódki z dnia 10.06.2015 r. dołączono oryginał pełnomocnictwa udzielonego adwokatowi R. G. do prowadzenia sprawy przeciwko pozwanym a nadto podpisane przez powódkę potwierdzenie czynności dokonanych w rozpoznawanej sprawie zarówno przez pełnomocnika jak i pełnomocnika substytucyjnego. Nie ulega zaś wątpliwości, że dopuszczalna jest konwalidacja braku w postaci nienależytego umocowania pełnomocnika. Brak ten może być usunięty potwierdzeniem strony dokonanych przez niego czynności, co też miało miejsce w rozpoznawanej sprawie. Zarzut nieważności postępowania uznać zatem należy za chybiony.

Sąd Okręgowy miał także na uwadze, że w postępowaniu uproszczonym zgodnie z art. 505<sup>9</sup> § 1 k.p.c. apelację można oprzeć tylko na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, bądź naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Z powołanej regulacji jednoznacznie wynika, że w postępowaniu uproszczonym apelacji nie można oprzeć na zarzutach odnoszących się do błędów w ustaleniach faktycznych, a do tego sprowadza się wywód apelacji. Zarówno bowiem zarzuty prawa materialnego jak i procesowego (poza zarzutem nieważności postępowania) skupiają się wokół ustalenia poczynionych przez pozwanych nakładów na lokal. Należy w pełni zgodzić się z zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia argumentacją Sądu orzekającego, że dla skuteczności zarzutu potrącenia niezbędna jest by wierzytelność zgłoszona do potrącenia została skonkretyzowana. Dokonanie rozliczenia wierzytelności przez potrącenie wymaga precyzyjnego zidentyfikowania potrącanych wierzytelności, a w związku z treścią art. 502 k.c. - także wskazania: kiedy powstały potrącane wierzytelności. Bez tego nie jest możliwe zastosowanie powołanego przepisu przy ocenie przesłanek decydujących o dopuszczalności i granicach skutecznego potrącenia. Ponadto sprecyzowanie potrącanej wierzytelności w postępowaniu uproszczonym jest niezbędne dla oceny dopuszczalności potrącenia w tym postępowaniu. Stosownie bowiem do treści art. 505<sup>4</sup> § 2 k.p.c. w postępowaniu uproszczonym zarzut potrącenia jest dopuszczalny, jeżeli roszczenie nadaje się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Przypomnieć w tym miejscu należy, że górną granicą roszczeń dochodzonych w postępowaniu uproszczonym jest kwota 10.000 zł (art. 505<sup>1</sup> k.p.c.). W tym miejscu należy poczynić nieco uwag o ogólnym charakterze, a odnoszących się do zagadnienia potrącenia. Otóż niewątpliwie należy odróżnić czynność prawną potrącenia od podniesionego w toku postępowania sądowego zarzutu potrącenia. Czynność prawna potrącenia jest zdarzeniem prawnym, którego skutkiem, niezależnym od woli uprawnionego do wierzytelności objętej potrąceniem, jest umorzenie się obydwu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 k.c.), ze skutkiem czasowym określonym w art. 499 zdanie drugie k.c., tj. od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Zgodnie z regulującymi potrącenie przepisami kodeksu cywilnego oświadczenie o potrąceniu może być złożone - w okresie trwania fazy kompensacyjnej - w każdym czasie, zarówno przed, jak i po wszczęciu postępowania sądowego (w toku postępowania sądowego, także poza tym postępowaniem). Natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową. Jego podniesienie w postępowaniu sądowym oznacza powołanie się na fakt dokonania potrącenia i wynikające stąd skutki. Jest to tak naprawdę zarzut nieistnienia, umorzenia lub wygaśnięcia wierzytelności powoda.

W rozpoznawanej sprawie pozwany zgłosił zarzut potrącenia, który należy potraktować jako oświadczenie o podwójnym charakterze, stanowiącym zarówno czynność procesową, jak i materialną. W takim bowiem przypadku pozwany dopiero na etapie procesu wyraził wolę dokonania potrącenia własnej wierzytelności z wierzytelnością powoda dochodzoną pozwem.

Oświadczenie o potrąceniu ma charakter kształtujący prawo, gdyż bez niego, pomimo zaistnienia ustawowych przesłanek potrącenia (art. 498 § 1 k.c.), nie dojdzie do wzajemnego umorzenia wierzytelności. Składając oświadczenie o potrąceniu w toku niniejszego procesu, pełnomocnik pozwanych przede wszystkim winien był w pierwszej kolejności wykazać umocowanie do dokonania w imieniu pozwanych takiej czynności materialnoprawnej. Tymczasem legitymuje się on wyłącznie pełnomocnictwem procesowym, uprawniającym do reprezentowania pozwanych w postępowaniu sądowym. Na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 października 2004 r., sygn. akt I CK 204/04, opubl. OSNC 2005/10/176 przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres umocowania z mocy ustawy nie uprawnia pełnomocnika procesowego do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu.

Z uwagi na to, że oświadczenie o potrąceniu złożone przez pozwanych nie było skuteczne, to trafnie oddalił Sąd I instancji wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanych a zmierzające do wykazania istnienia wierzytelności strony pozwanej i jej wysokości, bowiem okoliczności, których dowody te miały dotyczyć nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia (art. 227 k.p.c.) i przeprowadzanie tych dowodów było zbędne.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy nie znalazł usprawiedliwionych podstaw do uwzględnienia apelacji i działając na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Mając na względzie wynik niniejszego postępowania, o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c.. Na koszty poniesione przez powódkę w postępowaniu apelacyjnym złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika w osobie adwokata, ustalone w oparciu o § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 4 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. 2013.461).

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2014 r., poz. 635 ze zm.) w zw. z § 2 ust. 3 i § 6 pkt 4 w zw. z § 13 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 nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461), Sąd przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa na rzecz adw. P. B. kwotę 738 zł brutto, tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu.