

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 czerwca 2017 roku wydanym w sprawie o sygn. akt XVIII C 5430/15 z powództwa A. M. przeciwko J. K. i K. K. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi Wydział XVIII Cywilny:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od powoda A. M. na rzecz pozwanych J. K. i K. K. solidarnie kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazał ściągnąć od powoda A. M. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 2.621,16 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych;
4. nakazał zwrócić pozwanym J. K. i K. K. solidarnie ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 200 zł tytułem uiszczzonego wynagrodzenia na opinię biegłego.

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

W dniu 23 maja 1995 roku Gmina Ł. zawarła na czas nieokreślony z pozwanymi umowę najmu lokalu o numerze 3a, położonego w Ł. przy ul. (...).

Powód A. M. od dnia 17 kwietnia 1997 roku jest właścicielem lokalu, który zajmują pozwani.

W dniu 31 sierpnia 2004 roku strony zawarły aneks do umowy najmu z dnia 23 maja 1995 roku, zmieniając przedmiot najmu z lokalu nr (...) na lokal nr (...). Lokal numer (...) nie nadawał się do zamieszkania w chwili wprowadzenia się pozwanych. Pozwani ustalili z zarządcą nieruchomości, że wykonają generalny remont tego lokalu na własny koszt pod warunkiem zapewnienia przez wynajmującego gwarancji ciągłości umowy najmu na dotychczasowych warunkach oraz rozliczenia nakładów, na wypadek rozwiązania umowy. Pozwani dokonali kompleksowego remontu ścian z założeniem glazury w pomieszczeniach sanitarnych i kuchni oraz gładzi gipsowych w innych pomieszczeniach, obniżenia sufitu, remontu podłogi z założeniem terakoty bądź paneli, wymiany drzwi wewnętrznych, remontu instalacji elektrycznej, wymiany urządzeń sanitarnych i demontażu pieców węglowych oraz założenia wewnętrznej instalacji grzewczej z piecem gazowym. Kosztorysowa wartość realizowanych robót budowlanych wynosi obecnie 61.400,51 zł.

W sierpniu 2010 roku właściciel nieruchomości skierował do pozwanych pismo z wypowiedzeniem umowy najmu za 3-letnim okresem wypowiedzenia, tj. do dnia 31 sierpnia 2013 roku, wskazując, że w lokalu ma zamieszkać syn właściciela lokalu.

Powód przesłał pozwanym pismo informujące o zmianie wysokości czynszu z kwoty 5 zł na kwotę 10 zł za m². Łącznie wysokość czynszu miała wynieść 1.114 zł (wcześniej 557 zł). Pozwani nie wyrazili zgody na zmianę wysokości czynszu. Wystąpili z żądaniem kalkulacji podwyżki stawki czynszu. Pozwani nie otrzymali pisemnego uzasadnienia podwyżki czynszu ani jej kalkulacji.

Pozwana mieszkała w lokalu nr (...) kilkanaście lat, a jej mąż od urodzenia. W 2003 bądź w 2004 roku zaproponowano najemcom przeniesienie się do oficyny, ponieważ właściciel chciał w tym lokalu otworzyć szkołę języków obcych. Pozwani myśleli, że będą mieszkać tam do końca życia, dlatego zainwestowali środki w generalny remont łącznie z centralnym ogrzewaniem i wymianą instalacji elektrycznej. Przyczyna zmiany wysokości czynszu nie była znana najemcom. Otrzymali jedynie pismo, że do lokalu chce się wprowadzić syn powoda. Zakres remontu był znany zarządcy. Na założenie centralnego ogrzewania musiał wyrazić zgodę właściciel.

Sąd Rejonowy dokonał ustaleń faktycznych opierając się na złożonych do akt sprawy dokumentach, a także uwzględniając okoliczności bezsporne, wynikające z twierdzeń strony powodowej, niekwestionowanych przez stronę pozwaną.

W tak ustalonym stanie faktycznym, w ocenie Sądu Rejonowego, powództwo podlegało oddaleniu. Sąd meriti wskazał, że podstawę dochodzonego roszczenia stanowi art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. Art. 695 § 1 k.c. zawiera ogólne unormowanie treści umowy najmu i stanowi, że przez tę umowę wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Ogólne przepisy o najmie stosuje się na podstawie art. 680 k.c. do najmu lokali w zakresie nieuregulowanym w art. 680–692 k.c. Z samej już treści art. 659 k.c. wynika, że podstawowym obowiązkiem najemcy jest zapłata wynajmującemu czynszu określonego w umowie.

Sąd Rejonowy wskazał, że wnosząc o oddalenie powództwa pozwani zgłosili m.in. zarzut potrącenia wierzytelności wzajemnej, tj. roszczenia o zwrot nakładów poniesionych przez pozwanych na lokal powoda. Sąd argumentował, że aby mogło dojść do potrącenia muszą być spełnione łącznie cztery przesłanki: wzajemność wierzytelności, jednorodzaowość świadczeń, wymagalność wierzytelności i zaskarżalność wierzytelności. Sąd I instancji podkreślił, że jako oczywiste jawi się przy tym, iż nakłady dokonane przez pozwanych powinny być przez nich dokładnie sprecyzowane, oraz że aby można mówić o potrąceniu wierzytelności, wierzytelność musi istnieć. Sąd przytoczył tezę wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 19 lutego 2015 roku, zgodnie z którą oświadczenie o potrąceniu nie może stanowić samo w sobie źródła kreacji wierzytelności, która powinna znaleźć odzwierciedlenie w treści zaoferowanych dowodów. Zgłaszający zarzut potrącenia w procesie ma obowiązek określić swoją wierzytelność, wykazać jej istnienie i w kategorię sposób wykazać wolę potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanej wierzytelności (I ACa 804/14, LEX nr 1661134). Bez tego nie jest bowiem możliwa ocena przesłanek decydujących o dopuszczalności i granicach skutecznego potrącenia, a także dokonanie rozliczenia wierzytelności przez potrącenie. Precyzyjne 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.

Sąd Rejonowy argumentował, że co prawda pozwani nie przedstawili żadnych rachunków potwierdzających wysokość dokonanych nakładów, lecz fakt przeprowadzenia remontu nie był kwestionowany przez drugą stronę, a jego wartość udało się ustalić na podstawie opinii biegłego. Kosztorysowa wartość realizowanych robót budowlanych wynosząca obecnie 61.400,51 zł, ponad 2-krotnie przewyższa wartość dochodzonego przez powoda roszczenia. Zdaniem Sądu wszystkie z podanych przesłanek zostały zatem udowodnione. Sąd dodał, że zarzut potrącenia to czynność procesowa. Obie wierzytelności umarzają się do wierzytelności niższej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2009 IV CSK 356/08)

Niezależnie od powyższego żądanie powoda – w ocenie Sądu meriti - należy uznać za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.) – przede wszystkim z zasadami ochrony prawa do mieszkania, powinności z wywiązywania się z zawartych zobowiązań, ochrony osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej. Sąd Rejonowy wskazał na niedochowanie przez powoda zapewnień udzielonych pozwanym przy zamianie lokalu nr (...) na lokal nr (...). Powodowi zależało na tej zamianie z uwagi na plany przekształcenia na użytkowy lokal nr (...), zajmowanego przez pozwanych. Z tego względu zapewniał o długotrwałym i nisko kosztowym wynajmie. Licząc na uczciwość powoda – pozwani wykonali gruntowny remont mieszkania nr (...), przeznaczając oszczędności całego życia. Odstępując od poczynionych ustaleń powód dał wyraz instrumentalnego traktowaniu lokatorów.

Sąd Rejonowy argumentował dalej, że pismo pozwanych z dnia 30 grudnia 2010 roku (k. 87) jest żądaniem kalkulacji podwyżki czynszu. Zgodnie z art. 8a ust. 4 o ochronie praw lokatorów (...) z dnia 21 czerwca 2001 roku podwyżka czynszu lub innych opłat za używanie lokalu przekraczająca 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Jeśli właściciel w terminie 14 dni od otrzymania tego żądania nie przedstawi kalkulacji i

przyczyn podwyżki taka podwyższa jest nieważna. Reasumując, ponieważ pozwani nie otrzymali odpowiedzi na swoje żądanie podwyżka czynszu z kwoty 577 zł na kwotę 1.158,07 zł nie jest ważna.

Z tych względów Sąd Rejonowy oddalił powództwo jako przedwczesne, nieudowodnione i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wskazując, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty poniesione przez stronę pozwaną złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł.

Różnicę między wynagrodzeniem przyznanym biegłemu a uiszczonymi zaliczkami Sąd Rejonowy nakazał ściągnąć od powoda na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

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

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił:

1) naruszenie przepisów procesowych, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie:

a) naruszenie art. 236 i art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku powoda o sporządzenie uzupełniającej opinii przez biegłego, zgodnej z tezą zakreśloną przez Sąd;

2) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

- brak jednoznacznego wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku podstawy prawnej oddalenia powództwa;

- niewskazanie przyczyn niedopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, wnioskowanego przez powoda;

- brak odniesienia się w uzasadnieniu wyroku do wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie;

c) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- wybiórczą ocenę dowodów oraz pominięcie faktu, że z uwagi na nieuiszczanie różnicy pomiędzy dotychczasową a podwyższoną wartością czynszu pozwani zostali prawomocnym wyrokiem eksmitowani z zajmowanego lokalu;

- brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie i ustalenie na podstawie zeznań pozwanych, że nieznanym im był powód podwyżki czynszu, przy czym w piśmie z dnia 14 września 2010 roku (znajdującym się w aktach sprawy) była ona wyraźnie wskazana;

- dokonanie oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie z pominięciem istotnej części materiału dowodowego tj. zeznań świadka A. S.;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez przyjęcie, że w piśmie do administratora nieruchomości (bez daty) pozwani zgłosili żądanie pisemnego uzasadnienia podwyżki czynszu i jego kalkulacji, chociaż z w/w pisma wynika jedynie, że pozwani nie wyrazili zgody na podwyżkę czynszu;

- wyprowadzenie z materiału dowodowego tj. z opinii biegłego wniosków z niej niewynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego tj. uznanie, że

została ustalona wartość rzekomo istniejącego roszczenia pozwanych względem powoda z tytułu nakładów na lokal;

d) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 498 k.c. poprzez uznanie, że doszło do skutecznego podniesienia zarzutu potrącenia, w sytuacji, gdy nie zostały spełnione warunki;

e) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez uznanie, że powód wykonując swoje prawo działał w sprzeczności do zasad współżycia społecznego;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2010 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że powód zobowiązany był w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego żądania lokatora, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację, a w konsekwencji zastosowanie w/w przepisu, co doprowadziło do uznania podwyżki czynszu za nieważną i oddalenia powództwa, w sytuacji, gdy w przedmiotowym stanie faktycznym powód nie był zobowiązany do przedstawienia pozwanym wskazanych dokumentów.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelujący wniósł o uwzględnienie apelacji oraz zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych za I i II instancję.

Nadto apelujący wniósł o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego (zgodnie z wcześniejszym wnioskiem powoda) na okoliczność faktycznej wartości nakładów poniesionych przez pozwanych w lokalu przy al. (...) w Ł. w 2004 roku oraz o ile te nakłady zwiększają aktualną wartość rynkową lokalu.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od powoda solidarnie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna w tym znaczeniu, że doprowadziła do uchylecia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temuż Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Wyjaśnieniem pojęcia „nierozpoznanie istoty sprawy” zajmował się Sąd Najwyższy w wielu orzeczeniach. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy Sąd I instancji nie orzekł merytorycznie o żądaniu strony, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego i w swoim rozstrzygnięciu w istocie nie odniósł się do tego co było przedmiotem sprawy (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 roku, sygn. akt II CKN 897/97, LexOmega; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1998 roku, sygn. akt II CKN 838/97, LEX nr 50750; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1999 roku, sygn. akt III CKN 151/98, LEX nr 519260; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 roku, sygn. akt I CKN 486/00, LEX nr 54355; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2005 roku, sygn. akt III CK 161/05, LEX nr 178635; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 2007 roku, sygn. akt I PK 140/07, LexOmega).

W świetle powyższego, nie można odmówić słuszności zarzutom apelacji.

W niniejszej sprawie powód dochodzi od pozwanych zapłaty należności w wysokości różnicy czynszu pomiędzy czynszem płaconym przez pozwanych a czynszem należnym po dokonaniu kwestionowanej podwyżki za okres od dnia 10 czerwca 2012 roku do dnia 10 maja 2015 roku w kwocie 20.639,76 zł z odsetkami w kwocie 3.465,15 zł – łącznie 24.104,91 wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (k. 5 odwrot i k. 23).

W pozwie powód wskazał, że prawomocnym wyrokiem z dnia 24 września 2014 roku wydanym w sprawie I C 501/14 Sąd Rejonowy nakazał pozwany opróżnienie lokalu (k. 5, kopia wyroku – k. 20). Do akt sprawy zostały załączone akta I C 501/14 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

W niniejszej sprawie Sąd meriti ustalił, że powód skierował do pozwanych pismo z wypowiedzeniem umowy z 3-letnim okresem wypowiedzenia do dnia 31 sierpnia 2013 roku.

Brak jest natomiast ustaleń Sądu meriti do kiedy strony wiązała umowa najmu.

Ustalenia te są – w ocenie Sądu Okręgowego – istotne, przy rozpatrywaniu żądania zapłaty czynszu.

Sąd Rejonowy nie ustalił do kiedy powód może żądać zapłaty czynszu, a od kiedy odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Ustalenia te mają istotne znaczenie, gdyż bez nich nie sposób rozstrzygnąć żądania strony powodowej. Podkreślić należy, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani podnosili, że na skutek nieprzyjęcia przez pozwanych podwyżki czynszu w grudniu 2010 roku stosunek najmu wygasł z upływem okresu trzymiesięcznego wypowiedzenia (k. 44). Sąd w żaden sposób nie odniósł się do tej kwestii.

W judykaturze przyjmuje się, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi m.in. wówczas, gdy rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, a więc sąd ten nie rozpoznał istoty roszczenia będącego podstawą powództwa, tj. zaniechał merytorycznego rozpoznania podstaw powództwa w zgłoszonym przez powoda kształcie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2016 r., II CZ 93/16, niepubl.; wyroki Sądu Najwyższego z dni: 12 listopada 2007, I PK 140/07, OSNP 2009/2/2; 26 stycznia 2011 r., IV CSK 299/10, niepubl.; 12 stycznia 2012 r., II CSK 74/11, niepubl.).

Z analizy uzasadnienia orzeczenia nie wynika w sposób jednoznaczny o jakim roszczeniu Sąd Rejonowy orzekł. Przytoczenie jako podstawy prawnej roszczenia art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. wskazuje, że Sąd meriti rozpoznał roszczenie o zaległy czynsz.

Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego zawarty w wyroku z dnia 9 stycznia 2001 roku (I PKN 642/00, OSNP 2002/17/409), w którym stwierdzono, że rozstrzygnięcie przez sąd pierwszej instancji o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie stanowi nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 378 § 2 k.p.c. Jest to o tyle istotne, że w pozwie powód powoływał się na prawomocny wyrok nakazujący pozwany eksmisję, co oznacza, że po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego zmieniła się podstawa faktyczna roszczenia powoda.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwani zgłosili jako ewentualny zarzut potrącenia do kwoty dochodzonej pozwem na wypadek, gdyby Sąd I instancji uznał zasadność roszczeń powoda w całości lub w części (k. 38 i k. 44). W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani wskazali, że wartość nakładów przy uwzględnieniu amortyzacji wynosi obecnie około 40.000 zł (k. 42).

Sąd Rejonowy nie ustalił natomiast, czy zostało skutecznie złożone oświadczenie o potrąceniu, poprzestając jedynie na skrótowym omówieniu instytucji potrącenia i ustalając na chwilę obecną kosztorysową wartość zrealizowanych przez pozwanych robót.

Podkreślić trzeba, że w świetle art. 498 k.c. potrącenie jest jednostronnym oświadczeniem woli o charakterze kształtującym, które, po dotarciu do adresata, powoduje samo przez się umorzenie obu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej, a zatem stanowi formę spłaty długu, niezależną - co do zasady - od woli wierzyciela. Jednocześnie przyjmuje się, że oświadczenie woli potrącenia powinno być jednak takim zachowaniem się, które ujawnia wolę osoby korzystającej z potrącenia w sposób dostateczny. Oznacza to, że dla skuteczności oświadczenia o potrąceniu powinno ono konkretyzować rodzaj i wysokość obu wierzytelności objętych potrąceniem.

Dodać należy, że oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 k.c., jest czynnością materialnoprawną powodującą - w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 k.c. - odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi zatem materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia. Do dokonania potrącenia może dojść zarówno w ramach postępowania sądowego, jak i poza nim; w trakcie postępowania sądowego uprawniony może połączyć złożenie oświadczenia woli o potrąceniu z podniesieniem zarzutu potrącenia. Nawet uznając, że podniesienie w sprzecznie od nakazu zapłaty zarzutu potrącenia jest równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeżeli oświadczenie takie nie zostało złożone wcześniej, to jako czynność procesowa, polegająca na powołaniu się na fakt dokonania potrącenia i wynikające z niego skutki prawne, zarzut potrącenia podlega rygorom określonym w przepisach k.p.c. Nie ulega jednak wątpliwości, że zarzut potrącenia powinien być połączony z oświadczeniem o potrąceniu.

Rolą zaś Sądu, w razie podniesienia zarzutu potrącenia, jest ocena, czy złożone oświadczenie o potrąceniu odpowiada wymaganiam art. 60 k.c. i czy może być uznane za element konstytutywny do wywołania skutków umorzenia wierzytelności. W świetle wykładni art. 498 § 1 k.c. nie budzi wątpliwości, że wystarczającym warunkiem skuteczności potrącenia, jest wskazanie przez potrącającego, których jego wierzytelności dotyczy potrącenie. Wyraża to bowiem w sposób dostateczny zarówno wolę dokonania potrącenia, jak i określa, które jego wierzytelności ulegają umorzeniu wskutek potrącenia (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2013 r., III CZP 106/12). Strona pozwana, która składa zarzut potrącenia, będący formą dochodzenia roszczenia zrównaną w skutkach z powództwem, musi podołać wymaganiom stawianym wobec pozwu co do określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie oraz wskazania dowodów. W szczególności składający zarzut potrącenia w procesie ma obowiązek określić swoją wierzytelność, wykazać jej istnienie i w kategoriczny sposób wyrazić wolę potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanych wierzytelności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2000 r., III CKN 720/98). Przyjmuje się, że dla skuteczności oświadczenia o potrąceniu powinno ono konkretyzować rodzaj i wysokość obu wierzytelności objętych potrąceniem. Zgodnie z uchwałą 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2007 roku w sprawie III CZP 58/07 (OSN 2008, Nr 5, poz. 44), dla osiągnięcia tego skutku pozwany powinien zindywidualizować swoją wierzytelność oraz skonkretyzować jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powoda, wskazując zwłaszcza przesłanki jej powstania, wymagalności i wysokości oraz dowody w celu ich wykazania. Brak jednego z tych elementów powoduje bezskuteczność podjętej czynności, a możliwość jej konwalidowania, jako jednostronnej czynności prawnej, jest wyłączona (tak również: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 czerwca 2012 r., III CSK 317/11, nie publ.).

Tymczasem Sąd I instancji nie dokonał w tym zakresie żadnych ustaleń, a na podstawie opinii biegłego ustalił jedynie „kosztorysową wartość zrealizowanych robót budowlanych”.

W tej sytuacji w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji nie zbadał i nie wyjaśnił zgłoszonego przez pozwanych zarzutu potrącenia wierzytelności wywodzonej z wykonanych prac budowlanych.

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy powołał się na treść art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610), który stanowi, że podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

Sąd Rejonowy uznał, że ponieważ pozwani nie otrzymali odpowiedzi na swoje żądanie dotyczące kalkulacji i przyczyn podwyżki to taka podwyżka jest nieważna. Jednakże brak jest jakichkolwiek ustaleń Sądu meriti dotyczących relacji kwoty podwyżki do wartości odtworzeniowej lokalu, co uniemożliwia ocenę zasadności zastosowania powyższego przepisu.

W ocenie Sądu Okręgowego uzasadnione są zarzuty apelacji, że w istocie nie wiadomo na jakiej podstawie powództwo zostało oddalone.

Sąd Rejonowy dopuścił się uchybień w zakresie zarówno postępowania sporządzając uzasadnienie wyroku, w którym występują zasadnicze braki tak w zakresie ustaleń faktycznych jak i oceny prawnej, jak i w zakresie zastosowania prawa materialnego, a w konsekwencji doszło do nierozpoznania istoty sprawy. To zaś samo w sobie skutkowało koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku.

Zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania.

Mimo że zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. uchylenie wyroku ma charakter fakultatywny i sąd drugiej instancji może orzec merytorycznie w razie nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji, bądź też w razie konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, w rozstrzyganej sprawie zmiana merytoryczna zaskarżonego orzeczenia nie jest jednak możliwa. Wyjaśnić bowiem należy, że w doktrynie i orzecznictwie słusznie zwraca się uwagę na związane z taką sytuacją ryzyko pozbawienia stron jednej instancji merytorycznej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2002 roku, sygn. akt I CKN 1149/00, LEX nr 75293). Oznaczałoby to w rzeczywistości rozpoznanie sprawy tylko w jednej instancji, co uniemożliwiłoby poddanie orzeczenia kontroli instancyjnej przez sąd odwoławczy. Ewentualna zmiana rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy mogłaby dać stronie podstawę do postawienia zarzutu pozbawienia jej prawa do zaskarżenia orzeczenia sądu odwoławczego w rozumieniu wynikającej z art. 78 i art. 176 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zasady kontroli orzeczeń i postępowania sądowego. Nadto merytoryczny charakter postępowania odwoławczego, nie oznacza, że sąd drugiej instancji pełni taką samą rolę, jak sąd orzekający w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, mimo że postępowanie apelacyjne jest postępowaniem merytorycznym, to ma ono przede wszystkim charakter kontrolny. Rozstrzyganie zatem po raz pierwszy określonych kwestii przez sąd odwoławczy, prowadzi do pozbawienia stron możliwości zgłoszenia ewentualnych zarzutów dopuszczalnych tylko w ramach

zaskarżenia w toku postępowania dwuinstancyjnego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 3 września 2015 r., I ACa 338/15, LEX nr 1950661). Uwzględnienie konstytucyjnych standardów w zakresie prawa do sądu i dwuinstancyjnego postępowania nakazywało zatem uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności winien dokonać ustaleń do kiedy strony były związane umową najmu oraz z jakiego tytułu powód dochodzi zasądzenia kwoty wskazanej w pozwie, a następnie dokonać niezbędnych ustaleń celem oceny skuteczności podniesionego zarzutu potrącenia. Sąd Rejonowy winien także ustalić relację kwoty podwyżki do wartości odtworzeniowej lokalu. Sąd I instancji winien więc przeprowadzić postępowanie dowodowe, mając na względzie inicjatywę dowodową stron postępowania. Dopiero tak poczynione ustalenia pozwolą Sądowi Rejonowemu na wydanie prawidłowego rozstrzygnięcia o żądaniu powoda, opartego na wskazanej przez powoda podstawie faktycznej.

Mając na uwadze, iż w przedmiotowej sprawie doszło do nierozpoznania istoty sprawy, co w konsekwencji skutkowało uchynieniem zaskarżonego wyroku i jej przekazaniem do ponownego rozpoznania ocena przez Sąd Odwoławczy podniesionych w apelacji pozostałych zarzutów stała się tym samym zbędna.