

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 marca 2018 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1338/15, z powództwa O. Spółdzielni Mieszkaniowej z (...) w O. przeciwko J. Z. o zapłatę i w sprawie z powództwa wzajemnego J. Z. przeciwko O. Spółdzielni Mieszkaniowej z (...) w O. o zapłatę, Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny:

I. w sprawie z powództwa O. Spółdzielni Mieszkaniowej z (...) w O. przeciwko J. Z. o zapłatę kwoty 5.641,67 zł: 1. oddalił powództwo; 2. zasądził od O. Spółdzielni Mieszkaniowej z (...) w O. na rzecz J. Z. kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; II. w sprawie z powództwa wzajemnego J. Z. przeciwko O. Spółdzielni Mieszkaniowej z (...) w O. o zapłatę kwoty 9.089,97 zł ewentualnie kwoty 6.099,13 zł : 1. oddalił powództwo wzajemne (główne i ewentualne); 2. zasądził od J. Z. na rzecz O. Spółdzielni Mieszkaniowej z (...) w O. kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; 3. nakazał pobrać od J. Z. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 1.949,82 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

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

W listopadzie 2006 roku strony zawarły pisemną umowę najmu lokalu użytkowego położonego w O. na ul. (...), o treści tożsamej z późniejszymi umowami pisemnymi zawartymi przez strony. W momencie oddania lokalu w posiadanie nie było w nim WC, umywalk, instalacja elektryczna nie była czynna, był pion kanalizacyjny, i wodociągowy. Wcześniej była w nim prasownia. Pozwany widział stan lokalu i to, co trzeba zrobić aby prowadzić tam działalność w postaci salonu fryzjerskiego. Pozwany otrzymał klucze aby wyremontować lokal i przystosować go do działalności gospodarczej, jaką miał prowadzić w lokalu. W okresie remontu nie uiszczał czynszu za lokal. Nadto na jego wniosek już po podpisaniu umowy najmu na cztery miesiące został mu obniżony czynsz. Pozwany dokonał szeregu prac remontowych w lokalu. Wykonał nowe instalacje wodno-kanalizacyjne i elektryczne, podłączenie „siły”, urządził WC, wykonał nowe posadzki, bo stare były popękane, nowe ścianki działowe i obudowy z płyt k-g, sufity podwieszane, nowe posadzki z płyt gresowych, licowanie ścian płytkami glazurowanymi, gładzie gipsowe ścian i sufitów, zamontował dwie umywalki, założył deski odbojowe i listwy przyściennie. Z tego tytułu poniósł łącznie koszty 11.740,80 zł. Koszt prac remontowych wykonanych przez pozwanego w lokalu wynosi 20.170,94 zł z podatkiem VAT, w tym: 10.710,16 zł kosztów materiałów i 9.460,78 zł kosztów robocizny. Na dzień zaprzestania najmu wartość prac wynosiła 24.064,79 zł, w tym: wartość materiałów – 10.603,05 zł, wartość robocizny – 13.461,74 zł. Nakłady te miały charakter konieczny i zwiększały wartość lokalu. Miały one charakter ulepszeń bez względu na to, jaka działalność gospodarcza byłaby prowadzona w przedmiotowym lokalu. W dniu 1 marca 2007 roku O. Spółdzielnia Mieszkaniowa z (...) w O. zawarła z J. Z. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w O. na ul. (...) do celów działalności usługowej – fryzjerstwa na czas nieokreślony. Zgodnie z § 10 ust. 2 umowy, jeżeli najemca dokonał w lokalu przeróbek w celu dostosowania go do swoich potrzeb, a po ustaniu stosunku najmu Spółdzielnia uznałaby te przeróbki za przydatne do dalszego użytkowania lokalu, mogła je zatrzymać do dalszego użytkowania bez prawa do zwrotu kosztów tych przeróbek ze strony Spółdzielni. Jeżeli te przeróbki okazałyby się nieprzydatne, najemca zobowiązany był je usunąć na własny koszt, przywracając stan pierwotny lokalu. Miesięczny czynsz najmu wynosił 507,09 zł. W dniu 31 sierpnia 2009 r. strony podpisały kolejną umowę, w której miesięczny czynsz najmu określono na kwotę 537,81 zł. Pozwany nie uiszczał opłat za lokal zgodnie z umową. Pismem z dnia 23 listopada 2010 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 4.650,17 zł tytułem zaległości z tytułu umowy najmu w terminie 7 dni od doręczenia wezwania. W dniu 16 grudnia 2011 roku w sprawie XII GNc 3643/11 Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.783,37 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 5 kwietnia 2011 roku i 647 zł kosztów procesu. Zasądzona należność obejmowała zaległość z tytułu korzystania z lokalu za okres od lipca 2010 roku do dnia 31 stycznia 2011 roku. Pozwany nie uiszczył również opłat z tytułu najmu lokalu i opłat eksploatacyjnych za okres od dnia 31 marca 2011 roku do dnia 31 stycznia 2012 roku w kwocie 5.641,67 zł. Pismem z dnia 25 stycznia 2012 roku skierowanym do Spółdzielni pozwany, w związku z ustaleniami poczynionymi na spotkaniu z powodem w dniu 24 stycznia 2012 roku, przesłał powodowej Spółdzielni faktury za

zakup materiałów i wykaz wykonanych w lokalu prac remontowych i wniosł o uwzględnienie przedmiotowych kosztów w rozliczeniach po zakończeniu umowy. W dniu 31 stycznia 2012 roku pozwany zdał lokal. Pismem z dnia 12 sierpnia 2014 roku O. Spółdzielnia Mieszkaniowa uznała do kwoty 6.149,74 zł (na podstawie sporządzonego przez powoda kosztorysu) roszczenie pozwanego z tytułu wykonanych w lokalu prac remontowych. W przedmiotowym piśmie powód poinformował pozwanego, że kwota ta została zaliczona na następujące należności: kwota 4.899,32 zł na nieuiszczone do dnia 1 stycznia 2012 roku opłaty za użytkowanie lokalu nieobjęte prawomocnym nakazem zapłaty w sprawie XII GNc 3643/11, kwota 291,52 zł na nieuiszczone odsetki od opłat za użytkowanie lokalu wyliczone na dzień 1 stycznia 2012 roku, kwota 440,83 zł na nieopłacone faktury wraz z odsetkami wyliczonymi na dzień 31 stycznia 2012 roku, kwota 47 zł na poniesione przez powoda koszty procesu w sprawie XII GNc 3643/11 oraz kwota 471,07 zł na nieuiszczone odsetki ustawowe od nakazu zapłaty w sprawie XII GNc 3643/11. Pismo to miało ostatecznie rozliczyć strony i zakończyć pomiędzy nimi spór. W odpowiedzi pismem z dnia 12 września 2014 roku pozwany wskazał, że nie wiedział o nakazie zapłaty i był przekonany, że nie posiada już żadnych zobowiązań. Pismem z dnia 12 listopada 2014 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 5.641,67 zł tytułem zaległości z tytułu umowy najmu w terminie 7 dni od doręczenia wezwania. W dniu 5 grudnia 2014 roku O. Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu C. K. wniosek o wszczęcie przeciwko pozwanemu postępowania egzekucyjnego na podstawie nakazu zapłaty w sprawie XII GNc 3643/11. Postanowieniem z dnia 5 marca 2015 roku komornik uznał, że roszczenie wierzyciela zostało zaspokojone w całości. Wyegzekwowana została kwota 8.301,01 zł i 788,96 zł kosztów egzekucji. Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Rejonowy wskazał, że powód nie kwestionował, iż pozwany przeprowadził w lokalu remont, zaś pozwany nie kwestionował wysokości powstałego zadłużenia. W opinii biegły wyliczył wartość nakładów na lokal poniesionych przez pozwanego. Wbrew twierdzeniom powoda, wyliczeń dokonał głównie na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy i oględzin lokalu, a ponadto na podstawie oświadczeń pozwanego składanych podczas oględzin. W opiniach uzupełniających biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do zarzutów pełnomocników stron. Pozwany przedstawił poświadczoną za zgodność kopie faktur za nabycie materiałów budowlanych. Zeznał również, że w czasie remontu nie prowadził innego zakładu fryzjerskiego. Powód nie przedstawił natomiast żadnych dowodów na okoliczność przeciwną, tj. aby materiały nie zostały użyte do remontu wynajmowanego przez pozwanego lokalu oraz aby zakres prac był inny niż podawany przez pozwanego. Odnośnie zawartej przez strony umowy Sąd Rejonowy argumentował, że wprawdzie dowód z pisemnej umowy z dnia 16 listopada 2006 roku został przez Sąd pominięty, jednak nic nie stało na przeszkodzie odtworzeniu jej treści na podstawie przesłuchania stron, albowiem forma pisemna jest zastrzeżona w przypadku umowy najmu jedynie ad eventum. Całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym dwie umowy pisemne zawarte przez strony w roku 2007 i 2009, których treść w zakresie kwestii „przeróbek” jest taka sama i zwolnienie pozwanego z obowiązku płacenia czynszu na czas trwania remontu oraz przez 4 miesiące po nim prowadzą do wniosku, że nie zasługuje na wiarę twierdzenie pozwanego, jakoby strony nie ustaliły kwestii rozliczenia z tytułu poczynionego przez pozwanego remontu. Nie stoi na przeszkodzie takiej konkluzji fakt, iż Spółdzielnia zwolniła następnie pozwanego częściowo z długu czynszowego, uznając częściowo koszty dokonanego przez niego remontu. W ocenie Sądu meriti w działaniu takim upatrywać należało raczej woli ostatecznego zakończenia sporu pomiędzy stronami bez konieczności wytaczania kolejnego powództwa.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że oba powództwa są niezasadne i podlegają oddaleniu. Sąd I instancji podkreślił, że w niniejszej sprawie kluczowe znaczenie ma kwestia, czy pozwanemu służy wierzytelność z tytułu zwrotu poczynionych w przedmiotowym lokalu ulepszeń. W ocenie Sądu meriti taka wierzytelność powodowi nie służy. Sąd meriti argumentował bowiem, że jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, strony ustaliły, że pozwany ma dokonać przeróbek w lokalu w celu dostosowania go do swoich potrzeb na własny koszt, bez możliwości domagania się zwrotu ich wartości od powoda - pozwanego wzajemnego. Z okoliczności towarzyszących zawarciu pierwszej umowy najmu przez strony nie wynika bowiem, aby ustalenia w tej kwestii były inne niż standardowe, jakie obowiązują w przypadku wszystkich innych najemców. Zdaniem Sądu potwierdza to także treść pisemnej umowy z dnia 1 marca 2007 roku, oraz z roku 2009, w której jednoznacznie wskazano, że pozwany-powód wzajemny nie może domagać się zwrotu wartości dokonanych przeróbek. W ocenie Sądu nie można przy tym przyjąć argumentacji pozwanego - powoda wzajemnego, jakoby przepis ten nie dotyczył dokonanych przez niego prac, albowiem stanowiły one ulepszenia, nie zaś przystosowanie lokalu do swych potrzeb. Na gruncie

niniejszej sprawy pojęcia te bowiem nakładają się - wszelkie wykonane w spornym lokalu prace miały bowiem na celu przede wszystkim dostosowanie lokalu do potrzeb prowadzonej przez pozwanego - powoda wzajemnego działania, tj. salonu fryzjerskiego. Jednocześnie stanowiły ulepszenia lokalu w myśl art. 676 k.c.. Dokonując interpretacji określenia użytego w umowie, w ocenie Sądu Rejonowego, należy mieć na względzie także słownikową definicję pojęcia „przeróbka”, które zgodnie ze Słownikiem Języka Polskiego, oznacza: (1) pot. „powtórne opracowanie czegoś, przerobienie, przerabianie czegoś poprzez wprowadzenie pewnych zmian mających daną rzecz ulepszyć, dostosować do określonych potrzeb”; (2) pot. „przekształcenie jednej rzeczy na inną”; (3) pot. „rzecz przerobiona, powtórnie opracowana ze zmienioną formą”; (4) „przetworzenie surowca lub półproduktu na produkt”. Zdaniem Sądu Rejonowego uznać należy zatem, że także potoczne znaczenia słowa przeróbka pokrywa się z pojęciem ulepszenia z art. 676 k.c., i obejmuje prace remontowe wykonane przez pozwanego w spornym lokalu. Sąd Rejonowy argumentował dalej, że zgodnie z art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, „dozwolone jest zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przyspaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania (...) zwłaszcza wtedy, gdy umówiony czynsz jest niższy od wynikającego z aktualnych relacji rynkowych” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r. II CSK 69/08, LEX nr 548800, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 II CK 565/04, LEX nr 175985). Sąd Rejonowy podkreślił, że w realiach niniejszej sprawy strony częściowo tak właśnie uregulowały kwestię dokonanych przez pozwanego nakładów. Jak bowiem wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, przez czas trwania remontu pozwany był zwolniony z płacenia czynszu, następnie na jego wniosek na cztery miesiące czynsz został mu obniżony. Tym samym powód, rezygnując na pewien czas z przysługującego mu prawa do żądania czynszu, częściowo zrekompensował pozwanemu dokonane przeróbki. Sąd Rejonowy wskazał, że miał na względzie i to, że bezspornym w sprawie jest, iż przedmiotowy lokal w momencie objęcia go przez pozwanego w posiadanie, nie nadawał się do umówionego użytku, jak i to, że pozwany miał tego świadomość. Jednocześnie w myśl art. 662 § 1 k.c., wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Zgodnie zaś z § 2 tego artykułu, drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. Skoro pozwany od początku widział, że lokal nie nadaje się do umówionego użytku i wymaga przeprowadzenia prac remontowych na szeroką skalę, których to wykonania prac nie podjęła się powodowa Spółdzielnia, to oznacza to także jednoznacznie, że strony wyłączyły w tym zakresie działanie art. 662 § 1 k.c., nadto iż kwestię zwrotu poczynionych kosztów remontu uregulowały w ten sposób, że koszty te częściowo zostały rozliczone poprzez umorzenie oraz obniżenie pozwanemu czynszu. W konsekwencji Sąd Rejonowy przyjął, że z uwagi na odmienne od regulacji ustawowej uregulowanie przez strony kwestii rozliczenia kosztów przystosowania lokalu do umówionego użytku, pozwanemu nie przysługiwało prawo domagania się zwrotu kosztów dokonanego remontu od powoda - pozwanego wzajemnego. Sąd Rejonowy argumentował dalej, że w konsekwencji oświadczenia pozwanego o potrąceniu należności z tego tytułu z należnościami powoda z tytułu czynszu dokonane pismem z dnia 31 stycznia 2012 roku było bezprzedmiotowe, gdyż powód nie był dłużnikiem pozwanego z tego tytułu. Stąd też nie zasługiwało na uwzględnienie powództwo wzajemne ewentualne. Odnosząc się do złożonego przez pełnomocnika powoda zarzutu przedawnienia roszczeń pozwanego z tytułu dokonanego w spornym lokalu remontu, Sąd Rejonowy wskazał, że w jego ocenie zarzut ten nie jest zasadny, jednak jedynie przy przyjęciu założenia, że pozwanemu służy roszczenie o zwrot kosztów remontu. Sąd meriti argumentował dalej, że wprawdzie w myśl art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, jednak należy mieć na względzie, że w niniejszej sprawie pozwany w dniu zdania lokalu, a więc w dniu, gdy jego (ewentualne) roszczenie o zwrot kosztów nakładów stało się wymagalne, złożył oświadczenie o potrąceniu tej wierzytelności z wierzytelnością powoda z tytułu zaległości czynszowych. W myśl natomiast art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Tym samym pozwany mógłby zgłosić zarzut potrącenia nawet w tym procesie, pomimo upływu niemal 3 lat od zdania lokalu, bowiem rozstrzygające znaczenie w rozumieniu przepisu art. 502 k.c. ma okoliczność, czy wierzytelność nie uległa jeszcze przedawnieniu w chwili wystąpienia możliwości potrącenia. Możliwość ta następuje wówczas, gdy występują kumulatywnie wszystkie przesłanki, jakie wymienia art.

498 § 1 k.c. Takie stanowisko prawodawcy odpowiada względem słuszności, bowiem wierzyciel, mając wzajemną wierzycielność do dłużnika, zwykle nie wytacza powództwa, oczekując, że jego wierzycielność zostanie skompensowana z wierzycielnością lojalnego dłużnika. Uniemożliwienie w tych warunkach dokonania potrącenia byłoby krzywdzące dla strony, której wierzycielność w tym czasie uległa przedawnieniu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2004 r., I CK 141/04, LEX nr 194107). W ocenie Sądu Rejonowego skoro pozwany zgłosił zarzut potrącenia w momencie zdania lokalu i spełnione były wówczas wszelkie przesłanki z art. 498 § 1 k.c. to zarzut przedawnienia roszczenia z tytułu dokonanych nakładów zgłoszony przez powoda nie może być uznany za skuteczny. Sąd Rejonowy podkreślił przy tym, że powyższe uwagi czynione zostały jedynie na marginesie, albowiem w ocenie Sądu pozwanemu nie przysługiwało względem powoda roszczenie o zwrot kosztów dokonanego remontu, co skutkuje niezasadnością powództwa wzajemnego ewentualnego. W ocenie Sądu Rejonowego nie jest zasadne także powództwo wzajemne główne. Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie bezspornym jest fakt złożenia przez osoby uprawnione do reprezentacji powoda - pozwanego wzajemnego oświadczenia z dnia 12 sierpnia 2014 roku, w którym uznały one do kwoty 6149,74 zł roszczenia powoda określone w sporządzonym na kwotę 6.150 zł wykazie prac remontowych, wraz z podaniem zaliczenia tejże kwoty. Zdaniem Sądu trudno zaakceptować linię obrony powoda, w myśl której była to jedynie oferta ugody, która przestała wiązać, gdyż pozwany jej nie przyjął. Przeczy temu sama treść złożonego oświadczenia. Jest ono jednoznaczne, jasne, i w żadnym fragmencie swej treści nie zawiera żadnej propozycji, a jednoznaczne stanowisko osoby prawnej wyrażone jest przez jej organ. W ocenie Sądu oświadczenie to należy kwalifikować jako częściowe zwolnienie pozwanego z długu (art. 508 k.c.). Zwolnienie z długu wymaga jego przyjęcia przez dłużnika. Pozwany pismem z dnia 12 września 2014 roku odpowiedział na zwolnienie, nie kwestionując go w części dokonanej pismem z dnia 12 sierpnia 2014 roku, a jedynie wnosząc o uwzględnienie także pozostałej kwoty wynikającej z przedłożonych przez niego w styczniu 2012 roku faktur. Tym samym zasadne jest przyjęcie zwolnienia z długu do kwoty 6.149,74 zł. Sąd Rejonowy podkreślił, że powód w żaden sposób nie uchylił się od skutków złożonego oświadczenia o częściowym zwolnieniu pozwanego z długu. Uchylenie się takie byłoby zaś możliwe z powołaniem się na którąś z wad oświadczeń woli (art. 82- 88 k.c.), jednak powód na żadną wadę swego oświadczenia się nie powoływał. Tym samym wywołuje ono wszystkie wynikające z niego skutki prawne, w postaci zwolnienia pozwanego z długu z tytułu należności czynszowych do kwoty wynikającej z tegoż oświadczenia i dokonanego tymże zwolnieniem rozliczenia. Tym samym nie jest zasadne powództwo główne, albowiem powód nie może domagać się od pozwanego zapłaty długu, z którego wcześniej go zwolnił. W tej sytuacji nie jest zasadne także powództwo wzajemne główne. Sąd argumentował, że jak już podniesiono, pozwanemu nie przysługuje wierzycielność z tytułu dokonanego w przedmiotowym lokalu remontu. Tym samym - poza kwotą z zapłaty której został zwolniony przez powoda - zobowiązany był do uregulowania należności z tytułu czynszu należnego powodowi za najem tegoż lokalu. Powód w swym piśmie stanowiącym częściowe zwolnienie pozwanego z długu dokładnie określił na poczet jakich należności została zaliczona kwota 6149,74 zł. Jak wynika z tegoż pisma, do zapłaty nadal pozostała m.in. należność zasądzona nakazem zapłaty w sprawie XII GNc 3643/11. Sąd podkreślił, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, prowadzenie egzekucji na podstawie tytułu wykonawczego w postaci prawomocnego orzeczenia sądowego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nie jest co do zasady działaniem bezprawnym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2008 r. II CSK 200/2008, LEX nr 470032) a także, że wierzyciel nie ponosi odpowiedzialności na podstawie art. 415 k.c. za szkodę wyrządzoną na podstawie orzeczenia zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, chyba że złożenie wniosku o wszczęcie egzekucji i jego popieranie było zachowaniem zawinionym (uchwała Sądu Najwyższego 7 października 2009 r. w sprawie III CZP 68/09, OSNC 2010/4/52). Zasada ta może doznać jednak wyjątków w sytuacji, gdy w konkretnej sprawie nie występują typowe okoliczności, lecz okoliczności szczególne wskazujące na możliwość działania wierzyciela prowadzącego egzekucję w warunkach bezprawności. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy przyjął, że powód wszczynając postępowanie egzekucyjne na podstawie nakazu zapłaty wydanego w sprawie XII GNc 3643/11 nie miał podstaw, aby przypuszczać, że istnieje jakakolwiek przeszkoda w realizacji tegoż tytułu. Jak już podniesiono, umowa najmu nie przewidywała zwrotu przez powoda - pozwanego wzajemnego kosztów remontu pozwanemu - powodowi wzajemnemu, zaś częściowe zwolnienie pozwanego z długu należy wiązać w ocenie Sądu z chęcią ostatecznego zamknięcia rozliczeń pomiędzy stronami, i uniknięciem kolejnego procesu sądowego. Tym samym zasadnie uznał, że przysługuje mu wierzycielność wynikająca z nakazu zapłaty w sprawie XII GNc 3643/11. Sąd Rejonowy argumentował, że nie ma przy tym racji pozwany jakoby powód nieprawidłowo zaliczył kwotę 6.149,74 zł, a zakresie której zwolnił pozwanego z długu. Sąd wskazał, że w myśl art. 451 § 1 k.c. dłużnik mający względem

tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. Zgodnie natomiast z § 2 cytowanego przepisu jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym wierzyciel zaliczył otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu. W niniejszej sprawie pozwany - dążąc do całkowitego zwolnienia się z długu czynszowego - nigdy nie wskazywał w jaki sposób ma nastąpić rozliczenie między stronami. Takiego jednak zaliczenia dokonał powód, w piśmie z dnia 12 sierpnia 2014 roku. Pismo to spełnia przy tym wszelkie wymogi pokwitowania. Pozwany wprowadził w piśmie z dnia 12 września 2014 roku podnosił, że nie wie o nakazie zapłaty w sprawie XII GNc 3643/11, jednak ostatecznie nie kwestionował dokonanego zaliczenia, a zatem uznać należy, że przyjął pokwitowanie z dnia 12 sierpnia 2014 roku i w chwili obecnej nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu. Sąd podkreślił, że spełnione świadczenie winno być zaliczone na poczet długu najdawniej wymagalnego jedynie w przypadku bierności dłużnika i wierzyciela w tej kwestii (art. 451 § 3 k.c.). Skoro zaś wierzyciel dokonał zaliczenia kwoty, w zakresie której zwolnił pozwanego z długu na konkretne zadłużenie, wystawiając tym samym pokwitowanie, które pozwany przyjął, to zasada ta nie działa. Tym samym miał prawo prowadzić postępowanie egzekucyjne w oparciu o nakaz zapłaty wydany w sprawie GNc 3643/11, skoro na poczet tej należności nie zaliczył kwoty w zakresie której zwolnił pozwanego z długu. O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.c. Ponieważ powód przegrał sprawę z jego powództwa w 100%, Sąd zasądził na rzecz pozwanego od powoda zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1.217 zł, ustaloną na podstawie § 6 pkt 4 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. Ponieważ pozwany przegrał także w całości proces z powództwa wzajemnego Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanego zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1.217 zł, ustaloną na podstawie § 6 pkt 4 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. Nadto Sąd nakazał pobranie od powoda wzajemnego wydatków wyasygnowanych w toku procesu przez Skarb Państwa w związku z opinią biegłego w kwocie 1.949,82 zł.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód wzajemny, zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie punktu II. podpunkty: 1, 2 i 3 oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu w zakresie powództwa wzajemnego. Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił: 1) naruszenie przepisów prawa procesowego tj.: a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie za wiarygodny dowód z przesłuchania stron (zarówno strony powoda wzajemnego jak i pozwanego wzajemnego) wykazujący rzekomo okoliczności zawarcie pisemnej umowy najmu w dniu 16 listopada 2006 roku i jej treści, w sytuacji gdy sprzeczność co do tej okoliczności zachodzi pomiędzy zeznaniami dwóch osób przesłuchanych w charakterze strony pozwanej Spółdzielni oraz z przesłuchaniem powoda wzajemnego, co za tym idzie przesłuchanie wszystkich tych osób nie powinno zostać uznane za wiarygodne i nie sposób prawidłowo czynić ustalenia faktyczne, jeżeli w zeznaniach uznanych za wiarygodne są znaczące sprzeczności; b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie, który doprowadził do ustalenia, że treść pisemnej umowy najmu z dnia 16 listopada 2016 roku, w zakresie kwestii „przeróbek” w lokalu najmu była taka sama jak w umowach z dnia 1 marca 2007 roku oraz z dnia 31 sierpnia 2009 roku, podczas gdy żaden zebrany i przeprowadzony w sprawie dowód na taką okoliczność nie wskazuje; c) art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 207 § 3 k.p.c. poprzez niedokonanie pominięcia twierdzenia, że strony w listopadzie 2006 roku zawarły pisemną umowę najmu lokalu użytkowego położonego w O. przy ulicy (...) o treści tożsamej z późniejszymi umowami pisemnymi zawartymi przez strony oraz przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron na tę okoliczność, w sytuacji gdy przewodniczący nie zobowiązał stron do składania dalszych pism przygotowawczych, a twierdzenie to i dowody na jego poparcie zostały zgłoszone dopiero w toku rozprawy w dniu 12 grudnia 2017 roku, co skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych w zakresie ustalenia, że strony pisemną umowę najmu zawarły już w listopadzie 2006 roku i o treści zbieżnej do kolejnych umów; d) art. 246 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność zawarcia pisemnej umowy najmu w listopadzie 2006 roku i jej treści, w sytuacji gdy umowa ta nie została zgubiona, zniszczona czy zabrana przez osobę trzecią, a w sprawie brak jest możliwości poczynienia ustaleń czy forma umowy była zastrzeżona jedynie dla celów dowodowych czy też pod rygorem nieważności, co w konsekwencji

doprowadziło do poczynienia błędnych ustaleń w zakresie stanu faktycznego sprawy; e) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego sprawy, który doprowadził do ustalenia, że strony w chwili obejmowania lokalu w posiadanie przez powoda wzajemnego ustaliły kwestie rozliczeń nakładów na lokal zbieżnie z następnie zawartymi umowami pisemnymi, z uwagi na zwolnienie powoda z obowiązku zapłaty czynszu za czas trwania remontu oraz obniżenie czynszu przez okres 4 miesięcy po remoncie, podczas gdy ze zbranego w sprawie materiału dowodowego takich wniosków wysnuć nie można, zeznania stron wskazują na okoliczności zgoła odmienne, a obniżenie czynszu po remoncie, jeżeli w ogóle miało miejsce, to dopiero w 2009 roku, a więc nie miało żadnego wpływu na ustalenia dotyczące rozliczeń nakładów na lokal; f) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, poprzez pominięcie w ocenie zeznań strony powoda wzajemnego oraz częściowo pozwanego (w osobie Z. E.) dotyczących ustaleń w zakresie przekazania lokalu i celu jego przekazania, a przez to błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy, w tym ustalenie, że powód otrzymał klucze aby lokal wyremontować i jedynie przystosować go do działalności gospodarczej, którą miał prowadzić; 2) naruszenie prawa materialnego tj.: a) art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. poprzez błąd w subsumcji i ich niezastosowanie, w sytuacji, gdy prawidłowo oceniony materiał dowodowy winien prowadzić do wniosku, że powód wzajemny dokonał nakładów na lokal jeszcze zanim doszło do zawarcia umowy najmu, co za tym idzie jako, że dokonał nakładów koniecznych o ustalonej przez Sąd wartości, służyło mu roszczenie o zwrot nakładów koniecznych, co do którego złożył w piśmie z dnia 25 stycznia 2012 roku oświadczenie o potrąceniu; b) art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 415 k.c. w zw. z art. 498 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i nieuznanie zasadności roszczenia głównego z pozwu wzajemnego, podczas gdy w realiach niniejszej sprawy prowadzenie przez pozwaną Spółdzielnię egzekucji na podstawie tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty wydanego w sprawie o sygn. akt XII GNC 3643/11 było działaniem bezprawnym i zawinionym. Z ostrożności procesowej apelujący zarzucił nadto naruszenie prawa materialnego tj. art. 667 k.c. w zw. z art. 662 § 1 k.c. oraz art. 353¹ k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię, co doprowadziło do bezzasadnego przyjęcia przez Sąd I instancji, że strony w umowie z dnia 16 listopada 2006 roku odmiennie od regulacji art. 676 k.c. ustaliły zasady rozliczania nakładów, w tym także takich, których poczynienie było niezbędne do doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu przydatnego do umówionego użytku, przez co w konsekwencji, w ocenie Sądu, powodowi nie służyło roszczenie o zwrot żadnych nakładów dokonanych na lokal. W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelujący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez uwzględnienie powództwa wzajemnego w całości (głównego bądź ewentualnego) tj.: a) zasądzenie od pozwanego wzajemnie na rzecz powoda wzajemnego kwoty 9.089,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty; b) względnie o zasądzenie od pozwanego wzajemnie na rzecz powoda wzajemnego kwoty 6.099,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. Nadto apelujący wniósł o zasądzenie od pozwanego wzajemnego na rzecz powoda wzajemnego zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wzajemny wniósł o oddalenie apelacji jako bezzasadnej i zasądzenie od powoda wzajemnego na rzecz pozwanego wzajemnego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Na gruncie obowiązującego kodeksu postępowania cywilnego wyrażono pogląd, że jeżeli chodzi o zarzuty apelacji, to należałoby przyjąć, że są to przesłanki (przyczyny), na których jest oparty wniosek o zmianę lub uchylenie wyroku (T. Ereciński, *Apelacja w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2009, s. 77 i n. oraz (w:) *Kodeks postępowania cywilnego...*, t. 2, red. T. Ereciński, s. 90 i n.; T. Misiuk-Jodłowska (w:) J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapiere, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2007, s. 477). W postępowaniu apelacyjnym skarżący ma pełną swobodę w przedstawianiu zarzutów apelacyjnych i może powoływać się na wszelkie powody zaskarżenia, które uważa za pożądane i odpowiednie z punktu widzenia swojego interesu; jedyne ograniczenie stanowią granice kompetencyjne sądu drugiej instancji. W praktyce chodzi o zarzuty związane z uchybieniami, których - w ocenie

skarżącego - dopuścił się sąd pierwszej instancji w postępowaniu lub przy rozstrzygnięciu sprawy. Rozróżnienie to nawiązuje do tradycyjnego podziału błędów sądu na błędy proceduralne i błędy orzeczenia związane z niewłaściwym zastosowaniem prawa materialnego. Pierwsze z nich związane są z postępowaniem sądu wbrew przepisom prawa procesowego; mogą one powstawać przez cały czas rozpoznawania sprawy. Przy ich rozpatrywaniu - podobnie zresztą jak w odniesieniu do błędów z drugiej grupy - należy zawsze wyjaśnić, czy cechują się one kauzalnością. Inaczej mówiąc, należy stwierdzić istnienie związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia, poza wypadkami naruszenia przepisów proceduralnych skutkujących nieważnością postępowania. Sąd II instancji rozpoznając sprawę na skutek apelacji, nie jest związany podniesionymi w niej zarzutami naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55). Podkreślić należy, że w obecnym modelu procedury cywilnej sąd odwoławczy nie ogranicza się bowiem wyłącznie do kontroli orzeczenia sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielnie ustalenia na podstawie materiału zebranego w sprawie. Dokonanie ustaleń faktycznych umożliwia bowiem sądowi drugiej instancji ustalenie podstawy prawnej wyroku, a więc dobór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnię oraz dokonanie aktu subsumcji. Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter merytoryczny (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 roku, sygn. III CZP 59/98, publ. OSNC 1999/7-8/124; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55 i powołane tam orzecznictwo).

Stosując zatem dyrektywę procesową z art. 382 k.p.c. Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 16 listopada 2006 roku strony zawarły umowę najmu przedmiotowego lokalu w formie pisemnej. Umowa ta została podpisana przez powoda wzajemnego. (okoliczność przyznana przez powoda - protokół rozprawy z dnia 12 grudnia 2017 roku – k. 341 odwrót) Umowa najmu z dnia 16 listopada 2006 roku, na wniosek powoda wzajemnego, została „anulowana”. (zeznania Z. E. – k. 339 odwrót – 340) Prace remontowe objęte sporem były wykonane przed marcem 2007 roku. Nie było ustaleń, że powód wzajemny sam poniesie koszty remontu. (zeznania powoda – k. 341) Postanowienia umowy najmu zawartej w marcu 2007 roku nie dotyczyły remontu już wykonanego. (zeznania Z. E. – k. 339 odwrót – 340) Po zdaniu lokalu i przekazaniu kluczy, w lokalu zostały rzeczy powoda wzajemnego: umywalki, muszla klozetowa, półki, plafony, instalacja elektryczna. Nikt nie zabraniał powodowi wzajemnemu zabrania tych rzeczy. (zeznania powoda – k. 341) Do pisma z dnia 25 stycznia 2012 roku (złożonego w Spółdzielni w dniu 31 stycznia 2012 roku) powód wzajemny załączył faktury na zakup materiałów i wykaz prac remontowych wykonanych w przedmiotowym lokalu. Pismem tym powód wzajemny zwrócił się do Spółdzielni o uwzględnienie poniesionych kosztów w rozliczeniach jakie wystąpią po zakończeniu umowy. Na piśmie poczyniono adnotację: „proszę określić zakres prac i ich koszt”. Wskazano nadto, że na dzień 30 kwietnia 2012 roku zaległość powoda wzajemnego wobec Spółdzielni wynosi 11.205,72 zł. (bezsporne: pismo z dnia 25 stycznia 2012 roku) Spółdzielnia zamierzała rozliczyć się z powodem wzajemnym z kosztów remontu. (zeznania P. P. – k. 355, e-protokół – k. 358)

W rozpoznawanej sprawie apelujący upatrywał wadliwości zaskarżonego wyroku w kontekście naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., art. 207 § 6 k.p.c., art. 207 § 3 k.p.c., art. 246 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. Wobec wskazania w apelacji zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego jak i procesowego zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na podstawie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r. II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128). Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszej kolejności zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 – OSNC 1997/8/112). Wskazać należy, że zarzuty apelacji zarówno dotyczące naruszenia norm prawa procesowego jak i materialnego oparte zostały na twierdzeniu, że Sąd I instancji nieprawidłowo

przyjął, że treść umowy pisemnej z dnia 16 listopada 2006 roku była taka sama jak w umowach z dnia 1 marca 2007 roku oraz a dnia 31 sierpnia 2009 roku w zakresie dotyczącym rozliczenia poniesionych przez powoda wzajemnego nakładów na lokal. Stosownie do treści art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron, na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, 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, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. okazał się zasadny. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji ustalając stan faktyczny w sprawie oraz dokonując oceny materiału dowodowego nie wyprowadził wniosków poprawnych logicznie i znajdujących oparcie w doświadczeniu życiowym oraz w materiale dowodowym znajdującym się w aktach sprawy.

Sąd Okręgowy dokonał zatem własnych ustaleń faktycznych na podstawie przywołanych wyżej dowodów. W ocenie Sądu Okręgowego w dniu 16 listopada 2006 roku została zawarta umowa pisemna najmu przedmiotowego lokalu. Taka umowa została bowiem powodowi okazana na rozprawie w dniu 12 grudnia 2017 roku. Powód nie kwestionował, że na tej umowie jest jego podpis. Umowa ta nie znajduje się w aktach sprawy, lecz nie ulega wątpliwości, że istnieje, a Spółdzielnia dysponuje egzemplarzem tej umowy. Strony w trakcie przesłuchania nie zaprzeczyły, że doszło do zawarcia tej umowy. Przesłuchany członek zarządu Spółdzielni (...) podał jednak, że była umowa najmu z 2006 roku, która na wniosek pozwanego została anulowana. Podkreślił też, że „ta umowa nie była jakby skonsumowana”. Twierdzenia drugiego członka zarządu P. P. o zawarciu umowy w dniu 16 listopada 2006 roku w istocie nie są sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym, bowiem faktycznie doszło do podpisania umowy, a Spółdzielnia dysponuje egzemplarzem tej umowy, na którym znajduje się podpis powoda wzajemnego. Do ustaleń faktycznych należało więc przyjąć zeznania Z. E., które ocenić trzeba jako wiarygodne, gdyż Spółdzielnia przez cały czas trwania procesu, aż do rozprawy z dnia 12 grudnia 2017 roku nigdy nie wskazywała, że przed dniem 1 marca 2007 roku strony łączyła umowa najmu. W tych okolicznościach należało uznać, że strony podpisały w dniu 16 listopada 2006 roku umowę najmu lokalu, lecz na mocy wzajemnego porozumienia umowa ta uległa rozwiązaniu i nigdy nie weszła w życie. W przeciwnym wypadku postawa procesowa Spółdzielni, która konsekwentnie twierdziła o istnieniu stosunku najmu od marca 2007 roku byłoby nieracjonalne. W tych okolicznościach bezzasadne było ustalenie przez Sąd meriti na podstawie zeznań stron treści umowy z dnia 16 listopada 2006 roku. Umowa ta istnieje, wobec czego nie było przeszkód, aby ustalić jej treść, zgodnie z nadanym umowie brzmieniem. Należy mieć przy tym na względzie, że artykuły 246 k.p.c. i 247 k.p.c. dają wyraz wyższości dowodu z dokumentu nad dowodem z przesłuchania świadków lub stron. Dokument utrzuwa treść czynności w chwili jego powstania, a nie podlegając zmianom w czasie, umożliwia obiektywne odtworzenie przed sądem treści czynności prawnej, tak jak ją pierwotnie sprecyzowano. Uprzywilejowanie dokumentu jako środka dowodowego eliminuje więc niebezpieczeństwo wpływu na treść ustaleń sądu zniekształceń związanych z indywidualnymi cechami psychicznymi osób przesłuchiowanych jako świadkowie lub strony. Kwestia ta jednak jest o tyle nieistotna, że umowa z dnia 16 listopada 2006 roku nie obowiązywała stron. Jak wynika z poczynionych ustaleń strony łączyła umowa najmu dopiero od marca 2007 roku, zaś sporne nakłady zostały poczynione przed marcem 2007 roku. Skoro zaś nakłady zostały poczynione zanim zawarto umowę najmu, która obowiązywała, to słusznie podnosi skarżący, że do rozliczeń nie może znaleźć zastosowania art. 676 k.c. Stosownie do treści art. 676

k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący z braku odmiennej umowy może, według swego wyboru, albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Z brzmienia art. 676 k.c. wyraźnie wynika, że przepis ten dotyczy ulepszeń dokonanych przez najemcę w czasie trwania stosunku najmu. W przepisie tym mowa jest bowiem o ulepszeniu rzeczy najętej. Wynika stąd, że do ulepszeń dokonanych przed zawarciem umowy najmu przepis art. 676 k.c. nie ma zastosowania (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1997 roku w sprawie I CKN 318/97, LEX nr 121830).

Skoro więc umowa najmu została zawarta w marcu 2007 roku, a nakłady zostały poczynione przed zawarciem umowy najmu, to nie mogą być one traktowane jako ulepszenie rzeczy najętej.

Podstawę roszczenia powoda wzajemnego o rozliczenie nakładów może więc stanowić art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c., umożliwiający żądanie zwrotu nakładów o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1983 r., IV CR 67/83, OSNC 1983/11/186). Artykuł 226 k.c. wyłącza natomiast stosowanie norm o bezpodstawnym wzbogaceniu do zwrotu nakładów dokonanych przez posiadacza w dacie, w której czynił je nie posiadając jeszcze przymiotu najemcy i w celu stworzenia przedmiotu najmu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 sierpnia 2013 roku w sprawie I ACa 313/13, LEX nr 1363288). Przepis art. 226 k.c. stanowi bowiem w zakresie w nim unormowanym *lex specialis* w stosunku do ogólnych norm o bezpodstawnym wzbogaceniu. Skoro zaś norma regulująca sytuację szczególną uchyla normę ogólną, to należy przyjąć, że art. 226 k.c. wyłącza stosowanie norm o bezpodstawnym wzbogaceniu do zwrotu nakładów dokonanych przez posiadacza (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2000 r., II CKN 704/98, LEX nr 1218147) w dacie, w której czynił je nie posiadając jeszcze przymiotu najemcy i w celu stworzenia przedmiotu najmu.

W tym miejscu należy odnieść się do pisma powoda wzajemnego z dnia 25 stycznia 2012 roku. Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego pisma tego nie można potraktować jako oświadczenia o potrąceniu. W świetle ugruntowanego stanowiska judykatury, oświadczenie o potrąceniu dla swej ważności nie wymaga określonej formy, ale musi pochodzić od uprawnionej strony i wyrażać wolę ukształtowania stosunków prawnych w sposób przewidziany w art. 498 § 2 k.c. Dla swej skuteczności oświadczenie woli musi także konkretyzować rodzaj i wysokość obu wierzytelności objętych potrąceniem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie II CSK 317/11, LEX nr 1229968; podobnie Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie I ACa 1003/15, LEX nr 2016260, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 lutego 2017 roku w sprawie I ACa 1026/17, LEX nr 2256973). W przedmiotowym piśmie powód wzajemny nie oznaczył wierzytelności wzajemnej ani co do wysokości, ani co do jej podstawy prawnej. Podkreślić przy tym należy, że co do zasady procesowy zarzut potrącenia oparty jest na twierdzeniu o wygaśnięciu dochodzonej pozwem wierzytelności na skutek materialnoprawnej czynności z art. 498 k.c. w związku z art. 499 k.c. Oczywiście jest, że oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 k.c., może być złożone przed lub poza procesem, a także przedstawione jednocześnie z podniesieniem procesowego zarzutu potrącenia. Czynność ta musi być jednak bezwzględnie dokonana, by nastąpił skutek w postaci wygaśnięcia wzajemnych wierzytelności. W przedmiotowej sprawie - w ocenie Sądu Okręgowego - nie doszło jednak do potrącenia, gdyż pismo powoda wzajemnego z dnia 25 stycznia 2012 roku nie spełnia wymogów oświadczenia o potrąceniu, choćby z tego względu, że nie konkretyzuje rodzaju i wysokości wierzytelności objętych potrąceniem. Treść pisma wskazuje jedynie na wolę zawarcia porozumienia w przedmiocie wzajemnych rozliczeń. Okolicznością bezsporną jest, że w dniu 31 stycznia 2012 roku powód wzajemny zdał lokal. Zgodnie z treścią art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Skuteczny okazał się więc podniesiony przez Spółdzielnię zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów (roszczenie uległo przedawnieniu z dniem 31 stycznia 2013 roku. W ocenie Sądu Okręgowego powód wzajemny nie może po upływie terminu przedawnienia przewidzianego w art. 229 § 1 k.c. dochodzić równowartości nakładów na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Przepisy zawarte w art. 226 k.c. stanowią w zakresie w tym artykule unormowanym *lex specialis* w stosunku do ogólnych norm o bezpodstawnym wzbogaceniu. Zatem zgodnie z ogólną regułą stosunku *lex specialis* do *lex generalis* przyjąć należy, że przepisy art. 226 k.c. wyłączają stosowanie do zwrotu nakładów

dokonanych przez posiadacza przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu albo że - inaczej mówiąc - nie ma w danym wypadku zbiegu norm. Skoro roszczenia posiadacza, mają od początku tylko jedną podstawę prawną, to niemożność dochodzenia ich na tej podstawie nie uzasadnia oparcia odpowiednich żądań na drugiej, nieistniejącej podstawie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972r., III CZP 22/72, OSNC 1972/12/213, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 sierpnia 2013 roku, I ACa 313/13, LEX nr 1363288). Z tych względów powództwo wzajemne (ewentualne) nie mogło być uwzględnione.

Powództwo wzajemne (główne) również nie zasługiwało na uwzględnienie. Wierzytelność powoda wzajemnego z tytułu dokonanego w przedmiotowym lokalu remontu uległa przedawnieniu. Tym samym - poza kwotą, z zapłaty której został zwolniony przez Spółdzielnię - zobowiązany był do uregulowania należności z tytułu czynszu należnego za najem tegoż lokalu. Spółdzielnia w swym piśmie stanowiącym częściowe zwolnienie powoda wzajemnego z długu dokładnie określiła na poczet jakich należności została zaliczona kwota 6.149,74 zł. Jak wynika z treści tego pisma, do zapłaty nadal pozostała m.in. należność zasądzona nakazem zapłaty w sprawie XII GNc 3643/11. Jak słusznie wskazał Sąd I instancji zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, prowadzenie egzekucji na podstawie tytułu wykonawczego w postaci prawomocnego orzeczenia sądowego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nie jest co do zasady działaniem bezprawnym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2008 r. II CSK 200/2008, LEX nr 470032) a także, że wierzyciel nie ponosi odpowiedzialności na podstawie art. 415 k.c. za szkodę wyrządzoną na podstawie orzeczenia zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, chyba że złożenie wniosku o wszczęcie egzekucji i jego popieranie było zachowaniem zawinionym (uchwała Sądu Najwyższego 7 października 2009 r. w sprawie III CZP 68/09, OSNC 2010/4/52). Zasada ta może doznać jednak wyjątków w sytuacji, gdy w konkretnej sprawie nie występują typowe okoliczności, lecz okoliczności szczególne wskazujące na możliwość działania wierzyciela prowadzącego egzekucję w warunkach bezprawności.

W tym stanie rzeczy nie istniała żadna podstawa do niewszczywania postępowania egzekucyjnego na podstawie nakazu zapłaty wydanego w sprawie XII GNc 3643/11, zaś częściowe zwolnienie powoda wzajemnego z długu należy wiązać z intencją ostatecznego zamknięcia rozliczeń pomiędzy stronami. Spółdzielni przysługiwała bowiem wierzytelność wynikająca z nakazu zapłaty w sprawie XII GNc 3643/11.

Sąd Okręgowy podziela pozostałe ustalenia dokonane przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je jako własne, nie widząc potrzeby ich powtarzania.

Zarzut naruszenia art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 415 k.c. w zw. z art. 498 § 1 i 2 k.c. okazał się chybiony. Natomiast mimo zasadności pozostałych zarzutów apelującego, z uwagi na skutecznie podniesiony przez Spółdzielnię zarzut przedawnienia wyrok Sądu Rejonowego mimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804, ze zm.) w brzmieniu nadanym rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1667), które weszło w życie z dniem 27 października 2016 roku i zasądził od powoda wzajemnego na rzecz pozwanego wzajemnego kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.