

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 9 grudnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 9 grudnia 2021 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

przeciwko I. K. i K. N.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 17 listopada 2020 r.

sygn. akt I C 1240/20

- 1. odrzuca apelację wniesioną w zakresie punktu 2. wyroku,**
- 2. oddala apelację w pozostałym zakresie,**
- 3. zasądza od pozwanych na rzecz powoda kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, z tym zastrzeżeniem, że uiszczenie powyższej kwoty przez jednego z pozwanych zwalania z obowiązku drugiego.**

Małgorzata Wiśniewska

UZASADNIENIE

(...)spółka z o. o. z siedzibą w P. domagał się zasądzenia od I. K. i K. N. kwoty 8.421,44 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od 1 marca 2018 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania oraz skapitalizowanych odsetek w kwocie 250,90 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa twierdziła, iż pozwani w okresie od 1 marca 2018 r. do 31 października 2018 r. zajmowali bezumownie lokal mieszkalny nr 2a położony przy ul. (...) w P. mimo wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem na 28 lutego 2018 r. Roszczenie obejmowało odszkodowanie za bezumowne korzystanie, opłaty za media i wywóz nieczystości oraz skapitalizowane odsetki.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2020 r., sygn. akt I C 1240/20 Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

1) zasądził od pozwanych I. K. i K. N. na rzecz powódki (...) sp. z o.o. w P. kwotę 8.612,34 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

a) od kwoty 8.421,44 zł od dnia 1 listopada 2018 r. do dnia 27 lipca 2020 r.

b) od kwoty 8.361,44 zł od dnia 28 lipca 2020 r. do dnia zapłaty

c) od kwoty 250,90 zł od dnia 09 marca 2019 r. do dnia zapłaty

z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego do wysokości dokonanej zapłaty;

2) oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3) kosztami procesu obciążył w całości pozwanych i z tego tytułu zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.251 zł.

Podstawą powyższego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego:

W dniu 1 grudnia 2014 r. (...) spółka z o. o. z siedzibą w P. zawarł z I. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego. Powyższe nastąpiło w związku z ofertą złożoną w przetargu na wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m⁽²⁾ w trybie § 12 Uchwały Nr (...) Rady Miasta P. z 26 marca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta P.. Na mocy ww. umowy (...) sp. z o.o. jako wynajmujący i uprawniony do dysponowania lokalem mieszkalnym przy ul (...) o łącznej powierzchni 83,30 m⁽²⁾ uprawnił do zamieszkiwania w nim I. K., K. N. i A. N.. Zgodnie z § 9 umowy najemcy zobowiązani byli do uiszczania czynszu, którego stawka określona została w złożonej ofercie przetargu z 9 września 2013 r. oraz opłat za media i gospodarowanie odpadami. Przewidziano możliwość zmian stawek czynszu w trybie i na zasadach określonych w ustawie. Jednocześnie, z uwagi na wykonanie przez najemcę remontu lokalu, uzgodniono, że najemcy będzie przysługiwała ulga w czynszu w wysokości kwoty odpowiadającej iloczynowi powierzchni użytkowej lokalu i różnicy między miesięczną stawką czynszu zaoferowaną przez najemcę, tj. 12,60 zł za m⁽²⁾ a stawką wywoławczą, tj. 7,10 zł za m⁽²⁾, nie dłużej niż przez 60 miesięcy do czasu osiągnięcia kwoty 50% szacunkowych kosztów remontu. W konsekwencji, zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy, czynsz w okresie do 30 listopada 2019 r. miał wynosić 591,43 zł miesięcznie, a od 1 grudnia 2019 r. 1.049,58 zł miesięcznie. W § 13 ust 3 umowy przewidziano, że w razie nieoddania do dyspozycji wynajmującego lokalu w terminie 14 dni od zakończenia umowy najemca jest zobowiązany do uiszczania miesięcznego odszkodowania w wysokości 100 % czynszu należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy.

Wobec nieuiszczania czynszu i opłat przez okres co najmniej trzech miesięcy, i to mimo upomnienia i zakreślenia dodatkowego terminu, pismem z 29 grudnia 2017 r. wypowiedziano najemcom przedmiotową umowę.

Wyrokiem z 22 października 2019 r. w sprawie o sygnaturze IX C 1047/19 Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, na skutek powództwa (...) spółka z o.o. z siedzibą w P., nakazał I. K., K. N. i A. N., aby opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny przy ul (...) w P., orzekając jednocześnie o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W ww. sprawie ustalono, że umowa najmu została skutecznie wypowiedziana pismem z 29 grudnia 2017 r. doręczonym 25 stycznia 2018 r.

Od dnia 1 marca 2018 r. do dnia 31 października 2018 r. I. K. i K. N. zajmowali lokal przy ul (...) w P.. W okresie tym winni opłacać koszty ogrzewania w kwocie 382,35 zł miesięcznie, zimnej wody w kwocie 18,16 zł miesięcznie, ciepłej wody 24,74 zł miesięcznie i opłaty za wywóz śmieci 36 zł miesięcznie.

W dniu 28 lipca 2020 r. pozwani dokonali trzech wpłat po 20 zł z tytułu należności za marzec 2018 r.

Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:

W ustalonym stanie faktycznym nie mogło budzić wątpliwości, że umowa najmu została skutecznie rozwiązana. Spełnione zostały wszelkie wymogi wynikające z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: u.o.p.l.). Zostało to potwierdzone

także w wyroku Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z 22 października 2019 r. w sprawie IX C 1047/19.

W konsekwencji pozwani w okresie dochodzonym pozwem zajmowali lokal bez tytułu prawnego w rozumieniu art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l., zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. W myśl art. 18 ust. 2 u.o.p.l.- z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. Przy tym osoby uprawnione do lokalu zamiennego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Podstawę do dochodzenia odszkodowania od pozwanych stanowił też § 13 ust. 3 umowy najmu.

Powód miał w sprawie legitymację czynną. Przez właściciela zgodnie z art. 2 u.o.p.l. rozumieć należy bowiem także wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Nadto legitymacja ta wynikała z zawartej umowy najmu.

Bezzasadne były zarzuty pozwanych co do abuzywności postanowień umowy najmu. Sam fakt, że wynajmującym jest spółka prawa handlowego, nie przesądza o tym, że jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 22¹ k.c. Umowa najmu została zawarta w wykonaniu zadania własnego gminy w postaci gospodarki nieruchomościami gminy (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminny). Pozwani nie byli więc konsumentami w rozumieniu art. 22¹ k.c. Czynsz stanowił główne świadczenie stron i został sformułowany w sposób jednoznaczny (art. 385¹ § 1 k.c.). Nawet więc, gdyby uznać, że można oceniać postanowienia umowy w kontekście ich abuzywności, nie odniosłoby to skutku co do wysokości czynszu. Nadto, sposób ustalenia wysokości należnego czynszu, zwłaszcza w okresie pierwszych 60 miesięcy trwania umowy, nie kształtował praw i obowiązków najemców w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, z rażącym naruszeniem ich interesów. Również takiego charakteru nie miało postanowienie o wysokości odszkodowania w razie braku zwrotu lokalu. Brak zatem podstaw do podważenia umowy w zakresie istotnych dla sprawy jej postanowień.

Powód żądał zwrotu opłat za media i wywóz nieczystości. Niewątpliwie zaś pozwani mieli obowiązek opłaty te uiszczać z uwagi na zajmowanie lokalu. Wysokość odszkodowania w kwocie 591,43 zł miesięcznie za lokal, który mógł być wykorzystywany przez pozwanych na cele mieszkalne dla trzyosobowej rodziny była na tyle niska, że niewątpliwie, w świetle zasad doświadczenia życiowego, powód mógłby uzyskać wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie lokalu w takiej wysokości, nawet gdyby umowa, z której wywodził roszczenia, nie została skutecznie zawarta.

Pozwani powinni więc za każdy miesiąc zajmowania lokalu uiszczać odszkodowanie w kwocie 591,43 zł miesięcznie oraz opłaty za media i wywóz śmieci w łącznej kwocie 461,25 zł, co łącznie daje kwotę 1.052,68 zł miesięcznie. Za objęty żądaniem pozwu okres ośmiu miesięcy łącznie pozwani powinni zapłacić 8.421,44 zł. Skoro w toku postępowania wpłacili 60 zł, to zasądzeniu z tego tytułu podlegało 8.361,44 zł.

Jako podstawę prawną orzeczenia o odsetkach Sąd Rejonowy wskazał art. 481 § 1 i 2 k.c., a jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu art. 98 1 i 3 zdanie pierwsze k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani.

Zaskarżyli wyrok w całości.

Zarzucili Sądowi I instancji:

1) brak przeprowadzenia dowodów zgłoszonych przez stronę pozwaną z przesłuchania świadków m.in. J. P. i A. S. (byłych prezesów (...)), których zeznania miały potwierdzić zapisy abuzywne i zamiar zamiany zajmowanego lokalu na mniejszy,

2) brak dogłębnej analizy umowy pod względem klauzul abuzywnych w niej zawartych, których występowanie w umowie skutkowałoby jej niestosowaniem (w tym nieważnością zapisów, na podstawie których obliczona została kwota odszkodowania, której domagał się powód),

3) bezpodstawne naliczenie opłat za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego w kwocie zasądzonej 8.421,44 zł z odsetkami za opóźnienie, pomimo że zawarta między stronami umowa najmu zawierała klauzule abuzywne.

Apelujący wnieśli o:

1) wstrzymanie powództwa do czasu rozpatrzenia pozwu wzajemnego złożonego do pozwu powoda w toczącej się sprawie przed Sądem Okręgowym w Poznaniu o sygn. akt XII C 820/20 z tego samego stosunku prawnego,

ewentualnie:

2) o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,

3) o przeanalizowanie zapisów umowy z (...) (wzór nr 75) pod kątem klauzul abuzywnych, w szczególności zapisów § 5 pkt. 1 i 2 oraz § 8 pkt. 1 i 4 § 9 pkt. 1, 4 i 7 i klauzul zawartych w porozumieniu remontowym, dotyczących utraty poniesionych kosztów remontu, a także klauzul dotyczących pozostawienia kosztów wykonanego remontu na wypadek rozwiązania umowy,

4) o obciążenie kosztami procesu strony powodowej.

Wnieśli także o „przeanalizowanie zapisów umowy z (...) (wzór nr 75)” pod kątem klauzul abuzywnych, w szczególności zapisów § 5 pkt 1 i 2 oraz § 8 pkt 1 i 4, § 9 pkt 1,4 i 7 co do tego, czy klauzule dotyczące utraty poniesionych kosztów remontu oraz pozostawienia kosztów wykonanego remontu na wypadek rozwiązania umowy były zgodne z prawem. Zdaniem pozwanych, z uwagi na abuzywny charakter zapisów umowy, okoliczność, że nie znali treści umowy przed jej podpisaniem i nie mieli możliwości jej negocjowania („zostali zmuszeniu do podpisania umowy zgodnie z wzorem 75”), a jej zapisy zostały im narzucone bez możliwości indywidualnego uzgodnienia, umowa w sposób rażąco naruszała ich interesy i była sprzeczna z dobrymi obyczajami, a w konsekwencji nieskuteczna. Klauzule abuzywne zawarte były także w porozumieniu remontowym z 2013 r.

Pozwani zakwestionowali prawidłowość oceny Sądu orzekającego w kwestii statusu powoda jako przedsiębiorcy i pozwanych jako konsumentów, a także prawidłowość oceny odnoszącej się do skutecznego rozwiązania umowy najmu z uwagi na wymogi wynikające z art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. W ocenie apelujących, Sąd I instancji wybiórczo zastosował przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego; nie wziął bowiem pod uwagę kosztów, jakie pozwani musieli ponieść, by zamieszkać w mieszkaniu, a jedynie zaległość czynszową.

Zakwestionowali także poprawność oceny, że czynsz stanowił główne świadczenie umowne i został w umowie sformułowany w sposób jednoznaczny (art. 385¹ k.c.). Podnieśli, że w umowie najmu czynsz w ogóle nie został oznaczony; w umowie znajdowało się odwołanie do załącznika nr 1, a ten w skomplikowany sposób określał sposób obliczenia czynszu. Stawka czynszu i ewentualnego odszkodowania została ustalona jednostronnie przez (...) w sposób niezrozumiały dla najemcy, bez możliwości negocjacji, o czym pozwani nie wiedzieli w momencie wykonywania remontu. Umowa najmu została zawarta pod przymusem i groźbą, że pozwani zostaną pozbawieni wszystkich zainwestowanych w mieszkanie pieniędzy.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była bezzasadna.

Na wstępie zaznaczenia wymagało, że w postępowaniu uproszczonym (a w takim postępowaniu sprawa była rozpoznawana, art. 505¹ § 1 k.p.c.), zgodnie z art. 505¹³ § 2 k.p.c., jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W takim przypadku ogranicza się ono do rozważenia zasadności podniesionych w środku odwoławczym zarzutów. Środek odwoławczy w postępowaniu uproszczonym ma bowiem charakter ograniczony i jego celem jest zbadanie zgodności zaskarżonego wyroku z prawem. Dlatego, zgodnie z art. 505⁹ § 1¹ pkt 1 i 2 k.p.c., można oprzeć apelację wyłącznie na zarzucie naruszenia prawa materialnego przez jego błędną wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie lub na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Tylko w granicach zgłoszonych zarzutów sąd odwoławczy bada sprawę.

Pozwani podnieśli zarzuty z obu ww. kategorii. Rozważania nad ich zasadnością należało rozpocząć od tych, które miały za przedmiot postępowanie dowodowe, tj. przeprowadzenie dowodów, a następnie ich ocenę oraz będące ich wynikiem wnioski co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

W ocenie apelujących, Sąd I Instancji niezasadnie pominął zgłoszone przez nich dowody o przesłuchanie świadków A. S. i M. P. (wniosek zgłoszony w piśmie z 7 października 2020 r., k.78, nie obejmował przy tym przesłuchania w charakterze świadka J. P., jak wskazano w apelacji). Pierwszy z ww. świadków miał być przesłuchany na okoliczność „prowadzonych mediacji i obietnicy zawarcia nowej uczciwej umowy lub zamiany mieszkania”, a drugi na okoliczność „zapisów zawartych w porozumieniu z dnia 31.10.2013 umowie najmu z dnia 1 grudnia 2014” (zob. wniosek dowodowy k. 78).

Zgodnie z art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. sąd może pominąć dowód mający wykazać fakt bezsporny, nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy lub udowodniony zgodnie z twierdzeniem wnioskodawcy. Powód dochodził w sprawie roszczenia, dla którego podstawą był fakt zajmowania przez pozwanych lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P. w okresie od 1 marca 2018 r. do 31 października 2018 r. bez podstawy prawnej, z uwagi na rozwiązanie stosunku najmu, przy czym fakt rozwiązania stosunku najmu był na etapie postępowania przed Sądem I instancji bezsporny. W żadnym z pism procesowych ani w żadnym z oświadczeń złożonych podczas rozprawy pozwani nie kwestionowali bowiem zawartego w pozwie twierdzenia powódki, że utracili prawo do korzystania z przedmiotowego lokalu na skutek wypowiedzenia przez powódkę umowy najmu pismem z 29 grudnia 2017 r. (ze skutkiem na 28 lutego 2018 r.). Nie zakwestionowali także wskazania powódki zawartego w piśmie z 10 lipca 2020 r., że 22 października 2019 r. w sprawie IX C 1047/19 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu został wydany wyrok nakazujący pozwany opróżnienie, opuszczenie i wydanie powódce przedmiotowego lokalu i że przesłanką takiego orzeczenia było ustalenie, że umowa najmu została wypowiedziana pismem z 29 grudnia 2017 r. (kserokopia ww. wyroku k. 55 akt); powódka podała w tym piśmie, że powyższy wyrok uprawomocnił się, poza rozstrzygnięciem o przyznaniu pozwany prawa do lokalu socjalnego, czego również pozwani nie kwestionowali.

Skoro zatem roszczenie strony powodowej dotyczyło odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w okresie po rozwiązaniu stosunku najmu, to fakty wskazywane we wniosku dowodowym pozwanych (zob. wyżej) uznać należało za pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ewentualne rozmowy stron (negocjacje) w przedmiocie zamiany mieszkania na inne lub w przedmiocie zmiany treści umowy najmu pozbawione były bowiem znaczenia dla zasadności roszczenia strony powodowej. Z uwagi na fakt, że nie doprowadziły one do zawarcia porozumienia - co jest okolicznością bezsporną - nie można uznać, by w jakikolwiek sposób wpływały na treść umowy najmu, rozmiar roszczenia odszkodowawczego powódki i miały znaczenie dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia. Tak samo należy ocenić znaczenie porozumienia zawartego przez strony 31 października 2013 r., poprzedzającego zawarcie umowy najmu, które – jak wskazywali pozwani – regulowało kwestię wykonania przez nich remontu lokalu, który następnie stał się przedmiotem najmu. Treść tego porozumienia nie miała bowiem związku z istotą sprawy, co bardziej szczegółowo zostanie wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia. „Zapisy” zawarte w umowie najmu z 1 grudnia 2014 r. wynikały z dokumentu tej umowy i ten dokument stanowił źródło dowodowe dla ich ustalenia. Słusznie Sąd Rejonowy

uznał zatem za zbędne prowadzenie postępowania dowodowego w zakresie wnioskowanym przez pozwanych (oddalił wnioski dowodowe pozwanych postanowieniem z 3 listopada 2020 r.).

W apelacji pozwani zakwestionowali także prawidłowość oceny Sądu Rejonowego odnoszącej się do skutecznego rozwiązania umowy najmu z uwagi na wymogi wynikające z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: u.o.p.l.). W ocenie apelujących, dokonując takiej oceny, Sąd I instancji wybiórczo zastosował przepisy ww. ustawy; nie wziął bowiem pod uwagę kosztów, jakie pozwani musieli ponieść, by zamieszkać w mieszkaniu, a jedynie zaległość czynszową.

Tak sformułowany zarzut świadczy o tym, że pozwani nie kwestionowali istnienia „zaległości czynszowej”, a więc faktu niepłacenia czynszu najmu, natomiast uznawali, że dla oceny skuteczności wypowiedzenia umowy najmu z tej przyczyny konieczne jest uwzględnienie także „kosztów, jakie pozwani musieli ponieść, by zamieszkać w mieszkaniu”. Ocena pomijająca ten ostatni element jest, zdaniem pozwanych, wybiórcza, gdyż nie uwzględnia faktu dokonania przez pozwanych remontu w lokalu, a konkluzja o rozwiązaniu stosunku najmu z uwagi na wyczerpanie wymogów wynikających z art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. jest wobec tego pominięcia nieprawidłowa.

Wskazany przez apelujących przepis ustawy określa przesłankę uprawniającą wynajmującego do wypowiedzenia stosunku najmu, którą jest zwłoka z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela, które pobiera od najemcy właściciel, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Nie ma więc podstaw, by na gruncie tej normy uzależniać możliwość wypowiedzenia stosunku najmu od jakichkolwiek rozliczeń pomiędzy wynajmującym a najemcą z tytułu nakładów dokonanych przez najemcę na lokal stanowiący przedmiot najmu. Możliwość wypowiedzenia stosunku najmu powstaje bowiem wtedy, gdy najemca nie realizuje swojego podstawowego obowiązku umownego, jakim jest zapłata czynszu najmu; ustawodawca nie uzależnił skorzystania przez wynajmującego z uprawnienia do wypowiedzenia stosunku najmu od innych przesłanek. Nawet zatem, jeżeli istnieją innego rodzaju rozliczenia pomiędzy wynajmującym a najemcą, to nie pozbawiają wynajmującego możliwości skorzystania z uprawnienia określonego w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. Skuteczność oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu sąd ocenia zatem przy uwzględnieniu przesłanek w tym przepisie wskazanych, a nie innych okoliczności, w szczególności stanu rozliczeń pomiędzy stronami stosunku najmu z tytułu „kosztów, jakie pozwani musieli ponieść, by zamieszkać w mieszkaniu”. Nieuprawniony był zatem zarzut pozwanych dotyczący kryteriów oceny dokonanej przez Sąd I instancji w zakresie przesłanek wypowiedzenia. Pominięcie okoliczności związanych z „kosztami, jakie pozwani musieli ponieść, by zamieszkać w mieszkaniu”, nie świadczy o tym, że ustalenia Sądu Rejonowego były niepełne i niewystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy, a dokonana ocena podstaw wypowiedzenia wybiórcza.

Z uwagi na brak skutecznego podważenia przez apelujących ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy Sąd Okręgowy przyjął je w całości za własne. Stały się one podstawą do oceny prawidłowości materialnoprawnej zaskarżonego wyroku.

Przechodząc do zarzutów apelacyjnych mających za przedmiot naruszenie norm prawa materialnego wskazać należy, że w pierwszej kolejności wymagał przesądzenia zarzut dotyczący statusu pozwanych jako konsumentów w relacji do strony powodowej. Sąd Rejonowy odmówił pozwanym takiego statusu, wskazując na zawarcie umowy najmu w wykonaniu zadania własnego gminy w postaci gospodarki nieruchomościami gminy (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym; dalej: u.s.g.). Z wywołu Sądu I instancji (k. 145) wynika, że uznaje wykonywanie takiego zadania za wykluczające status wynajmującego jako przedsiębiorcy. Jest to pogląd nieprawidłowy.

Po pierwsze, w orzecznictwie podkreśla się, że sam charakter roszczenia nie stoi na przeszkodzie zakwalifikowaniu go jako pozostającemu w związku z działalnością gospodarczą. Dla kwalifikacji roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej nie ma bowiem znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia - może być ono czynnością prawną, czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie

wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia czy korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej, lecz decydujący jest jego związek z działalnością gospodarczą.

Gospodarowanie nieruchomościami należy do zadań własnych gminy (art. 7 ust. 1 pkt 1 u.s.g.) i jest zadaniem użyteczności publicznej (art. 9 ust. 4 u.s.g.). Gmina może przy tym prowadzić działalność gospodarczą w granicach określonych artykułem 9 ust. 2 u.s.g. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1992 r., sygn. akt III CZP 134/92, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013 r., sygn. akt III CZP 43/13). Oznacza to, że zadania własne gminy mogą być przedmiotem działalności zarówno gospodarczej, jak i niegospodarczej, z tym, że działalność gospodarcza nie może wykraczać poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, chyba że odrębna ustawa na to zezwala. Skoro gospodarowanie nieruchomościami należy do zadań własnych gminy i jest zadaniem użyteczności publicznej (art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 9 ust. 4 u.s.g.), to gmina w tym zakresie może prowadzić działalność gospodarczą (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1992 r., III CZP 134/92, OSNCP 1993, Nr 5, poz. 79; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 156/92, OSNCP 1993, Nr 9, poz. 152; uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1995 r. III CZP 6/95, OSNC 1995, Nr 5, poz. 72, a także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2006 r. III CZP 124/05 OSNC 2006/12/201). Działalność gospodarcza prowadzona przez gminę musi odpowiadać kryteriom tego rodzaju aktywności, posiadać jej cechy charakterystyczne takie jak: fachowość, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalnego gospodarowania, działanie na własny rachunek, powtarzalność działań oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym (zob. uzasadnienia uchwał składow siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 40/91, OSNCP 1992, Nr 2, poz. 17 oraz z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, OSNCP 1992, Nr 5, poz. 65), przy czym z uwagi na charakter podmiotu, jakim jest jednostka samorządu terytorialnego, kryterium zysku nie ma znaczenia dominującego. Wynajmowanie lokali spełnia powyższe kryteria.

Po drugie, w rozpoznawanej sprawie stroną umowy zawartej z pozwanymi nie była gmina, ale spółka prawa handlowego – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która z istoty swojej jest przedsiębiorcą (każda). Formalnym tego potwierdzeniem jest wpis do rejestru przedsiębiorców. Zgodnie z treścią wpisu dotyczącego powodowej spółki (k. 7 akt), przedmiotem przeważającej działalności powodowej spółki jako przedsiębiorcy jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Niezrozumiałe jest w tych okolicznościach stwierdzenie Sądu Rejonowego, że wynajmujący nie był przedsiębiorcą, a pozwani nie mieli statusu konsumentów w relacji ze stroną powodową, wynikającej z umowy najmu. To, że powodowa spółka jest spółką, której jedynym wspólnikiem jest Miasto P. i że została utworzona w celu realizacji zadania własnego gminy polegającego na gospodarowaniu nieruchomościami, nie pozbawia jej statusu przedsiębiorcy; odmienne stwierdzenie Sądu I instancji pozostaje w oczywistej sprzeczności z naturą podmiotu, jakim jest powodowa spółka i z charakterem prowadzonej przez nią działalności.

Nieprawidłowo zatem Sąd Rejonowy przyjął, że pozwani – na gruncie stosunku najmu wiążącego ich ze stroną powodową – nie byli konsumentami w rozumieniu art. 22¹ k.c. (trafny był zarzut apelacyjny w tym względzie), chociaż ta błędna ocena nie miała ostatecznie wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, ponieważ Sąd dokonał oceny umowy najmu na gruncie art. 385¹ § 1 k.c., a ocenę tę uznać należy za prawidłową. Nie ulega przy tym wątpliwości, że w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przeznaczonego do zaspokajania osobistych potrzeb mieszkaniowych najemcy i osób bliskich z przedsiębiorcą najemca jest konsumentem (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 2000 r., sygn. akt III CZP 26/99), co obliguje do oceny umowy na podstawie ww. normy.

Pozwani mogli więc powołać się w rozpoznawanej sprawie na ochronę przewidzianą w art. 385¹ § 1 k.c., a Sąd orzekający powinien dokonać kontroli postanowień zawartej między stronami umowy najmu z punktu widzenia abuzywności, i to z urzędu (por. wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 4 czerwca 2020 r., C-495/19).

Zgodnie z art. 385¹ § 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego

interesy. Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Nie budziło w rozpoznawanej sprawie wątpliwości to, że postanowienia umowy najmu z 1 grudnia 2014 r. nie zostały indywidualnie uzgodnione. Umowa została zawarta przy pomocy wzorca (art. 385¹ § 3 k.c.), co wyraźnie wskazano w jej treści (k. 8 „Zgodnie z wzorem nr 75”), a powód nie wykazał, by jej postanowienia były wynikiem uzgodnień stron. Rację miał przy tym Sąd I Instancji, że czynsz w przypadku umowy najmu jest głównym świadczeniem najemcy. Jak podnosi się w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej za „warunki umowy wchodzące w zakres pojęcia ‘głównego przedmiotu umowy’ [...] należy uważać warunki, które określają podstawowe świadczenia w ramach danej umowy i które z tego względu charakteryzują tę umowę. Natomiast warunki, które wykazują charakter posiłkowy względem warunków definiujących samą istotę stosunku umownego, nie mogą być objęte rzeczonym pojęciem” (por. wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 3 października 2019 r. w sprawie C#621/17). Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego pojęcie głównego świadczenia stron należy „interpretować raczej wąsko, w nawiązaniu do elementów przedmiotowo istotnych umowy” (por. wyrok Sądu Najwyższego Izba Cywilna z dnia 8 czerwca 2004 r., sygn. akt I CK 635/03). Zgodnie zaś z 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. Czynsz jest zatem elementem, choć oczywiście nie jedynym, pozwalającym na odróżnienie najmu od innych umów i ma charakter głównego świadczenia najemcy w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., co wyklucza poddanie zapisu umowy najmu w zakresie czynszu (jego wysokości) ocenie pod kątem abuzywności. Byłoby to możliwe tylko w przypadku, gdyby postanowienie umowy w tym zakresie nie zostało sformułowane w sposób jednoznaczny, ale – w ocenie Sądu odwoławczego – nie ma podstaw do takiej oceny.

Stawka czynszu najmu w umowie, którą strony zawarły 1 grudnia 2014 r., została określona w sposób jednoznaczny. Nie ma przy tym znaczenia, że nastąpiło to w treści załącznika nr 1 do umowy, a nie w treści samej umowy. W treści umowy wskazano bowiem jednoznacznie, że „stawkę i sposób wyliczenia czynszu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu, określa załącznik nr 1 do umowy” (§ 9 ust. 4 umowy najmu, k. 9 akt). Z treści tego załącznika (k. 11-akt), podpisanego przez obie strony umowy jednocześnie z zawarciem umowy, w sposób nie budzący żadnych wątpliwości wynika natomiast wysokość czynszu najmu oraz pozostałych opłat, które mieli uiszczać pozwani, w okresie od 1 grudnia 2014 r. do 30 listopada 2019 r. (970,03 zł, w tym 591,43 zł – czynsz najmu) oraz w okresie od 1 grudnia 2019 r. (czynsz najmu – 1.049,58 zł plus opłaty niezależne od wynajmującego wskazane kwotowo w punkcie I.2) załącznika). Oznacza to, że wskazanie wysokości czynszu najmu i pozostałych opłat, które pozwani mieli uiszczać na rzecz strony powodowej było jasne, jednoznaczne i nie mogło budzić żadnych wątpliwości co do głównego świadczenia pozwanych.

W konsekwencji postanowienia umowne określające to świadczenie nie podlegały kontroli przewidzianej w art. 385¹ § 1 k.c., której przeprowadzenie postulowali pozwani. Trafnie Sąd Rejonowy odmówił dokonania takiej oceny w zakresie wysokości czynszu najmu, będącego głównym świadczeniem pozwanych, jednoznacznie sformułowanym w umowie, a zarzut naruszenia art. 385¹ k.c. był bezzasadny. Wykluczone było także dokonywanie takiej kontroli przez Sąd odwoławczy. Pozwana podpisała umowę najmu (wraz z załącznikiem nr 1), co prowadziło do określenia wysokości czynszu najmu w sposób z niej wynikający i obecnie nie może tego podważyć przez zastosowanie art. 385¹ § 1 k.c. z przyczyn wyżej wskazanych.

W apelacji został także zgłoszony zarzut, że „umowa najmu została zawarta pod przymusem i groźbą, że pozwani zostaną pozbawieni wszystkich zainwestowanych w mieszkanie pieniędzy”. W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 28) pozwani wskazywali z kolei, że miało miejsce „celowe przymuszenie Pozwanych do zawarcia umowy z (...) Sp. z o.o. W przypadku jeśli Pozwani nie podpisaliby umowy, tracą majątek własny zainwestowany w lokal”. Zgodnie z art. 87 k.c. i art. 88 k.c., złożenie oświadczenia pod wpływem bezprawnej groźby, uprawnia do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia poprzez pisemne oświadczenie złożone osobie, do której wadliwe oświadczenie było

skierowane; uprawnienie do uchylenia się wygasa przy tym w razie groźby z upływem roku od chwili, gdy stan obawy ustał. Obawa musi dotyczyć poważnego niebezpieczeństwa osobistego lub majątkowego.

Wydaje się, że pozwani powoływali się na poważne niebezpieczeństwo majątkowe, wskazując na groźbę, że „zostaną pozbawieni wszystkich zainwestowanych w mieszkanie pieniędzy”, jako okoliczność, która skłoniła pozwaną do podpisania umowy najmu z 1 grudnia 2014 r. Należy zatem wskazać, że z zebranego materiału (a on stanowi podstawę oceny) nie wynika, by wobec pozwanych były kierowane groźby w rozumieniu art. 87 k.c. i że to one spowodowały zawarcie przez pozwaną umowy z 1 grudnia 2014 r. Groźba według art. 87 k.c. przejawia się w zapowiedzi wywołania lub pogłębienia nieszczęścia (trudnego położenia), w jakim znajduje się osoba składająca oświadczenie woli i musi być celowa. O groźbie można zatem mówić wówczas, gdy dany podmiot podejmuje działanie tego rodzaju, formułuje zapowiedź o ww. cechach i kieruje ją do innej osoby w celu wywołania jej działania w postaci złożenia określonego oświadczenia woli. To, że pozwani obawiali się, że „zostaną pozbawieni wszystkich zainwestowanych w mieszkanie pieniędzy”, jeżeli nie podpiszą umowy najmu z powodem, a to w związku z wykonaniem wcześniej w lokalu stanowiącym przedmiot umowy remontu na podstawie porozumienia z 31 października 2013 r., i że z tej przyczyny zdecydowali się na zawarcie umowy z 1 grudnia 2014 r., nie oznacza, że strona powodowa groziła pozwanym (skierowała do nich bezprawną groźbę) i że zaistniał stan rzeczy określony hipotezą art. 87 k.c. Na gruncie zebranego w sprawie materiału nie ma podstaw do sformułowania takiego wniosku.

Nadto, nawet wypełnienie przesłanek określonych hipotezą art. 87 k.c. nie powoduje bezwzględnej bezskuteczności czynności prawnej. Ustawodawca dał osobie, która złożyła oświadczenie pod wpływem bezprawnej groźby, możliwość uchylenia się od jego skutków, a więc przewidział w tym przypadku słabszą sankcję, zależną od woli zainteresowanego. By doszło do pozbawienia złożonego oświadczenia skutków, zainteresowany musi złożyć oświadczenie o uchyleniu się tych skutków, w formie i w terminie określonych w ustawie (art. 87 i 88 k.c.). Pozwani nie wykazali, by I. K. jako strona umowy najmu takie oświadczenie złożyła, a zatem nie ma podstaw, by przyjąwszy, że – z powodu groźby – uchyliła się od skutków swojego oświadczenia złożonego 1 grudnia 2014 r., nawet gdyby uznać, że groźba miała miejsce.

W tym miejscu odnieść się należy także do zagadnienia konsekwentnie podnoszonego przez pozwanych i mającego dla nich kluczowe znaczenie, a mianowicie do kwestii rozliczenia nakładów poczynionych przez pozwanych w przedmiotowym lokalu. Sprowadza się ono do zagadnienia, czy pozwanym przysługuje zwrot pełnej wartości tych nakładów czy zwrot limitu poniesionych nakładów w wysokości 50%; według postanowienia zawartego w § 9 ust. 7 umowy z 1 grudnia 2014 r. miałyby to być kwota 50% z kwoty 70.011,17 zł (k. 9), która nadto miała być rozliczona w formie ulgi w uiszczaniu czynszu najmu opisanej w umowie i w załączniku nr 1 do umowy. Jak wynika z treści pism procesowych pozwanych, a także z treści korespondencji pomiędzy pozwanymi i stroną powodową, ten zapis umowy pozwani uznają za krzywdzący i do tego zapisu odnosiły się zasadniczo ich zastrzeżenia oraz zarzuty abuzywności.

Konieczne jest więc wskazanie, że w rozpoznawanej sprawie kwestionowany przez pozwanych zapis umowy, na gruncie którego powstał spór co do zakresu roszczenia przysługującego pozwanym w związku z remontem przeprowadzonym w lokalu stanowiącym przedmiot najmu, nie był przedmiotem oceny sądu. Kwestia rozliczeń między stronami z tytułu remontu, którego pozwani dokonali, wykraczała bowiem poza zakres sporu o odszkodowanie za zajmowanie lokalu po zakończeniu stosunku najmu. Przysługiwanie pozwanym roszczenia związanego z nakładami na lokal mogłoby mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy i podlegałoby badaniu wyłącznie w sytuacji, gdyby pozwani wykazali i przedstawili swoją wierzytelność z tego tytułu do potrącenia z wierzytelnością strony powodowej albo wnieśli powództwo wzajemne (art. 204 k.p.c.), ale takich czynności pozwani nie dokonali. Powyższe nie wyłącza przy tym możliwości dochodzenia przez pozwanych rozliczenia nakładów poczynionych na przedmiotowy lokal w osobnym procesie. Wskazywał na to trafnie już sąd rozpoznający sprawę IX C 1047/19 o eksmisję (zob. uzasadnienie wyroku w ww. sprawie k. 58-59 akt). W takim procesie mogą i powinny być zbadane zarzuty pozwanych w zakresie sposobu rozliczenia tych nakładów, w tym także zarzut dotyczący limitu tych rozliczeń. Sam fakt poczynienia przez pozwanych nakładów na lokal przy ulicy (...) w P., choć nie był sporny, nie mógł natomiast stanowić podstawy do oddalenia powództwa o zapłatę należności dochodzonej pozwem.

Apelujący domagali się w środку odwoławczym także „wstrzymania powództwa do czasu rozpatrzenia pozwu wzajemnego złożonego do pozwu powoda w toczącej się sprawie przed Sądem Okręgowym w Poznaniu o sygn. akt XII C 820/20 z tego samego stosunku prawnego”. Ten wniosek był w istocie wnioskiem o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 k.p.c.; zgodnie z tą normą sąd może zawiesić postępowanie, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego się postępowania cywilnego.

To, że pozwani wszczęli proces, w którym dochodzą od strony powodowej swojej wierzytelności „z tego samego stosunku prawnego”, nie oznacza, że powstała podstawa zawieszenia. Nie ma bowiem jakiegokolwiek zależności pomiędzy rozstrzygnięciem dwóch spraw o zapłatę „z tego samego stosunku prawnego”, w których strony występują w odmiennych rolach procesowych, dochodząc swoich wierzytelności wynikających z tego stosunku prawnego. Wynik procesu w sprawie XII C 820/20 Sądu Okręgowego w Poznaniu, w której pozwani wystąpili z roszczeniem przeciwko powodowi, nie mógłby w żaden sposób oddziaływać na zasadność roszczenia strony powodowej w rozpoznawanej sprawie, wobec czego wniosek apelujących Sąd odwoławczy oddalił postanowieniem z 9 grudnia 2021 r.

Należy też wyjaśnić, że pozew wniesiony przez pozwanych (aktualnie rozpoznawany przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie XII C 820/20) nie miał charakteru powództwa wzajemnego w rozumieniu art. 204 k.p.c., gdyż taki charakter ma wyłącznie powództwo spełniające warunki tym przepisem określone, a w konsekwencji nie wywołał skutków wywołanych wniesieniem takiego powództwa. Nie zostały także spełnione przesłanki przekazania sprawy sądowi okręgowemu na podstawie art. 205 k.p.c.

Z uwagi na powyższe apelacja wniesiona od rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 1. wyroku z 17 listopada 2020 r. na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu. Apelację wniesioną przez pozwanych od rozstrzygnięcia oddalającego częściowo powództwo (pkt 2. zaskarżonego wyroku) Sąd odwoławczy odrzucił natomiast na podstawie art. 373 k.p.c., jako niedopuszczalną, skoro pozwani wnieśli ją od rozstrzygnięcia dla siebie korzystnego i nie mieli w tym zakresie interesu prawnego w zaskarżeniu orzeczenia.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w punkcie 3. wyroku, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c., która oznacza, że strona przegrywająca proces ponosi jego koszty i obowiązana jest zwrócić koszty stronie wygrywającej. Wobec oddalenia i odrzucenia apelacji pozwani byli stroną przegrywającą postępowanie odwoławcze, zatem obciąża ich obowiązek zwrotu na rzecz strony powodowej poniesionych przez nią kosztów postępowania apelacyjnego, zgodnie z wnioskiem zgłoszonym w odpowiedzi na apelację. Wysokość kosztów została ustalona w kwocie 900 zł, na podstawie § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. Zważywszy, że „odpowiedzialność odszkodowawcza osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, przewidziana w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [...], ma charakter odpowiedzialności in solidum”, nie zaś solidarnej (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2015 r., sygn. akt III CZP 70/15), zasadne było zasądzenie zwrotu kosztów od pozwanych w sposób określony w punkcie 3. wyroku. Zgodnie z art. 108 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zwolnienie od kosztów sądowych (a z takiego zwolnienia pozwani korzystali na mocy postanowienia Sądu odwoławczego z 15 września 2021 r.) nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi.

Małgorzata Wiśniewska