

**Sygn. akt I C 486/20/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2020 r.

**Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział I Cywilny w składzie:**

Przewodniczący: Asesor sądowy P. M.

Protokolant: prot.sąd. K. P.

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. J. i K. J.

przeciwko Z. S.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 13.650,00 zł (trzynaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych zero groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 lipca 2018 r. do dnia zapłaty;
2. umarza postępowanie w zakresie żądania kwoty 2.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty;
3. koszty procesu rozdziela stosunkowo i zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 3.546,58 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Asesor sądowy P. M.

## UZASADNIENIE

Powodowie M. J. i K. J., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym, pozwem wniesionym w dniu 13 września 2019 r. (data nadania przesyłki pocztowej), wnieśli o zasądzenie solidarnie na swoją rzecz od pozwanej Z. S. kwoty 15.650,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 lipca 2018 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że zawarli z pozwaną umowę najmu lokalu w celu prowadzenia w nim przez pozwaną działalności gospodarczej, ustalając kwotę miesięcznego czynszu na 2.500,00 zł płatną do dnia 10-tego każdego miesiąca. Umowa ta została rozwiązana za porozumieniem stron. Pozwana zalegała wobec powodów z zapłatą kwoty 20.650,00 zł, która została umniejszona o kwotę 5.000,00 zł.

W sprawie został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym w całości uwzględniono żądanie pozwu.

Pozwana Z. S. w ustawowym terminie wniosła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych.

Pozwana podniosła zarzut braku legitymacji czynnej powodów z uwagi na nieprzedstawienie przez nich tytułu własności nieruchomości, w której położony jest lokal będący przedmiotem najmu oraz zarzut braku legitymacji biernej pozwanej, wskazując, iż powodowie nie wykazali zmiany nazwiska pozwanej z T. na S.. Pozwana zarzuciła

ponadto, że powodowie nie udowodnili wysokości dochodzonej kwoty oraz że przed wytoczeniem powództwa spełniła częściowo roszczenie powodów poprzez zapłatę kwoty 2.000,00 zł. Pozwana podniosła również zarzut potrącenia wierzytelności pozwanej na łączną kwotę 15.497,93 zł, wymagalnej w dniu rozwiązania umowy najmu z wierzytelnością powodów, do wysokości wierzytelności niższej.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, że podpisała z powodami umowę najmu lokalu oraz że wysokość czynszu najmu została ustalona przez strony na kwotę 2.500,00 zł. Pozwana zakwestionowała jednak fakt, jakoby w dniu 5 lipca 2018 roku rozwiązała z powodami umowę najmu za porozumieniem stron, wskazując, iż dokument ten dowodzi jedynie pokwitowania otrzymania przez nią tego pisma od powoda K. J.. Pozwana zaprzeczyła temu, że zobowiązała się do spłaty zaległości w terminie 3 dni od podpisania rozwiązania umowy. Nadto pozwana zaprzeczyła temu, aby powodowie próbowali doprowadzić do polubownego załatwienia sprawy lub zawarcia ugody. Wskazała, że otrzymane przez nią wezwanie do zapłaty nie pochodziło od powodów, lecz od firmy (...), bez dołączonego do tego wezwania pełnomocnictwa uprawniającego do działania w imieniu powodów. Pozwana wskazała, że poczyniła szereg ulepszeń na przedmiot najmu i jej wierzytelność z tego tytułu stała się wymagalna, wobec czego pozwana działając przez pełnomocnika złożyła oświadczenie o jej potrąceniu. Wskazała, że wobec powyższego roszczenie powodów wygasło, a zatem powództwo powinno zostać oddalone w całości.

Powodowie pismem z dnia 18 sierpnia 2020 roku wskazali, że są właścicielami lokalu, podnosząc jednocześnie, że wynajmujący w ramach stosunku najmu nie musi być właścicielem przedmiotu najmu. Przyznali, że pozwana dokonała na ich rzecz spłaty w kwocie 2.000,00 zł przed wytoczeniem powództwa i w tym zakresie oświadczyli, że cofają powództwo. Powodowie podnieśli, że zarzut potrącenia jest niezasadny, ponieważ pozwanej nie przysługiwały wierzytelności wskazane do potrącenia. Dodatkowo powodowie wskazali, że oświadczenia składane przez powoda K. J. były zarazem oświadczeniami M. J. na mocy pełnomocnika udzielonego w dniu 30 czerwca 2014 roku.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powodom M. J. i K. J. przysługuje prawo własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

#### ***Okoliczność znana Sądowi z urzędu***

W dniu 30 czerwca 2014 roku powodowie M. J. i K. J. jako wynajmujący zawarli z pozwaną Z. S. (wcześniej: T.) jako najemcą umowę najmu lokalu położonego w P. przy ul. (...) o powierzchni 100 m<sup>2</sup>. W § 2 umowy strony postanowiły, że wynajmujący oddają najemcy lokal do używania i wyrażają zgodę na zmianę sposobu użytkowania, aby lokal mógł być przeznaczony na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej na prowadzeniu punktu gastronomicznego.

Powodowie jako wynajmujący wyrazili zgodę na przeprowadzenie prac adaptacyjnych i wprowadzenie do lokalu ulepszeń na koszt pozwanej jako najemcy, które okażą się konieczne dla urządzenia i prowadzenia w nim lokalu gastronomicznego. Zastrzegli przy tym, że prace i ulepszenia, które prowadzą do zmian konstrukcyjnych lokalu lub ich podstawowych parametrów technicznych wymagają zgody wynajmujących na piśmie. Zestawienie wstępnych ulepszeń dokonywanych przez najemcę na jego koszt stanowiło załącznik numer 1 do umowy (§ 3 ust. 4 umowy).

Jednocześnie w § 3 ust. 5 umowy wynajmujący wyrazili zgodę na dokonywanie prac adaptacyjnych i wprowadzenie do lokalu ulepszeń na koszt najemcy. W § 3 ust. 6 strony przewidziały, że wynajmujący nie będą zobowiązani do zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych przez najemcę na adaptacje i ulepszenia wprowadzone do lokalu oraz czynszu i opłat za media pobranych w czasie trwania umowy, a najemca nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń.

Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 lipca 2014 roku do dnia 30 czerwca 2019 roku (§ 4 ust. 2 umowy).

Zgodnie z § 4 ust. 3 przed upływem terminu określonego w § 4 ust. 2 umowa mogła zostać rozwiązana tylko za porozumieniem stron lub w przypadku rażącego naruszenia jej postanowień przez którąś ze stron. W przypadku

naruszenia istotnych warunków umowy przez którąkolwiek ze stron, druga strona mogła wypowiedzieć umowę z 14-dniowym terminem wypowiedzenia (§ 4 ust. 4 umowy). Z kolei w przypadku zalegania przez najemcę z opłatami z tytułu czynszu najmu lub opłatami dodatkowymi za jeden pełny okres płatności, wynajmujący mogli wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.

W § 5 ust. 1 umowy strony ustaliły miesięczny czynsz najmu na kwotę 2.500,00 zł. Uzgodniły ponadto, że czynsz najmu będzie płatny do dnia 10-tego każdego miesiąca, począwszy od miesiąca września 2014 roku. Strony postanowiły, że za miesiące lipiec i sierpień 2014 roku najemca będzie płacił czynsz najmu w wysokości 1.250,00 zł z tytułu prowadzenia prac remontowych, a po tym okresie pełną stawkę czynszu najmu (§ 5 ust. 3 umowy).

Zgodnie z § 6 ust. 1 umowy, najemca zobowiązany był do wpłacenia kaucji zwrotnej na konto wynajmujących w wysokości 5.000,00 zł. Stosownie do treści § 6 ust. 2 umowy, wpłacona kaucja podlegała zwrotowi w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy po uprzednim rozliczeniu ewentualnych zaległości z tytułu czynszu najmu, opłat dodatkowych oraz ewentualnych szkód wyrządzonych w lokalu.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy pod rygorem nieważności wymagały zachowania formy pisemnej (§ 7 umowy).

W załączniku numer 1 strony określiły wykaz prac, które zostaną przeprowadzone w lokalu przez najemcę, tj. położenie paneli we wszystkich pokojach, wykonanie ubikacji po obu stronach schodów prowadzących do pomieszczenia z piecem kuchennym oraz wykonanie ubikacji w pomieszczeniu przy schodach prowadzących na wysoki strych, wykonanie kuchni w ostatnim pomieszczeniu, planowane wykonanie baru w pomieszczeniu z piecem kuchennym, sufity podwieszane w części pomieszczeń.

Lokal został przekazany pozwanej na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu 30 czerwca 2014 roku.

**Dowód:** umowa najmu lokalu z dnia 30 czerwca 2014 r. (k. 7-10), załącznik nr 1 do umowy najmu (k. 11), protokół zdawczo-odbiorczy (k. 12-13)

Pozwana uiściła na rzecz powodów kaucję w wysokości 5.000,00 zł.

### **Okoliczność bezsporna.**

Pozwana początkowo płaciła czynsz najmu regularnie. W późniejszym okresie pozwana dokonywała jedynie częściowych wpłat, a od grudnia 2017 roku do dnia zakończenia stosunku najmu pozwana nie uiściła na rzecz powodów czynszu najmu. Łącznie za okres od listopada 2017 roku do lipca 2018 roku pozwana nie uiściła na rzecz powodów kwoty 20.650,00 zł należnej z tytułu czynszu najmu.

**Dowód** : przesłuchanie powoda M. J. (k. 86), przesłuchanie powoda K. J. (k. 86-87), przesłuchanie pozwanej Z. S. (k. 87-88)

Powód K. J., działając w imieniu własnym oraz powoda M. J., w dniu 5 lipca 2018 roku rozwiązał umowę najmu lokalu z dnia 30 czerwca 2014 roku ze skutkiem na dzień 15 lipca 2018 roku. Powodem rozwiązania umowy było zaleganie przez pozwaną z zapłatą czynszu za okres od listopada 2017 roku do lipca 2018 roku. W treści pisma stanowiącego rozwiązanie umowy najmu powód wskazał, że podtrzymuje żądanie zapłaty zaległego czynszu w kwocie 20.650,00 zł za okres od 1 listopada 2017 roku do dnia 15 lipca 2018 roku, którą to kwotę pomniejszył o uiszczoną przez pozwaną kaucję w kwocie 5.000,00 zł. Jednocześnie pozwana została w wymienionym piśmie wezwana do zapłaty kwoty 15.650,00 zł w terminie 3 dni, na rachunek bankowy wskazany w umowie najmu. Pozwana podpisała się pod treścią dokumentu obejmującego rozwiązanie umowy nazwiskiem (...).

**Dowód** : rozwiązanie umowy najmu z dnia 5 lipca 2018 r. (k. 14)

Pozwana w dniu 19 lipca 2018 roku uiściła na rzecz powodów kwotę 500,00 zł, w dniu 30 lipca 2018 roku uiściła kwotę 1.000,00 zł a w dniu 2 sierpnia 2018 roku uiściła kwotę 500,00 zł.

**Dowód** : potwierdzenia przelewów (k. 40-42)

W dniu 3 sierpnia 2018 roku pozwana opróżniła i zwróciła lokal. Sporządzony został protokół zdania lokalu, pod którym podpisała się pozwana i powód K. J..

**Dowód** : protokół zdania lokalu (k. 15)

Z związku z brakiem płatności ze strony pozwanej, powodowie, działając za pośrednictwem profesjonalnego pełnomocnika, pismem z dnia 12 lutego 2019 roku wezwali pozwana do zapłaty kwoty 20.650,00 zł, odsetek ustawowych za opóźnienie oraz kosztów windykacji.

**Dowód** : wezwanie do zapłaty z dnia 12 lutego 2019 roku wraz z dowodem nadania (k. 16-18)

Pozwana poczyniła w lokalu szereg ulepszeń i nakładów, m.in. urządzone zostały dwie toalety, wymieniono podłogę, tj. położone zostały panele i wykładziny, odmalowane zostały ściany, na niektórych częściach ścian położono płytki. Pozwana z tytułu poczynionych nakładów i ulepszeń poniosła kwotę 15.497,93 zł.

**Dowód** : faktura VAT nr (...) z dnia 11 września 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 7 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 18 września 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 19 września 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 28 września 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 1 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 1 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 2 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 2 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 4 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 5 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 6 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 7 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 27 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 27 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 29 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 30 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 30 października 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 17 grudnia 2014 r., faktura VAT nr (...) z dnia 23 grudnia 2014 r. (k. 43-65), przesłuchanie pozwanej Z. S. (k. 87-88)

Pozwana ma trójkę dzieci, w wieku 5 lat, 3 lata i 1 rok. Najstarsza córka pozwanej choruje na epilepsję, codziennie ma ataki padaczki, nie mówi, posługuje się obrazkami, jest poddawana rehabilitacji. Druga córka pozwanej również choruje – ma obniżone napięcie mięśniowe i dopiero kończąc 3 rok życia zaczęła samodzielnie chodzić, jest rehabilitowana, posiada orzeczenie o kształceniu specjalnym. Obie córki pozwanej znajdują się pod opieką poradni genetycznej i metabolicznej. Pozwana ponosi koszty badań genetycznych, które nie są refundowane. Pozwana prowadzi działalność gospodarczą. Dochody rodziny pozwanej wynoszą ok. 4000-5000 zł, wydatki rodziny pozwanej to kwota ok. 3000 - 4000 zł miesięcznie. Pozwana posiada zajęcia komornicze, przy czym wysokość miesięcznej kwoty, która zajmowana jest przez komornika uzależniona jest od przychodu pozwanej z uwagi na prowadzenie przez nią działalności gospodarczej.

**Dowód** : przesłuchanie pozwanej (k. 82-83), historia choroby (k. 66), opinia o potrzebie wczesnego wspomaganie rozwoju dziecka (k. 67-69)

**Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił** w oparciu o zaferowany przez strony materiał dowodowy, a mianowicie przesłuchanie stron oraz dokumenty. Za wiarygodne uznano zgromadzone w sprawie dokumenty prywatne, których treść ani autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu. Za przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał dowody z dokumentów prywatnych, przypisując im znaczenie jakie wynika z art. 245 k.p.c. Pozwana kwestionowała w szczególności dowód z dokumentu w postaci rozwiązania umowy najmu, wskazując, iż nie dowodzi on tego, że strony rozwiązały umowę najmu za porozumieniem stron. Wskazać należy, iż Sąd przypisał temu dokumentowi takie znaczenie, jakie wynikało z jego treści, a zatem, że powodowie rozwiązali z pozwaną umowę w trybie natychmiastowym z uwagi na zaleganie z płatnościami z tytułu czynszu najmu lokalu. Jednocześnie wskazać należy, że pozwana potwierdziła otrzymanie tego dokumentu w dniu 5 lipca 2018 roku. Z dokumentu tego wynikało, że powodowie oświadczyli pozwanej, ile wynosi jej dług wobec powodów. Dodać należy, że wysokość roszczenia powodów wynikała z zawartej umowy najmu, w której powodowie i pozwana ustalili miesięczny czynsz najmu na kwotę 2.500,00 zł. To

na pozwanej natomiast spoczywał ciężar dowodu, że dokonała na rzecz powodów spłaty swojego zadłużenia, a w tym zakresie pozwana przedłożyła jedynie dowód wpłaty kwoty 2.000,00 zł.

Sąd uznał dowód z przesłuchania powodów za wiarygodny środek dowodowy, albowiem ich zeznania wzajemnie ze sobą korelowały i znajdowały jednocześnie potwierdzenie w zgromadzonych w sprawie dokumentach.

Zeznaniom pozwanej Sąd dał wiarę w części, za wyjątkiem tych fragmentów, w których pozwana zeznawała, że udało jej się znaleźć osobę, która spłaciłaby jej dług wobec powodów w kwocie 15.000,00 zł i przejęła najem lokalu, lecz powodowie odstąpili od tych ustaleń i rozwiązali z pozwana umowę. Wskazać należy, że pozwana nie przedstawiła na potwierdzenie swoich twierdzeń żadnych dowodów, jak chociażby wydruku z historii wystawionych przez pozwaną ogłoszeń na portalu olx.pl. (...) były także twierdzenia pozwanej, w których pozwana deklarowała, że byłaby w stanie spłacać miesięcznie na rzecz powodów kwotę 2.000,00 zł. Wskazać bowiem należy, że pozwana dochody swojej rodziny określiła na kwotę ok. 4.000,00-5.000,00 zł, a wydatki na kwotę 3.000,00-4.000,00 zł. Pozwana posiada przy tym zajęcia komornicze, których wysokość uzależniona jest od osiągniętych przychodów. Pozwana swoje dochody i wydatki określiła w sposób szacunkowy, przy czym z przedziałów dochodów i wydatków określonych przez pozwaną wynika, że mogą istnieć miesiące, w których jej dochody i wydatki się równoważą. Gdyby nawet przychód pozwanej w danym miesiącu był większy, jego część może zostać zajęta w postępowaniu egzekucyjnym. W ocenie Sądu z uwagi na powyższe niewiarygodnym było twierdzenie pozwanej, że zawsze będzie mogła płacić na rzecz powodów kwotę 2.000,00 zł miesięcznie. W pozostałym zakresie zeznania pozwanej Sąd uznał za wiarygodne, gdyż były one spójne i logiczne, a nadto znajdowały potwierdzenie w treści dowodów z dokumentów.

Częściowo ustalenia Sąd poczynił bez dowodu w oparciu o art. 229 k.p.c., zgodnie z którym nie wymagają również dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości, a taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo był zasadne w przeważającej części.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd miał na względzie obowiązującą w procedurze cywilnej zasadę, że ciężar gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 k.c.). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Wyżej wymienione przepisy statuują zatem zasady dotyczące dochodzenia roszczeń. Art. 6 k.c. określa reguły dowodzenia, to jest przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Co więcej Sąd nie jest też zobowiązany do zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 r., sygn. akt I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76).

Nadto skutek materialny ciężaru dowodu w procesie cywilnym określa, która ze stron poniesie negatywne skutki w przypadku, gdy sąd uzna określone twierdzenia za nieudowodnione. Pozwala również na merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy cywilnej także w sytuacji, gdy sądowi nie udało się w ogóle wyjaśnić stanu faktycznego sprawy. Jeżeli bowiem twierdzenia, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie zostaną udowodnione, to strona procesu może nabyć związane z nimi prawa tylko wtedy, gdy nie spoczywał na niej ciężar dowodu (H. Dolecki w „Ciężar dowodu w polskim procesie cywilnym” Wyd. Prawnicze Warszawa 1998r. str. 58 i 61).

W myśl więc ogólnych zasad i zgodnie z obowiązkiem procesowym, wynikającym z wprost z art. 232 k.p.c. to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających jej roszczenie. Z kolei na pozwanej spoczywał ciężar wykazania okoliczności uzasadniających jej wnioski o oddalenie powództwa.

W sprawie ostatecznie nie było sporu co do tego, że **powodów łączyła z pozwaną umowa najmu** lokalu położonego przy ul. (...) w P., o powierzchni 100 m<sup>2</sup>.

Początkowo jednak pozwana kwestionowała **legitymację czynną powodów**, wskazując, iż nie wykazali oni, aby przysługiwał im tytuł własności do przedmiotowego lokalu. Legitymacja procesowa jest instytucją prawa materialnego. Sąd bierze ją pod uwagę z urzędu na każdym etapie postępowania. Legitymacja ta to uprawnienie określonego podmiotu do występowania z roszczeniem przeciwko innemu podmiotowi, które znajduje oparcie bądź w określonym stosunku materialnoprawnym łączącym owe strony, bądź w ustawie. Tylko więc przepis prawa materialnego, stanowiącego podstawę interesu prawnego, stwarza dla określonego podmiotu legitymację procesową strony (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09, LEX nr 602680).

Zanim Sąd przystąpi do merytorycznej oceny zgłoszonego roszczenia procesowego musi z urzędu zbadać kwestię posiadania przez obie strony legitymacji procesowej. Inaczej mówiąc, w każdym procesie zadaniem sądu jest rozstrzygnięcie czy strona procesu, jest jednocześnie stroną spornego stosunku prawnego. Stwierdzenie zaś braku tej zależności jest stwierdzeniem braku legitymacji procesowej stron, co uzasadnia oddalenie powództwa. Strona dochodząca określonego roszczenia procesowego, winna zanim w ogóle przystąpi do wykazywania zasadności zgłoszonego roszczenia udowodnić swą szczególną legitymację, która warunkuje jego dochodzenie (tak: Sąd Apelacyjny w Katowicach w postanowieniu z dnia 16 stycznia 2013 r., V ACz 1089/12, portal orzeczeń sądów powszechnych - (...))

Udowodnienie legitymacji procesowej zarówno czynnej jak i biernej obejmuje wykazanie, że istnieje konkretna norma prawna, która uzasadnia domaganie przez powoda określonego zachowania od strony pozwanej. Legitymacja cechuje przeciwnika procesowego, który jest podmiotem spornego stosunku prawnego lub osobą, która swoim zachowaniem bezpośrednio zagraża temu prawu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 176/94). Źródłem legitymacji procesowej jest przepis prawa uprawniający do wytoczenia powództwa w imieniu własnym na swoją rzecz.

Wskazać należy, że podstawą roszczenia powodów był przepis art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Przepis ten określa podmioty będące stroną umowy, a zatem wyznacza podmioty, które są wzajemnie zobowiązane do określonych świadczeń. Po stronie najemcy podstawowym obowiązkiem konstytuującym umowę najmu jest zapłata czynszu. Zapłata ta przysługuje i powinna nastąpić na rzecz wynajmującego. Stwierdzenie to jest o tyle istotne, że wyznacza legitymację procesową czynną i bierną w niniejszej sprawie.

Podkreślenia wymaga, że wynajmujący nie musi być właścicielem rzeczy (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1961 r., 3 CR 806/60, OSNC 1962, Nr 3, poz. 101; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1997 r., II CKN 48/96, L.). Zarzut pozwanej dotyczący braku legitymacji czynnej powodów już z tej przyczyny był nietrafny. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 14 kwietnia 1961 r. w sprawie III CR 806/60 stwierdził, że spełnieniu świadczenia wynikającego z umowy najmu nie stoi na przeszkodzie fakt, że wynajmujący nie jest właścicielem przedmiotu najmu. Jeśli niewłaściciel spełnił swe świadczenie, najemca nie może się uchylić od wzajemnego świadczenia wynikającego z umowy na tej podstawie, że wynajmujący nie był uprawniony do dysponowania przedmiotem najmu.

W niniejszej sprawie powodowie wykazali swoją legitymację czynną do dochodzenia od pozwanej zapłaty czynszu. Treść umowy najmu uzasadniała domaganie się przez powodów zapłaty od pozwanej z tytułu umowy najmu, albowiem powodowie jako wynajmujący byli stroną umowy. W przedmiotowej sprawie powodowie oddali pozwaną, Z. S. (poprzednio T.) w najem lokal położony przy ul. (...) w P.. Pozwana Z. S. (poprzednio T.) zobowiązała się w zamian płacić umówiony czynsz w wysokości 2.500,00 złotych miesięcznie. Niezależnie od powyższego, jedynie na marginesie wskazać należy, że powodowie byli równocześnie właścicielami przedmiotowego lokalu, co stanowiło fakt znany sądowi z urzędu – powodowie wskazali bowiem numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem umowy najmu, z której wynikało, że przysługuje im prawo własności tej nieruchomości. Możliwość

przeglądania księgi wieczystej prowadzonej w postaci elektronicznej jest powszechnie dostępna, a zatem fakt, iż powodowie są właścicielami spornej nieruchomości, jako fakt notoryjny był znany Sądowi z urzędu.

Odnosnie natomiast **legitymacji biernej pozwanej**, wskazać należy, że pozwana sama w trakcie przesłuchania przyznała, że zawierała z powodami umowę najmu lokalu przy ul. (...) w P.. Ponadto pozwana przedłożyła szereg dokumentów, w tym faktur Vat wystawionych na nazwisko Z. T.. Nie ulegało zatem wątpliwości, że pozwana nosząca obecnie nazwisko Z. S. była tą samą osobą, która zawarła z powodami umowę najmu.

Zdaniem powodów, pozwana nie uregulowała czynszu za listopad 2017 roku w wysokości 1.900,00 zł, za okres od grudnia 2017 roku do czerwca 2018 roku w wysokości 2.500,00 zł miesięcznie oraz za lipiec 2018 roku w wysokości 1.250,00 zł.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w ocenie Sądu Rejonowego potwierdza, iż pozwana początkowo płaciła czynsz najmu, jednak w późniejszym okresie dokonywała jedynie częściowych wpłat. Z powodu niepłacenia przez pozwaną czynszu doszło pomiędzy stronami do rozwiązania stosunku najmu. W tym miejscu podkreślenia wymaga fakt, iż bez znaczenia dla zasadności i wymagalności roszczenia powodów było to, czy pomiędzy stronami doszło ostatecznie do wygaśnięcia łączącego ich stosunku najmu na skutek rozwiązania umowy najmu w dniu 5 lipca 2018 roku. Czynsz najmu był bowiem, zgodnie z umową najmu z dnia 30 czerwca 2014 roku, płatny miesięcznie do dnia 10-tego każdego miesiąca (§ 5 ust. 1 i 2 umowy najmu). Zatem nawet gdyby nie doszło ostatecznie do rozwiązania umowy najmu, roszczenie powodów w stosunku do pozwanej o zapłatę czynszu najmu, stało się wymagalne wraz z upływem poszczególnych miesięcznych terminów płatności określonych w umowie. Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu powodowie rozwiązali z pozwaną stosunek najmu pismem z dnia 5 lipca 2018 roku. Wskazać bowiem należy, że pismo to zostało wprawdzie podpisane jedynie przez powoda K. J., jednak powodowie przedłożyli pełnomocnictwo udzielone wcześniej powodowi K. J. przez powoda M. J., na mocy którego M. J. upoważnił K. J. do dokonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych wynikających z zawartej z pozwaną umowy najmu. Tym samym powód K. J. rozwiązując z ozwaną umowę najmu, działał zarówno w imieniu swoim, jak i w imieniu powoda M. J..

Ponadto rozwiązanie z pozwaną umowy najmu w zakresie jego skuteczności należało przeanalizować w nawiązaniu do przepisów regulujących zarządzanie rzeczą wspólną. W przypadku, gdy rzecz przysługuje więcej niż jednej osobie, należy odwołać się do treści przepisów regulujących współwłasność, a więc art. 195 i nast. kodeksu cywilnego. W niniejszej sprawie najistotniejsze jest odwołanie się do treści dwóch przepisów. W szczególności do art. 199 k.c. określającego, że rozporządzenie rzeczą wspólną oraz inne czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają zgody wszystkich współwłaścicieli, a także do art. 201 k.c. stanowiącego, iż do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli.

Pod pojęciem zwykłego zarządu należy rozumieć takie czynności, które wiążą się z załatwianiem bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności, które nie wchodzą w zakres zwykłego zarządu należy zaliczyć do czynności przekraczających ten zwykły zarząd. Ustawodawca nie ustanowił definicji legalnej czynności przekraczających zwykły zarząd, pozostawiając orzecznictwu i doktrynie określenie, które spośród czynności zarządu przekraczają jego zwykły zakres, co wynika z dostrzeżenia wielkiej różnorodności tych czynności. Ocena musi być zatem dokonywana w okolicznościach konkretnego wypadku.

Jak się powszechnie przyjmuje na gruncie orzecznictwa i doktryny czynność wypowiedzenia umowy dzierżawy czy najmu stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, z wyłączeniem sytuacji, w której wypowiedzenie następuje w wyniku zaległości czynszowych. Wówczas wypowiedzenie umowy z nielojalnym lokatorem zmierza do zachowania wspólnego prawa, które to czynności może wykonywać z mocy art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli. W niniejszej sprawie do wypowiedzenia doszło z uwagi na zaleganie przez pozwaną w zapłacie należności czynszowych z tytułu najmu. Zatem powód mógł skutecznie dokonać wypowiedzenia umowy najmu pozwanej, jako czynności zwykłego zarządu. Nawet jednak, jeśli przyjąć, że czynność ta stanowiła czynność przekraczającą zwykły zarząd, powód K. J. legitymował się zgodą powoda M. J., a zatem wypowiedzenie nastąpiło za zgodą wszystkich współwłaścicieli.

Należy także zwrócić uwagę, iż skoro przedmiotowa umowa najmu miała formę pisemną, to w świetle art. 77 § 2 k.c. wymaga zachowania formy dokumentowej, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę. Strony w umowie przewidziały jedynie, że zmiana lub uzupełnienie umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Ponieważ ustawodawca zastrzegł dla wskazanych czynności niweczających wymóg ich dokonania w formie pisemnej bez zastrzeżenia rygoru nieważności, zgodnie z dyspozycją art. 74 k.c., formę dokumentową uznać należy za zastrzeżoną jedynie dla celów dowodowych (ad probationem). Tym samym powodowie wykazali, iż doszło do dokonania czynności niweczającej zawartą umowę.

Jednocześnie w piśmie datowanym na dzień 5 lipca 2018 roku wskazana została wysokość zaległości pozwanej z tytułu czynszu najmu wraz z określeniem poszczególnych miesięcy, za które pozwana nie uiszczyła wymagalnego czynszu najmu. Z podpisanego przez pozwaną dokumentu wynikało, że zaległość pozwanej z tytułu czynszu najmu wynosiła łącznie 20.650,00 zł. Kwota ta została umniejszona o kaucję wpłaconą przez pozwaną w wysokości 5.000,00 zł. Jednocześnie pozwana w trakcie swojego przesłuchania przyznała, że przestała uiszczać na rzecz powodów czynsz najmu, wskazując jednocześnie, że chciała znaleźć osobę, która miała wpłacić 15.000,00 zł tytułem „odstępnego”, co potwierdzało wysokość roszczenia powodów. Przede wszystkim jednak roszczenie powodów co do wysokości wynikało wprost z zawartej z pozwaną umowy najmu, w której strony określiły wysokość miesięcznego czynszu najmu na kwotę 2.500,00 zł. Z powyższych dowodów wynikało, że zaległość pozwanej z tytułu czynszu najmu wynosiła łącznie 15.650,00 zł, przy czym pozwana przedłożyła jedynie dowody wpłaty łącznej kwoty 2.000,00 zł uiszczonych na rzecz powodów tytułem czynszu najmu przed wytoczeniem powództwa. Roszczenie powodów było zatem zasadne w zakresie kwoty 13.650,00 zł. Z powyższego pisma wynika ponadto, że pozwana zobowiązała się zapłacić w terminie 3 dni, tj. do dnia 9 lipca 2018 roku. Wskazać wprawdzie należy, że na dzień sporządzenia dokumentu z dnia 5 lipca 2018 r. stanowiącego wypowiedzenie umowy najmu należność czynszowa za lipiec 2018 roku w kwocie 1.250,00 zł nie była jeszcze wymagalna (stałaby się wymagalna z dniem 11 lipca 2018 roku), jednakże skoro powodowie w piśmie tym zaliczyli kwotę 5.000,00 zł uiszczoną przez pozwaną tytułem kaucji na poczet całej należności za 8,5 miesiąca, domagając się zapłaty pozostałej kwoty w terminie do dnia 9 lipca 2018 roku, uznać należało, że kwota 5.000,00 zł zaliczona została na poczet należności za maj, czerwiec i lipiec 2018 roku. Chociaż z brzmienia art. 498 § 1 k.c. wynika, że obie wierzytelności: potrącającego, jak i potrącana powinny być wymagalne, to jednak – jak trafnie zwrócono uwagę w piśmiennictwie – artykuł ten należy stosować także wtedy, gdy jedynie wierzytelność potrącającego jest wymagalna, w odniesieniu zaś do wierzytelności przeciwstawnej zachodzi tylko możliwość zaspokojenia. Jeżeli potrącający, jako dłużnik, ze względu na zastrzeżenie terminu na jego korzyść (art. 457 k.c.) może spłacić dług przed terminem, to podobnie powinna przedstawiać się jego sytuacja w zakresie prawa do skorzystania z potrącenia (por. T. Wiśniewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, wyd. II, red. J. Gudowski, Warszawa 2018, art. 498). Tym samym powód mógł domagać się od pozwanej odsetek od kwoty 13.650,00 zł od dnia 10 lipca 2018 roku.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwaną **zarzutu potrącenia**, wskazać należy, że potrącenie jest czynnością materialnoprawną, a dokonuje się ono poprzez oświadczenie złożone drugiej stronie i wywołuje skutek w postaci wzajemnego umorzenia się wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej. Zgodnie z art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się bowiem przez oświadczenie złożone drugiej stronie; oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy oświadczenie stało się możliwe. Z powyższego uregulowania wynika, iż skuteczność oświadczenia o potrąceniu zależy w szczególności od tego, czy zostało ono złożone bezpośrednio wierzycielowi - dłużnikowi wzajemnemu, przy czym zastosowanie znajduje tu art. 61 § 1 k.c. Oświadczenie o potrąceniu może być złożone poza postępowaniem toczącym się z powództwa wierzyciela wzajemnego i podlega ogólnym przepisom, co do sposobu i chwili złożenia, będzie ono skuteczne jednak jedynie wówczas gdy dotrze do drugiej strony w taki sposób, że mogła ona zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.). Dopiero w takim przypadku, ze względu na skutek umarzający, tworzy nową treść stosunku prawnego między stronami. Skuteczna obrona pozwanego w procesie z powództwa wierzyciela powinna polegać wówczas na podniesieniu zarzutu nieistnienia roszczenia powoda ze względu na umorzenie wierzytelności przed wszczęciem procesu (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 r. II CSK 476/12, LEX nr 1314394) .

Niezależnie od powyższego w trakcie postępowania sądowego uprawniony może połączyć w jednym oświadczeniu obie czynności: złożenie oświadczenia woli o potrąceniu i zgłoszenie zarzutu potrącenia. Konieczne jest przy tym



odróżnienie zarzutu potrącenia jako czynności materialnoprawnej, której celem jest lub było doprowadzenie do wygaśnięcia zobowiązania od procesowego zarzutu potrącenia mającego na celu oddalenie powództwa w całości lub w części (zob. uzasadnienie uchwał Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2007 r., III CZP 58/07, OSNC 2008, Nr 5, poz. 44 i z dnia 13 października 2005 r., III CZP 56/05, OSNC 2006, Nr 7-8, poz. 119 oraz wyrok tego Sądu z dnia 10 sierpnia 2010 r., I PK 56/10, OSNP 2011/23-24/295). Oświadczenie o potrąceniu może być złożone w postaci pisma procesowego, z tym zastrzeżeniem jednak, że pismo to musi pochodzić od uprawnionej strony i wyrażać wolę ukształtowania stosunków prawnych w sposób przewidziany w art. 498 § 2 k.c. (zob. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997 r., III CZP 39/97, OSNC 1997, Nr 12, poz. 191).

Odnosząc się do kwestii przysługiwania pozwanej wierzytelności, która została przez nią zgłoszona do potrącenia, wskazać należy, że stosownie do treści art. 667 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. Cytowany przepis jest przepisem o charakterze dyspozytywnym. Jeżeli więc strony nie umówiły się inaczej, to zgodnie z jego dyspozycją wynajmujący, który decyduje się na zatrzymanie ulepszeń poczynionych w najmowanej rzeczy przez najemcę, może to uczynić za zapłatą zwrotu sumy odpowiadającej ich wartości z chwili zwrotu (orzeczenie SN z dnia 9 listopada 2000 r., II KKN 339/00, LEX nr 536762). Art. 676 k.c. wyłącza przy tym stosowanie do zwrotu nakładów dokonanych przez najemcę przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu; dotyczy zarówno roszczeń najemcy o zwrot nakładów koniecznych, jak i roszczeń o zwrot ulepszeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04, LEX nr 145198). Sposób rozliczenia się przez strony z umowy najmu w związku z nakładami poczynionymi przez najemcę na rzecz najętą pozostawiony jest, w ramach swobody zawierania umów, woli stron, chyba że ze względu na treść lub cel stosunku prawnego, umowa w tym przedmiocie sprzeciwiałaby się właściwości (naturze) stosunku najmu, ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Dozwolone jest zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania.

Stosunek materialnoprawny, łączący strony, oparty był na umowie. Przepis art. 676 k.c. zezwala stronom umowy na swobodne ukształtowanie tego stosunku prawnego, dając postanowieniom umownym priorytet. Oznacza to, że postanowienia w nim zawarte znajdują zastosowanie w sytuacji, gdy strony w umowie nie przewidziały odmiennych rozwiązań w kwestii tam uregulowanej. Tymczasem strony niniejszego procesu w § 3 ust. 6 umowy najmu przewidziały, że wynajmujący nie są zobowiązani do zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych przez najemcę na adaptację i ulepszenia wprowadzone do lokalu oraz czynszu i opłat za media pobranych w czasie trwania umowy, a najemca nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń. Tym samym pozwanej nie przysługiwała względem powodów wierzytelność z tytułu poczynionych nakładów i ulepszeń.

Gdyby nawet taka wierzytelność pozwanej przysługiwała, to wskazać należy, że w niniejszej sprawie pozwana nie twierdziła, aby przed wszczęciem procesu składała powodowi oświadczenie o potrąceniu mającej jej przysługiwać wzajemnej wierzytelności, poprzestając jedynie na podniesieniu zarzutu potrącenia w złożonym sprzeciwie. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana wskazała, że „dokonała potrącenia” wierzytelności o zwrot ulepszeń z wierzytelnością powodów do wysokości wierzytelności niższej, jednak wśród dokumentów załączonych do sprzeciwu czy złożonych w dalszym toku postępowania nie znalazło się oświadczenie o potrąceniu.

Sąd uznał, że pozwana nie dokonała skutecznie potrącenia wzajemnych wierzytelności. Od potrącenia jako czynności materialnoprawnej, odróżnić trzeba zarzut potrącenia będący czynnością procesową. 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.

W toku procesu nie mogło natomiast dojść, w ocenie Sądu, do skutecznego złożenia powodom przez pozwaną oświadczenia o potrąceniu (art. 61 k.c.). Należy zauważyć, że pozwana w treści sprzeciwu zgłosiła jedynie procesowy zarzut potrącenia, nie złożyła natomiast oświadczenia o potrąceniu, które mogłoby wywołać skutki materialnoprawne. Już sama ta okoliczność przesądza o uznaniu zarzutu potrącenia za bezzasadny, gdyż jest on pozbawiony podstawy materialnej.

Jednak nawet gdyby przyjąć, że podniesiony przez pozwaną procesowy zarzut potrącenia stanowił jednocześnie oświadczenie o potrąceniu, to nadal brak byłoby podstaw do przyjęcia, że oświadczenie to zostało skutecznie złożone. Pełnomocnik pozwanej został wprowadzie przez pozwaną upoważniony do złożenia oświadczenia o potrąceniu w sprawie z powództwa M. J. i K. J., co wynika z treści załączonego do sprzeciwu pełnomocnictwa, w którym wyraźnie takie upoważnienie zastrzeżono. Jednocześnie jednak pełnomocnik powodów, któremu doręczono odpis sprzeciwu, nie posiadał pełnomocnictwa do odbierania tego rodzaju oświadczeń w imieniu swoich mocodawców. Należy zwrócić uwagę na treść pełnomocnictwa, jakie zostało złożone wraz z pozwem, w którym powodowie w sposób szeroki zakreślili zakres umocowania swojego pełnomocnika, nie obejmując nim jednak możliwości przyjmowania w ich imieniu oświadczeń materialnoprawnych, w tym oświadczeń o potrąceniu. Z treści złożonego pełnomocnictwa wynika, że jego zakresem zostało objęte składanie oświadczeń woli w imieniu i na rzecz M. J. i K. J. oraz czynności polegające na reprezentowaniu ich przed sądem oraz odbiorze przedmiotu roszczenia. Podkreślić należy, iż w przypadku przyjmowania przez pełnomocnika procesowego strony przeciwnej w imieniu mocodawcy oświadczeń kształtujących jego sytuację materialnoprawną, nie sposób rozszerzać zakresu takiego pełnomocnictwa przez wykładnię celowościową, skoro z procesowego punktu widzenia byłoby to dla tej strony niekorzystne. Dla skuteczności złożenia takiego oświadczenia, a w konsekwencji także wywołania skutku materialnoprawnego w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności (art. 61 § 1 k.c. w zw. z art. 498 § 2 k.c.), po drugiej stronie musi być obecna osoba zdolna do odbioru takiego oświadczenia – tj. strona działająca osobiście lub jej pełnomocnik upoważniony w sposób szczególny do odbioru oświadczeń o potrąceniu (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 r. II CSK 476/12 LEX nr 1314394). Dodatkowo zauważyć należy, że do złożenia powodom takiego oświadczenia materialnoprawnego przez pozwaną nie doszło również na rozprawie w dniu 28 września 2020 roku. Po wywołaniu sprawy i sprawdzeniu obecności, najpierw pełnomocnik powodów, a następnie pełnomocnik pozwanej wskazali, że wnoszą jak w dotychczas złożonych pismach procesowych. Następnie po dopuszczeniu dowodów, przystąpiono do przesłuchania powodów, po którym obaj powodowie opuścili salę rozpraw. W trakcie składania zeznań przez pozwaną powodowie nie byli obecni na sali rozpraw.

Skoro zatem oświadczenie o potrąceniu może wywrzeć skutek dopiero z chwilą dojścia do adresata (art. 61 k.c.), to nie może być ocenione jako skuteczne zawarte w sprzeciwie oświadczenie o potrąceniu doręczone jedynie nieumocowanemu do jego przyjęcia pełnomocnikowi powodów. Nie zostało natomiast wykazane – bo też i nie było podnoszone – że oświadczenie o potrąceniu zostało przekazane bezpośrednio powodom. Treść pełnomocnictwa udzielonego przez powodów działającemu w ich imieniu radcy prawnemu (a tylko jemu doręczony był sprzeciw pozwanej) nie pozwala na uznanie, aby był on umocowany do przyjęcia takiego oświadczenia (zob. pełnomocnictwo – k. 6, doręczenie – k. 81 akt sprawy). Trzeba zgodzić się z poglądem, że treść art. 91 k.p.c. nie daje podstaw do przypisania pełnomocnikowi procesowemu prawa przyjmowania w imieniu mocodawcy materialnoprawnych oświadczeń kształtujących sytuację prawną stron stosunków materialnoprawnych. Pełnomocnik procesowy nie będzie więc pełnomocnikiem, jaki – po myśli art. 95 k.c. – mógłby zastąpić powoda w skutecznym zapoznaniu się z oświadczeniem o potrąceniu.

Przedstawione powyżej stanowisko co do braku uprawnienia pełnomocnika procesowego do przyjmowania materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu zostało wyrażone zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i sądów powszechnych. I tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2016 r. (sygn. akt II CSK 862/14, orzeczenie opublikowane w zbiorze Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 2017, Nr A, poz. 8, str. 61) wskazano, iż oświadczenie o potrąceniu wierzytelności powinno być złożone dłużnikowi wzajemnemu osobiście. Doręczenie pisma procesowego zawierającego takie oświadczenie pełnomocnikowi procesowemu dłużnika wzajemnego nie wywiera skutków przewidzianych w art. 61 § 1 zdanie pierwsze k.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego został wyrażony jednolity

pogląd, że oświadczenie o potrąceniu dla swej ważności nie wymaga określonej formy i może być złożone w formie pisma procesowego z tym, że musi ujawniać w dostatecznym stopniu treść i wolę dokonania potrącenia. Nie ma też sporu co do tego, że ustawowa treść pełnomocnictwa procesowego określona w art. 91 k.p.c. daje upoważnienie do podejmowania decyzji i czynności o charakterze procesowym, nie obejmuje natomiast umocowania do ingerencji w materialnoprawne stosunki mocodawcy. Pełnomocnictwo takie nie uprawnia pełnomocnika do złożenia w imieniu mocodawcy materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu, chyba że jego zakres został rozszerzony (także w sposób dorozumiany), jak również nie uprawnia do przyjęcia w imieniu mocodawcy materialnoprawnych oświadczeń kształtujących (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997 r., III CZP 39/97, OSNC z 1997 r. Nr 12, poz. 191 i wyroki z dnia 20 października 2004 r., I CK 204/04, OSNC z 2005 r. Nr 10, poz. 176, z dnia 4 lutego 2004 r., I CK 181/03, z dnia 12 października 2007 r., V CSK 171/07, z dnia 7 marca 2013 r., II CSK 476/12). Podobny pogląd wyrażony został również w orzecznictwie tut. Sądu Apelacyjnego. W wyroku z dnia 20 października 2016 r. (sygn. akt VI ACa 1244/15) stwierdzono, że skoro oświadczenie o potrąceniu zostało doręczone wyłącznie pełnomocnikowi procesowemu powoda, to uznać należy, że doszło to oświadczenie do wiadomości tylko do tego pełnomocnika, natomiast skuteczność prawna oświadczenia o potrąceniu ma miejsce tylko w sytuacji jego dojścia do adresata stosownie do reguły jaka wynika z art. 61 Kodeksu cywilnego. Nie jest w takim razie również do przyjęcia, że umocowanie udzielone pełnomocnikowi powoda było efektem działania jego mocodawcy nakierowanego na wygranie procesu cywilnego. Sąd rozpoznający przedmiotową sprawę poglądy te w pełni podziela. W realiach sprawy niniejszej brak jest możliwości przyjęcia, iż oświadczenie złożone przez pełnomocnika pozwanej dotarło w sposób wskazany w art. 61 § 1 k.c. do osoby uprawnionej do przyjęcia takiego oświadczenia, tj. do powodów. Z użytego w przedmiotowym pełnomocnictwie upoważnienia do składania oświadczeń woli w imieniu i na rzecz M. J. i K. J. (związanego zatem jedynie ze składaniem takich oświadczeń materialnoprawnych, a nie ich przyjmowaniem) również nie może wynikać rozszerzenie jego zakresu. Do złożenia skutecznego oświadczenia o potrąceniu nie mogło dojść również w toku rozprawy w trakcie składania zeznań przez pozwaną, albowiem powodowie nie byli w tym czasie obecni, natomiast ani pełnomocnik pozwanej ani sama pozwana nie złożyli takiego oświadczenia w trakcie obecności powodów. W takiej sytuacji nie sposób uznać, iż składane na ręce pełnomocnika procesowego powodów materialnoprawne oświadczenie o potrąceniu wywołało skutki, o których mowa w art. 498 § 2 k.c.

Na marginesie jedynie należy poczynić zastrzeżenie, że przyjęta w niniejszym procesie ocena zasadności zarzutu potrącenia nie stałaby na przeszkodzie dochodzeniu przedstawionej do potrącenia wierzytelności w odrębnym procesie pomiędzy stronami (art. 366 k.p.c. a contrario). Należy zauważyć bowiem, że wyłącznie po uwzględnienia zarzutu potrącenia w prawomocnym orzeczeniu zachodzi ten skutek, że sąd w innym postępowaniu nie może ponownie uwzględnić „skonsumowanego” zarzutu potrącenia w procesie prawomocnie zakończonym, ani też uwzględnić powództwa o zasądzenie kwoty, która była przedmiotem skutecznie podniesionego zarzutu potrącenia (zob. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1994 r. III CZP 29/94, Biuletyn SN 1994, nr 3, s. 17 oraz postanowienie tego Sądu z dnia 25 czerwca 1997 r., III CKN 116/97, OSNC 1997, nr 11, poz. 184, jak również wyrok z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 299/06, LEX nr 233051).

Wobec powyższego, biorąc pod uwagę wcześniejsze rozważania dotyczące ciężaru dowodowego w procesie cywilnym, Sąd Rejonowy przyjął, iż **powodowie wykazali, iż przysługiwało im wymagalne świadczenie z tytułu zawartej z pozwaną umowy najmu lokalu** położonego przy ul. (...) w P. za okres od listopada 2017 roku do połowy lipca 2018 roku. Powodowie wykazali również wysokość przysługującej im wierzytelności z tytułu czynszu najmu. Pozwana natomiast wykazała, że spełniła świadczenie w zakresie kwoty 2.000,00 zł przed wszczęciem procesu. Pozwana nie zdołała natomiast wykazać pozostałych podnoszonych przez siebie okoliczności, w szczególności nie wykazała, aby dokonała skutecznie potrącenia wierzytelności z tytułu poczynionych przez nią nakładów.

Wobec powyższego w punkcie 1. sentencji wyroku Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 13.650,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 lipca 2018 roku do dnia zapłaty.

Odnosząc się natomiast do **wniosku pozwanej o rozłożenie na raty zasądzzonego świadczenia**, Sąd zważył, iż zgodnie z art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Zastosowanie art. 320 k.p.c. jest możliwe „w szczególnie uzasadnionych wypadkach”. Nie ma tu mowy

o wypadkach wyjątkowych, a więc szczególnie rzadkich, niecodziennych lub nadzwyczajnych (por. np. art. 424<sup>1</sup> §2 k.c.), lecz chodzi o wypadki szczególnie uzasadnione, czyli takie, które bardzo, ponadprzeciętnie lub w sposób nadzwyczajny uzasadniają albo nawet nakazują zmodyfikowanie skutków wymagalności dochodzonego roszczenia. Ocena tych wypadków należy do sądu, nie jest jednak oceną dowolną.

Biorąc pod uwagę zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 320 k.p.c. i rozłożenia zasądzonej kwoty na raty. W ocenie Sądu sytuacja finansowa i rodzinna pozwanej jest trudna, jednak nie mogła ona stanowić dostatecznej podstawy do zastosowania tegoż przepisu. Pozwana miała możliwość dokonania dobrowolnej, choćby częściowej zapłaty kwoty dochodzonej przez powodów. Tymczasem pozwana od lipca 2018 roku dokonała jedynie przelewów na łączną kwotę 2.000,00 zł. Zauważyć przy tym należy, że czynsz najmu wynosił miesięcznie 2.500,00 zł i pozwana przez wiele miesięcy nie była w stanie opłacać go regularnie, a nawet nie uiszczala tytułem czynszu najmu żadnych kwot. Postawa pozwanej wskazuje, że rozłożenie należności na raty wynoszące po 2.000,00 zł miesięcznie nie zaspokajałoby interesu powodów, albowiem nie ma żadnej gwarancji, że pozwana wywiązałaby się z płacenia zasądzonych w wyroku rat. Zauważyć również należy, że uzyskiwane przez pozwaną dochody kształtują się w przedziale od 4.000 do 5.000 zł, podczas gdy wydatki pozwanej to kwoty rzędu 3.000 do 4.000 zł miesięcznie. Jednocześnie pozwana posiada zajęcia komornicze, których wysokość jest uzależniona od uzyskanego przez pozwaną przychodu. Z powyższego zestawienia wynika, że pozwana w ocenie Sądu nie może zagwarantować, że każdego miesiąca będzie dysponować kwotą 2.000,00 zł, którą będzie mogła przeznaczyć na spłatę zadłużenia względem powodów.

***W zakresie kwoty 2.000,00 zł powodowie cofnęli pozew*** przed rozpoczęciem rozprawy.

Zgodnie z art. 355 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Art. 355 § 2 k.p.c. stanowi zaś, że postanowienie o umorzeniu postępowania może zapaść na posiedzeniu niejawnym, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew w piśmie procesowym albo gdy strony zawarły ugodę przed mediatorem, którą zatwierdził sąd. O skuteczności cofnięcia pozwu stanowi art. 203 § 1 k.p.c., w myśl którego pozew może zostać cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy. Poza tym zgodnie z art. 203 § 4 k.p.c. sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa.

W ocenie Sądu, okoliczności sprawy nie wskazują, że cofnięcie pozwu jest sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa, co zgodnie z art. 203 § 4 k.p.c., nakazywałoby uznać cofnięcie pozwu za niedopuszczalne. Mając powyższe na względzie, z uwagi na fakt, że powód przed terminem rozprawy cofnął pozew w zakresie kwoty 2.000,00 zł, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., Sąd umorzył w tym zakresie postępowanie w sprawie, o czym orzeczono w punkcie 2. sentencji wyroku.

***O żądaniu odsetkowym Sąd orzekł*** zgodnie z treścią art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 482 § 1 k.c., mając na uwadze, że powodowie domagali się odsetek od dnia następującego po dniu wyznaczonym pozwanej na uregulowanie całości należności. Czynsz najmu zgodnie z zawartą przez strony umową był płatny miesięcznie do dnia 10-tego każdego miesiąca, zatem należności czynszowe za poszczególne miesiące stawały się wymagalne od dnia 11-tego każdego kolejnego miesiąca. Z kolei pismem z dnia 5 lipca 2018 roku powodowie wezwali pozwaną do zapłaty zaległego czynszu, wskazując jako termin płatności 9 lipca 2018 roku i od daty 10 lipca 2018 roku domagali się odsetek ustawowych za opóźnienie. Pismo to zostało tego samego dnia wręczone pozwanej, co potwierdza złożony przez nią podpis. Wobec powyższego, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z żądaniem pozwu.

***O kosztach procesu Sąd orzekł*** na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powodowie wygrali sprawę w 87%, pozwana natomiast wygrała w 13%. Na koszty strony powodowej złożyły się: kwota 1.000,00 zł uiszczona tytułem

opłaty sądowej od pozwu, kwota 3.600,00 zł stanowiąca wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika ustalone w oparciu o stawkę minimalną wynikającą z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz kwota 17,00 zł uiszczona tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, tj. łącznie kwota 4.617,00 zł. Na koszty poniesione przez pozwaną składały się kwoty związane z kosztami zastępstwa procesowego, tj. kwota 3.600,00 zł obejmująca wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika ustalone w oparciu o stawkę minimalną wynikającą z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz kwota 17,00 zł uiszczona tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, tj. łącznie kwota 3.617,00 zł. Łącznie koszty poniesione przez obie strony wynosiły 8.234,00 zł. Ponieważ pozwana przegrała sprawę w 87% natomiast powodowie przegrali sprawę w 13%, strony powinny ponieść koszty procesu w takim stopniu, w jakim każda z nich przegrała sprawę, a więc pozwana – 7.163,58 zł ( $8.234,00 \text{ zł} \times 87\%$ ), powodowie – 1.070,42 zł ( $8.234,00 \text{ zł} \times 13\%$ ). Porównując koszty faktycznie poniesione przez strony z kosztami, które powinny ponieść stosownie do stopnia, w jakim przegrały sprawę, stwierdzić należy, że powodowie faktycznie ponieśli koszty w kwocie 4.617,00 zł, a powinni byli ponieść 1.070,42 zł. Różnicę wynikającą z tego porównania należy zasądzić na rzecz strony, której koszty faktycznie poniesione są wyższe od kosztów, którymi powinna być obciążona, czyli powodów. Powodom zatem należał się zwrot kosztów procesu w kwocie 3.546,58 zł ( $4.617,00 - 1.070,42 \text{ zł}$ ). Zatem w punkcie 3. sentencji wyroku należało zasądzić od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 3.546,58 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Asesor sądowy P. M.