

Sygn. akt II Ca 659/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Paweł Hochman
----------------	-------------------

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na posiedzeniu niejawnym w postępowaniu uproszczonym

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.

przeciwko W. B. i E. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Opocznie

z dnia 30 czerwca 2014 roku, sygn. akt I C 29/12

oddala apelację i zasądza od pozwanych W. B. i E. B. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. solidarnie kwotę 600,00 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.

Sygn. akt II Ca 659/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 czerwca 2014 r., Sąd Rejonowy w Opocznie, w wyniku rozpoznania sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. przeciwko W. B. i E. B. o zapłatę zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 5.438,72 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2011 r. do dnia zapłaty; oraz kwotę 1.467,- zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł w następstwie następujących ustaleń faktycznych.

E. B. i W. B. zajmują lokal nr (...) położony w O. przy ul. (...). Lokal ten został przydzielony W. B. decyzją z 19.10.1979 r. Pozwani byli zobowiązani do opłacania czynszu i opłat eksploatacyjnych. Pozwani nie uiszczali regularnie w/w opłat. Wysokość zaległości z tego tytułu za okres od dnia 1 czerwca 2010 r. do dnia 31 sierpnia 2011 r. wynosi 5.438,72 zł.

E. B. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą (...) „P.” w O. zawarła w dniu 12 kwietnia 2000 r. ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w O. umowę nr (...), w której zobowiązała się do budowy dla Spółdzielni budynku mieszkalnego wielorodzinnego, (...) przy ul. (...) 7A. Zgodnie z § 8 pkt 1 powołanej umowy pozwana wpłaciła powodowi w dniu 12 maja 2000 r. kwotę 25.000,- zł tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Po odbiorze budynku Spółdzielnia w dniu 27 grudnia 2001 r. zwróciła E. B. połowę tej kwoty, czyli 12.500,- zł wraz z odsetkami w kwocie 5.582,71 zł. Pozostała kwota miała zostać zwrócona po upływie okresu rękojmi, pod warunkiem usunięcia w terminie ewentualnych usterek ( § 8 pkt. 3 i 5 umowy). Okres rękojmi został ustalony na trzy lata ( § 13 umowy). Odbiór budynku

nastąpił 9 listopada 2001 roku. Okres rękojmi upłynął dnia 9 listopada 2004 roku. Kwota 12.500,- zł. stanowiąca 50 % zabezpieczenia należytego wykonania umowy nr (...) nie została pozwany zwrócona.

Pozostała kwota zabezpieczenia czyli 12.500,- zł została w dniu 27 grudnia 2001 r. umieszczona na lokacie terminowej na okres 24 miesięcy. Zysk z tej lokaty wyniósł 1.330,21 zł. Następnie w dniu 30 grudnia 2003 r. powódka ulokowała kwotę 12.500,- zł na kolejnej lokacie terminowej na okres 3 miesięcy z oprocentowaniem 1.7% w stosunku rocznym.

Dnia 2 listopada 2007 r. E. B. i W. B. wnieśli o zawezwanie do próby ugodowej Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O. w sprawie zapłaty kwoty 22.651.97 zł. wynikającej z niezwrócenia połowy kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy wraz z odsetkami ustawowymi. Kolejnym wnioskiem z dnia 15 czerwca 2009 roku E. B. i W. B. wnieśli o zawezwanie do próby ugodowej Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O. w sprawie zapłaty kwoty 45.266.12 złotych wynikającej z niezwrócenia połowy kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy wraz z odsetkami ustawowymi. Następnie, dnia 21 czerwca 2011 roku E. B. i W. B. wnieśli o zawezwanie do próby ugodowej Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O. w sprawie zapłaty kwoty 57.599.60 złotych wynikającej z niezwrócenia połowy kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy wraz z odsetkami ustawowymi.

W żadnym z w/w przypadków do zawarcia ugody nie doszło. W. B. i E. B. oświadczeniami o potrąceniu wierzytelności z dnia: 31.07.2010 r., 31.08.2010 r., 30.09.2010 r., 31.10.2010 r., 16.11.2010 r., 13.12.2010 r., 13.01.2011 r., 21.02.2011 r., 21.03.2011 r., 19.04.2011 r., 25.05.2011 r., 17.06.2011 r., 25.07.2011 r. i 17.08.2011 r. dokonywali potrącenia należnej od nich wierzytelności z tytułu czynszu za lokal nr (...) przy ul. (...) w O. z pozostającą w dyspozycji powodowej Spółdzielni (...) kwotą z tytułu niezwróconej kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Dnia 1 września 1992 r. W. B. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w O. umowę dzierżawy terenu znajdującego się w O. przy ul. (...), na mocy której zobowiązał się do budowy na tym terenie pawilonu handlowego. Pismem z dnia 6 lutego 2014 r. przedmiotowa umowa została wypowiedziana przez Spółdzielnię z zachowaniem 6 - miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem od dnia 1 września 2014 r. W dniu 10 lutego 2014 r. pozwani złożyli do Sądu wnioski o wezwanie Spółdzielni do próby ugodowej z tytułu rozliczenia nakładów na wybudowanie pawilonu handlowego na kwotę 200.000,- zł, podwyższonej na posiedzeniu do kwoty 378.137,- zł. Dnia 9 kwietnia 2014 r. W. B. i E. B. w oświadczeniu skierowanym do Spółdzielni zażądali zapłaty kwoty 378.138,72 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez pozwanych przy budowie pawilonu handlowego. Pozwani postawili jednocześnie żadaną kwotę do potrącenia z roszczeniami Spółdzielni, w tym z dochodzoną w niniejszej sprawie kwotą 5.438.72 zł.

Od około 8 lat pozwani wynajmowali pawilon pod działalność gospodarczą. Ostatni najemca prowadził w nim sklep spożywczo - przemysłowy. W marcu 2014 r. został odłączony dopływ wody do pawilonu. Decyzją Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z dnia 22.05.2014 r. zobowiązano właściciela sklepu do jego zamknięcia do czasu zapewnienia wody bieżącej ciepłej i zimnej we wszystkich punktach wodnych w pomieszczeniach sklepu i zapewnienia czystości i porządku w pomieszczeniach sklepu. Pismem z dnia 22 maja 2014 r. ( złożonym do Spółdzielni w dniu 26 maja 2014 r. ) pozwani oświadczyli, że wypowiadają umowę dzierżawy z 1 września 1992 r. ze skutkiem natychmiastowym.

W. B. pozostaje w związku małżeńskim z E. B., umów małżeńskich małżonkowie nie zawierali. E. B. do dnia 31 lipca 2007 r. prowadziła działalność gospodarczą pod nazwą (...) „P.” w O.. Pełnomocnikiem firmy był W. B..

Z kwoty należnej pozwanej z tytułu niezwrócenia pełnej kwoty wadium z umowy nr(...) Spółdzielnia dokonała rozliczeń wierzytelności z tytułu opłat czynszowych za lokal mieszkalny nr (...) położony w O. przy ul. (...) oraz opłat wynikających z umowy dzierżawy nieruchomości przy ul. (...) w O., orzeczonych w sprawach sygn. akt: VI Nc 135/07 (I C 135/08), I Nc 298/10 (I C 26/11). VI Nc 136/07 (I C 48/10), I Nc 294/10 (I C 25/11).

Dalsze należności za kolejne okresy nieregulowania opłat, w których toczą się bądź toczyły się sprawy sądowe to:

a) za lokal mieszkalny przy ul. (...) w O.:

niniejsza sprawa I C 29/12 - kwota 5.438,72 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1.09.2011 r., sprawa I C 412/12 - kwota 4.112,23 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 4.09.2012 r., sprawa I C 480/12 - kwota 5.271,51 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1.09.2013 r.,

b) z tytułu dzierżawy nieruchomości przy ul. (...) w O.:

sprawa I C 208/11 - obejmująca najstarszą należność z tytułu dzierżawy nieruchomości w kwocie 17.450,06 zł. za okres od sierpnia 2007 r. do sierpnia 2011 r., sprawa I C 411/12 - kwota 3.875,25 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 4.10.2012 r., sprawa I C 479/13 - kwota 3.888,56 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1.09.2013 r.

W następstwie powyższych ustaleń Sąd zważył, że bezspornym jest, iż pozwani zajmują lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...) będący w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.. Pozwani przyznali, że w czasie wskazanym przez powoda w pozwie nie płacili czynszu ( którego wysokość pozostawała poza sporem ), gdyż dokonywali potrąceń należności Spółdzielni z wierzytelnościami należnymi E. B. z tytułu rozliczenia wadium z umowy nr (...).

Zgodnie z art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 k.c.).

Zarzut potrącenia jest oświadczeniem wymaganym w art. 499 k.c. składanym powodowi w celu umorzenia się wzajemnych wierzytelności i zarazem żądaniem skierowanym do sądu, aby uznając jego skuteczność, uwzględnił to umorzenie wierzytelności powoda i w takim zakresie oddalił jego powództwo. Dla osiągnięcia skutku pozwany powinien zatem zindywidualizować swoją wierzytelność oraz skonkretyzować jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powoda, wskazując zwłaszcza przesłanki jej powstania, wymagalności i wysokości oraz dowody w celu ich wykazania. Procesowy aspekt zarzutu wyraża się najpełniej w żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części. Ziszczenie się pozytywnych przesłanek potrącenia, przy braku przesłanek negatywnych, oznacza powstanie tzw. stanu potrącalności i aktualizuje uprawnienie wierzycieli. Potrącenie ustawowe dokonywane przez jednostronne oświadczenie woli złożone drugiej stronie ma co do zasady, charakter konstytutywny i skutkuje umorzeniem nawzajem obu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 k.c.) ze skutkiem czasowym wskazanym w art. 499 k.c. Jeżeli do potrącenia dojdzie poza postępowaniem sądowym obrona w nim może polegać na podniesieniu zarzutu nieistnienia roszczenia, czasami utożsamianym z tzw. zarzutem potrącenia (vide wyrok S.N. z dnia 5.12.2013 r., V CSK 37/13. LEX 1413160).

Pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty twierdzili, że posiadają w stosunku do powoda wierzytelność wynikającą z niewłaściwego rozliczenia przez Spółdzielnię na rzecz E. B. wadium w wysokości 25.000 złotych wpłaconego na poczet umowy z dnia 12 kwietnia 2000 roku nr (...) tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy tj. kwotę 45.099,60 złotych jako należne im odsetki ustawowe od kwoty wadium. Strona powodowa podniosła zarzut przedawnienia roszczenia.

Zarzut ten Sąd pierwszej instancji uznał za nieskuteczny i wskazał, że 50% należytego wykonania umowy miało zostać zwrócone E. B. w dniu 9 listopada 2004 roku ( koniec rękojmi ). Zatem 3 - letni bieg terminu przedawnienia ( art. 118 k.c. ) rozpoczął swój bieg od dnia 10 listopada 2004 roku. Pierwszy wniosek w postępowaniu pojednawczym został złożony w dniu 2 listopada 2004 roku i skutkowało przerwaniem biegu przedawnienia, podobnie jak kolejne wnioski z 2009 r. i 2011 r. ( art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 124 § 1 i 2 k.c. ).

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że z poczynionych ustaleń wynika, iż w dniu 27 grudnia 2001 roku powodowa Spółdzielnia zwróciła E. B. 50% zabezpieczenia należytego wykonania umowy tj. kwotę 12.500 zł wraz z odsetkami w wysokości 5.582,71 zł. Stosownie do § 8 pkt. 2 umowy z dnia 12 kwietnia 2000 roku nr (...) zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości pozostałych 50% wadium miało zostać wypłacone przy komisyjnym odbiorze budynku

mieszkalnego. Kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy miała zostać ulokowana na koncie dla wkładów długoterminowych a jej zwrot miał następować wraz z naliczonymi odsetkami dla wykonawcy (§ 8 pkt. 4 powołanej umowy). Połowa wadium, czyli kwota 12.500 zł, która pozostała w dyspozycji Spółdzielni nie została E. B. zwrócona. Okoliczność ta nie budzi wątpliwości, gdyż została udowodniona przedłożonymi dokumentami bankowymi i była przyznana przez stronę powodową. Jedynie w złożonym przez pozwanych rozliczeniu ( k. 235 – 236 ) zawarte jest stwierdzenie o niezwróceniu całej kwoty wadium 25.000,- zł, co nie odpowiada prawdzie.

Strona pozwana wywodzi, iż kwota stanowiąca zabezpieczenie należytego wykonania umowy nie była wpłacona na żadną lokatę, a w szczególności na lokatę długoterminową o jakiej stanowił § 8 umowy z dnia 12 kwietnia 2000 roku nr 1/2000; zatem należą się odsetki ustawowe od kwoty 25.000 zł od dnia następnego po dokonanej wpłacie, tj. od dnia 13 maja 2000 roku ( wyliczenia pozwanych - k. 71 – 73 ). Strona powodowa natomiast wskazuje, że odsetki powinny być naliczane od kwoty 12.500 zł i należą się pozwanym dopiero od dnia 9 listopada 2004 roku. czyli od upływu okresu rękojmi, gdyż postępowanie Spółdzielni było zgodne z zapisami umownymi i rozliczenia dotyczące zwrotu kwoty wadium są prawidłowe (rozliczenie strony powodowej - k. 162 - 163).

Oceniając całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd przychylił się do twierdzeń strony powodowej i wyjaśnił, że jak wynika z wyciągu bankowego (k.135) w dniu 27 grudnia 2001 roku na rachunek (...) została zwrócona kwota 12.500 złotych stanowiąca 50% zabezpieczenia należytego wykonania umowy nr (...) oraz odsetki w kwocie 5.582,71 złotych. Nie budzi wątpliwości Sądu, że kwota 5.582,71 złotych są to odsetki bankowe od połowy wpłaconego wadium. Nie sposób bowiem przyjąć, że w jednym przelewie strona powodowa wskazała należność główną i odsetki od innej należności głównej. Co prawda pozwani kwestionują tę okoliczność i wskazują, że kwota 5.582,71 zł nie stanowi odsetek od lokaty bankowej o której mowa w § 8 umowy z dnia 12 kwietnia 2000 roku nr (...). lecz są to odsetki z § 9 tej umowy, okoliczności tej w żaden jednak sposób nie udowodnili (art. 6 k.c.). Nie wynika ona także, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, z literalnej wykładni § 8 umowy, który w punktach 2 i 3 określa terminy zwrotu poszczególnych transz zabezpieczenia i przy każdym z nich nie ma wprost wzmianki o odsetkach. Uregulowanie z pkt 4 § 8 umowy należy odnieść zarówno do pkt 2 jak i 3 tego paragrafu. W konsekwencji Sąd uznać, że w tym zakresie warunki umowy zostały spełnione. E. B. otrzymała 50% zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 12.500 zł. wraz z odsetkami od tej części zabezpieczenia w kwocie 5.582,71 zł.

Jeśli zaś chodzi o pozostałą kwotę Sąd ustalił, że znajdująca się w dyspozycji Spółdzielni kwota 12.500 złotych została w dniu 27 grudnia 2001 roku wpłacona na lokatę terminową na okres 24 miesięcy. Zysk z tej lokaty wyniósł 1.330.21 zł. Następnie po upływie 24 miesięcy w dniu 30 grudnia 2003 roku kwotę 12.500 złotych wpłacono na kolejną lokatę terminową na 3 miesiące z rocznym oprocentowaniem 1.7%. Tym samym nie można podzielić zarzutu pozwanych o niewykonaniu przez Spółdzielnię postanowienia umowy z § 8 pkt 4 co do sposobu ulokowania kwoty zabezpieczenia. Ze względu na okres trwania lokaty z 30.12.2003 r. powódka zaproponowała do rozliczenia oprocentowanie z wcześniejszej lokaty. W przypadku zatem przyjęcia korzystniejszego dla strony pozwanej oprocentowania liczonego dla dalszego okresu rękojmi tak jak dla lokaty z dnia 27.12.2001 r., wyliczona przez powódkę na dzień 9 listopada 2004 roku, czyli dzień, w którym upłynął okres rękojmi przewidzianej w umowie (...) z dnia 12 kwietnia 2000 r. pozwanej E. B. należała się kwota 14.495,32 złotych (wyliczenie powódki k. 162 - 163). Wyliczenie przedstawione przez stronę powodową jest w opinii Sądu prawidłowe. Pismo powódki zawiera dokładne i precyzyjne wykazanie wzajemnych wierzytelności stron, a także sposób i terminy ich rozliczenia. Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała potrąceń wierzytelności stosownie do art. 451 k.c., zaliczając je w pierwszej kolejności na zobowiązania czynszowe należne za okresy najdalej wymagalne. Pozostała zaś na dzień 25.08.2011 r. kwota należna pozwanym w wysokości 5.176.82 zł stosownie do artykułu 451 k.c. winna być potrącona w sprawie I C 208/11 toczącej się przed Sądem Rejonowym w Opocznie, gdyż sprawa ta dotyczy zaległości czynszowych z tytułu dzierżawy nieruchomości przy ul. (...) za wcześniejszy okres. tj. od sierpnia 2007 r. do sierpnia 2011 r., a więc stanowiła roszczenie najdawniej wymagalne, spośród tych jakie Spółdzielnia ma w stosunku do pozwanych. W tych okolicznościach Sąd pierwszej instancji uznał, że w niniejszej sprawie pozwani nie posiadają już wierzytelności z umowy nr (...) z 12 kwietnia 2000 r., z której można byłoby dokonać potrącenia dochodzonej pozwem kwoty.

Odnosząc się do kwestii potrącenia przez pozwanych kwoty 378.138.72 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez pozwanych przy budowie pawilonu handlowego, Sąd rejonowy stwierdził, iż jest ono na tym etapie nieskuteczne. W umowie z dnia 01.09.1992 r. strony umowy nie zawarły odmiennych postanowień odnośnie terminów wypowiedzenia stosunku prawnego, odsyłając w sprawach nieuregulowanych umową do przepisów Kodeksu cywilnego (§ 3 umowy). Zgodnie z art. 704 k.c. w braku odmiennej umowy dzierżawę (inną niż dzierżawę gruntu rolnego) można wypowiedzieć na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Oświadczenie Spółdzielni złożone dnia 6 lutego 2014 r. o wypowiedzeniu umowy dzierżawy terenu znajdującego się w O. przy ul. (...) jest skuteczne i zgodne z zawartą przez strony umową i przepisami ustawy. Konkludując, umowa dzierżawy łącząca Spółdzielnię z W. B. zakończy się w terminie ustawowym, prawidłowo określonym w piśmie Spółdzielni z 6 lutego 2014 r.

W wyroku z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie o sygn. V CK 405/04 Sąd Najwyższy stwierdził, iż roszczenie o zwrot nakładów ulepszających powstaje z chwilą dokonania przez wydzierżawiającego wyboru pomiędzy możliwościami przewidzianymi w art. 676 k.c., a wybór ten możliwy jest dopiero w chwili zwrotu dzierżawionej nieruchomości, a nie w chwili zawarcia lub zakończenia umowy dzierżawy - i to bez względu na to, czy umowę zawarto w sposób konkludentny, czy też sformalizowany. Oceniając zaistniałą w sytuację na tle przywołanego orzeczenia Sądu Najwyższego, Sąd Rejonowy stwierdził, iż ewentualne wierzytelności z tytułu nakładów dzierżawcy na dzierżawioną nieruchomość nie nadają się obecnie do potrącenia, gdyż nie są jeszcze wymagalne, jako że umowa dzierżawy między stronami postępowania nadal obowiązuje i nie nastąpił skuteczny zwrot nieruchomości przez dzierżawcę. Bezpodstawne jest również oświadczenie W. B. złożone 22 maja 2014 r. o wypowiedzeniu umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym. Rację ma strona powodowa, iż nie ma podstaw prawnych do uznania takiego oświadczenia za skuteczne w stosunku do Spółdzielni, gdyż konstrukcja „wypowiedzenia umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym” w realiach niniejszej sprawy nie ma żadnego oparcia w przepisach ustawowych ani umownych.

Nieuprawniony, w ocenie Sądu pierwszej instancji jest zarzut pełnomocnika pozwanych o braku legitymacji procesowej biernej po stronie E. B. - art. 4 ust. b ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222).

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 90 k.p.c. i obciążył pozwanych solidarnie obowiązkiem zwrotu na rzecz powódki poniesionych przez nią kosztów procesu, na które złożyły się: opłata sądowa w kwocie 250 zł. opłata od pełnomocnictwa - 17.- zł. i koszty zastępstwa radcowskiego według norm przepisana eh w wysokości 1.200,- zł (ustalone na podstawie § 6 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z. urzędu Dz. U. 2013 r. poz. 490 tekst jednolity).

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, którzy zaskarżyli wyrok w całości i wnieśli o jego zmianę i oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Pozwani podnieśli zarzut błędnego ustalenia przez Sąd I instancji stanu faktycznego przedmiotowej sprawy. Oświadczyli również, iż podtrzymują zarzuty potrącenie zgłoszone przed Sądem pierwszej instancji przedstawiając w uzasadnieniu apelacji obszernie wywody mające świadczyć o istnieniu zgłoszonych do potrącenia wierzytelności.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik powoda wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego zawarte w niej zarzuty, wobec okoliczności, że odnoszą się do błędów w ustaleniach faktycznych dotyczących zgłoszonych przez stronę pozwaną zarzutów potrącenie nie mogą być przedmiotem merytorycznej oceny. Powyższe wynika z uznania, że również Sąd pierwszej instancji rozpoznając przedmiotową sprawę nie był uprawniony do oceny zgłoszonych zarzutów potrącenia, a podejmowane w tym celu czynności ( dopuszczenie i ocena dowodów przedstawionych na okoliczność istnienia zgłoszonych do potrącenia roszczeń; analiza zasadności tych roszczeń ) zostały podjęte z naruszeniem przepisu art. 505<sup>4</sup> § 2 k.p.c.

Przedmiotowa sprawa toczyła się początkowo w postępowaniu upominawczym. Wydany w tym postępowaniu, w dniu 26 września 2011 r. nakaz zapłaty upadł na skutek wniesienia przez pozwaną sprzeciwu. Jak wynika z zarządzenia z dnia 1 grudnia 2011 r. sprawa była dalej prowadzona w postępowaniu uproszczonym, jednocześnie Sąd nie podjął decyzji o skierowaniu sprawy do postępowania zwykłego.

Stosownie do treści art. 505<sup>1</sup> k.p.c. przepisy o postępowaniu uproszczonym mają zastosowanie w sprawach należących do właściwości sądów rejonowych: o roszczenia wynikające z umów, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych, a w sprawach o roszczenia wynikające z rękojmi, gwarancji jakości lub z niezgodności towaru konsumpcyjnego z umową sprzedaży konsumenckiej, jeżeli wartość przedmiotu umowy nie przekracza tej kwoty a także w sprawach o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych i opłat obciążających najemcę oraz opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej bez względu na wartość przedmiotu sporu. Sprawy określone w punkcie 2 powołanego przepisu obejmują również roszczenia dochodzone na podstawie art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tj. Dz. U z 2013 r. poz. 1222 ).

Jak wynika z treści pozwu roszczenie zgłoszone przez powoda obejmowało żądanie zapłaty czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Postępowanie uproszczone było więc właściwym i odrębnym sposobem rozpoznania dochodzonego pozwem roszczenia.

Konsekwencją rozpoznania sprawy w postępowaniu uproszczonym jest obowiązek stosowania przepisów działu VI tytułu VII Kodeksu postępowania cywilnego ( art. 505<sup>1</sup> – art. 505<sup>14</sup> ). Postępowanie uproszczone zostało ukształtowane jako kolejny rodzaj postępowania odrębnego. Określenie zakresu przedmiotowego spraw rozpoznawanych w tym postępowaniu w odniesieniu do właściwości rzeczowej sądu rejonowego (art. 505<sup>1</sup> k.p.c.) sprawia, że postępowanie to nabiera charakteru obligatoryjnego. Odrębności postępowania uproszczonego przejawiają się między innymi w szczególnym unormowaniu form czynności procesowych, a mianowicie obowiązku sporządzenia pozwu, odpowiedzi na pozew, a także innych pism procesowych na urzędowych formularzach (art. 505<sup>2</sup> k.p.c.). W celu usprawnienia postępowania wprowadzono także zakaz kumulacji roszczeń oraz ograniczono dopuszczalność częściowego dochodzenia roszczenia - jednym pozwem można dochodzić tylko jednego roszczenia; połączenie kilku roszczeń powoduje zwrot pozwu (art. 505<sup>3</sup> § 1 k.p.c.). W postępowaniu uproszczonym wprowadzono również zakaz przedmiotowej zmiany powództwa, wyłączono także stosowanie art. 75-85 k.p.c., eliminując w tym postępowaniu interwencję główną, uboczną i przypozwanie oraz zmiany podmiotowe regulowane w art. 194-196 k.p.c. (art. 505<sup>4</sup> § 1 k.p.c.). Ograniczono również postępowanie dowodowe, wyłączając zastosowanie art. 278-291 k.p.c. (dowód z opinii biegłego) oraz umożliwiając sądowi zaniechanie przeprowadzenia postępowania dowodowego w określonym celu - jeżeli sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy (art. 505<sup>6</sup> k.p.c.). Wreszcie, co szczególnie istotne w przedmiotowej sprawie ograniczono sposób obrony pozwanego przed powództwem w zakresie możliwości wniesienia pozwu wzajemnego oraz zarzutu potrącenia jedynie w stosunku do roszczeń nadających się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym (art. 505<sup>4</sup> § 2 k.p.c.).

W przedmiotowej sprawie, pozwaną w sprzeciwie od nakazu zapłaty zgłosili zarzut potrącenia dochodzonej pozwem wierzytelności z wierzytelnością w kwocie 45 099,60 zł. a dalszym w toku procesu zgłosili do potrącenia z dochodzonym pozwem roszczeniem kolejną wierzytelność w kwocie 378.137,72 zł. Tymczasem zgłoszenie zarzutu potrącenia jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy roszczenie pozwanego stanowiące podstawę zarzutu potrącenia nadaje

się, w myśl art. 505<sup>1</sup> k.p.c. do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym (art. 505<sup>4</sup> § 2 k.p.c. ). W konsekwencji, do zarzutu potrącenia odnoszą się ograniczenia dotyczące zarówno właściwości sądu, jak i rodzaju umów oraz kwot wierzytelności. W tym miejscu podnieść należy, że wynikające z art. 504<sup>4</sup> § 2 k.p.c. kwotowe ograniczenie dopuszczalności potrącenia dotyczy wszystkich wierzytelności z umów o wartości wyższej niż 10 000,- zł. ( art. 505<sup>1</sup> k.p.c. ) Jednocześnie bez znaczenia pozostaje, że zgłoszone potrącenie obejmuje kwotę niższą niż 10 000,- zł.; Jak wynika z przepisu art. 505<sup>3</sup> § 3 k.p.c. jeżeli powód dochodzi części roszczenia, sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym tylko wtedy, gdy postępowanie to byłoby właściwe dla całego roszczenia wynikającego z faktów przytoczonych przez powoda. Powyższe ograniczenie ma zastosowanie do roszczeń zgłoszonych do potrącenia.

W tym miejscu podnieść należy, że w toku procesu pełnomocnik powoda słusznie akcentował brak podstaw do rozpoznania i ewentualnie uwzględnienia omawianych zarzutów w postępowaniu uproszczonym ( vide: oświadczenie złożone podczas rozprawy w dniu 18 stycznia 2012 r.). Z niezrozumiałych względów, Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił przedstawionej przez pełnomocnika powoda argumentacji podejmując czynności zmierzające do zbadania merytorycznej zasadności zgłoszonych do potrącenia roszczeń. Wskazać należy, że argument przemawiający za rozpoznaniem zgłoszonych zarzutów potrącenia nie może w ocenie Sądu Okręgowego wynikać z faktu, że oświadczenie o potrąceniu pozwani złożyli jeszcze przed wniesieniem sprzeciwu od nakazu zapłaty. Oczywistym jest, że rozpoznając omawiany zarzut Sąd, nie może ograniczyć się jedynie do badania faktu potrącenia. Powód na ogół nie kwestionuje faktu złożenia oświadczenia o potrąceniu, lecz ze względów oczywistych podważa spełnienie przesłanek z art. 498 k.c. W warunkach bezsporności wzajemnych wierzytelności najczęściej nie dochodzi bowiem do sporu sądowego. Uznanie, że przedstawione powyżej ograniczenia w dopuszczalności zgłaszania zarzutu potrącenia dotyczą tylko tych sytuacji, w których oświadczenie o potrąceniu zostało złożone dopiero w toku postępowania, nie znajduje żadnego uzasadnienia w przedstawionych wyżej przepisach, mogłoby prowadzić do wypaczenia jego sensu i czyniłoby niemożliwym do osiągnięcia cel wprowadzenia odrębnego postępowania uproszczonego jakim jest możliwie szybkie rozstrzygnięcie o zgłoszonym roszczeniu. Ustalenie okoliczności faktycznych i prawnych dotyczących wierzytelności wzajemnych przedstawionych do potrącenia wymaga z reguły postępowania dowodowego. Trudności i czasochłonność takiego postępowania wiążą się często z tym, że pozwany może zgłaszać zarzut potrącenia dotyczący wierzytelności niespełniających przesłanek z art. 498 k.c., a nawet wierzytelności nieistniejących, stosując w ten sposób taktykę obronną mającą na celu przedłużenie postępowania i odsunięcia w czasie wydania wyroku. Ryzyko procesowe po stronie pozwanego podnoszącego nieuzasadniony zarzut potrącenia jest niewielkie, nie ponosi on bowiem dodatkowych kosztów, nie zamyka sobie drogi do późniejszego dochodzenia roszczenia.

W konsekwencji powyższych rozważań stwierdzić należy, że zaskarżony wyrok aczkolwiek wydany z naruszeniem wskazanego wyżej przepisu art. 505<sup>4</sup> § 2 k.p.c. odpowiada prawu. Zbędne podjęte przez Sąd pierwszej instancji czynności zmierzające do oceny zasadności przedstawionych do potrącenia roszczeń nie doprowadziły do uwzględnienia zgłoszonego zarzutu. Tym samym zawarte w skardze apelacyjnej twierdzenia, odnoszące się do ustaleń faktycznych i analizy prawnej roszczenia z tytułu nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane i o zwrot nakładów nie mogą odnieść oczekiwanego przez skarżących skutku w postaci zmiany lub uchylenia zaskarżonego wyroku. Ich ocena i szczegółowa analiza wobec braku podstaw do uwzględnienia zgłoszonych zarzutów potrącenia w postępowaniu uproszczonym jest zbędna.

Zgodnie z treścią przepisu art. 505<sup>12</sup> § 3 k.p.c., Sąd drugiej instancji oddala apelację również wtedy, gdy mimo naruszenia prawa materialnego lub przepisów postępowania albo błędnego uzasadnienia zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł o oddaleniu wniesionej apelacji.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanych na rzecz powoda solidarnie kwotę 600,- zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego ustaloną według norm przepisanych.