

Sygn. akt X Ga 436/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 30 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu X Wydział Gospodarczy Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Ewa Kaźmierczak

Sędziowie SSO Jolanta Waltrowska

SSO Renata Norkiewicz

Protokolant st. sekr. sąd. Mirosława Klimowicz

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014 r., w P.,

na rozprawie

sprawy z powództwa E. P.

przeciwko B. K., G. W., M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Zielonej Górze z dnia 25 kwietnia 2014 r. sygn. akt V GC 892/13,

w sprawie o zapłatę kwoty 32.744,64 zł:

zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

w punkcie I, zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 25.510,20 zł (dwadzieścia pięć tysięcy pięćset dziesięć złotych dwadzieścia groszy) z ustawowymi odsetkami od kwoty:

– 12.755,10 zł od 6 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,

– 12.755,10 zł od 6 marca 2013 r. do dnia zapłaty

i oddala powództwo w pozostałym zakresie,

w punkcie II, rozdziela stosunkowo między stronami koszty procesu w ten sposób, że obciąża nimi powódkę w 11/50 części, a pozwanych w 39/50 części, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu,

oddala apelację w pozostałym zakresie,

rozdziela stosunkowo między stronami koszty procesu w instancji odwoławczej, w ten sposób, że obciąża nimi powódkę w 11/50 części, a pozwanych w 39/50 części i w związku z tym:

zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 672 zł,

nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zielonej Górze od:

powódki kwotę 360,36 zł z zszalonego na jej rzecz w punkcie I.1. roszczenia,

pozwanych solidarnie kwotę 1.277,64 zł,

w sprawie o zapłatę kwoty 2.555,86 zł:

zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

w punkcie I, zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.555,86 zł (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od 20 marca 2013 r. do dnia zapłaty,

w punkcie II, obciąża pozwanych solidarnie kosztami procesu, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu,

oddala apelację w pozostałym zakresie,

obciąża pozwanych solidarnie kosztami procesu w instancji odwoławczej i w związku z tym:

zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 600 zł,

nakazuje ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zielonej Górze kwotę 128 zł.

/-/J. W. /-/ E. K. /-/ R. N.

UZASADNIENIE

Pozwem z 25 marca 2013 r. powódka – E. P. wniosła o wydanie przeciwko pozwanym B. K., M. S. i G. W. nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i nakazanie pozwanym, żeby solidarnie zapłacili powódce kwotę 32.744,64 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty:

1.191,05 zł od 6 października 2012 r. do dnia zapłaty,

1.191,05 zł od 6 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,

1.191,05 zł od 6 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,

1.191,05 zł od 6 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,

13.990,22 zł od 6 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,

13.990,22 zł od 6 marca 2013 r. do dnia zapłaty

oraz koszty procesu.

Dochodzone pozwem roszczenie wywodziła z faktu braku zapłaty przez pozwanych reszty czynszu za okres od października 2012 r. do stycznia 2013 r. i czynszu za luty i marzec 2013 r. wynikającego z umowy najmu z 24 maja 2010 r., i to pomimo skierowanego do nich wezwania do zapłaty.

W dniu 6 sierpnia 2013 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym uwzględnił żądanie pozwu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwani skutecznie wnieśli sprzeciw domagając się oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według

norm przepisanych. Ponadto podnieśli zarzut potrącenia dochodzonych pozwem należności z tytułu czynszu za luty i marzec 2013 r. w prawidłowej ich zdaniem wysokości, z przysługującymi im względem powódki należnościami z tytułu kaucji w wysokości 24.400 zł i z tytułu nadpłaty czynszu w wysokości 7.462,69 zł, zaś w przypadku nieuwzględnienia argumentacji przywołanej w sprzeciwie z całą dochodzoną pozwem należnością.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani przyznając, że byli najemcami lokalu powódki zakwestionowali jednocześnie, aby pozwani byli zobowiązani do zapłaty czynszu za okres od października 2012 r. do stycznia 2013 r. ponad kwotę 10.000 zł, 12.300 zł brutto miesięcznie oraz za okres od lutego do marca 2013 r. ponad kwotę 10.370 zł, 12.755,10 zł brutto, podnosząc przy tym, iż powódka nieprawidłowo waloryzowała czynsz, co spowodowało, że powstała jego nadpłata. Ponadto wskazali, iż powódka nie zwróciła im zapłaconego przy zawarciu umowy czynszu, pomimo zakończenia stosunku najmu w kwocie 24.400 zł.

Powódka w odpowiedzi na sprzeciw pozwanych od nakazu zapłaty zaprzeczyła, aby powstała nadpłata czynszu w wyniku dokonywania przez nią błędnej jego waloryzacji, a nadto, aby zobowiązana była do zwrotu wpłaconej kaucji, która miała zabezpieczać jej roszczenia z tytułu umowy najmu, podnosząc przy tym, że z uwagi na oddanie przez pozwanych lokalu w stanie pogorszonym poniosła koszty w kwocie 86.189,50 zł związane z doprowadzeniem lokalu do stanu z chwili zawarcia umowy, które potrąciła z wpłaconą przez pozwanych kaucją.

W odpowiedzi na powyższe pozwani zakwestionowali, aby powódce przysługiwało jakiekolwiek roszczenie w kwocie 86.189,50 zł, zaznaczając, iż zwrócili powódce lokal w stanie niepogorszonym.

Powyższej sprawie nadano sygnaturę V Gc 542/13.

Pozwem z 29 marca 2013 r. powódka – E. P. wniosła o wydanie przeciwko pozwanym B. K., M. S. i G. W. nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i nakazanie pozwanym, żeby solidarnie zapłacili powódce kwotę 2.555,86 zł z ustawowymi odsetkami od 20 marca 2013 r. do dnia zapłaty oraz koszty procesu według norm przepisanych.

Dochodzone pozwem roszczenie wywodziła z faktu braku zapłaty przez pozwanych należności z tytułu zużycia mediów i kosztów użytkowania lokalu, i to pomimo spoczywającego na nich, a wynikającego z umowy najmu z 24 maja 2010 r. obowiązku oraz skierowanego do nich wezwania do zapłaty.

W dniu 26 kwietnia 2013 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym uwzględnił żądanie pozwu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwani skutecznie wnieśli sprzeciw domagając się oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Jednocześnie podnieśli zarzut umorzenia dochodzonej pozwem należności w wyniku dokonanego przed wszczęciem sporu potrącenia z przysługującymi im względem powódki należnościami z tytułu kaucji i nadpłaty czynszu, odwołując się przy tym do pisma z 6 kwietnia 2013 r.

Powyższej sprawie nadano sygnaturę V Gc542/13.

Postanowieniem z 29 stycznia 2014 r., wydanym na rozprawie w sprawie V Gc 542/13, Rejonowy w Z. Wydział V Gospodarczy połączył tą sprawę ze sprawą V Gc 892/13.

W piśmie z dnia 19 marca 2014 r. pozwani podali, że precyzują zarzut potrącenia podniesiony w obu sprawach wskazując, iż nadwyżka w zapłacie czynszu wynosi kwotę 7.287,75 zł.

Wyrokiem z 25 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Zielonej Górze Wydział V Gospodarczy:

w sprawie o zapłatę kwoty 32.744,64 zł

oddalił powództwo,

rozstrzygnął, że całość kosztów procesu ponosi powódka, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu,

w sprawie o zapłatę kwoty 2.556 zł

oddalił powództwo,

rozstrzygnął, że całość kosztów procesu ponosi powódka, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Podstawę takiego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu pierwszej instancji:

W dniu 24 maja 2010 r. pomiędzy powódką, jako wynajmującym, a R. K. oraz pozwanymi M. S. i G. W., jako najemcami, została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego. Zgodnie z jej § 2 najemcy zobowiązali się do uiszczania czynszu z góry, do 5 – go każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT w wysokości:

10.000 zł netto w okresie od 1 czerwca 2010 r. do 31 maja 2011 r.,

12.000 zł netto w okresie od 1 czerwca 2011 r. do 31 maja 2012 r.,

13.500 zł netto w okresie od 1 czerwca 2012 r. do 31 maja 2013 r.

Stosownie zaś do § 8 umowy najemcy zobowiązani byli do wpłacenia kaucji w wysokości 20.000 zł netto. Kaucja miała stanowić zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynajmującego wynikających z realizacji umowy i miała zostać zwrócona w przypadku braku roszczeń, po ustaniu umowy i zdaniu lokalu wynajmującemu. Natomiast w myśl § 10 umowy czynsz miał być waloryzowany automatycznie raz w roku od następnego miesiąca, po ogłoszeniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez prezesa GUS – u.

W dniu 1 lipca 2010 r. został zawarty aneks do umowy najmu, zgodnie z którym w miejsce R. K. w umowie najmu zajęła B. K..

Przy negocjowaniu warunków umowy strony skoncentrowały się głównie na ustaleniu stawek wyszczególnionych w § 2 umowy. Zapis § 10 znajdował się w projekcie umowy przygotowanym przez powódkę i nie był przedmiotem osobnych negocjacji stron.

W dniu 24 maja 2010 r. powódka otrzymała kaucję w kwocie 24.400 zł.

Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2010 r. wynosił ogółem 2,6% i został ogłoszony Komunikatem Prezesa GUS z 13 stycznia 2011 r. w M.P. Nr 6, poz. 70. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2011 r. wynosił ogółem 4,3 % i został ogłoszony Komunikatem Prezesa GUS z 13 stycznia 2012 r. w M.P. z 2012 r., Nr 23. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2012 r. wynosił ogółem 3,7 % i został ogłoszony Komunikatem Prezesa GUS z 15 stycznia 2012 r. w M.P. z 2013 r., Nr 30.

W dniu 10 listopada 2011 r. został zawarty aneks do umowy, zgodnie z którym zmieniony został czynsz najmu określony w § 2 umowy w ten sposób, że miał on wynosić:

10.000 zł netto w okresie od 1 czerwca 2010 r. do 31 maja 2011 r.,

12.000 zł netto w okresie od 1 czerwca 2011 r. do 31 listopada 2011 r.,

15.000 zł netto w okresie od 1 grudnia 2011 r. do 30 listopada 2018 r.,

albowiem aneks ten przedłużał także czas trwania umowy do 30 listopada 2018 r.

W dniu 14 września 2012 r. został zawarty kolejny aneks do umowy zgodnie z którym zmniejszona została obowiązująca stawka czynszu, który od 1 października 2012 r. do 31 marca 2013r. miał wynosić kwotę 10.000 zł. W czasie obowiązywania obniżki czynszu miały obowiązywać wszystkie inne zapisy umowy najmu lokalu. Jednocześnie zgodnie z aneksem umowa miała obowiązywać do 31 marca 2013 r.

Za sierpień, wrzesień, październik, listopad i grudzień 2010 r. powódka wystawiła faktury z tytułu czynszu na kwotę 10.000 zł netto, 12.200 zł brutto. Za styczeń 2011 r. powódka wystawiła fakturę z tytułu czynszu na kwotę 10.000 zł netto, 12.300 zł brutto. Za luty, marzec, kwiecień, maj 2011 r. powódka wystawiła faktury z tytułu czynszu na kwotę 10.310 zł netto, 12.681,30 zł brutto. Za czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień, październik, listopad 2011r. powódka wystawiła faktury z tytułu czynszu na kwotę 12.310 zł netto, 15.141,30 zł brutto. Za grudzień 2011 r. i styczeń 2012 r. powódka wystawiła faktury z tytułu czynszu na kwotę 15.310 zł netto, 18.831,30 zł brutto. Za luty 2012 r. powódka wystawiła fakturę z tytułu czynszu na kwotę 16.626,66 zł netto, 20.450,80 zł brutto. Za marzec, kwiecień, maj, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień 2012 r. powódka wystawiła faktury z tytułu czynszu na kwotę 15.968,33 zł netto, 19.641,05 zł brutto. Pozwani uregulowali powyższe faktury w całości.

Za październik, listopad, grudzień 2012 r. i styczeń 2013 r. powódka wystawiła faktury z tytułu czynszu na kwotę 10.968,33 zł netto, 13.491,05 zł brutto za każdy miesiąc.

Po podpisaniu aneksu z 14 września 2012 r. czynsz najmu, począwszy od października 2012r., miał wynosić kwotę 10.000 zł netto. Czynsz ten miał ulec podwyższeniu od lutego 2013 r. o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w styczniu 2013 r., za 2012r.

Po otrzymaniu faktury za czynsz za październik 2012 r. pozwani stwierdzili, iż faktura ta została wystawiona na wyższą niż 10.000 zł netto kwotę. Wówczas podjęli starania, aby ustalić w jaki sposób powódka wylicza waloryzację czynszu i zgłosili jej swoje zastrzeżenia co do wysokości wyliczonego przez nią czynszu. Wcześniej pozwani nie zwracali uwagi na kwoty czynszu wskazane w wystawianych przez powódkę fakturach, zajmując się bardziej prowadzeniem działalności gospodarczej, i nie zgłaszali powódce żadnych zastrzeżeń co do widniejących w nich kwot. Pozwani nie zauważyli również, że w 2011 r. powódka zastosowała błędny wskaźnik wynoszący 3,1 %, zamiast prawidłowego, wynoszącego 2,6 %.

Pozwani uregulowali faktury za okres od października 2012 r. do stycznia 2013 r. do kwoty 12.300 zł za każdy miesiąc.

Za luty i marzec 2013 r. powódka wystawiła faktury z tytułu czynszu na kwotę 11.374,16 zł netto, 13.990,22 zł brutto za każdy miesiąc. Pozwani nie uregulowali faktur za luty i marzec 2013 r. żądając rozliczenia czynszów z wpłaconej przez pozwanych kaucji oraz z nadpłaty wynikającej z uiszczonych wcześniej z tytułu czynszu najmu należności.

Powódka wystawiła również pozwanym fakturę na kwotę 2.555,86 zł z tytułu zużycia mediów w wynajmowanym lokalu. Pozwani nie zapłacili należności wynikającej z tej faktury wskazując, że posiadają nadpłatę z tytułu uiszczonych kaucji i uiszczonych wcześniej z tytułu czynszu najmu kwot, potrącając wzajemne należności.

Przystępując do rozważań nad ustalonym w sprawie stanem faktycznym Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż roszczenie powódki okazało się nieuzasadnione. Mianowicie wskazał, że bezspornym w sprawie było, iż strony zawarły umowę najmu na podstawie, której powódka wynajęła lokal, a pozwani zobowiązani byli do uiszczania czynszu oraz, że główną sporną pomiędzy stronami kwestią było ustalenie, o jaki czynsz ostatecznie się one umówiły. Odnosząc się zatem do spornego między stronami zagadnienia podał, iż zgodnie z zawartą umową w okresie od 1 czerwca 2010 r. do 31 maja 2011 r. czynsz miał wynosić kwotę 10.000 zł netto, w okresie od 1 czerwca 2011 r. do 31 maja 2012 r. kwotę 12.000 zł netto, zaś w okresie od 1 czerwca 2012 r. do 31 maja 2013 r. kwotę 13.500 zł netto – § 2 umowy. Ponadto zaznaczył, że w § 10 umowy strony dodatkowo przewidziały, iż czynsz miał być waloryzowany automatycznie raz w roku od następnego miesiąca, po ogłoszeniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez prezesa GUS – u, podkreślając przy tym, że waloryzacja ta wynosiła 2,6 % za 2010r.,

4,3 % za 2011 r. i 3,7 % za 2012 r. Poza tym stwierdził, iż analiza przywołanych zapisów umowy prowadziła do wniosku, że waloryzacja czynszu miała przebiegać w ten sposób, iż w okresie:

od 1 czerwca 2010 r. do 31 stycznia 2011 r. czynsz miał wynosić kwotę 10.000 zł netto,

od 1 lutego 2011 r. od 31 maja 2011 r. czynsz miał wynosić kwotę 10.000 zł netto plus 2,6 %,

od 1 czerwca 2011 r. do 31 stycznia 2012 r. czynsz miał wynosić kwotę 12.000 zł netto,

od 1 lutego 2012 r. do 31 maja 2012 r. czynsz miał wynosić kwotę 12.000 zł netto plus 4,3 %,

od 1 czerwca 2012 r. do 31 stycznia 2013 r. czynsz miał wynosić kwotę 13.500 netto,

od 1 lutego 2013 r. do 31 maja 2013 r. czynsz miał wynosić kwotę 13.500 zł netto plus 3,7 %.

Nadto zauważył, że z zeznań świadka R. K. oraz pozwanego M. S. wynikało, iż waloryzacja przewidziana w § 10 umowy nie była przedmiotem osobnych negocjacji i, że strony nie zastanawiały się w jaki sposób ta waloryzacja będzie przebiegać, albowiem głównym punktem negocjacji były kwoty przewidziane w § 2 umowy. Stąd też uznał, iż powyższe pozwalało na przyjęcie, że pozwani mieli prawo oczekiwać, iż w poszczególnych latach będą płacić kwoty tam określone, z tym, że w lutym każdego roku do kwoty wskazanej w § 2 doliczona będzie podwyżka w wysokości ogłoszonego wskaźnika oraz, iż ta podwyżka będzie obowiązywać aż do początku kolejnego okresu wskazanego w § 2, gdzie wysokość czynszu została określona kwotowo, ponieważ w umowie brak było wyraźnego powiązania, że w sytuacji, gdy zaczyna obowiązywać kolejna kwota z § 2, co miało zawsze miejsce z dniem 1 czerwca każdego roku, do tej kwoty ma zostać również doliczona podwyżka w wysokości ogłoszonego na początku roku wskaźnika. Jednocześnie wskazał, iż powódka nie zdołała wykazać, że strony umówiły się, iż waloryzacja będzie przebiegać w podany przez nią sposób. Mianowicie podał, że nie stanowił o tym w żadnym razie sam fakt płacenia przez pozwanych należności wynikających z wystawianych przez powódkę faktur, albowiem pozwany M. S. i świadek R. K. w przekonujący sposób wyjaśnili, iż zajęci byli bardziej sprawami związanymi z „rozkrećaniem” działalności gospodarczej i nie analizowali poprawności (prawidłowości) wystawianych faktur VAT, mając zaufanie do powódki. Ponadto zaznaczył, że powyższe było przekonujące tym bardziej, iż pozwani nie zauważyli również, że powódka zastosowała nieprawidłowy wskaźnik waloryzacji i w lutym 2011 r. podniosła czynsz o 3,1 % netto, nie zaś o 2,6 %. Stąd też stwierdził, iż przywołane okoliczności wskazywały na to, że pozwani rzeczywiście nie sprawdzali prawidłowości kwot podanych w fakturach, zwłaszcza, iż różnice w kwotach, gdyby faktury były poprawnie wystawione, były nieznaczne oraz, że wobec tego z faktu zapłacenia objętych fakturami kwot nie można było wywodzić, iż powódka prawidłowo, tj. zgodnie z umową stron waloryzowała czynsz oraz, że pozwani akceptowali stosowany przez powódkę sposób waloryzacji.

Sąd pierwszej instancji wskazał również, iż do zawartej umowy, w dniu 10 listopada 2011 r., został zawarty aneks, zgodnie z którym zmieniony został czynsz najmu określony w § 2 umowy w ten sposób, że miał on wynosić kwotę:

10.000 zł netto w okresie od 1 czerwca 2010 r. do 31 maja 2011 r.,

12.000 zł netto w okresie od 1 czerwca 2011 r. do 31 listopada 2011 r.,

15.000 zł netto w okresie od 1 grudnia 2011 r. do 30 listopada 2018 r.

Jednocześnie zaznaczył, iż w związku z zawarciem aneksu waloryzacja czynszu miała przebiegać w ten sposób, że w okresie:

od 1 czerwca 2010 r. do 31 stycznia 2011 r. czynsz miał wynosić kwotę 10.000 zł netto,

od 1 lutego 2011 r. do 31 maja 2011 r. czynsz miał wynosić kwotę 10.000 zł netto plus 2,6 %,

od 1 czerwca 2011 r. do 31 listopada 2011 r. czynsz miał wynosić kwotę 12.000 zł netto,

od 1 grudnia 2011 r. do 31 stycznia 2012 r. czynsz miał wynosić kwotę 15.00 netto,

od 1 lutego 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. czynsz miał wynosić kwotę 15.000 zł netto plus 4,3 %,

albowiem w aneksie tym wyraźnie określono, iż począwszy od 1 grudnia 2011 r. czynsz miał wynosić kwotę 15.000 zł netto, nie wskazując przy tym, że do tych kwot mają zostać doliczone jakiegokolwiek inne kwoty, zwłaszcza wynikające z poprzednich waloryzacji. Stąd też stwierdził, iż na podstawie tak zawartego aneksu pozwani mieli zasadne prawo uznać, że od 1 grudnia 2011 r. będą płacić kwotę 15.000 zł czynszu netto oraz, iż zostanie on zwaloryzowany dopiero z początkiem lutego 2012 r. o kwotę zgodną z ogłoszonym wskaźnikiem. Ponadto zauważył, że w piśmie z 3 grudnia 2013 r. powódka wskazała, iż zgodziła się, aby pozwani opłacali czynsz w niższej wysokości, aby dać im możliwość rozwoju swojej działalności oraz, że chciała, aby docelowo czynsz wynosił kwotę 15.000zł netto, a tymczasem podwyższenie czynszu do kwoty 15.000 zł netto nastąpiło już w grudniu 2011 r., gdy umowa przewidywała czynsz w kwocie 13.500 zł netto, tj. w najwyższej wysokości, dopiero od czerwca 2012 r., co oznaczało, iż powódka uzyskała oczekiwany przez nią „docelowy” czynsz już w grudniu 2012 r., i co więcej do tego jeszcze „doliczyła” stosowaną przez siebie waloryzację w kwocie 310 zł netto, podkreślając przy tym, że z niewiadomych względów, w fakturze za luty 2012 r., do kwoty czynszu powódka doliczyła jeszcze kwotę 658,33 zł z tytułu dopłaty za styczeń 2012 r. czego wyjaśnić nie potrafiła.

Sąd pierwszej instancji dostrzegł również, iż w dniu 14 września 2012 r. strony zawarły kolejny aneks do umowy, zgodnie z którym zmniejszona została obowiązująca stawka czynszu, który od 1 października 2012 r. do 31 marca 2013 r., tj. do końca czasu trwania umowy, miał wynosić kwotę 10.000 zł, że również i w tym wypadku zostało jasno sformułowane, iż od października 2012 r. pozwani z tytułu czynszu będą uiszczać kwotę 10.000 zł netto oraz, że jakkolwiek aneks wskazywał również, iż w czasie obowiązywania obniżki czynszu miały obowiązywać wszystkie inne zapisy umowy najmu lokalu, to jednak odnosiło się to wyłącznie do faktu, że w lutym 2013 r. miała nastąpić waloryzacja czynszu o wartość ogłoszonego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Jednocześnie podkreślił, iż w związku z tym, jak wskazała powódka, przy rozmowach na temat obniżenia czynszu kwestia waloryzacji nie była poruszana, pozwani, podpisując aneks z 14 września 2012 r. mogli pozostawać w zasadnym przekonaniu, że umówili się o obniżkę czynszu do kwoty 10.000 zł netto. Poza tym zaznaczył, iż również aneks z 14 września 2012 r. został tak sformułowany, że nie zawierał wyraźnego odniesienia do uprzednich waloryzacji, a mianowicie nie wskazywał, iż do kwoty 10.000 zł zostanie doliczona kwota z jakichś poprzednich waloryzacji. Reasumując uznał zatem, że prawidłowe wartości czynszów w poszczególnych miesiącach winny kształtować się w ten sposób, iż:

za sierpień, wrzesień, październik, listopad i grudzień 2010 r. wysokość czynszu winna wynosić kwotę 10.000 zł netto, 12.200 zł brutto i, że na takie kwoty powódka wystawiła faktury VAT,

za styczeń 2011 r. wysokość czynszu winna wynosić kwotę 10.000 zł netto, 12.300 zł brutto i, że na taką kwotę powódka wystawiła fakturę VAT,

za luty, marzec, kwiecień i maj 2011 r. wysokość czynszu winna wynosić kwotę 10.260 zł netto, 12.619,80 zł brutto, z uwagi na waloryzację o 2,6 %, zaś powódka wystawiła faktury VAT na kwotę 10.310 zł netto, 12.681,30 zł brutto, gdyż zastosowała niewłaściwy wskaźnik waloryzacji w wysokości 3,10 %,

za czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień, październik i listopad 2011 r. wysokość czynszu winna wynosić kwotę 12.000 zł netto, 14.760 zł brutto, z uwagi na wyraźnie przyjętą w umowie kwotę czynszu, zaś powódka wystawiła faktury VAT na kwotę 12.310 zł netto, 15.141,30 zł brutto,

za grudzień 2011 r. i styczeń 2012 r. wysokość czynszu winna wynosić kwotę 15.000 zł netto, 18.450 zł brutto, z uwagi na zawarty aneks do umowy podwyższający czynsz do kwoty 15.000 zł netto, zaś powódka wystawiła faktury VAT na kwotę 15.310 zł netto, 18.831,30 zł brutto,

za luty, marzec, kwiecień, maj, czerwiec, lipiec, sierpień i wrzesień 2012 r. wysokość czynszu winna wynosić kwotę 15.645 zł netto, 19.243,35 zł brutto, z uwagi na waloryzację o 4,3 %, zaś powódka wystawiła faktury VAT na kwotę

15.968,33 zł netto, 19.641,05 zł brutto, dodatkowo, z niewiadomych względów, do faktury za luty 2012 r. doliczając jeszcze kwotę 658,33 zł netto, 809,75 zł brutto.

Stąd też stwierdził, iż powyższe oznaczało, że powódka zawiązała należności z tytułu czynszu za wyżej wskazane okresy łącznie w kwocie 7.287,75 zł, co sprawiło, iż z tytułu czynszu pozwani posiadają nadpłatę w przywołanej kwocie. Jednocześnie uwzględniając powyższe podał, że:

za październik, listopad, grudzień 2012 r. i styczeń 2013 r. wysokość czynszu winna wynosić kwotę 10.000 zł netto, 12.300 zł brutto, z uwagi na zawarty aneks do umowy obniżający czynsz do kwoty 10.000 zł netto, a powódka wystawiła faktury VAT na kwotę 10.968,33 zł netto, 13.491,05 zł brutto, zaś pozwani uregulowali kwoty 12.300 zł, czyli w prawidłowej wysokości,

za luty i marzec 2013 r. wysokość czynszu winna wynosić kwotę 10.000 zł netto, 12.300 zł brutto, z uwagi na zawarty aneks do umowy obniżający czynsz do kwoty 10.000 zł netto, a powódka wystawiła faktury VAT na kwotę 10.968,33 zł netto, 13.491,05 zł brutto, zaś pozwani należności z tych faktur w ogóle nie uregulowali.

Sąd pierwszej instancji zauważył również, iż w piśmie z 3 grudnia 2013 r. powódka wskazała, że na wypadek uznania, iż nieprawidłowo waloryzowała czynsz, to i tak nie jest zobowiązana do zwrotu nadpłaty, gdyż została ona zużyta w taki sposób, że nie jest już wzbogacona, a nie musiała ona liczyć się obowiązkiem zwrotu stosownie do art. 409 kc. Odnosząc się zatem do tej kwestii wskazał, iż zgodnie z art. 409 kc obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu. Jednocześnie podał, iż w art. 409 kc mowa jest o zużyciu lub utracie korzyści w taki sposób, że ten, kto korzyść uzyskał „nie jest już wzbogacony”, co oznacza, iż chodzi tu tylko o takie sytuacje, kiedy zużycie wzbogacenia nastąpiło bezproduktywnie, a więc bez uzyskania jakiegokolwiek ekwiwalentu, czy też innej korzyści dla majątku wzbogaconego, np. zużycie konsumpcyjne, które by nie nastąpiło, lub też utrata korzyści była przypadkowa, np. kradzież, przypadkowe zniszczenie. Ponadto zaznaczył, że z przepisu tego wykładanego a contrario wynika natomiast, iż obowiązek wydania korzyści istnieje, nie wygasa, gdy mimo utraty lub zużycia korzyści zobowiązany do wydania korzyści jest nadal wzbogacony, czyli jeśli zobowiązany do zwrotu wyzbył się korzyści, oszczędzając sobie wydatków z własnego majątku, np. płacąc własny dług jest nadal wzbogacony, gdyż zmniejszyły się jego pasywa. Poza tym podkreślił, że zasadne powołanie się na wygaśnięcie obowiązku wydania korzyści wymaga nie tylko udowodnienia jej zużycia, lecz nadto takiego zużycia, które powoduje trwający brak wzbogacenia, co oznacza, iż gdy korzyść stanowią sumy pieniężne nie wystarcza samo ich wyzbycie się (wydatkowanie). Nadto z powołaniem na doktrynę zauważył, że czasem rzeczą praktycznie niemożliwą jest ustalenie, co stało się z uzyskaną sumą pieniężną, iż zubożony ma z reguły prawo żądać zwrotu tej kwoty oraz, że tylko wyjątkowo odbiorca świadczenia może wykazać, iż już nie jest wzbogacony, bo zużył tę kwotę na bieżące wydatki lub na cele nieprodukcyjne. Uwzględniając zatem powyższe stwierdził, że powódka, wbrew spoczywającemu na niej, a wynikającemu z art. 6 kc obowiązkowi nie wykazała, iż zużyła otrzymaną korzyść w taki sposób, że nie jest już wzbogacona, albowiem na okoliczność tą nie powołała żadnych dowodów. Jednocześnie zauważając, iż potrącenie ma moc wsteczną od chwili kiedy potrącenie stało się możliwe – art. 499 kc wskazał, że powódka winna była udowodnić nie tylko to, iż zużyła otrzymaną korzyść w taki sposób, że nie jest już wzbogacona, ale również i to, iż miało to miejsce już w chwili kiedy potrącenie stało się możliwe, czyli już w chwili uiszczenia zawiązonego czynszu, bowiem już na ten dzień wpłata czynszu ponad należną kwotę była świadczeniem nienależnym. W tej sytuacji uznał, że zgłoszony przez powódkę w powyższym przedmiocie zarzut okazał się nieuzasadniony.

Niezależnie od powyższego Sąd pierwszej instancji dostrzegł, iż pozwani wskazywali także, że posiadają wobec powódki należność w kwocie 24.400 zł z tytułu wpłaconej kaucji oraz, iż odnośnie tej kwoty powódka podawała, że w związku z pogorszeniem stanu lokalu posiada wobec pozwanych roszczenie w wysokości 86.189,50 zł, która to kwota jest niezbędna, aby doprowadzić lokal do stanu używalności, zaznaczając przy tym, iż zgodnie z umową kaucja miała zostać zwrócona w przypadku braku roszczeń po ustaniu umowy i zdaniu lokalu oraz, że powódka dokonała potrącenia przysługującego jej roszczenia w kwocie 86.189,50 zł z wpłaconą przez pozwanych kaucją. Ponadto odnosząc się do tej kwestii wskazał, iż zgodnie z § 8 zawartej umowy kaucja miała stanowić zabezpieczenie

ewentualnych roszczeń powódki wynikających z realizacji umowy i miała zostać zwrócona w przypadku braku roszczeń po ustaniu umowy, i zdaniu lokalu wynajmującemu. Jednocześnie podał, że skoro powódka twierdziła, iż przysługuje jej roszczenie w związku z koniecznością doprowadzenia lokalu do takiego stanu, jaki miał miejsce przy zawarciu umowy najmu, to winna była, stosownie do art. 6 kc, okoliczność tą udowodnić, czyli wykazać zarówno istnienie tego roszczenia, tj. że doszło do pogorszenia stanu lokalu, jak i jego wysokości, tj. jakie były koszty przywrócenia lokalu do stanu z chwili zawarcia umowy, zaś powódka z obowiązku tego nie wywiązała się, gdyż nie przedstawia w terminie żadnych na poparcie tych okoliczności dowodów. Mianowicie w tym przedmiocie podkreślił, iż w piśmie z 3 grudnia 2013 r. powódka wniosła jedynie dowód z jej przesłuchania, w tym między innymi na okoliczność wzywania pozwanych do usunięcia wykonanych przeróbek i doprowadzenia lokalu do stanu niepogorszonego, wezwania pozwanych do zapłaty poniesionych kosztów, a także braku reakcji ze strony pozwanych, zaś okoliczności te pozostawały bez znaczenia dla ustalenia, czy powódce przysługuje z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenie, gdyż samo twierdzenie powódki odnośnie tego, że przysługuje jej jakiegokolwiek roszczenie, nie dowodzi faktu, iż takie roszczenie powódce rzeczywiście przysługuje, a nadto słuchanie powódki na te okoliczności było bezprzedmiotowe, ponieważ na te okoliczności przedłożyła sporządzone przez siebie pisma, a fakt istnienia tych pism i ich doręczenia pozwany nie był przedmiotem sporu. Poza tym wskazał, że w kolejnym piśmie z 17 lutego 2014 r. powódka dodatkowo wystąpiła z wnioskiem o przeprowadzenie dowodu z dokumentacji fotograficznej na okoliczność stanu lokalu z chwili jego wydania przez pozwanych po zakończeniu okresu najmu, dokonanych uszkodzeń oraz konieczności przeprowadzenia przez nią remontu celem przywrócenia lokalu do stanu używalności, zaś w piśmie z 10 kwietnia 2014 r. wniosła także o przesłuchanie świadka na okoliczność stanu lokalu po jego przekazaniu przez pozwanych i dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości poniesionej przez nią szkody w związku z wydaniem lokalu przez pozwanych w stanie pogorszonym i niezbędnych nakładów, które musiały zostać poniesione celem doprowadzenia lokalu do stanu niepogorszonego. Nadto stwierdził, iż wnioski dowodowe zgłoszone w ostatnim piśmie pozostawały spóźnione oraz, że wobec tego należało je oddalić. Mianowicie w tym przedmiocie, z powołaniem na art. 207 § 6 kpc wskazał, iż ocena sądu, czy strona powołała twierdzenia lub dowód we właściwym czasie, powinna być uwarunkowana tym, czy strona mogła i z uwagi na naturalny bieg procesu powinna była powołać twierdzenie lub dowód wcześniej ze względu na jego łączność z materiałem poprzednio zaprezentowanym. Jednocześnie uwzględniając powyższe stwierdził, że wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego i świadka powódka winna była zgłosić już w piśmie z 3 grudnia 2013 r., albowiem już w sprzeciwie pozwani podnosili, iż powódce, oprócz roszczeń z tytułu czynszu, nie przysługują żadne inne roszczenia, zaś w piśmie z 3 grudnia 2013 r., jak i w kolejnym piśmie z 17 lutego 2014 r. powódka tego nie uczyniła. Ponadto zauważył, że w piśmie z 10 stycznia 2014 r. pozwani ponownie oświadczyli, iż rzekoma wierzytelność powódki o zapłatę 86.189,50 zł nigdy nie istniała oraz, że zwrócili jej lokal w stanie niepogorszonym, niezniszczonym i nie wymagającym żadnych napraw, zaś wnioski dowodowe o przesłuchanie świadka i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego powódka zgłosiła dopiero w piśmie złożonym tuż przed terminem ostatniej rozprawy. Stąd też stwierdził, iż przedmiotowe wnioski pozostawały spóźnione, a ich uwzględnienie skutkowałoby powstaniem w zwłoki w rozpoznaniu sprawy, albowiem nie mogłaby się ona zakończyć w dniu 11 kwietnia 2014 r., a nadto, że nie zachodziły inne wyjątkowe okoliczności pozwalające na uwzględnienie zgłoszonych wniosków, i to tym bardziej, iż powódka nie uprawdopodobniła również, że nie zgłosiła tych wniosków we właściwym czasie bez swojej winy. Poza tym dostrzegł, iż przedłożone przez powódkę zdjęcia, dołączone do pisma z 17 lutego 2014 r., nie dowodzą istnienia i wysokości roszczenia powódki, albowiem ustalenie wysokości szkody mogłoby nastąpić jedynie w trybie art. 278 kpc, tj. poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Ponadto podkreślił, że powódka nie zaoferowała żadnych dowodów mających wykazywać stan lokalu z chwili jego przejmowania przez pozwanych, po zawarciu umowy najmu w maju 2010 r., albowiem wszelkie wnioski dowodowe miały wykazywać stan lokalu w chwili jego zdawania przez pozwanych, po zakończeniu umowy. Poza tym zauważył, iż oczywiste przy tym było, że aby ocenić czy doszło do pogorszenia stanu lokalu i jaka ewentualnie byłaby wysokość kosztów związanych z przywróceniem lokalu do stanu pierwotnego, należałoby dokonać porównania tego stanu z chwili objęcia przez pozwanych tego lokalu w posiadanie do chwili jego zdania powódce. Nadto podkreślił, iż uiszczona kaucja miała zabezpieczać roszczenia powódki wynikające z realizacji umowy, w tym także roszczenia z tytułu czynszu oraz, że w związku z tym, mając na względzie art. 451 kc regulujący sposób zaliczenia świadczeń dłużnika, powódka winna była uiszczoną kaucję zaliczyć w pierwszej kolejności na nieuregulowane świadczenia z tytułu czynszu, a dopiero w dalszej kolejności na poczet

ewentualnych szkód zwianych z pogorszeniem stanu lokalu przez najemcę, ponieważ świadczenia z tytułu czynszu były wcześniej wymagalne aniżeli ewentualne roszczenia z tytułu szkody.

Sąd pierwszej instancji wskazał również, iż także w sprawie o sygnaturze V Gc 542/13, połączonej z niniejszą sprawą do wspólnego rozpoznania, powódka nie zaoferowała żadnych dowodów na okoliczność ustalenia stanu lokalu z chwili jego zdania pozwanym oraz jego zdania powódce, jak również na okoliczność ewentualnej szkody.

Reasumując stwierdził zatem, że skoro powódka nie wykazała istnienia i wysokości roszczenia zgłoszonego do potrącenia, to nie można było uznać, iż skutecznie dokonała tej czynności. Stąd też uznał, że pozwani mieli względem pozwanej roszczenie o zwrot kwoty 24.400 zł z tytułu kaucji oraz kwoty 7.287,75 zł z tytułu nadpłaty czynszu, tj. łącznie wierzytelność w kwocie 31.687,75zł. Jednocześnie mając na uwadze fakt, iż pozwani nie zapłacili powódce czynszu za luty i marzec 2013 r., którego wysokość, zgodnie z poczynionymi rozważeniami winna wynieść kwotę 12.755,10 zł za każdy miesiąc, a nie jak wskazała powódka kwotę 13.990,22 zł przyjął, że wysokość należnego powódce, a niezapłaconego przez pozwanych czynszu wynosi kwotę 25.510,20 zł – 2 x 12.755,10 zł. Ponadto wskazał, iż należność za miesiące od października 2012 r. do stycznia 2013 r. została przez pozwanych uregulowana w całości i, że w związku z tym nie istniała z tego tytułu żadna niedopłata. Poza tym podał, iż nie ulegało również wątpliwości, że pozwani nie zapłacili powódce kwoty 2.555,86 zł z tytułu zużycia mediów w wynajmowanym lokalu, co było przedmiotem sprawy o sygnaturze V Gc 542/13 oraz, iż wobec tego łączna wysokość należnej powódce kwoty wynosiła 28.066,06 zł. Nadto zauważając, że pozwani przedstawili do potrącenia własną, przysługującą im względem powódki należność w łącznej kwocie 31.687,75 zł, z powołaniem na art. 498 § 2 kc stwierdził, iż wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzyły się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej oraz, że w związku z tym wierzytelność powódki uległa umorzeniu w całości, w tym także w zakresie odsetek, gdyż zgodnie z art. 499 kc potrącenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Reasumując uznał zatem, iż powództwo, jako niezasadne, podlegało oddaleniu.

Natomiast odnośnie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, który przeprowadził w sprawie o sygnaturze V Gc 892/13 wskazał, że nie było przeszkód, aby Sąd samodzielnie dokonał ustaleń w zakresie wysokości należnego powódce czynszu i w związku z tym ustalił, czy pozwani mają nadpłatę, i to pomimo tego, iż opinia ta, w tabelarycznej formie, czytelnie prezentowała w jakiej wysokości powódka wystawiała faktury oraz w jakiej wysokości powódce przysługiwało świadczenie z tytułu czynszu najmu. Stąd też stwierdził, że z tych też względów powództwo w tej sprawie również musiało podlegać oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł zaś na podstawie art. 98 kpc i art. 108 § 1 kpc, obciążając nimi powódkę jako przegrrywającą obie sprawy i pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Od wyroku Sądu pierwszej instancji powódka wniosła apelację zarzucając temu orzeczeniu:

naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1. art. 207 § 6 kpc i art. 217 § 2 kpc w związku z art. 217 § 1 kpc poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka K. B. na okoliczność stanu lokalu należącego do powódki po jego przekazaniu przez pozwanych oraz wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa i szacowania wartości nieruchomości na okoliczność wysokości szkody poniesionej przez powódkę w związku z wydaniem przez pozwanych lokalu w stanie pogorszonym oraz niezbędnych nakładów, które musiały zostać poniesione przez powódkę celem doprowadzenia lokalu do stanu niepogorszzonego z powodu prekluzji, mimo, iż potrzeba powołania wskazanych powyżej dowodów powstała dopiero wskutek złożenia przez stronę pozwaną dokumentacji zdjęciowej, załączonej do pisma z 19 marca 2014 r., a powódka była uprawniona do przytaczania okoliczności faktycznych, jak również dowodów, aż do zamknięcia rozprawy, co stanowi o braku winy powódki we wcześniejszym zgłoszeniu przedmiotowych wniosków dowodowych,

2. art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, a w konsekwencji błędnym przyjęciu, że:

1. przy ustalaniu warunków zawarcia umowy zapis § 10 umowy nie był przedmiotem osobnych negocjacji stron, podczas, gdy cała treść umowy była przedmiotem negocjacji pomiędzy stronami, w tym również zapis kontraktu dotyczący sposobu waloryzacji czynszu,

2. po podpisaniu aneksu z 14 września 2012 r. czynsz najmu, począwszy od października 2012 r. miał wynosić kwotę 10.000 zł netto, podczas, gdy zgodnie z obowiązującymi strony postanowieniami umownymi wskazana stawka czynszu miała zostać powiększona o dokonane uprzednio waloryzacje,

3. pozwani, przed październikiem 2012 r., nie zwracali uwagi na kwoty czynszu wskazane w fakturach wystawianych przez powódkę, zajmując się prowadzeniem działalności gospodarczej, podczas, gdy strona pozwana korzystała z usług księgowych i przyjmowała faktury oraz opłacała je zgodnie z przyjętymi przez strony ustaleniami, jak również stosowaną praktyką przez okres 21 miesięcy od dokonania pierwszej waloryzacji,

1. art. 328 § 2 kpc poprzez nieprzedstawienie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których sąd odmówił mocy dowodowej zeznaniom powódki.

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

art. 65 § 1 i 2 kc poprzez błędną wykładnię oświadczeń woli stron zawartych w umowie oraz aneksach polegającej na przyjęciu, iż powódka była uprawniona do waloryzacji czynszu wyłącznie za okres od lutego do miesiąca, w którym następowało podwyższenie wysokości czynszu zgodnie z umową lub aneksem, podczas, gdy przedmiotowe uprawnienie przysługiwało powódce przez cały rok, zgodnie z wolą stron oraz celem waloryzacji,

art. 6 kc poprzez uznanie, że powódka nie wykazała, iż posiada wobec pozwanych roszczenia, które mogłyby zgłosić do potrącenia, podczas, gdy roszczenie powódki zostało przez nią udowodnione,

art. 498 § 1 kc poprzez uznanie, że roszczenie o zwrot kaucji stało się wymagalne, podczas, gdy strony uzależniły zwrot przedmiotowej kaucji od braku roszczeń po ustaniu umowy i zdaniu lokalu wynajmującemu (w stanie niepogorszonym), a takowe okoliczności nie wystąpiły w niniejszej sprawie,

art. 91 kpc poprzez uznanie, iż pełnomocnik pozwanych umocowany był do skutecznego złożenia oświadczenia materialnoprawnego o potrąceniu, podczas, gdy z treści udzielonych pełnomocnictw nie wynika, aby pozwani umocowali pełnomocnika procesowego do złożenia przedmiotowego oświadczenia.

Wskazując na powyższe domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie w związku z tym od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 32.744,64 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty:

1. 1.191,05 zł od 6 października 2012 r. do dnia zapłaty,

2. 1.191,05 zł od 6 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,

3. 1.191,05 zł od 6 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,

4. 1.191,05 zł od 6 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,

5. 13.990,22 zł od 6 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,

6. 13.990,22 zł od 6 marca 2013 r. do dnia zapłaty

oraz kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, a nadto zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 2.556 zł z ustawowymi odsetkami od 20 marca 2013 r. oraz kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Jednocześnie wystąpiła z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych w postępowaniu odwoławczym w całości.

Postanowieniem z 10 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w Zielonej Górze Wydział V Gospodarczy zwolnił powódkę od kosztów sądowych w zakresie opłaty od apelacji.

Pozwani w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację powódki należało uznać za uzasadnioną, z tym, że jedynie w części.

Podniesione przez powódkę zarzuty nie mogły bowiem doprowadzić do podważenia trafności całego wydanego przez Sąd pierwszej instancji wyroku.

Składając apelację powódka zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, co jej zdaniem miało doprowadzić do błędnego przyjęcia, iż przy ustalaniu warunków zawarcia umowy zapis § 10 umowy nie był przedmiotem osobnych negocjacji stron, podczas, gdy cała treść umowy była przedmiotem negocjacji

pomiędzy stronami, w tym również zapis kontraktu dotyczący sposobu waloryzacji czynszu. Uzasadniając ten zarzut powódka podkreśliła, że w tym zakresie Sąd pierwszej instancji całkowicie pominął jej zeznania, w trakcie których wyraźnie wskazała, iż rozmawiała o waloryzacji z § 10 umowy i, że chodziło o zachowanie wartości pieniądza, jak również, iż strona pozwana w żaden sposób nie kwestionowała przedmiotowej okoliczności, a co istotne zaznaczyła, że wzrost czynszu był ustalony w umowie, a waloryzacja miała dotyczyć całego roku, czego zarówno pozwani, jak i świadek nie kwestionowali.

Z zaprezentowanym przez powódkę stanowiskiem odnośnie tego, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwalał na przyjęcie, że strony prowadziły rozmowy również co do § 10 umowy, należało się zgodzić. Jakkolwiek bowiem składając zeznania świadek R. K. stwierdził, iż „Paragrafem 10 umowy nie zajmowaliśmy się osobno. On już był przygotowany w umowie”, zaś pozwany M. S. podał, że „Paragraf 10 był we wzorze przesłanym przez powódkę. My się nad nim nie zastanawialiśmy. Dopóki nie przyszła faktura po porozumieniu z września 2012 nie wiedzieliśmy jak ta waloryzacja miała wyglądać”, to jednak nie sposób było pominąć przy tym nie tylko zeznań złożonych w tym przedmiocie przez powódkę, ale przede wszystkim i pozostałych zeznań złożonych przez świadka R. K.. Mianowicie nie można było nie zauważyć, iż powołując się na niezajmowanie się osobno paragrafem 10 umowy świadek R. K., który w imieniu matki, pozwanej B. K., negocjował warunki umowy, stwierdził jednocześnie, że „Jeżeli chodzi o umowę, to kwota czynszu najmu miała wzrastać co roku o waloryzację. Waloryzacja miała być ustalana wg wskaźnika. Nie pamiętam o jaki wskaźnik dokładnie chodziło.”, a nadto, iż „Waloryzacja o ten wskaźnik miała następować raz w roku, a nie co miesiąc. Jak się zorientowaliśmy, że powódka źle waloryzuje czynsz, to przestaliśmy płacić naszym zdaniem źle wyliczoną nadwyżkę.”. Z zeznań tych można było zatem wysnuć wniosek, iż w istocie strony prowadziły rozmowy co do treści § 10 umowy. Skoro bowiem świadek R. K. wskazywał na waloryzację czynszu i sposób jej ustalania, odwołując się przy tym do wskaźnika, jak i podawał, że w ocenie pozwanych czynsz był źle waloryzowany, to bez wątpienia rozmowy w tym zakresie musiały być między stronami prowadzone. W przeciwnym wszak wypadku świadek R. K. nie powoływałby się na przyjęty sposób waloryzacji czynszu i jego złą w ocenie pozwanych waloryzację. Ponadto zauważyć należało, iż na fakt prowadzenia rozmów co do waloryzacji z § 10 umowy wskazywała również powódka podając, że „Rozmawialiśmy o waloryzacji z § 10 umowy i ustaliliśmy, że czynsz będzie waloryzowany raz w roku o wskazany tam wskaźnik. Chodziło mi o zachowanie wartości pieniądza. Pozwani wtedy nie kwestionowali tego. Wzrost czynszu był ustalony w umowie, a waloryzacja miała dotyczyć całego roku (...). Jak pozwani zgłaszali pretensje co do złego waloryzowania czynszu, to im to wyjaśniałam w pismach.”. Wiążąc zatem wnioski płynące z zeznań świadka R. K. z zeznaniami powódki, można było dojść do wniosku, iż przy zawieraniu umowy najmu strony prowadziły rozmowy co do jej § 10. Stąd też przyjmując, że § 10 umowy nie był przedmiotem osobnych negocjacji, Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 kpc.

Niewątpliwie, w wyniku prowadzonych rozmów, co do § 10 umowy strony złożyły oświadczenia woli o treści w nim wskazanej. Mianowicie ustaliły, iż czynsz będzie waloryzowany automatycznie, raz w roku od następnego miesiąca po ogłoszeniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez prezesa GUS – u. Treść przywołanego oświadczenia woli nie budziła zatem wątpliwości, albowiem wynikała ona z tekstu sporządzonego, podpisanego przez strony dokumentu. Nadto nie uległa ona zmianie w wyniku zawartych między stronami aneksów do umowy. Sporna pozostawała natomiast jego wykładnia. Pozwani wskazywali bowiem, że zgodnie z § 10 umowy czynsz miał być waloryzowany raz w roku, co powodowało, iż ustalona wartość czynszu mogła ulec zwiększeniu tylko raz w roku o wskaźnik inflacji, co oznaczało, że nie można było waloryzować (podnosić) czynszu po tym jak uległ on waloryzacji (podwyższeniu) umownemu lub na skutek aneksów do umowy. Mianowicie stanęli na stanowisku, iż ustalony umową w danym roku czynsz mógł zostać zwaloryzowany dopiero od lutego roku następnego, zaś tak dokonana waloryzacja mogła obowiązywać jedynie do czasu, do którego strony nie ustaliły nowej wysokości czynszu, ponieważ od tego okresu obowiązywała nowa, uzgodniona przez strony stawka czynszu, która mogła podlegać waloryzacji dopiero od lutego następnego roku. Natomiast powódka powołując się na waloryzację czynszu raz w roku wskazywała, że miała ona przebiegać w ten sposób, iż ustalona wysokość czynszu za styczeń pierwszego roku obowiązywania umowy była waloryzowana zgodnie ze stawką ustaloną przez Prezesa GUS, a następnie kwota aktualnej stawki czynszu oraz dokonanej waloryzacji stanowiła podstawę kolejnej waloryzacji, co powodowało wzrost kwoty bazowej, która była waloryzowana, co oznaczało, że w kolejnym roku zwaloryzowana kwota stanowiła podstawę kolejnej waloryzacji, zaś jeżeli w trakcie roku zmieniła się stawka czynszu, to dodawano do niej kwotę uprzedniej waloryzacji.

Rozstrzygając sprawę Sąd pierwszej instancji stwierdził, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwalał na podzielenie stanowiska zaprezentowanego przez pozwanych, a nie przez powódkę. Mianowicie uznał, iż skoro przewidziana w § 10 umowy waloryzacja nie była przedmiotem osobnych negocjacji i, że strony nie zastanawiały się w jaki sposób ta waloryzacja będzie przebiegać, albowiem głównym punktem negocjacji były kwoty przewidziane w § 2 umowy, to pozwani mieli prawo oczekiwać, iż w poszczególnych latach będą płacić kwoty tam określone, z tym, że w lutym każdego roku do kwoty wskazanej w § 2 doliczona będzie podwyżka w wysokości ogłoszonego wskaźnika oraz, iż ta podwyżka będzie obowiązywać aż do początku kolejnego okresu wskazanego w § 2, gdzie wysokość czynszu została określona kwotowo, ponieważ w umowie brak było wyraźnego powiązania, że w sytuacji, gdy zaczyna obowiązywać kolejna kwota z § 2, co miało zawsze miejsce z dniem 1 czerwca każdego roku, do tej kwoty ma zostać również doliczona podwyżka w wysokości ogłoszonego na początku roku wskaźnika. Jednocześnie wskazał, iż powódka nie zdołała wykazać, że strony umówiły się, iż waloryzacja będzie przebiegać w podany przez nią sposób, albowiem za przyjęciem takiego zapatrywania nie przemawiał sam w sobie fakt płacenia przez pozwanych należności wynikających z wystawianych przez powódkę faktur.

Z tak zaprezentowanym przez Sąd pierwszej instancji stanowiskiem nie sposób było jednak się zgodzić. Uwzględniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie można było bowiem przyjąć, że odnośnie waloryzacji czynszu należało podzielić zaprezentowane przez pozwanych zapatrywanie. Tym niemniej jednak nie można było również uznać za zasadne w całości stanowiska przedstawionego przez powódkę.

Nie ulega wątpliwości, iż oświadczenia woli składające się na treść umowy podlegają interpretacji zgodnie z regułami określonymi w art. 65 kc, który przewiduje tzw. kombinowaną metodę wykładni oświadczeń woli. Mianowicie wykładnia oświadczeń woli dokonywana na podstawie tego przepisu składa się zasadniczo z dwóch etapów. Otóż pierwszy polega na ustaleniu znaczenia użytych w umowie słów przez same strony tej czynności prawnej. W przypadku, gdy strony pojmowały w ten sam sposób użyte w umowie, budzące wątpliwości sformułowania, to organ stosujący prawo jest wykładnią oświadczeń woli dokonaną przez strony związany. Powyższe wynika bowiem z art. 65 § 2 kc, który nakazuje w pierwszej kolejności badać zgodny zamiar stron, niż dosłowne brzmienie umowy. Możliwe jest przy tym nadanie oświadczeniu stron nawet innej interpretacji, aniżeli ta, która wynikałaby z zastosowania powszechnych reguł znaczeniowych, w tym gramatyczno – językowych. Dopiero wówczas, gdy strony nie porozumiały się, co do interpretacji treści złożonego oświadczenia woli, do wykładni oświadczenia woli mają zastosowanie pozostałe, zawarte w art. 65 kc reguły interpretacyjne, czyli tzw. obiektywny wzorzec wykładni, nakazujące tłumaczyć

oświadczenia woli tak, jak wymagają tego ze względu na okoliczności, w których zostały złożone, zasady współzycia społecznego i ustalone zwyczaje – vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995/12/168, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2002 r., V CKN 931/00, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005/9/162. Tym niemniej jednak przyjmuje się, że podstawę wykładni oświadczeń woli mających formę pisemną stanowi tekst dokumentu, w którym ujęto oświadczenie woli. Stąd też w procesie jego wykładni podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym, przy czym wykładni poszczególnych wyrażeń dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w którym zostały użyte. Uwzględnieniu podlegają także okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone oraz cel oświadczenia woli wskazany w tekście, bądź możliwy do ustalenia na podstawie postanowień umowy. Pomimo powyższego nie powinno jednak budzić wątpliwości, iż prawidłowa, pełna i wszechstronna wykładnia umowy nie może pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, albowiem użyte – napisane sformułowania i pojęcia, a także sama systematyka i struktura aktu umowy, są jednym z istotnych wykładników woli stron, pozwalają ją poznać i ocenić. Zatem tekst umowy, interpretowany według reguł językowych, stanowi podstawę do przypisania mu takiego sensu, jaki ma na gruncie danego języka, gdyż strona umowy powinna rozumieć tekst umowy zgodnie z zasadami składniowymi i znaczeniowymi języka, w którym ten dokument został sporządzony. Jest więc jasne, że wykładnia umowy nie może prowadzić do stwierdzeń w sposób oczywisty sprzecznych z jej treścią. Niewątpliwym także pozostaje, iż tekst dokumentu nie stanowi wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli. Stąd też na okoliczność tego, jak same strony rozumiały znaczenie określonych słów użytych w pisemnych oświadczeniach woli można prowadzić wszelkie dowody. Ich przeprowadzeniu nie stoi bowiem na przeszkodzie art. 247 kpc, który sprzeciwia się prowadzeniu dowodów przeciw lub ponad osnowie dokumentu, nie zaś co do osnowy dokumentu – vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995/12/168, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005/9/162, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r. V CKN 1843/00, LEX nr 83829, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2004 r., II CK 483/03, LEX nr 137575.

Mając zatem na uwadze fakt, że strony w odmienny sposób interpretowały wyżej przywołany zapis § 10 umowy, przy jego wykładni należało odwołać się przede wszystkim do wykładni językowej. Ta natomiast nie mogła prowadzić do wywiedzionych przez Sąd pierwszej instancji za pozwany wniosków co do tego, iż czynsz miał podlegać waloryzacji w lutym danego roku, jedynie za okres do umownej zmiany jego wysokości, a tym samym, że od czasu ustalenia nowej jego stawki, ta stawka mogła być waloryzowana dopiero od lutego następnego roku, po ogłoszeniu średniomiesięcznego wskaźnika wzrostu cen ogłaszanego przez Prezesa GUS. Ponadto nie mogła prowadzić do wniosków wywiedzionych przez powódkę odnośnie tego, iż podstawę kolejnej waloryzacji czynszu miała stanowić zwaloryzowana kwota oraz, że jeżeli w trakcie roku zmieniła się stawka czynszu, to należało do niej dodać kwotę uprzedniej waloryzacji.

W § 10 umowy strony ustaliły, iż czynsz będzie waloryzowany automatycznie, raz w roku od następnego miesiąca po ogłoszeniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS. W zapisie tym wyraźnie zatem odwołały się do czynszu, który miał podlegać waloryzacji. Czynsz określili natomiast w § 2 ust. 1 umowy najmu lokalu użytkowego zawartej w dniu 24 maja 2010 r., sporządzonym do niej w dniu 10 listopada 2011 r. aneksie, w którym zmieniły treść jej § 2 ust. 1, jak i zawartym co do tej umowy w dniu 14 września 2012 r. kolejnym aneksie, którym zmniejszyły obowiązującą stawkę czynszu, nie zmieniając przy tym w przywołanych aneksach brzmienia § 10 umowy. Mianowicie w oparciu o umowę i aneksy uzgodniły ostatecznie, że czynsz w okresie:

od 1 czerwca 2010 r. do 31 maja 2011 r. będzie wynosił kwotę 10.000 zł netto plus podatek VAT,

od 1 czerwca 2011 r. do 30 listopada 2011 r. będzie wynosił kwotę 12.000 zł netto plus podatek VAT,

od 1 grudnia 2011 r. do 30 września 2012 r. będzie wynosił kwotę 15.000 zł netto plus podatek VAT,

od 1 października 2012 r. do 31 marca 2013 r. będzie wynosił kwotę 10.000 zł netto plus podatek VAT.

Skoro zatem w § 10 umowy strony odwołały się do waloryzacji czynszu, który został określony w § 2 ust. 1 umowy, przewidując jednocześnie w § 11 umowy możliwość zmian zapisów i ustaleń dotyczących tej umowy, co oczywiste dotyczyło również zmian wysokości czynszu, to bezsprzecznie waloryzacja miała odnosić się do czynszu w każdej, ustalonej przez strony wysokości, czyli wynikającej tak z umowy, jak i sporządzonych do niej aneksów.

Nie można było przy tym przyjąć, iż waloryzacji miał również podlegać zwaloryzowany uprzednio czynsz oraz, że jeżeli w trakcie roku zmieniała się stawka czynszu, to należało do niej dodać kwotę uprzedniej waloryzacji. W § 10 umowy nie wskazano bowiem, iż waloryzacji będzie podlegał czynsz wcześniej zwaloryzowany oraz, że będzie do niego dodawana kwota uprzedniej waloryzacji, lecz, jak wyżej podkreślono, odwołano się w nim jedynie do czynszu, który został określony w umowie i sporządzonych do niej aneksach w ściśle ustalonej wysokości. Oznaczało to zatem, iż waloryzacji mógł podlegać jedynie czynsz w uzgodnionej przez strony w umowie, zmienionej aneksami wysokości. Stąd też mając na uwadze fakt, że wykładnia umowy nie może pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie i nie może być z nią sprzeczna, nie sposób było za powódkę uznać, iż podstawę kolejnej waloryzacji czynszu miała stanowić zwaloryzowana kwota. Jednocześnie nie można było przyjąć, że opłacanie czynszu w żądanej przez powódkę wysokości świadczył o tym, iż waloryzacji miał podlegać uprzednio zwaloryzowany czynsz oraz, że będzie do niego dodawana kwota uprzedniej waloryzacji. Nawet bowiem uiszczenie przez pozwanych czynszu we wskazanej przez powódkę wysokości, nie mogło prowadzić do stwierdzenia, iż taka była wola stron, skoro nie można było tego wywieść z tekstu umowy, zaś dokonanie odmiennej jej interpretacji prowadziłoby do niezgodnych z nim wniosków. Stąd też fakt, czy pozwani, przed październikiem 2012 r., zwracali, czy też nie uwagę na kwoty czynszu wskazane w wystawianych przez powódkę fakturach, zajmując się prowadzeniem działalności gospodarczej, nie miał istotnego w powyższym przedmiocie znaczenia, jakkolwiek, biorąc pod uwagę treść przedłożonych przez pozwanych, wystawianych przez powódkę w okresie trwania najmu faktur, mogła uzasadniać ich twierdzenia, że w oparciu o te faktury nie byli w stanie dokładnie stwierdzić jak kwoty czynszu są przez powódkę obliczane. Zatem w tym zakresie Sąd pierwszej instancji słusznie nie zgodził się z zaprezentowanym przez powódkę w powyższym przedmiocie stanowiskiem.

Uwzględniając zapis § 10 umowy, i to w powiązaniu z jej § 2 ust. 1, zmienionym aneksami co do wysokości czynszu i okresów w których miał on obowiązywać, nie można było również przyjąć, iż w przypadku umownej zmiany czynszu, czy to w wyniku zawarcia aneksu, ustalona nowa kwota czynszu, za poszczególne okresy, nie podlegała waloryzacji do czasu ogłoszenia przez Prezesa GUS następnego, po umownej zmianie wysokości czynszu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Słusznie bowiem powódka wywodziła, że zmiana wysokości czynszu wynikającego z § 2 ust. 1 umowy, nie wyłączała możliwości waloryzacji nowo ustalonej stawki czynszu. Postanowienie § 2 ust. 1 umowy odnosiło się bowiem do czynszu, którego wysokość mogła i była zmieniana, zaś, jak wskazano wyżej, zapis § 10 umowy dotyczył jej waloryzacji. Skoro zatem zgodnie z § 10 umowy waloryzacji miał podlegać czynsz, to bez wątpienia odnosiło się do każdej z ustalonych miesięcznie stawek czynszu w danym roku. W § 10 umowy, jak i w żadnym innym postanowieniu umownym nie zastrzeżono bowiem, iż w przypadku umownej zmiany wysokości czynszu w danym roku, będzie obowiązywała jedynie ta zmieniona stawka czynszu, która będzie podlegać waloryzacji dopiero po ogłoszenia przez Prezesa GUS następnego, po umownej zmianie wysokości czynszu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Także składając zeznania świadek R. K., negocjujący warunki umowy, jak słusznie zauważyła w apelacji powódka, na taką okoliczność się nie powoływał wskazując, że „Jeżeli chodzi o umowę najmu, to kwota czynszu najmu miała wzrastać co roku o waloryzację. Waloryzacja miała być dokonywana według wskaźnika”, nie zaznaczając przy tym, iż waloryzacja miałaby wyłącznie obowiązywać do dnia zmiany wysokości czynszu, a nadto podając, że „Naszym zdaniem ta waloryzacja miała wyglądać w ten sposób, iż waloryzacja będzie raz w roku, na początku, po ustaleniu wskaźnika. Oprócz waloryzacji miały zastosowanie zapisy dot. wartości czynszu określone bezpośrednio w umowie. Stąd też uwzględniając powyższe można było wysnuć wniosek, że wolą stron było dokonywanie waloryzacji czynszu przy uwzględnieniu zmian jej wysokości. Oznaczało to zatem, iż jeżeli w styczniu danego roku Prezes GUS ogłaszał średniomiesięczne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, to od następnego miesiąca, do czasu kolejnego w tym przedmiocie ogłoszenia powódka uprawniona była do waloryzacji ustalonego umownie czynszu, czyli we wskazanej w umowie wysokości, czyli do doliczenia do wysokości ustalonego czynszu wartości odpowiadającej ogłoszonemu wskaźnikowi – procentowi wzrostu cen towarów i usług, obliczonemu od uzgodnionej wysokości czynszu. Tak winna

była postępować również w kolejnych latach, biorąc cały czas za podstawę swoich wyliczeń ustaloną umownie stawkę czynszu, jako, iż jak podkreślono wyżej, umowa nie przewidywała, że podstawą następnej waloryzacji będzie uprzednio zwaloryzowany czynsz. Zatem jeżeli wysokość czynszu ulegała zmianie w trakcie roku, to również tą nową stawkę należało zwaloryzować, tak jak obowiązującą wcześniej. Przeciwno przyjęciu takiego stanowiska nie sprzeciwiał się przy tym fakt, iż w § 10 umowy wskazano, że czynsz będzie waloryzowany automatycznie raz w roku. Waloryzacja, czyli ustalenie o jaki procent winien miał wzrosnąć czynsz stosownie do ogłoszonego przez Prezesa GUS wskaźnika, dokonywana było bowiem raz w roku, od następnego miesiąca po ogłoszeniu tego wskaźnika, zaś zgodnie z tym ustaleniem, należało obliczyć zwaloryzowany czynsz za każdy miesiąc, za który był on płatny, i to do czasu ogłoszenia przez Prezesa GUS następnego wskaźnika, co stanowiło jedynie konsekwencję dokonanego w powyższym przedmiocie ustalenia.

Mając zatem na uwadze powyższe rozważania należało przyznać rację powódce, iż stwierdzając, że była ona uprawniona do waloryzacji czynszu wyłącznie za okres od lutego do miesiąca, w którym następowało podwyższenie wysokości czynszu zgodnie z umową lub aneksem, Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia art. 65 § 1 i 2 kc, dokonując błędnej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w umowie oraz aneksach. Ponadto jakkolwiek można było uznać, iż przyjmując, że po podpisaniu aneksu z 14 września 2012 r. czynsz najmu począwszy od października 2012 r. miał wynosić kwotę 10.000 zł netto, Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 kpc, to jednak nie sposób było stwierdzić, iż błędnie uznał, że stawka czynszu miała zostać powiększona o dokonane uprzednio waloryzacje, czyli jak można było wywodzić waloryzacje dokonane na podstawie wcześniej waloryzowanego czynszu. Jak bowiem wyżej przesądzone waloryzacji miała podlegać ustalona, wynikająca z umowy i aneksów stawka czynszu, a nie czynsz zwaloryzowany. Stąd też ustalony od października 2012 r. czynsz w wysokości 10.000 zł netto, zgodnie z § 10 umowy, mógł jedynie zostać powiększony stosownie do wysokości ogłoszonego w danym roku średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.

Niewątpliwym pozostawało, iż pozwem w sprawie o zapłatę kwoty 32.744,64 zł powódka domagała się zasądzenia od pozwanych reszty czynszu za okres od października 2012 r. do stycznia 2013 r. w kwocie 1.191,05 zł za każdy w tym okresie miesiąc oraz czynszu za luty i marzec 2013 r. w kwocie 13.990,22 zł za każdy z tych miesięcy. Na poparcie roszczenia w części dotyczącej reszty czynszu za okres od października 2012 r. do stycznia 2013 r. powódka przedstawiła faktury VAT nr (...). W treści każdej z tych faktur wskazano z jakiego tytułu została ona wystawiona. Mianowicie podano, że sporządzono je z tytułu należności za wynajem za dany miesiąc, wskazując przy tym wartość netto w kwocie 10.000 zł, stawkę VAT w wysokości 23 %, kwotę VAT w wysokości 2.300 zł i wartość brutto w kwocie 12.300zł, a także z tytułu waloryzacji od dnia podpisania umowy, zaznaczając przy tym wartość netto w kwocie 968,33 zł, stawkę VAT w wysokości 23 %, kwotę VAT w wysokości 222,72 zł i wartość brutto w kwocie 1.191,05 zł. Natomiast na poparcie roszczenia w części odnoszącej się do czynszu za luty i marzec 2013 r. powódka przedstawiła faktury VAT nr (...). Również w treści tych faktur wskazano z jakiego tytułu została ona wystawiona. Otóż podano, iż sporządzono je z tytułu należności za wynajem za dany miesiąc, wskazując przy tym wartość netto w kwocie 10.370 zł, stawkę VAT w wysokości 23 %, kwotę VAT w wysokości 2.385,10 zł i wartość brutto w kwocie 12.755,10 zł, a także z tytułu waloryzacji od dnia podpisania umowy, zaznaczając przy tym wartość netto w kwocie 1.004,16 zł, stawkę VAT w wysokości 23 %, kwotę VAT w wysokości 230,96 zł i wartość brutto w kwocie 1.235,12 zł.

Składając sprzeciw od wydanego w powyższej sprawie nakazu zapłaty pozwani zaprzeczyli, aby byli zobligowani do zapłaty czynszu za okres od października 2012 r. do stycznia 2013 r. ponad kwotę 10.000 zł netto, 12.300 zł brutto miesięcznie oraz za okres od lutego do marca 2013 r. ponad kwotę 10.370 zł netto, 12.755,10 zł brutto, przedstawiając przywołane już wyżej na poparcie tego twierdzenia stanowisko. Przedstawione przez pozwanych zapatrywanie co do tego, że czynsz miał podlegać waloryzacji jedynie za okres do umownej zmiany jego wysokości, a tym samym, iż od czasu ustalenia nowej jego stawki w ciągu roku, ta stawka mogła być waloryzowana dopiero od następnego roku, czyli następnego miesiąca po ogłoszeniu średniomiesięcznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS, okazało się z wyżej opisanych względów niezasadne. Przesądzone bowiem, że zmiana wysokości czynszu wynikającego z § 2 ust. 1 umowy, nie wyłączała możliwości waloryzacji nowo ustalonej, czy to w umowie, czy aneksie stawki czynszu. Oznaczało to zatem, iż do ustalonej w okresie od października 2012 r. do stycznia

2013 r. wysokości czynszu w kwocie 10.000 zł netto powódka uprawniona była doliczyć wartość odpowiadającą ogłoszonemu wskaźnikowi – procentowi wzrostu cen towarów i usług w 2011 r., obliczonemu od uzgodnionej wysokości czynszu, który, jak prawidłowo ustalił Sąd pierwszej instancji, wynosił 4,3 %, błędnie jednak przyjmując, iż o ten wskaźnik czynsz, w wyżej wskazanym okresie, nie mógł ulec podwyższeniu. Tymczasem domagając się reszty czynszu za każdy z miesięcy wskazanego okresu, powódka obciążała pozwanych dodatkowo, poza kwotą ustalonego czynszu, także kwotami wynikającymi z waloryzacji czynszu od dnia podpisania umowy w kwocie 1.191,05 zł brutto, nie wyjaśniając przy tym jak kwota ta została obliczona, a zwłaszcza, czy obejmuje ona wartość waloryzacji, która mogła być przez nią zgodnie z umową dokonana, i to tym bardziej, że kwota ta przekraczała kwotę waloryzacji, której powódka mogła dokonać, biorąc pod uwagę ustalony w kwocie 10.000 zł netto czynsz. Stąd też nie sposób było przyjąć, iż powódka udowodniła, że zasadne pozostawało jej roszczenie w zakresie przewyższającym kwotę 12.300 zł brutto czynszu za każdy z miesięcy w okresie od października 2012 r. do stycznia 2013 r., co ostatecznie oznaczało, iż Sąd pierwszej instancji słusznie oddalił jej roszczenie w zakresie żądanych przez nią kwot w wysokości 1.191,05 zł za każdy miesiąc z wyżej przywołanego okresu.

Natomiast co do roszczenia odnoszącego się do czynszu za luty i marzec 2013 r. należało stwierdzić, że pozostawało on zasadne jedynie w części, w której nie zostało ono kwestionowane przez pozwanych, czyli w zakresie dotyczącym kwoty 12.755,10 zł za każdy z tych miesięcy. Kwota ta uwzględniała bowiem wartość waloryzacji, a mianowicie kwota czynszu w wysokości 10.000 zł netto została powiększona o średniomiesięczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2012 r., ogłoszony przez Prezesa GUS, który jak prawidłowo ustalił Sąd pierwszej instancji wynosił 3,7 %. Zatem dalej idące z tytułu czynszu za luty i marzec 2013 r. roszczenie, jako niezgodne z poczynionymi przez strony ustaleniami, nie mogło zasługiwać na uwzględnienie.

Niewątpliwym pozostawało, iż poza zakwestionowaniem w sprawie o zapłatę kwoty 32.744,64 zł obowiązku zapłaty czynszu za okres od października 2012 r. do stycznia 2013 r. ponad kwotę 10.000 zł netto, 12.300 zł brutto miesięcznie oraz za okres od lutego do marca 2013 r. ponad kwotę 10.370 zł netto, 12.755,10 zł brutto, pozwani w sprawie tej podnieśli również zarzut potrącenia wierzytelności z tytułu czynszu za luty i marzec 2013 r. w łącznej wysokości 24.600 zł z przysługującymi im względem powódki wierzytelnościami w łącznej kwocie 31.862,69 zł, w tym z tytułu nadpłaty czynszu w kwocie 7.462,69 zł oraz z tytułu kaucji w kwocie 24.400 zł, zaś w przypadku uznania zasadności wszystkich roszczeń powódki zawartych w pozwie zarzut potrącenia dochodzonych pozwem wierzytelności w łącznej kwocie 32.774,64 zł z przysługującymi im względem powódki wierzytelnościami w łącznej kwocie 31.862,69 zł, w tym z tytułu nadpłaty czynszu w kwocie 7.462,69 zł oraz z tytułu kaucji w kwocie 24.400 zł, wskazując, że nadpłata czynszu powstała w wyniku jego błędnego przez powódkę naliczania, zaś kaucja, która została wpłacona przy zawarciu umowy, miała zostać zwrócona po zakończeniu najmu, pod warunkiem zdania lokalu i braku roszczeń, które miałyby być pokryte z kaucji.

Nie ulegało również wątpliwości, iż w sprawie o zapłatę kwoty 2.555,86 zł z tytułu zużycia mediów i kosztów użytkowania lokalu, wynikającej z faktury VAT nr (...)/06/03/2013, pozwani podnieśli zarzut umorzenia długu w wyniku dokonania potrącenia dochodzonej przez powódkę wierzytelności z przysługującymi im względem powódki wierzytelnościami o zwrot kaucji wpłaconej na poczet zabezpieczenia roszczeń powódki z tytułu umowy najmu oraz o zwrot nadpłaty z tytułu czynszu, powołując się w tym przedmiocie na pismo z 6 kwietnia 2013 r.

Pismem z 19 marca 2014 r. pozwani sprecyzowali zarzut potrącenia podniesiony w obu przywołanych sprawach wskazując, że ostatecznie kwota 7.287,75 zł, a nie kwota 7.462,69 zł, stanowiąca realną nadpłatę czynszu, winna zostać potrącona z wierzytelnościami powódki dochodzonymi w sprawie o zapłatę kwoty 32.744,64 zł, a mianowicie z tytułu czynszu za luty i marzec 2013 r. w kwocie 25.510,20 zł, zaś pozostała kwota w wysokości 18.222,45 zł z kaucją w kwocie 24.600 zł oraz, iż z kaucji tej ma zostać także potrącona wierzytelność powódki dochodzona w sprawie o zapłatę kwoty 2.555,86 zł.

Nie ulega wątpliwości, że środkiem obrony pozwanego w procesie może być zarówno zarzut nieistnienia roszczenia powoda ze względu na umorzenie wierzytelności przed wszczęciem procesu w wyniku złożenia oświadczenia o potrąceniu, jaki i procesowy zarzut potrącenia. Dla wyjaśnienia tego zagadnienia koniecznym jest jednak odniesienie

się do potrącenia, jako instytucji prawa cywilnego – art. 498 – 505 kc, która funkcjonuje w zasadzie na obszarze regulowanym przez prawo prywatne, obejmując stosunki prawne, w których obie strony występują w podwójnej roli wierzyciela i dłużnika. W związku z tym trzeba przypomnieć, iż potrącenie następuje przez jednostronną czynność prawną jednego z wzajemnych wierzycieli. Skutkiem tej czynności jest wygaśnięcie wierzytelności obu stron do wysokości wierzytelności niższej – art. 498 § 2 kc, z chwilą kiedy potrącenie stało się możliwe – art. 499 zdanie drugie kc w związku z art. 498 § 1 kc. Oświadczenie o potrąceniu może być składane poza postępowaniem toczącym się z powództwa wierzyciela wzajemnego i podlega ogólnym przepisom, co do sposobu i chwili złożenia – art. 60 i 61 kc, a jeżeli zostanie złożone skutecznie, ze względu na skutek umarzający, tworzy nową treść stosunku prawnego między stronami, wykraczającą, ze względu na konsekwencje mocy wstecznej, nawet poza treść zobowiązania z chwili złożenia oświadczenia. Jeśli zatem dojdzie do procesu o roszczenie wierzyciela wzajemnego, obrona pozwanego przeciwko skierowanemu przez powoda w stosunku do niego żądaniu może polegać na podniesieniu zarzutu nieistnienia roszczenia powoda ze względu na umorzenie wierzytelności przed wszczęciem procesu. Złożenie oświadczenia o potrąceniu poza procesem, w razie spełnienia się przesłanek materialnoprawnych, prowadzi przeto do wygaśnięcia wierzytelności i może wpłynąć na treść rozstrzygnięcia o zasadności powództwa. Wytoczenie powództwa przez wierzyciela wzajemnego nie pozbawia pozwanego uprawnienia do dokonywania czynności prawnych prowadzących do wygaśnięcia dochodzonej wierzytelności. Jeżeli jest on również wierzycielem powoda, może w szczególności złożyć oświadczenie o potrąceniu w toku procesu, składając jednocześnie procesowy zarzut potrącenia. Zarzut potrącenia jest oświadczeniem wymaganym w art. 499 kc, 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. Procesowy aspekt zarzutu wyraża się zatem najpełniej w żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części – vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2007 r., III CZP 58/07, OSNC 2008/5/44. Z powyższego wynika zatem, że potrącenie jako czynność materialnoprawna prowadząca do wygaśnięcia zobowiązania, niezależnie od tego czy dokonane poza postępowaniem toczącym się z powództwa wierzyciela wzajemnego, czy też w jego toku, dla swej skuteczności, stosownie do art. 499 kc, wymaga złożenia oświadczenia woli. Do potrącenia długu z wierzytelnością nie dochodzi bowiem automatycznie przez to, iż istnieją dwie wzajemne wierzytelności nadające się do potrącenia, ale konieczne jest oświadczenie, że korzysta się z prawa potrącenia – vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2000 r., I CKN 398/98, LEX nr 50856. Ponadto oświadczenie takie, jako uprawnienie kształtujące, musi pochodzić od umocowanej do tego osoby, a mianowicie jeżeli wierzycielem jest osoba fizyczna, to od niej samej, względnie od osoby, której uprawnienie do dokonania określonej czynności prawnej zostało przez będącą wierzycielem osobę fizyczną przyznane w drodze odrębnego umocowania, np. pełnomocnik – vide np.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 27 listopada 2013 r., I ACa 532/13, LEX nr 1416179. Poza tym wywrze ono swój skutek z chwilą, kiedy doszło do drugiej strony w taki sposób, iż mogła się ona zapoznać z jego treścią (teoria doręczenia) – art. 61 § 1 kc. Niezależnie od powyższego oświadczenie o potrąceniu musi być jednoznaczne i wymaga wyraźnego wskazania wysokości wierzytelności przedstawianej do potrącenia. Przyjmuje się zatem, że niewątpliwym warunkiem skuteczności oświadczenia o potrąceniu składanego drugiej stronie, jeżeli chodzi o wzajemną wierzytelność potrącającego, jest jej skonkretyzowanie pod względem rodzajowym, terminowym i wartościowym, w tym dokładne określenie kwoty pieniężnej w jakiej ta wierzytelność się wyraża – vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2000 r., II CKN 730/98, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 1970 r., II CR 377/70, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1968 r., II PR 202/68, LEX nr 6353, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1999r., II CKN 551/98, OSNC 2000/5/89.

Domagając się oddalenia powództwa w sprawie o zapłatę kwoty 2.555,86 zł, pozwani bez wątplenia opierali swoją w tej sprawie obronę na zarzucie nieistnienia roszczenia powódki ze względu na umorzenie wierzytelności przed wszczęciem procesu w wyniku złożenia oświadczenia o potrąceniu, odwołując się w tym przedmiocie do pisma z 6 kwietnia 2013 r. Zatem w pierwszej kolejności przedmiotem ustaleń w przywołanej sprawie winno być ustalenie, czy w istocie można było przyjąć, iż doszło do złożenia przez pozwanych skutecznego oświadczenia o potrąceniu przysługujących im w ich ocenie wierzytelności z wierzytelnością powódki dochodzoną pozwem. Okoliczność ta miała bowiem pierwszorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności podniesionego przez pozwanego zarzutu. Tylko bowiem stwierdzenie, że takie oświadczenie zostało skutecznie złożone czyniłoby aktualnymi rozważania dotyczące tego, czy w wyniku jego złożenia doszło do umorzenia wierzytelności powódki. Tymczasem zagadnieniem tym

rozpoznając sprawę Sąd pierwszej instancji w ogóle się nie zajął. Natomiast biorąc pod uwagę treść pisma z 6 kwietnia 2013 r., abstrahując nawet w tym miejscu od kwestii umocowania pełnomocnika pozwanych do złożenia oświadczenia o potrąceniu, jak i umocowania pełnomocnika powódki, która była adresatem tego pisma do jego przyjęcia, nie można było uznać, iż powyższym pismem pełnomocnik pozwanych złożył powódce skuteczne oświadczenie o potrąceniu. Nie mogło wszak umknąć uwadze, że składając oświadczenie o potrąceniu pełnomocnik wskazał, iż potrąca żadaną należność z tytułu faktury (...) z należnej jego klientom kaucji oraz nadpłaty czynszu. Postępując w ten sposób nie skonkretyzował zatem przedstawionej do potrącenia wierzytelności. Za takie nie można było bowiem uznać powołania się zarówno na należną pozwany kaucję, jak i nadpłatę czynszu, i to w sytuacji, gdy kaucja, zgodnie z treścią pisma z 6 kwietnia 2013 r. miała wynosić kwotę 24.400 zł, zaś nadpłata czynszu, jak można wywodzić z odesłania zawartego w tym piśmie do pisma z 19 kwietnia 2013 r., kwotę nie mniejszą niż 9.844,79 zł, czyli w każdym przypadku kwotę wyższą od wierzytelność powódki wynikającej z faktury nr VAT nr FV/REF./06/03/2013, opiewającej na kwotę 2.555,86 zł. Stąd też w tej sytuacji dokładne skonkretyzowanie przedstawionej do potrącenia wierzytelności, i to zarówno pod względem rodzajowym, terminowym, jak i wartościowym, było niezbędne dla skuteczności złożonego oświadczenia o potrąceniu. Skutkiem złożenia oświadczenia o potrąceniu, jak już wyżej zaznaczono, jest bowiem wygaśnięcie wierzytelności obu stron do wysokości wierzytelności niższej – art. 498 § 2 kc. Natomiast przy złożonym w wyżej opisanym sposobie oświadczeniu o potrąceniu niewiadomym pozostawało, która z wierzytelności w wyniku potrącenia miała ulec umorzeniu, czy z tytułu kaucji, czy z tytułu nadpłaty czynszu i do jakiej wysokości. Skoro zatem składając oświadczenie o potrąceniu pełnomocnik pozwanych nie skonkretyzował w należyty sposób przedstawionej do potrącenia wierzytelności, tak pod względem rodzajowym, terminowym, jak i wartościowym, albowiem za takie nie można było uznać przywołanego oświadczenia, to okoliczność ta stanowiła wystarczającą przesłankę dyskwalifikacji zarzutu nieistnienia roszczenia powódki ze względu na umorzenie wierzytelności przed wszczęciem procesu w wyniku złożenia oświadczenia o potrąceniu – vide odpowiednio: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006r., V CSK 198/06, LEX nr 327893. Sformułowane w wyżej opisanym sposobie oświadczenie o potrąceniu nie mogło być bowiem uznane za złożone skutecznie.

Domagając się zaś oddalenia powództwa w sprawie o zapłatę 32.744,64 zł, pozwani opierali zaś swoją w niej obronę, jeśli chodzi o potrącenie, na zarzucie potrącenia łącząc oświadczenie o potrąceniu z procesowym zarzutem potrącenia. W kierowanych w tej sprawie pismach pozwani powoływali się wprawdzie na swoją obronę opartą na zarzucie nieistnienia roszczeń powódki ze względu na umorzenie jej wierzytelności przed wszczęciem procesu w wyniku złożenia oświadczenia o potrąceniu, lecz z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zwłaszcza wystosowywanych przez pozwanych do powódki pism nie wynikało, aby oświadczenie takie zostało przez pozwanych przed wszczęciem sporu złożone. Nie ulegało wątpliwości, iż powódka odnosząc się do podniesionego przez pozwanych zarzutu potrącenia, formułując szereg przeciwko niemu zarzutów, zakwestionowała również potrącenie dokonane przez pełnomocnika pozwanych. Swoją w tym zakresie zarzut zgłosiła również w apelacji wskazując, że doszło do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 91 kpc poprzez uznanie, iż pełnomocnik pozwanych umocowany był do skutecznego złożenia oświadczenia materialnoprawnego o potrąceniu, podczas, gdy z treści udzielonych mu pełnomocnictw nie wynikało, aby pozwani umocowali pełnomocnika procesowego do złożenia przedmiotowego oświadczenia. Przy rozstrzygnięciu sprawy Sąd pierwszej instancji pomimo podniesionego przez powódkę zarzutu powyższej kwestii nie rozważał, przyjmując, jak można wywodzić, że takie umocowanie pełnomocnik pozwanych posiadał, skoro rozstrzygał o zasadności złożonego zarzutu potrącenia.

Nie ulega wątpliwości, iż oświadczenie o potrąceniu, jak i inne oświadczenia woli, może być złożone przez pełnomocnika, jednakże musi on być w tym zakresie umocowany. Natomiast powszechnie przyjmuje się, że przewidziany w art. 91 kpc zakres umocowania nie uprawnia pełnomocnika procesowego do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu, ani do odbierania takich oświadczeń – vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2004 r., I CK 204/04, OSNC 2005/10/176, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2006 r., IV CSK 134/05, LEX nr 607274, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2007 r., V CSK 171/07, LEX nr 485894, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 27 listopada 2013 r., I ACa 532/13, LEX nr 1416179. Jakkolwiek dopuszczalne jest ustalenie w oparciu o okoliczności danej sprawy, iż pełnomocnikowi procesowemu zostało udzielone pełnomocnictwo do złożenia oświadczenia o potrąceniu w sposób dorozumiany –

vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2004 r., I CK 181/03, LEX nr 163977, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2004 r., I CK 204/04, OSNC 2005/10/176, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2006 r., IV CSK 134/05, LEX nr 607274, to jednak w niniejszej sprawie stwierdzenia takiego nie sposób było ostatecznie poczynić. Nie mogło bowiem umknąć uwadze, że udzielając odpowiedzi na wniesioną przez powódkę apelację i ustosunkowując się do podniesionego przez nią zarzutu braku umocowania pełnomocnika pozwanych do złożenia oświadczenia o potrąceniu, działający w imieniu pozwanych pełnomocnik procesowy wskazał, iż zarzut ten jest całkowicie chybiony, ponieważ w toku sprawy strona pozwana nie dokonywała potrąceń materialnoprawnych, tylko podnosiła procesowy zarzut potrącenia, co jak wyżej wskazano w sprawie o zapłatę kwoty 32.744,64 zł nie miało jednak miejsca. Powołując się na powyższe pełnomocnik pozwanych nie wskazywał zatem na fakt posiadania umocowania do złożenia oświadczenia o potrąceniu, ani też nie przytoczył żadnej w tym zakresie argumentacji. Okoliczność ta sprawiała przeto, iż nie można było przyjąć, że pełnomocnik pozwanych takie umocowanie, udzielone wyraźnie, bądź w sposób dorozumiany posiadał, skoro sam na udzielenie mu takiego się nie powoływał. Stąd też nie sposób było uznać, iż w sprawie o zapłatę kwoty 32.744,64 zł doszło do złożenia przez pozwanych skutecznego oświadczenia o potrąceniu, skoro oświadczenie takie złożył nieumocowany do tego pełnomocnik procesowy. Uwzględniając zatem powyższe zgłoszony przez powódkę zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 91 kpc należało uznać za uzasadniony.

Stwierdzenie, że zarówno w sprawie o zapłatę kwoty 2.555,86 zł, jak i o zapłatę kwoty 32.744,64 zł nie doszło do złożenia przez pozwanych skutecznego oświadczenia o potrąceniu sprawiło, iż analiza, czy pozwanemu przysługiwało roszczenie o zwrot kaucji i nadpłaconego czynszu była bezprzedmiotowa. Nie można było bowiem przyjąć, że pozwani skutecznie przeciwstawili swoje wierzytelności z wierzytelnościom dochodzonym przez powódkę. Natomiast tylko skuteczne przeciwstawienie własnych wierzytelności wierzytelnościom powódki czyniłoby aktualnym rozważenie, czy pozwani posiadali wierzytelności, które mogli by zgłosić do potrącenia z wierzytelnościami powódki oraz, czy dokonane przez nich potrącenia doprowadziły do umorzenia wierzytelności i jego zakresu, i to z uwzględnieniem podniesionych przez powódkę w tym przedmiocie zarzutów. Stąd też z wyżej opisanych względów czynienie przez Sąd pierwszej instancji ustaleń i rozważań w powyższym zakresie, jak i przyjęcie, iż doszło do umorzenia dochodzonych przez powódkę należności, jako naruszające art. 498 § 1 kpc, pozostawało nieuzasadnione.

Przesądzenie powyższego spowodowało, że bezprzedmiotowym okazało się rozstrzygnięcie w przedmiocie zasadności zarzutu powódki co do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 207 § 6 kpc i art. 217 § 2 kpc w związku z art. 217 § 1 kpc poprzez oddalenie wniosków dowodowych zmierzających do wykazania niezasadności zgłoszonego przez pozwanego zarzutu umorzenia wierzytelności powódki w wyniku dokonanego przed wszczęciem sporu oświadczenia o potrąceniu, jak i zarzutu potrącenia, a także art. 6 kc i art. 498 § 1 kc, które do kwestii tych się odnosiły. Skoro bowiem oświadczenia o potrąceniu pozostawały bezskuteczne, to zgłoszone w tym przedmiocie zarzuty nie powinny stanowić przedmiotu rozpoznania w sprawach, a zarazem nie aktualizowała się potrzeba podjęcia przez powódkę w tym zakresie obrony.

Mając zatem na uwadze wyżej poczynione rozważania należało stwierdzić, iż w sprawie o zapłatę kwoty 32.744,64 zł zasadne okazało się roszczenie powódki jedynie w części dotyczącej kwoty 25.510,20 zł, w tym kwoty 12.755,10 zł z tytułu czynszu za luty 2013 r. i kwoty 12.755,10 zł z tytułu czynszu za marzec 2013 r., jako, że nie można było przyjąć, iż doszło do skutecznego jego przez pozwanych potrącenia, i to z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie liczonymi odpowiednio od 6 lutego 2013 r. i 6 marca 2013 r., z uwagi na fakt, że zgodnie z umową czynsz miał być płatny z góry do 5 dnia każdego miesiąca – § 2 ust. 1 umowy. Natomiast w sprawie o zapłatę kwoty 2.555,86 zł zasadne okazało się całe dochodzone w tej sprawie roszczenie, jako i również w tej sprawie nie można było przyjąć, iż doszło do skutecznego jego przez pozwanych potrącenia, i to z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie liczonymi od 20 marca 2013 r., czyli od następnego dnia po upływie terminu płatności określonego na wystawionej z tytułu zużycia mediów i kosztów użytkowania lokalu faktury VAT nr (...)/06/03/2013.

W tym stanie rzeczy, w sprawie o zapłatę kwoty 32.744,64 zł, zaskarżony wyrok, na podstawie art. 386 § 1 kpc należało zmienić w ten sposób, że zasądzić do pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 25.510,20 zł – art. 659 kc, i to z

ustawowymi za opóźnienie w zapłacie odsetkami od kwoty 12.755,10 zł od 6 lutego 2013 do dnia zapłaty i od kwoty 12.755,10 zł od 6 marca 2013 r. do dnia zapłaty – art. 481 § 1 kc oraz oddalić powództwo w pozostałym zakresie.

Konsekwencją powyższego było dokonanie zmiany zaskarżonego wyroku również w zakresie kosztów procesu, o zasadzie których poniesienia rozstrzygnięto na podstawie art. 100 kpc w związku z art. 108 § 1 kpc. Mianowicie przy rozstrzygnięciu w tym przedmiocie przyjęto, iż z kwoty dochodzonego przez powódkę pozwem roszczenia w wysokości 32.744,64 zł zasadne okazało się jej żądanie w części dotyczącej kwoty 25.510,20 zł, co sprawiało, że powódkę należało uznać za wygrywającą sprawę w 39/50 części, a przegrywającą w 11/50 części, zaś pozwanych za wygrywających sprawę w 11/50 części, a przegrywających w 39/50 części. Stąd też przesadzając zasadę poniesienia kosztów procesu rozdzielono między stronami koszty procesu w ten sposób, iż obciążono nimi powódkę w 11/50 części, a pozwanych w 39/50 części, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Uznanie za zasadne roszczenia powódki jedynie w wyżej opisanej części spowodowało, że złożoną przez nią apelację w pozostałym, nie objętym zasądzeniem, a zaskarżonym zakresie, należało na podstawie art. 385 kpc oddalić.

O kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym orzeczono na podstawie art. 100 kpc w związku z art. 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc. Mianowicie przy rozstrzygnięciu w tym przedmiocie przyjęto, iż z kwoty zaskarżenia w wysokości 32.744,64 zł zasadne okazało się żądanie powódki jedynie w części dotyczącej kwoty 25.510,20 zł, zł. Stąd też po dokonaniu stosunkowego w odniesieniu do wartości przedmiotu zaskarżenia wyliczenia uznano, że powódka wygrała postępowanie odwoławcze w 39/50 części, a przegrała w 11/50 części, a tym samym, iż pozwani wygrali to postępowanie w 11/50 części, a przegrali w 39/50 części. Następnie uwzględniając tak wyliczony stosunek przy ustaleniu kwoty przysługującej tytułem kosztów procesu przyjęto, że w postępowaniu odwoławczym powódka poniosła koszty w kwocie 1.200 zł stanowiącej koszty zastępstwa procesowego – § 6 pkt 5 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego urzędu (t.j. Dz. U. 2013, poz. 490), zaś pozwani koszty w tej samej kwocie 1.200 zł stanowiącej koszty zastępstwa procesowego – § 6 pkt 5 w związku z 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. 2013, poz. 461) oraz w związku z tym, po dokonaniu wzajemnych wyliczeń uznano, iż pozwani winni solidarnie zapłacić na rzecz powódki kwotę 672 zł. Jednocześnie mając na uwadze fakt, że postanowieniem z 10 lipca 2014 r. powódka została zwolniona od kosztów sądowych w zakresie opłaty od apelacji, która w powyższej sprawie wynosiła kwotę 1.638 zł, uwzględniając stosunek w jakim strony wygrały i przegrały postępowanie odwoławcze, nakazano ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zielonej Górze od powódki kwotę 360,36 zł z zasądzonych na jej rzecz roszczenia, a od pozwanego kwotę 1.277,64 zł – art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. 2014, poz. 1025).

Natomiast w sprawie o zapłatę kwoty 2.555,86 zł zaskarżony wyrok, na podstawie art. 386 § 1 kpc należało zmienić w ten sposób, że zasądzić do pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.555,86 zł, i to z ustawowymi za opóźnienie w jej zapłacie odsetkami od 20 marca 2013 r. do dnia zapłaty – art. 481 § 1 kc.

Konsekwencją powyższego było dokonanie zmiany zaskarżonego wyroku również w zakresie kosztów procesu, o zasadzie których poniesienia rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 kpc w związku z art. 108 § 1 kpc. Mianowicie przy rozstrzygnięciu w tym przedmiocie uznając pozwanych za przegrywających sprawę obciążono ich kosztami procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Natomiast w pozostałym zakresie, jako, iż powódka domagała się w apelacji zasądzenia kwoty 2.556 zł, która była wyższą od roszczenia dochodzonego w powyższego sprawie, apelację na podstawie art. 385 kpc jako niezasadną oddalono.

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej orzeczono zaś na podstawie art. 98 kpc w związku z art. 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc oraz § 6 pkt 3 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej

udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego urzędu, zasądzając na rzecz powódki kwotę 600 zł stanowiącą koszty zastępstwa procesowego, a także, z uwagi na fakt, że postanowieniem z 10 lipca 2014 r. powódka została zwolniona od kosztów sądowych w zakresie opłaty od apelacji, która w powyższej sprawie wynosiła kwotę 128 zł, nakazano ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zielonej Górze kwotę 128 zł.