

Sygn. akt XV Ca 1501/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Brygida Łagodzińska

Sędzia: SO Maciej Agaciński

Sędzia: SO Michał Wysocki (spr.)

Protokolant: p.o. staż. Barbara Zomer

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 stycznia 2014 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa M. J. i M. T.

przeciwko J. M.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 11 lipca 2013 r.

sygn. akt I C 629/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo;

II. zasądza od każdego z powodów na rzecz pozwanego kwoty po 875zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

/-/ M. Agaciński/-/ B. Łagodzińska/-/ M. Wysocki

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 lipca 2013r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, w sprawie z powództwa M. J. i M. T. przeciwko J. M., o zapłatę, zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 35.000zł z ustawowymi odsetkami od 9 czerwca 2012r. do dnia zapłaty (pkt 1); w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2); a także kosztami procesu obciążył pozwanego, pozostawiając rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu (pkt 3).

**Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Nieruchomość zabudowana jest budynkiem, w którym znajduje się lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 43,68 m<sup>2</sup>.

W dniu 10 stycznia 2011r. strony zawarły umowę najmu w/w lokalu. Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 1 lutego 2011r. W § 3 umowy wskazano, że czynsz i opłaty niezależne wynosić będą: czynsz - 436,80zł,

opłata za wodę - 70zł, opłata za wywóz śmieci - 46zł, opłata za domofon i energię na klatce schodowej - 6zł, łącznie 588,80zł miesięcznie, płatne z góry do dnia 1 każdego miesiąca na konto powoda. Najemcy są zobowiązani do uiszczania opłat niezależnych. Najemcy dokonali wpłaty w wysokości 35.000zł na fundusz remontowy posesji. Wpłata ta nie podlega zwrotowi. Przedmiotem najmu jest lokal po kapitalnym remoncie. Kwota ta nie podlegała zwrotowi (§6). Pozwany informował, że zostanie wyremontowana klatka, założony zostanie monitoring, remontowane będzie podwórko, zostanie wykonana elewacja oraz zostanie ocieplony budynek. Powodowie nie mieli możliwości negocjacji § 6 umowy i jego spełnienie było warunkiem koniecznym do jej zawarcia.

Powodowie wprowadzili się do wyremontowanego mieszkania, które w znacznej części zostało już odnowione przed zawarciem umowy najmu. Powodowie mieli wpływ na to czy chcą aby w mieszkaniu były dwa pokoje z aneksem kuchennym czy jeden pokój i osobno kuchnia. Mogli oni wybrać kolor farby, która miała zostać położona na ścianach, przy czym nie mieli wpływu na wybór jej producenta. Płytki w kuchni, łazience i korytarzyku były już położone, więc powodowie nie mieli wpływu na ich wybór. Na prośbę powodów zostały wymienione na nowe drzwi od pokoju. Mieszkanie zostało wyposażone w kuchenkę oraz armaturę łazienkową. Za dodatkową opłatą powodowie mogli zażyczyć sobie aby wykończenie i wyposażenie miało wyższy standard.

Klatka schodowa kamienicy jest zdewastowana. Przez okres zimy 2011r. nie było drzwi wejściowych, które zostały osadzone na początku 2012r., przy czym nie domykają się one z uwagi na wykrzywiony zawias. Nie został założony domofon. Skrzynki na listy są zepsute. Na klatce jest opalona lamperia, została zdjęta farba. Schody nadają się do remontu. Elewacja nie jest odnowiona. W marcu 2012r. w pionach zamarzła woda, przez co część mieszkań była jej pozbawiona przez ok. dwa tygodnie. Przed wprowadzeniem się powodów zostały wymienione okna, zlikwidowano ubikacje na półpiętrach i wymieniono instalacje. Po wprowadzeniu się powodów został założony monitoring i zamontowano instalację kablową, Internet i telefon.

W dniu 14 grudnia 2011r. powód wypowiedział pozwanym dotychczasową stawkę czynszu ustalając, iż od 1 kwietnia 2012r. wynosić ona będzie 705,20zł.

Pismem z dnia 8 kwietnia 2012r. powód dokonał wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu uzasadniając podwyżkę kosztem planowanych remontów, ze wskazaniem, że w bieżącym roku planuje się przeprowadzenie remontu obu klatek schodowych (wraz założeniem monitoringu, wymianą domofonów i oświetlenia) oraz częściowy remont dachu. Pozwani zakwestionowali podwyżkę wskazując na brak podstawy prawnej i faktycznej, gdyż podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową - aż do ich pełnego zwrotu.

Sąd Rejonowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, zeznań świadków T. M., C. S., E. D., R. S. i P. G. oraz przesłuchania w charakterze stron powodów oraz pozwanego.

***Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:***

Na wstępie swoich rozważań Sąd I instancji wskazał, że bezspornym w sprawie było, że strony łączy umowa najmu lokalu, którego właścicielem jest pozwany. Poza sporem było także to, że powodowie przy zawieraniu umowy najmu wpłacili na rzecz pozwanego kwotę 35.000zł, a w umowie wskazano, że kwota ta zostanie przeznaczona na fundusz remontowy. Powodowie nie kwestionowali tego, że objęli lokal po jego remoncie oraz że stawka czynszu była stawką niższą niż stawka wolnorynkowa. Sporną kwestią było z kolei to, czy pozwany miał prawo pobrać od powodów kwotę 35.000zł. Pozwany wskazywał, że opłata ta miała być przeznaczona na podwyższenie standardów w wynajmowanym lokalu oraz że miała ona zostać zamortyzowana w czynszu. Pozwany wskazał, że termin „fundusz remontowy” spełnia nie tylko funkcję przeznaczenia na czynszu, daje najemcy możliwość wpływu na wykończenie lokalu i określa termin realizacji remontu (przed wprowadzeniem się do posesji), a ponadto poprzez amortyzację dokonanej wpłaty, w oparciu o ustawową regulację podwyżek czynszu, uzupełnia wysokość zamrożonych w umowie opłat z tytułu najmu.

Następnie Sąd ten wskazał, iż powodowie domagali się zwrotu kwoty 35.000zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty z uwagi na to, iż świadczenie to jest świadczeniem nienależnym. Zgodnie z art.410§2 kc świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Prawa i obowiązki stron wynikające z umowy najmu zostały uregulowane w kodeksie cywilnym oraz ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. W ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego ustawodawca wskazał świadczenia, które mogą być pobierane od najemcy, a nadto określona jest ich wysokość. Obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu i opłat za używanie lokalu. Wynajmujący może pobrać kaucję, która zgodnie z art. 6 ust. 4 w/w ustawy podlega zwrotowi w terminie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Wskazanie przez ustawodawcę zamkniętego katalogu świadczeń ma na celu ochronę interesów zarówno wynajmującego, jak i najemców, przy czym służą temu ściśle określone maksymalne ich wysokości. Zapłata tytułem funduszu remontowego nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawa. Przyznać należy, że w praktyce istnieją przypadki, że w skład należności pobieranej od najemcy wliczana jest kwota przeznaczona na fundusz remontowy, jednak nie jest to kwota jednorazowa, tak wysoka, a nadto zawarcie umowy nie jest uzależnione od jej wpłaty.

W odniesieniu do twierdzeń pozwanego, które miałyby usprawiedliwiać zapłatę kwoty 35.000zł należy wskazać, że jego twierdzenia odnośnie rozliczenia powyższej kwoty w niższych należnościach czynszowych nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, a w szczególności nie wynikają w żaden sposób z § 6 umowy najmu łączącej strony. Pozwany jest podmiotem profesjonalnym działającym na rynku nieruchomości, zatem winien on zadbać o to, aby w umowie był wskazany sposób rozliczenia powyższej kwoty tj. w jaki sposób i w jakim okresie wyżej wymieniona kwota zamortyzuje się w obniżonym czynszu, jeżeli faktycznie kwota ta miała się zamortyzować najemcom w obniżonym czynszu.. Z uwagi na brak powyższych uregulowań w umowie nie można uznać zasadności twierdzenia powoda. Sam fakt, iż stawka czynszu była niższa niż kształtujące się wysokości czynszu na wolnym rynku nie przesądza o tym, że świadczenie było rozliczane w czynszu pozwany jako właściciel bowiem miał możliwość ustalenia czynszu w takiej wysokości w jakiej uznał za odpowiednią. W umowie wskazano wprost, iż kwota 35.000zł została wpłacona tytułem funduszu remontowego. Okolicznością bezsporną pozostawało, że powodowie nie mieli możliwości negocjowania tego punktu umowy, a także, że jego wykonanie było warunkiem zawarcia umowy najmu. Przy zawieraniu umowy pozwany wskazał, że niniejsza kwota zostanie przeznaczona na remont części wspólnych kamienicy tj. wykonanie elewacji, wyremontowanie klatki schodowej, ocieplenie budynku, monitoring. Na marginesie należy podnieść, że pozwany, poza założeniem monitoringu, likwidacją toalet znajdujących się na półpiętrze oraz zamontowaniem instalacji kablowej, Internetu i telefonu nie wywiązał się ze złożonej obietnicy. Zgodnie z relacją świadków i strony powodowej stan kamienicy jest bardzo zły. Także wskazywany przez pozwanego wysoki standard wynajmowanego powodom lokalu nie został potwierdzony. Powodowie mieli jedynie wpływ układ mieszkania tj. na określenie czy w lokalu mają znajdować się dwa pokoje z aneksem kuchennym, czy też jeden pokój z kuchnią, nadto powodowie mieli wpływ tylko na wybór koloru farby do pomalowania ścian, jednak nie mieli wpływu na wybór jakościowy, co także pozostawało bezsporne, a gdyby chcieli użycia lepszych materiałów i zainstalowania armatury i sprzętów lepszej jakości musieliby dopłacić. Z materiału dowodowego w żaden sposób nie wynika, że lokal najmowany przez powodów był lokalem o podwyższonym standardzie, a zatem uznać należy, że był on po prostu lokalem po remoncie.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy uznał, że wobec braku podstawy prawnej uiszczony przez powodów świadczenie jest świadczeniem nienależnym, a strona powodowa nie była zobowiązana do tego by je uiścić. Zgodnie z art. 405 kc, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. W doktrynie podkreśla się, że przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu należy stosować wtedy, gdy brak jest innego środka prawnego dla przywrócenia równowagi majątkowej, naruszonej bez prawnego uzasadnienia. Źródłem bezpodstawnie uzyskanej korzyści majątkowej mogą być zdarzenia różnego rodzaju. Obecna redakcja art. 405 kc kładzie nacisk na „brak

podstawy prawnej wzbogacenia”. Przyjmuje się powszechnie, że brak podstawy prawnej oznacza uzyskanie korzyści kosztem zubożonego, nieusprawiedliwione przez czynność prawną, przepis ustawy, orzeczenie sądu lub decyzję administracyjną. Zgodnie z art. 410 § 1 kc przepisy artykułów poprzedzających tj. o bezpodstawnym wzbogaceniu, stosuje się w szczególności do świadczenia niemożliwego. W ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie wystąpiły wszystkie przesłanki warunkujące powstanie roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia. W ocenie Sądu doszło tu do wzbogacenia majątku pozwanego kosztem majątku powodów i wystąpił związek pomiędzy wzbogaceniem i zubożeniem polegający na tym, iż wzbogacenie pozwanego było wynikiem zubożenia powodów. W świetle niespornych ustaleń faktycznych, strona powodowa na jako warunek zawarcia umowy najmu przekazała na rzecz pozwanego kwotę 35.000zł tytułem funduszu remontowego, przy czym świadczenie to nie znajduje oparcia w ustawie.

Z uwagi na powyższe Sąd I instancji w pkt. 1 wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 35.000zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 czerwca 2012r. do dnia zapłaty. O roszczeniu odsetkowym Sąd ten orzekł na podstawie art. 455 kpc. Pozew w niniejszej sprawie nie był poprzedzony uprzednim wezwaniem do zapłaty. Odpis pozwu został doręczony pozwanemu w dniu 8 czerwca 2012r., zatem pozwany pozostaje w zwłoce od dnia kolejnego tj. od 9 czerwca 2012r. Powodowie domagali się zasądzenia odsetek od dnia doręczenia pozwu, zatem w tym zakresie Sąd oddalił powództwo o czym orzekł jak w pkt. 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w pkt. 3 wyroku, obciążając nimi pozwanego jako stronę przegrywającą - na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 28 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz.U. nr 167, poz. 1398 ze zm.) oraz zgodnie z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z dnia 3 października 2002r. z późn. zm.). Na podstawie art. 108 § 1 zd. 1 kpc Sąd pozostawił ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany J. M., który zaskarżył go w całości, zarzucając obrazę art. 233 § 1 kpc, polegającą na naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów zebranych w postępowaniu, w wyniku dowolnej i wybiórczej ich oceny, co skutkowało błędnymi i sprzecznymi z materiałem dowodowym ustaleniami Sądu, że:

1) umowa najmu nie reguluje dwóch czynności prawnych (najmu i remontu lokalu powodów zgodnie z ich wskazówkami), dlatego ich wpłata na fundusz remontowy posesji, w zamian za przeprowadzenie remontu kapitałnego mieszkania, zgodnie z ich życzeniem, nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawa;

2) przytoczone przez pozwanego w piśmie dnia z 22 października 2012r. orzeczenie Sądu Okręgowego w P. z dnia 15 maja 2012r. w sprawie XV Ca (...) oceniające zawierane przez pozwanego umowy najmu i stwierdzające: „Świadczenie na poczet funduszu remontowego określane także przez powoda odstepnym stanowi świadczenie związane z wykonywanym remontem wynajmowanych lokali i choć zobowiązanie do tej wpłaty zawarto w treści umów najmu lokali nie może być kwalifikowane jako składnik czynszu. Świadczenie to z powodzeniem może stanowić element innej czynności prawnej - związanej bezpośrednio lub pośrednio ze stosunkiem najmu w szczególności świadczeniem na poczet nakładów obciążających najemcę”, nie znajduje odniesienia do rozpatrywanego obecnie przypadku;

3) wskazana przez pozwanego w piśmie z dnia 10 września 2012r. opinia biegłego M. S. z dnia 10 sierpnia 2010r., w innej sprawie dotyczącej tych samych umów najmu, na okoliczność oszacowania kosztów remontu kapitałnego mieszkania (z której wynika, że dokonana wpłata powodów na fundusz remontowy posesji nie pokrywała kosztów remontu ich mieszkania), nie znajduje odniesienia do rozpatrywanego obecnie przypadku i nie dopuszczenie z niej dowodu;

4) opinia biegłego, wskazana przez pozwanego w piśmie z dnia 10 września 2012r. celem zinventaryzowania jego bez mała 5-letniej dokumentacji finansowej i remontowej na okoliczność wykazania kosztów remontu posesji, oraz

poniesionych kosztów przeprowadzonych remontów i terminu ich wykonania, nie ma tej wartości co opinia powoda - najemcy i nie dopuszczenie z niej dowodu;

5) do oceny stopnia zaawansowania rewitalizacji posesji nie jest konieczna wskazana przez pozwanego, w piśmie z dnia 10 czerwca 2012r., decyzja Inspektora Nadzoru Budowlanego, oraz dowód wniesiony przez powodów w piśmie z dnia 4 października 2012r., z wywiadu w (...) na okoliczność rzekomego niewykonywania i „przymuszania pozwanego” do prowadzenia remontu kamienicy, który jej realizację nadzoruje i nie kwestionuje, lecz opinia tego samego powoda - najemcy i nie dopuszczenie z nich dowodu;

6) wynajmujący był zobowiązany, za przekazane przez powodów środki na fundusz remontowy posesji, do wykonania szerszego zakresu prac, niż strony ustaliły to w umowie najmu, wynikających z rzekomych ustnych ustaleń (oprócz remontu ich mieszkania, dodatkowo do remontu drugiej klatki schodowej, adaptacji strychów i piwnic, ocieplenia i remontu elewacji o kubaturze 5.300m<sup>3</sup> posesji, remontu podwórka), chociaż umowa najmu ilość tych prac zastrzegła formą pisemną, pod rygorem nieważności;

7) świadek E. D. wskazała: „że pozwany informował, że w ramach funduszu remontowego będą wykonywane elewacja, ocieplenie budynku, remont klatki schodowej”;

8) pozwany był zobowiązany do szerszego zakresu świadczeń na rzecz powodów niż strony ustaliły to w umowie najmu (do zapewnienia im wpływu na remont lokalu, na sposób wykończenia i wyposażenia ich mieszkania, do rozliczenia wpłaconej przez powodów kwoty na fundusz remontowy posesji we wprowadzonych niższych należnościach czynszowych, do wykonania remontu ich mieszkania w najwyższym standardzie), chociaż umowa najmu ilość tych świadczeń zastrzegła formą pisemną, pod rygorem nieważności oraz, że pomimo tego, iż nie był do nich zobowiązany to rzekomo ich nie wypełnił;

9) z faktu, że dwa miesiące wcześniej pozwany - jak podaje w sprzeciwie od nakazu zapłaty - rozpoczął na zlecenie innego najemcy remont kapitalny mieszkania powodów i po doprowadzeniu go do stanu deweloperskiego, na skutek przypadku losowego najemcy p.Z., odstąpił na jego prośbę od zawartej z nim umowy, a następnie po podpisaniu umowy najmu z powodami, wpłaceniu przez nich środków na fundusz remontowy, zwrócił z tych pieniędzy poprzedniemu najemcy wpłaconą zaliczkę, którą przeznaczył na doprowadzenie lokalu do stanu deweloperskiego, nie wynika, że pieniądze wpłacone przez powodów zostały spożytkowane na remont kapitalny ich mieszkania od samych podstaw;

10) z okoliczności ustalonych w postępowaniu, iż pozwany:

- wynajmuje swoje lokale po przeprowadzonym przez siebie remoncie kapitalnym od 2009r. -jak podaje w sprzeciwie od nakazu zapłaty - z jednym z najwyższych czynszów: 45,44 zł/m<sup>2</sup>;

- że powodowie po obejrzeniu lokalu natychmiast podpisali umowę najmu i bez negocjacji -jak przyznają sami - dokonali w tej samej dacie - 10 stycznia 2011r., wpłaty ustalonej sumy na fundusz remontowy posesji;

- a następnie przez miesiąc (do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego i przekazania mieszkania) osobiście nadzorowali wykończenie i wprowadzenie, w trakcie przeprowadzanego remontu, uzgodnionych ustnie, przed podpisaniem umowy najmu rozwiązań;

- oraz że zostały wykonane i uwzględnione w tym czasie bez zastrzeżeń wszystkie ustne ustalenia między stronami;

nie wynika, że remontuje, oraz wyremontował lokal powodów w najwyższym standardzie; 11) w dniu 8 kwietnia 2012r. wprowadzono powodom drugą podwyżkę czynszu;

- 12) wynajmujący wprowadza podwyżki czynszu niezgodnie z warunkami ustalonymi w umowie najmu;
- 13) rozliczenie wpłaconej przez powodów kwoty na fundusz remontowy posesji nie znajduje potwierdzenia, we wprowadzonych od początku niższych (w wysokości 10zł/m<sup>2</sup>) należnościach czynszowych;
- 14) powodowie mimo tego, że zaskarżyli - jak twierdzą - drugą podwyżkę czynszu, to jednak z bliżej nieokreślonych przyczyn, nie mają możliwości zweryfikowania jej przez Sąd (a więc w sposób podany w umowie najmu i ustawie) oraz, że wprowadzona w niej ustawowa regulacja ich podwyżek jest nieprawidłowa i nie powinna mieć zastosowania;
- 15) budynek, mimo zeznań świadków z których wynika, że zostało w nim prawie wszystko wymienione i wyremontowane za wyjątkiem elewacji i jednej klatki schodowej miały być w bardzo złym stanie technicznym, a pozwany miałby przeprowadzić remont części wspólnych w bardzo ograniczonym zakresie;
- 16) zły stan techniczny nie wyremontowanej jeszcze klatki schodowej wynika z zaniedbań pozwanego, a nie z picia tam alkoholu, fekalizowania i dewastowania jej przez lokatorów i ich znajomych, co wynajmujący wykazał w piśmie z dnia 22 października 2012r. w materiale dowodowym (w przekazanej do policji korespondencji i nagraniach z monitoringu) i zeznaniami w postępowaniu świadków oraz pozbawienie tych dokumentów i zeznań wartości dowodu;
- 17) powodom należy się zwrot wpłaty na fundusz remontowy posesji nie tylko dlatego, że współdziałała w dewastowaniu tej klatki schodowej i części wspólnych posesji (składając w tym postępowaniu nie prawdziwe informacje, co do przyczyn takiego jej stanu technicznego, czy nie informując administracji o osobach niszczących posesję, chociaż przyznają, że mają taką wiedzę), ale również dlatego, że poniżają ustawicznie remontującego swoją posesję pozwanego w środkach masowego przekazu;
- 18) nie może mieć zastosowania - w nawiązaniu do ustaleń postępowania z których wynikało, że wpłata na fundusz remontowy warunkowała zawarcie umowy najmu i miała ona być (zdaniem Sądu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku) dotknięta nieważnością z mocy prawa - w wyroku tegoż Sądu, regulacja podana w art. 58 § 3 kc co skutkowało pozostawieniem w mocy umowy najmu, drugiej czynności prawnej;
- 19) zaistniały wskazane przez Sąd przesłanki warunkujące powstanie bezpodstawnego wzbogacenia, bo pozwany nie wywiązał się ze swoich obowiązków remontowych wobec powodów i tym oraz umową najmu wprowadził ich w błąd, w kontekście oświadczenia ich pełnomocnika z dnia 6 grudnia 2012r.: „Pełnomocnik powodów oświadcza, że powodowie nie twierdzą, że zostali wprowadzeni w błąd przez pozwanego, a jedynie że świadczenie ich nie jest przewidziane jako świadczenie najemcy i jest niezgodne z prawem”.

W związku z powyższymi zarzutami pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości, poprzez oddalenie roszczenia powodów; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy; a nadto zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację pozwanego powodowie M. J. i M. T. wnieśli o jej oddalenie oraz obciążenie pozwanego kosztami postępowania odwoławczego, w tym o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem II instancji wg norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Podstawą rozstrzygnięcia sprawy był materiał dowodowy zgromadzony w trakcie postępowania przed sądem I instancji. Wprawdzie pozwany w apelacji zgłosił szereg wniosków dowodowych (k.197) tym niemniej wniosków tych – zmierzających do wykazania kosztów poniesionych remontów - Sąd Okręgowy nie uwzględnił, uznając, że

przedmiotem dowodów powinny być wyłącznie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia procesu (art.227 kpc). To zaś czy pozwany przeznaczył otrzymane od powodów środki na potrzeby nieruchomości dla sprawy istotne nie było gdyż powództwo było oparte na założeniu, że brak było w ogóle podstaw do zażądania kwoty 35.000zł od powodów. Sąd Rejonowy w ślad za pewnymi zarzutami zawartymi w pozwie kwestią tą zajął się w sposób zbyt szczegółowo nie dostrzegając, że gdyby powód jakiegoś swego zobowiązania przyjętego w umowie nie zrealizował to i tak nie byłaby to podstawa do uznania umowy w tej części za nieważną (a powodowie mogliby domagać się wyłącznie wykonania zobowiązania przez powoda). To przekroczenie przez Sądu Rejonowego zakresu ustaleń niezbędnych dla wyjaśnienia sprawy spowodowało, że Sąd Okręgowy zmuszony był raz jeszcze zająć się zbadaniem tego co w sprawie było najistotniejsze, a zatem jaka była podstawa wpłaty 35.000zł przez powodów i czy na takie uregulowanie umowne pozwala swoboda umów (art.353<sup>1</sup> kc). Odwołując się do samej treści umowy to regulacja §6 pozostaje rzeczywiście skromna („strony ponadto ustalają: najemcy dokonają wpłaty w wysokości 35. tys. złotych na fundusz remontowy posesji, wpłata nie podlega zwrotowi, przedmiotem najmu jest lokal po kapitalnym remoncie...”). Trzymając się wyłącznie literalnego brzmienia wspomnianego paragrafu można byłoby bronić nawet stanowiska, że zobowiązaniem powodów było dokonanie darowizny na rzecz powoda, a ten miał zamiar przeznaczyć te środki na inwestycje w nieruchomości. O takim charakterze tego zobowiązania mogłoby świadczyć obowiązek powodów tj. bezzwrotne świadczenie na rzecz pozwanego co odpowiada treści art.888 kc. Wadliwość formy oświadczenia powodów zostało zaś konwalidowane spełnieniem świadczenia przez nich świadczenia (art.890§1 kc). Trudno jednak nie zauważyć, że żadna ze stron (nawet pozwany) nie traktował tego świadczenia jako darowizny co oznacza, że ustalając charakter tego zobowiązania odwołać się należy do treści art.65§2 kc (w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na je dosłownym brzmieniu”). Z kluczowych w tym zakresie dowodów (przesłuchanie powódki, pozwanego i świadka E. D.) wynika podobne rozumienie celu tego świadczenia (35 tys. zł) – powódka : pan M. od razu powiedział, że będziemy płacić czynsz w wys. 10 zł za metr kwadratowy, było powiedziane, że czynsz jest niski bo jest ta jednorazowa opłata, która przy okazji idzie na remont (k.131), pozwany : dzięki tej jednorazowej wpłacie powodowie mieli lokal po kapitalnym remoncie, w pewnym zakresie mieli wpływ na ten remont, mieli też umniejszoną stawkę czynszową, która amortyzowała te wpłatę (k.150), świadek : w umowie określono czynsz na 10 zł za metr kwadratowy, czynsz na pewno był obniżony jeśli chodzi o stawkę miejską, miało to związek z wpłatą jednorazową (k.128). Z tych wszystkich zgodnych zeznań wynika, że dokonana jednorazowa wpłata miała dla pozwanego stanowić ekwiwalent za współdecydowanie przez przyszłych najemców o urządzeniu (i wyposażeniu mieszkania), a przede wszystkim była rekompensatą za obniżony czynsz miesięczny. Podstawową funkcją tej wpłaty było zatem otrzymanie przez pozwanego środków pieniężnych jednorazowo w znacznej wysokości co pozwalało mu (według jego deklaracji) przygotowywać do adaptacji kolejne lokale i podnosić standard całej nieruchomości. Taki charakter i cel świadczenia wskazuje zatem, że w istocie świadczenie to stanowiło skapitalizowany czynsz, a druga część obowiązków najemcy realizowana była poprzez wpłaty comiesięcznego czynszu (o obniżonej w stosunku do rynkowej wysokości). Taki sposób określenia obowiązków najemcy w zakresie płatności czynszu pozostaje w ocenie Sądu Okręgowego dopuszczalny. W doktrynie podkreśla się swobodę stron w określeniu obowiązków czynszowych najemcy – czynsz może więc przybrać charakter świadczenia okresowego (co jest najczęstszym rozwiązaniem w praktyce), ale także świadczenia jednorazowego czy nawet świadczenia niepieniężnego i to także w odniesieniu do najmu lokali mieszkalnych (Adam Doliwa „Najem lokali komentarz” Wydawnictwo C.H. Beck Warszawa 2010, str.16, A. Gola i L. Myczkowski „Ochrona praw lokatorów dodatki mieszkaniowe Komentarz Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis Warszawa 2003, str.32-33). Ta zatem regulacja, która została przyjęta przez strony w umowie z dnia 10 stycznia 2011r. uznana może zostać za w pełni dopuszczalną i nie narusza ona zasady swobody umów wynikającej z art.353<sup>1</sup> kc. Interes pozwanego wynika z tego, że otrzymuje on jednorazową znaczną kwotę, którą przeznaczyć może na adaptację nieruchomości, a powodowie mają obniżony początkowy czynsz. Tego typu regulacja pozostaje jednak wyłącznie w stosunkach pomiędzy danymi stronami umowy (w związku z czym sądy nie uwzględniły podobnej regulacji przy żądaniu odszkodowania od Miasta P. – sprawa XV Ca (...)). Oczywiście regulacja §6 jest szczątkowa jeśli chodzi o zasady wypowiedziania czynszu (ust. 2 tego paragrafu odwołuje się do ustawy o ochronie praw lokatorów) – w tym więc zakresie decydować będzie każdorazowo sąd badający zasadność podwyżki (i powodowie dysponują w takim procesie środkami ochrony swych praw). Trudno zaś w tym miejscu nie przypomnieć, że wprawdzie treść umowy

przygotowywana była przez pozwanego, o tyle powodowie zawierając tę umowę korzystali z usług profesjonalnego pośrednika (k.237) i powinni oni zadbać o takie zredagowanie kontraktu, by zabezpieczał ich prawa.

W świadczeniu w kwocie 35.000zł zawierał się także element świadczenia wynikający z wpływu powodów na wyposażenie lokalu – w tym zakresie w ocenie Sądu Okręgowego nie sposób mówić o nieważności umowy skoro ekwiwalentem tego świadczenia było współdecydowanie o stanie lokalu. Takie uregulowanie nie narusza zatem swobody umów z art.353<sup>1</sup> kc i zauważyć wypada, że do umowy najmu strony mogą dołączyć świadczenia dodatkowe co sprawia, że umowa taka ma charakter mieszany (np. najmu i usług) – cyt. Ochrona praw lokatorów str.33.

Wszystkie te uwagi oznaczają, że w ocenie Sądu Okręgowego świadczenie w kwocie 35.000zł nie było świadczeniem nienależnym w rozumieniu art.410 kc tak jak wskazywał pozew. Kwestia zaś czy pozwany faktycznie wydatkował otrzymane środki na potrzeby nieruchomości nie ma znaczenia dla wyniku sprawy. W konsekwencji powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu w związku z czym Sąd Okręgowy zmienił błędny wyrok Sądu Rejonowego na podstawie art.386§1 kpc, uznając apelację pozwanego za zasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia art.98 kpc w związku z art.105§1 kpc, niewątpliwie pozwany jest stroną wygrywającą w związku z czym przysługuje mu prawo zwrotu uiszczonych opłat od apelacji (1.750zł – k.218). W ocenie Sądu Okręgowego nie doszło do ujawnienia takich okoliczności, które pozwalałyby na odstąpienie od obciążania powodów tymi kosztami (art.102 kpc). Profesjonalny pełnomocnik powodów żadnego takiego ewentualnego wniosku procesowego nie składał, a w toku dotychczasowego procesu (wszczętego prawie dwa lata temu) powodowie póki co żadnych kosztów nie ponosili. Byli oni wprawdzie zwolnieni od kosztów sądowych (w zakresie opłaty od pozwu – k.19) tym niemniej już do ówczesnego oświadczenia powodów można zgłaszać wątpliwości – nie wynika z niego w żaden sposób, by ponosili oni jakiegokolwiek koszty wyżywienia i odzieży. Z materiałów sprawy nie wynika, by powodowie byli osobami niezdolnymi do pracy, a trudno nie przypomnieć, że byli oni w stanie trzy lata temu wyłożyć niezwłocznie kwotę 35.000zł. W tej sytuacji trudno uznać, by z dowodów zebranych w sprawie wynikała niemożność poniesienia kosztów postępowania apelacyjnego (1.750zł) i takich okoliczności strona powodowa nie wykazała (art.6 kc). Pełnomocnik powodów (na pytanie Sądu) ograniczył się jedynie do potwierdzenia, że sytuacja powodów nie uległa zmianie od chwili składania wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych (k.237) – odwołanie się do dokumentów załączonych do tego wniosku wskazuje zaś, że powód utracić powinien prawo do zasiłku dla bezrobotnych (który przysługiwać mu miał tylko do 6 stycznia 2013r. – k.16) i brak wyjaśnienia skąd obecnie czerpie on środki na swe utrzymanie.

SSO M. Agaciński SSO B. Łagodzińska SSO M. Wysocki