

Sygn. akt: I C 692/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Grzegorz Kowolik
Protokolant:	stażysta Sara Sumisławska

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2014 r.

sprawy z powództwa I. J., M. J.

przeciwko Z. W., M. W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych Z. W. i M. W. solidarnie na rzecz powodów I. J. i M. J. kwotę 19.291,90 zł (dziewiętnaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od: kwoty 10.140,47 zł (dziesięć tysięcy sto czterdzieści złotych czterdzieści siedem groszy) od dnia 27 października 2011 roku do dnia zapłaty i od kwoty 9.151,43 zł (dziewięć tysięcy sto pięćdziesiąt jeden złotych czterdzieści trzy grosze) od dnia 12 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanych Z. W. i M. W. solidarnie na rzecz powodów I. J. i M. J. kwotę 965 zł (dziewięćset sześćdziesiąt pięć złotych) tytułem kosztów opłaty sądowej, kwotę 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 17 zł (siedemnaście złotych) tytułem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sygn. akt I C 692/13

UZASADNIENIE

Pismem, które wpłynęło do Sądu w dniu 27 października 2011 r., M. J. i I. J. wnieśli o zasądzenie solidarnie od M. W. i Z. W. kwoty 10.140,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik powodów wskazał, że strony zawarły w dniu 22 października 2009 r. umowę najmu, na mocy której pozwani mieli płacić powodom czynsz w wysokości 2.000 zł miesięcznie. Pozwani płacili czynsz nieregularnie lub wcale, a wysokość zaległego czynszu stanowi kwotę dochodzona pozwem.

Nakazem zapłaty wydanym w sprawie I Nc 1177/11 z dnia 14 lutego 2012 r. tutejszy Sąd nakazał pozwanym, aby zapłacili całą dochodzona pozwem kwotę.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwani wnieśli sprzeciw, w który wnioskowali o oddalenie powództwa z uwagi na toczące się postępowanie ugodowe. Wskazali, że toczą się rozmowy z osobą trzecią, która miała wstąpić zamiast

pozwanym w stosunek najmu i odkupić wyposażenie lokalu od pozwanych, a z tych środków miał być uregulowany dług pozwanych.

Pismem, które wpłynęło do Sądu dnia 12 kwietnia 2012 r. powodowie rozszerzyli pozew o kwotę 10.059,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia rozszerzenia pozwu oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 2.400. zł. W uzasadnieniu pełnomocnik powodów wskazał, że pozwani zalegali z czynszem za kolejne okresy, a lokal opuścili w dniu 8 marca 2012 r. Po zaliczeniu wpłat pozwanych, ich zaległość z tego tytułu wynosiła 5.650 zł. Ponadto pozwani zalegali z opłatami za media na kwotę 4.409,46 zł. Łącznie kwota zobowiązania pozwanych to, kwota 20.199.93 zł.

Pismem z dnia 6 czerwca 2012 r. pełnomocnik ostatecznie sformułował roszczenie wskazując, że domaga się kwoty 19.291,90 zł, bowiem powodowie ograniczyli żądanie zapłaty czynszu za marzec 2012 r. do kwoty 520 zł skoro pozwani wydali lokal dnia 8 marca 2012 r. Powyższe żądanie pełnomocnik powodów podtrzymał na rozprawie z dnia 27 czerwca 2012 r.

W tym dniu tutejszy Sąd wydał wyrok w sprawie I C 426/12, którym zasądził całą dochodzoną kwotę wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

Od powyższego wyroku pozwani złożyli apelację wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu do jej wniesienia.

Wyrokiem z dnia 28 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Opolu wydanym w sprawie II Ca 1056/12 uchylił wyżej wskazany wyrok, zniósł postępowania przed Sądem I instancji w zakresie wszystkich czynności dokonanych po złożeniu przez pozwanych w dniu 7 marca 2012 r. sprzeciwu od nakazu zapłaty i sprawę przekazał tutejszemu Sądowi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że przyczyną uchylecia wyroku było zawiadomienie pozwanych na błędny adres.

Pismem z dnia 10 lipca 2013 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Zdaniem pełnomocnika pozwanych powodowie w sprzeciwie od nakazu zapłaty podnieśli zarzut potrącenia należności dochodzonych przez powodów z należnościami z tytułu pozostawionego przez pozwanych wyposażenia najmowanego lokalu. Na skutek bezpodstawnego zatrzymania wyposażenia i nakładów bez dokonania rozliczenia z pozwanymi powodowie stali się wzbogaceni kosztem pozwanych. Zdaniem pełnomocnika, wartość wyposażenia według wykazu wynosi 28.503 zł oraz baner reklamowy i dwa plakaty o wartości 5.000 zł. Wskazał, że powodowie do tamtego dnia nie rozliczyli kaucji w kwocie 2.000 zł. Powinni to zrobić bez osobnego wezwania. Pozwani wskazali, że powodowie bezprawnie oddali wyposażenie lokalu kolejnemu najemcy. Z tego tytułu powinni płacić odszkodowanie za bezumowne korzystanie w kwocie 1.000 zł za miesiąc, a zatem to odszkodowanie, na chwilę złożenia pisma wynosiło 21.000 zł. Tym samym pozwani mają wierzytelności wobec powodów na kwotę 56.503 zł. Ponieważ doszło do potrącenia wierzytelności, powodowie są winni pozwanym jedynie kwotę 37.212. zł. Ponieważ potrącenie było możliwe przed wytoczeniem powództwa, nie należą się powodom odsetki od dochodzonych roszczeń.

Ponadto pełnomocnik wskazał, że powodowie nie wykazali wysokości swojego zadłużenia, a to na nich ciążył obowiązek dowodowy. Zdaniem pełnomocnika, wyliczenie powodów dokonane 10.04.2012 r. jest nierzetelne.

Na rozprawie w dniu 16 czerwca 2014 r. pełnomocnik powodów podtrzymał żądanie pozwu zmodyfikowane późniejszymi oświadczeniami. Strona pozwana nie wykazała, aby strony doszły do porozumienia co do wszystkich składników, a tym samym nie doszło do umowy sprzedaży wyposażenia lokalu. Przyznał to sam pozwany w swoich pismach. Pozew został wywiedziony w czasie, kiedy strony nie prowadziły negocjacji.

Na tej samej rozprawie pełnomocnik pozwanych podtrzymał swoje wcześniejsze wnioski i wniósł o zasądzenie kosztów postępowania według stawki w wysokości 1,5 najniższego wynagrodzenia. Pozwani uważali, że doszli do porozumienia

z powodami co do przejęcia ruchomości w zamian za długi, dlatego pozwani nie odbierali swoich ruchomości. R. G. miała pełnomocnictwo do prowadzenia negocjacji w imieniu powodów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową najmu lokalu użytkowego, zawartą w dniu 22 października 2009 r. w N., M. J. i I. J. wynajęli (...) S.C. M. W., Z. W. w N. lokal użytkowy o powierzchni 85,29 m² położony w N. przy ul. (...), wraz z pomieszczeniem gospodarczym o powierzchni 86 m². Lokal wynajęto z wyposażeniem wskazanym w protokole zdawczo-odbiorczym. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 listopada 2009 r. do 31 października 2019 r. Umowa mogła być wypowiedziana przez wynajmujących bez okresu wypowiedzenia, jeśli najemca zalegał z płatnością za co najmniej 2 pełne okresy płatności. Ustalono czynsz miesięczny w wysokości 2.000 zł, który miał być płatny do 10-tego dnia każdego miesiąca. Ponadto to najemcę obciążały wszystkie opłaty związane z eksploatacją tego lokalu, a w szczególności wszystkie opłaty za media. Niezbędne urządzenia pomiarowe najemcy mieli zainstalować na własny koszt oraz w miarę możliwości zawrzeć umowy z dostawcami mediów. Najemcy zobowiązali się do zapłaty kaucji w wysokości 2.000 zł. Kaucja mogła podlegać zaliczeniu na zaległy czynsz lub inne zobowiązania najemcy. Ponadto najemcy nie przysługiwało roszczenie do Wynajmującego o zwrot jakichkolwiek poniesionych nakładów, a wszelkie nakłady trwale związane z lokalem z chwilą rozwiązania umowy przechodziły na własność wynajmującego.

Dowód:

umowa najmu, k. 9-12,

Pozwani umową z dnia 2 listopada 2009 r. nabyli od poprzedniego najemcy część wyposażenia lokalu. (...)wystawił pozwanym fakturę nr (...). Natomiast protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 2 listopada 2009 r. pozwani przejęli od powodów lokal wraz z wyposażeniem w tym protokole wskazanym.

Dowód:

faktura VAT z dnia 2 listopada 2009 r., k. 214,

kopia faktury VAT z adnotacjami, k. 311-312,

protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 2 listopada 2009 r., k. 212-213,

Pozwani nie zawarli umowy z dostawcami mediów. W 2010 r. zaczęły się problemy z zapłatą czynszu. Za rok 2010 pozwani zalegali z płatnością na kwotę 2.970 zł. Jednocześnie w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 30 września 2011 r. mieli wpłacić 18.000 zł (9 miesięcy x 2.000 zł), a wpłacili 14.209,53 zł. Na dzień 22 września 2011 r. ich zaległość wynosiła łącznie 6.940,47 zł. Zgodnie ze wcześniejszym porozumieniem, za czynsz z czerwca 2010 r. pozwani mieli zakupić klimatyzację, ale tego nie uczynili, więc powodowie naliczyli im również ten zaległy czynsz w kwocie 2.000 zł. Za październik 2011 r. pozwani zapłacili 800 zł, więc zalegali z płatnościami na kwotę 1.200 zł. Łącznie ich zaległość wynosiła 10.141, 47 zł. Za okres od października 2011 r. do lutego 2012 r. powodowie mieli zapłacić 10.000 zł plus kwotę 520 zł za okres od 1 marca 2012 r. do chwili wydania lokalu, czyli dnia 8 marca 2012 r. na poczet tych zaległości wpłacili kwotę 6.350 zł. Tym samym ich zadłużenie za ten okres wyniosło 4.740,97 zł. Jednocześnie pozwani nie płacili za media. Zadłużenie za okres od dnia 30.09.2011 r. do dnia 30.11.2011 r. wyniosło kwotę 1.279,53 zł, za okres od dnia 1.12. 2011 r. do dnia 2.01.2012 r. wyniosło kwotę 1.621,73 zł, od dnia 2.01.2012 r. do dnia 27.01.2012 r. wyniosło kwotę 783,18 zł, od dnia 27.01.2012 r. do dnia 27.02.2012 r. wyniosło kwotę 598,13 zł, a za okres od dnia 27.02.2012 r. do dnia 7.03.2012 r. wyniosło kwotę 126,89 zł. Łącznie za media pozwani zalegali na kwotę 4.409,46 zł.

Dowód:

zestawienie wpłat, k. 6 i 63-64,

zestawienie rachunków, k. 65-76,

rozliczenie zadłużenia, k. 101-107.

Pismem z dnia 22 września 2011 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do zapłaty zaległego zadłużenia. Ponowne wezwanie do zapłaty zostało wystosowane w dniu 7 marca 2012 r. W piśmie tym wskazano, że jest możliwość zwolnienia pozwanych z ich długu pod warunkiem wydania lokalu z całym wyposażeniem i w takim stanie, w jaki istniał w dniu 7 marca 2012 r., również z wyposażeniem zajęтым w toku postępowania egzekucyjnego. Zakreślono pozwany termin do 23 marca 2012 r. do ustosunkowania. Jednocześnie wskazano, że powodowie nie akceptują wskazanych przez pozwanego cen, bowiem są to ceny z daty zakupu, a więc zawyżone.

Dowód:

wezwanie do zapłaty, k. 8, i 61-62.

Pismem z dnia 22 września 2011 r. powodowie wypowiedzieli pozwany umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Korespondencję wysłano na adres w N. przy ul. (...), jak i w Łodzi, przy ul. (...), czyli adres wskazany przez pozwanych w umowie.

Dowód:

oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, k. 5.

Powodowie sporządzili w dniu 27 lutego 2012 r. projekt porozumienia, który zakładał zapłatę przez pozwanych zaległości w kwocie 21.921,47 zł w terminie do dnia 31 marca 2012 r., ale pozwani nie podpisali tego dokumentu.

W dniu 2 marca 2012 r. w sprawie Km 587/12 Komornik A. U. dokonał zajęcia ruchomości pozwanych znajdujących się w lokalu przy ul. (...) i w pizzerii Da G.. Komornik wycenił wszystkie ruchomości na kwotę 15.820 zł.

Pismem z dnia 2 marca 2012 r. powodowie zażądali niezwłocznego wydania lokalu przez pozwanych i zapłaty długu. Wówczas pozwani prowadzili rozmowy z M. S., który był zainteresowany przejęciem lokalu i zakupem wyposażenia od pozwanych. Do porozumienia jednak nie doszło. Wówczas pozwani zaproponowali powodom przejęcie wyposażenia za długi pozwanych. W tym celu R. G., córka powodów, która dysponowała pełnomocnictwami od rodziców wystawionymi w dniu 7 marca 2012 r. przez matkę i w dniu 21 stycznia 2005 r. przez ojca, spotkała się w wynajmowanym lokalu celem przeprowadzenia negocjacji. Strony posiłkowały się fakturą wystawioną w 2009 r. i sporządziły odrębny protokół wraz z podaniem ceny. Strony były skłonne zawrzeć porozumienie, musiały jednak sprawdzić ceny niektórych ruchomości.

W dniu 2 marca 2012 r. R. G. wystawiła pismo, w którym wskazała, że strony prowadziły negocjacje, co do pozostawienia wyposażenia lokalu na poczet długu lub zapłaty zobowiązania w określonym czasie.

Potem R. G. spotykała się jeszcze z pozwanych w jego pizzerii. Wówczas sporządzono zestawienie ruchomości pismem komputerowym.

Ostatecznie, pismem z dnia 23 marca 2012 r. pozwani wskazali, że nie zgadzają się na przekazanie powodom trzech ruchomości zajętych w pizzerii (...) prowadzonej przez nich w N. w postaci pieca do pizzy, boksów do siedzenia i stołów. Wskazali, że wypowiedzenie umowy było bezskuteczne, bowiem zostało wysłane na zły adres. W piśmie tym wskazano, że ceny wskazane w protokołach były cenami orientacyjnymi, a nie cenami zakupu.

Dowód:

projekt porozumienia, k. 215,

pismo strony powodowej z dnia 2 marca 2012 r., k. 32,
oświadczenie R. G. z dnia 2.03.2012 r., k. 34,
zestawienie ruchomości, k. 211,
kopia faktury VAT z adnotacjami, k. 311-312,
zestawienie ruchomości, k. 315-316 i 333,
zestawienie ruchomości, k. 317-318,
pismo pozwanych z dnia 23.03.2012 r., k. 238,
zeznania świadka R. G., k. 266-267, 368-369,
zeznania świadka A. S., k. 267,
zeznania pozwanego Z. W., k. 267, 375-376,
zeznania powoda I. J., k. 375,
protokół zajęcia ruchomości w sprawie Km 587/12, k. 374 b-374c,
dokumentacja zdjęciowa wraz z opisem k. 219-222 i 255.

Pozwani opuścili lokal w dniu 8 marca 2013 r. W tym też dniu sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy. Pozwani zabrali ze sobą telewizor plazmowy, sprzęt elektroniczny i nagłaśniający wraz z głośnikami. Pozostałe ruchomości pozostawili w lokalu powodów.

Dowód:

protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 8 marca 2012 r., k. 213 i 294-295,
zeznania pozwanego Z. W., k. 267, 375-376

Umowa z dnia 6 kwietnia 2012 r. powodowie wynajęli lokal użytkowy położony w N. przy ul. (...) M. S.. W dniu 18 czerwca 2012 r. zawarto aneks do tej umowy, który precyzował kwestie zawieszania umowy. Protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 6 kwietnia 2012 r. wydano lokal nowemu najemcy. W. tam wskazane odpowiadało wyposażeniu przekazanemu pozwany i odpowiadało wyglądowi lokalu opisanemu w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 8 marca 2012 r. Poza tym nowy najemca korzystał z ruchomości pozostawionych w lokalu, w tym należących wcześniej do pozwanych.

Dowód:

umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 6.04.2012 r. wraz z aneksem, k. 288-293,
zeznania świadka M. S., k. 323-324,
protokół zdawczo odbiorczy z dnia 6.04.2012 r., k. 331,
zeznania pozwanego Z. W., k. 267, 375-376.

Postanowieniem z dnia 20 września 2013 r. komornik A. U. umorzył postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 2082/12.

Dowód:

postanowienie z dnia 20.09.2013 r., k. 374d.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Ustalając stan faktyczny, Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, zeznaniach świadków oraz dowodzie z przesłuchania stron. Dowody z dokumentów nie były co do zasady kwestionowane przez strony. Strony były zgodne co do faktu podpisania umowy nazwanej umowa najmu lokalu, co do faktu, iż pozwani nie płacili za czynsz i media, że toczyły się negocjacje pomiędzy stronami co do przejęcia wyposażania lokalu, które jednak nie doszły do skutku. Z zeznań stron i świadków wynika, że pozwani zabrali część sprzętu elektronicznego, a resztę ruchomości pozostawili w lokalu powodów. Sporne było, czy pozwani wysłali kogoś po odbiór części ruchomości, ale ta kwestia nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Strony pozostawały w sporze co do tego, czy doszło do przejęcia ruchomości przez powodów na poczet zaległego czynszu, czy istnieją jakieś zobowiązania powodów wobec pozwanych nadające się do potrącenia oraz kwestia czy do potrącenia skutecznie doszło.

Przechodząc do rozważań prawnych, należało stwierdzić, że strony łączyła umowa najmu lokalu innego niż lokal mieszkalny. Przepis art. 659 § 1 k.c. stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Strony w umowie z dnia 22 października 2009 r. ustaliły wysokość czynszu najmu na kwotę 2.000 zł oraz nałożyły na najemców obowiązek opłaty za media. Pozwani sami przyznali że tego obowiązku nie dopełnili. Nie ma racji pełnomocnik pozwanych, jakoby powodowie nie wykazali swojego zobowiązania. Powodowie wyraźnie wskazali okres za jaki domagają się czynszu, wskazali jakich wpłat dokonali pozwani oraz wskazali wysokość zaległości za media. To na pozwanych ciążył obowiązek wykazania, że zapłacili powyższe zobowiązania, jeżeli kwestionowali wyliczenia powodów, gdyż obowiązek zapłaty wynikał z umowy. Pozwani nie przedłożyli żadnych dowodów, z których wynikałoby, że zapłacili więcej niż wskazali powodowie.

Dla niniejszej sprawy poboczne ma znaczenie, czy pozwany została skutecznie wypowiedziana umowa pismem z dnia 22 września 2011 r., czy też nie. Zdaniem Sądu, choć przepis umowy upoważniał ich do wypowiedzenia umowy w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu za 2 okresy, to jednak należy wskazać na treść art. 687 k.c., który stanowi, że jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Wobec powyższego powodowie powinni byli wyznaczyć pozwany miesięczny termin do zapłaty zaległości. Skoro tego nie zrobili, to wypowiedzenie umowy najmu było bezskuteczne. Za wypowiedzenie umowy można zatem uznać wypowiedzenie dokonane w marcu 2012 r., gdy potraktuje się pierwsze wypowiedzenie, jako wezwanie do zapłaty zaległego czynszu. Powodowie wysłali wypowiedzenie na adres wskazany w umowie. Pozwani nie wykazali, aby informowali powodów o zmianie adresu w Ł.. Ponadto pozwany przyznał, że i tak chcieli opuścić lokal, bowiem nie chcieli dłużej prowadzić tam działalności gospodarczej. Do opuszczenia lokalu doszło dobrowolnie, więc można również przyjąć, że strony rozwiązały umowę za porozumieniem stron.

Gdyby nawet przyjąć, że wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne, to powodom przysługiwałoby odszkodowanie za bezumowne korzystanie z rzeczy, które mogło odpowiadać wysokości dotychczasowego czynszu, zgodnie z przepisem art. 224 i 225 k.c.

W rezultacie pozwani byli zobowiązani zapłacić powodom kwotę dochodzoną pozwem, na którą składał się zaległy czynsz i opłaty za media.

Pełnomocnik pozwanych podniósł, że strony doszły do porozumienia odnośnie przejęcia ruchomości, więc zobowiązanie pozwanych wygasło. Ponadto wskazał, że powodowie bez tytułu prawnego korzystają z ruchomości

pozwanym, więc należy się pozwanym odszkodowanie za bezumowne korzystanie z rzeczy, a także wskazał, że powodowie powinni rozliczyć kaucję wpłaconą przez pozwanym.

Na wstępie należy zauważyć sprzeczność w twierdzeniach pełnomocnika pozwanym, bo należy przyjąć, że albo powodowie przejęli ruchomości na własność i wówczas zobowiązanie pozwanym wygasło, albo nie przejęli tych ruchomości, i wówczas pozwanym mają roszczenie o zapłatę za bezumowne korzystanie z rzeczy. Połączenie w jedno obydwu roszczeń jest sprzeczne z zasadami logiki, bowiem pozwanym nie mogą przenieść własności ruchomości stanowiących wyposażenie lokalu i jednocześnie jako ich właściciele żądać wynagrodzenia za korzystanie z ich rzeczy.

Ponadto nie można się zgodzić z pełnomocnikiem pozwanym, że pozwanym w sprzeciwie zgłosili zarzut potrącenia swoich wierzytelności, bowiem brak tam takowego stwierdzenia. Należy stwierdzić, że taki zarzut sformułował dopiero pełnomocnik pozwanym w odpowiedzi na pozew i późniejszych pismach procesowych. Takie oświadczenie jest jednak bezskuteczne. Jak zauważył Sąd Apelacyjny w Lublinie w swoim orzeczeniu z dnia 29 maja 2013 r., sygn. akt I ACa 89/13, opublikowanym na Portalu orzeczeń sądów powszechnych, pełnomocnictwo procesowe nie obejmuje umocowania do złożenia ani też do przyjęcia oświadczenia o potrąceniu, z tym że co do złożenia takiego oświadczenia można przyjąć, iż zostało ono udzielone w sposób dorozumiany, gdyż jest to w interesie mocodawcy (zmierza do wygrania przez mocodawcę procesu), ale nie dotyczy to przyjęcia takiego oświadczenia, bowiem wywołuje ono dla strony niekorzystne skutki. Konieczne jest więc tutaj albo pełnomocnictwo szczególne lub doręczenie takiego oświadczenia stronie osobiście. W swoim wyroku z dnia z dnia 21 maja 2013 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 320/13, opublikowanym, jak wyżej, Sąd Apelacyjny w Poznaniu stwierdził, że przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres umocowania z mocy ustawy nie uprawnia pełnomocnika procesowego do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu. W uzasadnieniu tego oświadczenia wskazano, że nie mógł zostać w tamtej sprawie uwzględniony - podniesiony dopiero w apelacji - zarzut potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu wraz z zarzutem potrącenia, pełnomocnik pozwanym zawarł w apelacji. Zatem oświadczenie to miało podwójny charakter a mianowicie materialnoprawny i procesowy. Oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 k.c., jest czynnością materialnoprawną powodującą - w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 k.c. - odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Jeśli chodzi o materialnoprawne oświadczenie o potrąceniu, to trzeba zauważyć przede wszystkim, że pełnomocnik pozwanym nie wykazał, aby miał w tym zakresie stosowne umocowanie. Przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres umocowania z mocy ustawy nie uprawnia pełnomocnika procesowego do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu (por.: wyrok SN z dnia 20 października 2004 r., I CK 204/04). Nie można było też uznać, aby zostało ono złożone w sposób dorozumiany co mogłoby powodować skuteczność takiego oświadczenia. Ponadto wypada dodać, że jako czynność procesowa, polegająca na powołaniu się na fakt dokonania potrącenia i wynikające z niego skutki prawne, zarzut potrącenia podlega rygorom określonym w przepisach k.p.c.

W rezultacie, należy przyjąć, że zarzut potrącenia złożony przez pełnomocnika pozwanym był bezskuteczny, bowiem nie wykazał się on stosownym pełnomocnictwem materialnoprawnym oraz nie wykazał, że złożył takie oświadczenie bezpośrednio powodom, a nie ich pełnomocnikowi procesowemu, który również nie miał pełnomocnictwa do przyjmowania oświadczeń materialnoprawnych.

Nawet gdyby teoretycznie założyć, że zarzut potrącenia został złożony skutecznie, to strona pozwana nie udowodniła istnienia i wysokości zobowiązania powodów.

Przepis art. 498 § 1 k.c. stanowi, że gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. W niniejszej sprawie pełnomocnik pozwanym wskazał, że zarzutem potrącenia jest objęta wartość przejętych ruchomości, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z rzeczy oraz kaucja. Pierwsza z tych rzekomych wierzytelności nie istnieje, bowiem sam pozwany przyznał,

że nie doszedł do porozumienia z powodami co do przejęcia ruchomości w zamian za zaległy czynsz. Potwierdza to również jego pismo z marca 2012 r. i pismo powodów z tego samego okresu. Przede wszystkim, aby doszło do porozumienia strony powinny się porozumieć co do wszystkich ruchomości oraz co do ich wartości, a tu był spór. Do takiego porozumienia nie doszło, więc roszczenie pozwanych nie istnieje. Poza tym nie wiadomo, jaka miałyby być wartość tych ruchomości, bowiem strona pozwana nie udowodniła przez dowód z opinii biegłego wartości ruchomości. Komornik wycenił te ruchomości na kwotę około 15.000 zł, a pozwani twierdzą, że są one warte ponad 20.000 zł. Należy zwrócić uwagę również na zapis umowy, z którego wynikało, że wszystkie ruchomości na trwale związane z nieruchomością, przechodziły nieodpłatnie na rzecz wynajmujących, o czym strona pozwana, co do części ruchomości, zdaje się zapominać.

Przechodząc do drugiego zgłoszonego żądania, to należy zauważyć, że pozwani nie wykazali żadnymi dowodami, w jakiej wysokości mogliby uzyskać czynsz za korzystanie z tych ruchomości. Kwota 1.000 zł za jeden miesiąc była tylko wskazana w piśmie procesowym bez żadnego poparcia dowodami. Ponadto pozwani nie wzywali powodów do wydania rzeczy, ani zapłaty czynszu. Można nawet domniemywać, że porzucili rzeczy, bo nie były im już potrzebne, co dopuszcza przepis art. 180 k.c. Nie jest do zaakceptowania teza pełnomocnika pozwanych, że pozwani nie odbierali rzeczy, bo uważali, że doszli do porozumienia z powodami odnośnie przejęcia ruchomości w zamian za zapłatę czynszu. Przeczą temu pisma z marca 2012 r.

Przechodząc do kwoty 2.000 zł wpłaconej jako kaucja, to powodom przysługiwało prawo do jej zaliczenia na poczet czynszu, ale również na poczet uszkodzeń w lokalu. Z protokołu wydania lokalu wynika, że był on w nienajlepszym stanie. Pozwani powinni byli najpierw zwrócić się do powodów o zwrot tej kaucji lub jej zaliczenie na poczet najmu. Pozwani tego nie zrobili. Jeśli pozwani wezwą powodów do zwrotu kaucji, a ci wskażą, na co ją zaliczają, wówczas świadczenie pozwanych ulegnie zmniejszeniu, albo nie w zależności na co zalicza powódowie wpłacona kaucję.

W rezultacie powodowie wykazali, że pozwani zalegają z zapłatą czynszu najmu i opłat za media i nie ostał się żaden z zarzutów podniesionych przez pozwanych. Wobec powyższego należało zasądzić całe dochodzone roszczenie od pozwanych na rzecz powodów.

Orzeczenie o odsetkach uzasadnia przepis art. 481 § 1 k.c. Stanowi on bowiem, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Wysokość odsetek reguluje przepis art. 481 § 2 k.c., który stanowi, że jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. W niniejszej sprawie pozwani zalegali z zapłatą za czynsz i media, których termin zapłaty był wskazany w umowie łączącej strony. Strona powodowa domagał się jednak odsetek od terminu późniejszego, czyli od dnia wytoczenia głównego powództwa oraz od dnia jego rozszerzenia i Sąd uwzględnił to żądanie.

Natomiast orzeczenie o kosztach postępowania uzasadnia przepis art. 98 k.p.c., gdyż strona powodowa wygrała postępowanie w całości. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wedle przepisu art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Na koszty postępowania składała się opłata od zasądzonych roszczenia w kwocie 965 zł, kwota 2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalona na podstawie przepisu § 6 punkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radcy prawnego oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej ustanowionej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.