

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie II C 512/16 oddalił powództwo o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz P. K. kwoty 12 961,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 marca 2016 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 29 kwietnia 2015 roku powód P. K. zawarł z pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł., umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Zgodnie z treścią umowy, najemca zobowiązał się do opłacania czynszu w wysokości 671,44 zł oraz opłat za media, co łącznie dawało kwotę 1 434,32 zł miesięcznie. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Na podstawie § 1 ust. 2 umowy, najemcy udostępniono lokal celem zapoznania się z jego stanem technicznym, stopniem zużycia, jak również jego wyposażeniem i najemca go zaakceptował. Zgodnie natomiast z § 3 ust. 2 najemca zobowiązał się dokonywać na własny koszt wszelkich napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych dla lokalu instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody oraz kanalizacji, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej wraz z osprzętem.

W dniu zawarcia umowy najmu powód nadto uiścił na rzecz pozwanej kwotę 20.000 zł tytułem opłaty na fundusz remontowy, co zostało potwierdzone notą obciążeniową nr 05/04/2015, z której wynika, że wpłacona kwota nie podlegała zwrotowi. Sporządzono także protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 29 kwietnia 2015 roku, zgodnie z którym powód zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i go zaakceptował. Oba dokumenty zostały przez powoda podpisane.

W dniu 4 lutego 2016 roku pozwana wezwała powoda do zapłaty kwoty 4 167,64 zł tytułem zaległości czynszowych. W dniu 11 marca 2016 roku powód działając przez pełnomocnika wystosował do pozwanej wezwanie do zapłaty kwoty 15 830 zł. Powód żądał zwrotu uiszczonej na rzecz pozwanej kwoty 20 000 zł potwierdzonej notą obciążeniową, pomniejszoną o nieopłacony czynsz za 3 ostatnie miesiące. W wezwaniu zaznaczono, że lokal wynajęty od spółki był w bardzo złym stanie technicznym: nie było prądu, wody ani gazu. W lokalu nie był przeprowadzony żaden remont, a powód na własny koszt założył kanalizację wewnątrz oraz doprowadził prąd w trzech pomieszczeniach. W dniu 23 marca 2016 roku pozwana dokonała wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z powołaniem się na zaległości czynszowe powoda. W dniu 29 marca 2016 roku powód, w odpowiedzi na wypowiedzenie, ponowił prośbę o rozliczenie kwoty wynikającej z uiszczonej kwoty 20 000 zł na fundusz remontowy. W odpowiedzi, pozwana pismem z dnia 24 marca 2016 roku podniosła, że powód zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i go zaakceptował, a nadto argumentowała, że osoby mające zamiar wynająć lokal mieszkalny znajdujący się w zasobach pozwanej spółki, mogą wszelkimi dostępnymi środkami sprawdzić jego stan. Pozwana powołała się na treść § 3 ust. 2 umowy najmu, w którym powód jako najemca zobowiązał się do ponoszenia kosztów napraw i wymiany instalacji wewnętrznych. Ponadto wskazano, że twierdzenia powoda jakoby w lokalu miał być wykonany przez pozwaną remont, są bezpodstawne, ponieważ pozwana spółka nie planowała przeprowadzania jakichkolwiek remontów wewnątrz lokali. Decyzja powoda o wynajęciu mieszkania oferowanego przez pozwaną była dobrowolna i powód przystał na oferowane warunki. Powód w piśmie z dnia 11 kwietnia 2016 roku, a pozwana w piśmie z dnia 25 kwietnia 2016 r. podtrzymali swoje stanowisko w sprawie.

Ze względu na niezadowalający stan lokalu, powód zaprzestał płacenia czynszu najmu. Na dzień 7 grudnia 2016 roku powód zalegał z zapłatą czynszu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu naliczanego przez powoda, na kwotę 17 818,54 zł

Przed wprowadzeniem się do mieszkania, powód wraz z rodziną dwukrotnie oglądali mieszkanie przeznaczone pod wynajem. Lokal spełniał warunki powoda, miał 4 pokoje, w których rodzina mogła wspólnie zamieszkać. Powód miał możliwość sprawdzenia stanu technicznego lokalu, zarówno samodzielnie, jak i poprzez wezwanie fachowców, aby ocenili stopień zużycia instalacji i dokonali wyceny. Na dzień podpisania umowy, lokal wydawał się powodowi oraz

jego rodzinie jako niewymagający nakładów. Nie dokonano wówczas sprawdzenia instalacji. W ścianach nie było ani jednego gniazdka do prądu.

Powód wprowadził się do mieszkania przy ulicy (...) w dniu 4 maja 2015 roku. Wraz z powodem w lokalu zamieszkały 3 inne osoby – rodzice powoda oraz babcia. W mieszkaniu nie było wody, prądu oraz gazu. Powód wraz z rodziną na własną rękę dokonał montażu instalacji elektrycznej oraz gazowej, założył nowe rury, podłączył wodę. W mieszkaniu nie było liczników. Wcześniej mieszkanie przez dwa lata stało puste. W czasie pierwszych dwóch tygodni zamieszkiwania wykonano próbę szczelności instalacji gazowej, która okazała się nieszczelna. Administrator zaproponował powodowi, że pokryje na sumę 400 zł koszty naprawy instalacji, drugie tyle miał zapłacić powód i tak też się stało. Powód zgłaszał potrzebę remontu innych instalacji do administracji, jednakże kwota jaką musiałby uiścić przekraczała jego możliwości finansowe.

Warunkiem zawarcia umowy najmu było wpłacenie kwoty 20 000 zł tytułem opłat na fundusz remontowy. W dniu podpisania umowy obecni przy niej był powód, babcia powoda A. J. oraz jego rodzice: E. i R. K.. Z wiedzy powoda wynikało, że kwota ta miała być przeznaczona na pokrycie kosztów remontu, który odbył się kilka lat wcześniej w budynku. Powód nie czytał umowy przed podpisaniem. Powód nie czytał także treści noty obciążeniowej, z której wynika, że kwota 20 000 zł jest bezzwrotna. Umowę powód przeczytał około 1 rok po wprowadzeniu się do mieszkania. Przed wprowadzeniem się do lokalu mieszkanie spełniało swoją funkcję, mimo iż, jak zauważył powód, w kilku pomieszczeniach nie było prądu.

Przed przystąpieniem do zawarcia umowy najmu lokalu pozwana spółka informowała, że konieczne jest uiszczenie danej kwoty na poczet funduszu remontowego i był to wymóg konieczny do zawarcia umowy najmu. Kwoty te były różne dla poszczególnych lokatorów i ustala je zarząd spółki. Wysokość pobieranej kwoty zależała od standardu kamienicy i jej stanu technicznego. Była to kwota bezzwrotna, przeznaczona na prace remontowe części wspólnych w budynkach. Wszelkie remonty wewnątrz lokalu obciążały najemców, o czym traktowała również umowa najmu. W budynku przy ulicy (...) w ciągu ostatnich dwóch lat dokonano remontu klatek schodowych, prześwietu ramowego, wymiany okien, bramy oraz domofonu. Planowany był natomiast remont elewacji i w trybie natychmiastowym miały być remontowane balkony. Łączny koszt remontu miał wynieść ok. 120 000 zł, a ponadto spółka przewidywała naprawę dachu, którego koszt to ok. 150 000 zł.

Pozwana spółka pobierała opłaty od najemców na remont budynków, ponieważ nie miała możliwości finansować się w bankach. Jest to model partycypacji przez najemców w kosztach remontu wynajmowanych kamienic, gdzie najemca zyskiwał gwarancję stabilnego czynszu. Z uwagi na to, że mieszkania oferowane przez pozwaną spółkę były mieszkaniami do remontu bądź wymagającymi odświeżenia, najemca miał możliwość wcześniej skonsultować się z elektrykiem bądź hydraulikiem, w celu dokonania oceny stanu technicznego lokalu. Każdy z najemców miał możliwość zapoznania się z treścią umowy najmu, zdarzało się że najemcy brali taką umowę do analizy i konsultacji z prawnikiem. Najemcy byli ponadto informowani, że ewentualny koszt remontu muszą pokryć z własnych środków. Zadłużenie powoda wobec strony pozwanej przekraczało 13 000 zł

Sąd Rejonowy ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o materiał dowodowy znajdujący się w aktach sprawy, w tym m.in. na podstawie dowodów z dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana oraz dowodów z zeznań świadków i, posiłkowo, także stron postępowania. Zeznania świadków A. J., E. K. i R. K. były w przeważającej mierze spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały. Świadkowie zgodnie zeznawali, że byli w mieszkaniu przy ulicy (...) w Ł. jeszcze przed podpisaniem umowy najmu przez powoda i mieli możliwość zapoznania się z jego stanem technicznym. Mieli nadto możliwość poproszenia hydraulika bądź elektryka w celu dokładnego zbadania, czy stan instalacji wewnątrz lokalu wymaga remontu. Jedyne nieścisłości pojawiły się przy badaniu okoliczności przeczytania umowy najmu i dokumentów doń załączonych przez powoda i świadków. Te wątpliwości Sądu I instancji rozwiła przesłuchanie powoda, który wprost przyznał, że dokumentów tych nie czytał, jak również, że pozostali członkowie rodziny nie byli zainteresowani treścią wyżej wymienionych dokumentów. Sąd Rejonowy dał wiarę w całości zeznaniom świadków W. M. i D. D. oraz przedstawicielowi pozwanej spółki. Zeznania te korespondowały z

treścią dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach, w tym zarówno umowy najmu, jak i noty obciążeniowej, z której wynika bezzwrotność wpłaty na poczet funduszu remontowego.

Sąd Rejonowy wskazał, iż oddalił wnioski o załączenie akt o sygnaturze III C 891/15 z uwagi na to, iż podobieństwo spraw pod względem faktycznym i prawnym nie ma znaczenia dla rozpoznawania sprawy niniejszej. Podobne argumenty dotyczyły wniosku dotyczącego sprawy o sygnaturze akt I Ds. 539/2016 załączonej do akt niniejszej sprawy.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu. Sąd Rejonowy przyjął bowiem, iż podstawą wystąpienia z żądaniem zwrotu kwoty wpłaconej na fundusz remontowy stanowiła umowa najmu zawarta między powodem a pozwaną spółką, gdyż warunkiem niezbędnym do zawarcia umowy najmu było uiszczenie na rzecz pozwanego opłaty na rzecz funduszu remontowego w wysokości 20 000 zł, którą powód uiszczył w dniu 29 kwietnia 2015 roku z chwilą podpisania dokumentu zwanego notą obciążeniową. Badając podstawę prawną uiszczonej należności Sąd Rejonowy przyjął, iż wbrew twierdzeniom rodziców i babci powoda owa kwota nie stanowiła ani odstępnego - instytucji prawnej uregulowanej w art. 396 k.c. ani kaucji zabezpieczającej wskazanej w art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Sąd I instancji wskazał natomiast, iż zgodnie z twierdzeniem świadka A. J., kwota 20 000 zł miała być przeznaczona na „różnego rodzaju remonty”, i podkreślił, że również sam powód wskazał, że „kwota 20.000 zł miała być przeznaczona na remont, który odbył się kilka lat wcześniej”, co pozwalało przyjąć, że powód miał świadomość, że nie jest to pula przeznaczona ani na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego, ani na remonty wewnątrz jego lokalu, czy też związana z odstąpieniem od umowy. O tym, że nie był to fundusz przeznaczony na remonty wewnątrzlokalowe świadczyły także wypowiedzi świadka A. J., która zeznała, że „administracja nie deklarowała, że będzie płacić za naprawy”.

Brak w umowie najmu brak stosownej klauzuli odwołującej się do konieczności uiszczenia bezzwrotnej opłaty na fundusz remontowy, nie miał dla Sądu a quo znaczenia przy założeniu, że powód dokonał zarówno wpłaty gotówkowej, jak i podpisania noty obciążeniowej, z której wprost wynika, że jest to kwota nie podlegająca zwrotowi. Powód jako osoba należycie dbająca o swoje interesy winien bowiem dołożyć staranności przy zawieraniu umowy i przynajmniej przeczytać zarówno postanowienia umowy, jak i noty obciążeniowej. Nota obciążeniowa była ponadto odrębnym dokumentem, jej treść nie była „wpleciona” pomiędzy inne postanowienia umowy, a zdanie „kwota ta nie podlega zwrotowi” napisana była pogrubioną czcionką, dokument natomiast wprost wskazywał na cel tego świadczenia. Także młody wiek powoda nie miał znaczenia dla ważności dokonanej wpłaty - powód miał bowiem wówczas ukończone 18 lat i tym bardziej, jako osoba młoda i niedoświadczona życiowo, powinien wnikliwie zapoznać się z treścią zawieranej umowy podczas gdy ani on, ani członkowie jego rodziny obecni przy jej zawieraniu, nie przeczytali treści umowy ani noty obciążeniowej w chwili jej zawarcia.

Mając powyższe na względzie, Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z zasadą swobody umów wynikającą z art. 353

¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Podmioty mogą korzystać ze swobody w umownym kształtowaniu treści zobowiązania w granicach określonych przepisem art. 353¹ k.c., który wskazuje trzy źródła tych ograniczeń: przepisy prawne, zasady współżycia społecznego i właściwość (naturę) stosunku. Przepis ten nakazuje jednocześnie, aby poddawać badaniu nie tylko treść, ale i cel zobowiązania przy ocenie, czy strony dokonały czynności prawnej we wskazanych granicach wyznaczonych im przez zasadę swobody umów. Przez cel zobowiązania należy rozumieć stan rzeczy, który powinien zostać osiągnięty w następstwie wykonania zobowiązania. Będzie nim cel umowy, jednak nie chodzi o objęte jej treścią skutki prawne czynności, ale o jakiegokolwiek, mniej lub bardziej odległe, następstwa zamierzone przez obie strony albo zamierzone przez jedną stronę, a drugiej znane. Jednak dla ochrony jednej ze stron, jeżeli druga kieruje swój naganny, ukrywany zamiar przeciwko drugiej, będzie on uwzględniony jako cel stosunku i brany pod uwagę przy ocenie przekroczenia granic swobody umów (za: A. Kidyba red. w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III – Zobowiązania, cz. ogólna, wyd. II, źródło: LEX). W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy przyjął, że nie doszło do przekroczenia granic swobody umów. Pozwany jako profesjonalista w sposób należyty poinformował powoda o warunkach zawarcia umowy najmu – wpłaceniu danej

kwoty na fundusz remontowy – oraz o przeznaczeniu tej kwoty. Powód potwierdził dokonaną wpłatę gotówkową swoim podpisem na dokumencie, z którego wynikało, że kwota ta nie podlega zwrotowi, a tym samym nie można było przyjąć, że opłata była pobrana przez pozwaną bezprawnie, skoro powód zdecydował się na jej uiszczenie i zamieszkanie w wynajmowanym lokalu. Sąd Rejonowy przyznał rację pozwanej twierdząc, że na rynku nieruchomości przeznaczonych pod wynajem, jest wiele innych mieszkań, które mógłby zająć powód wraz z rodziną i że powód nie został przez pozwaną wprowadzony w błąd, natomiast cel świadczenia remontowego jest celem zgodnym z prawem. Sąd Rejonowy podkreślił również, iż pozwana wskazała, że przyjęła model finansowania remontu budynków przez najemców, nie kredytuje się w banku, iż lokatorzy są poinformowani o konieczności partycypowania w funduszu jeśli są zainteresowani zawarciem umowy najmu z pozwaną, a powyższe pozwoliło Sądowi Rejonowemu na oddalenie powództwa.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Do kręgu okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 102 k.p.c. należy zaliczyć zarówno fakty związane, jak również niezwiązane z przebiegiem procesu. Do pierwszych zaliczane są między innymi: podstawa oddalenia żądania, przedawnienie, zgodność zamiarów stron w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może być ukształtowany tylko wyrokiem, szczególna zawilość lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie powoda co do zasadności zgłoszonego roszczenia. Drugą grupę okoliczności wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2012 r. II CZ 95/12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1979 r. III PR 78/79, postanowienie Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z dnia 10 listopada 2014 r. II CZ 517/14). Do zastosowania art. 102 k.p.c. nie jest wystarczające powołanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeżeli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 8 stycznia 2013 r. I ACa 697/12, postanowienie Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 października 2012 r. III APa 21/12, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 r. I CZ 128/2012). W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy stwierdził, że sytuacja życiowa powoda oraz silne subiektywne przekonanie o zasadności jego roszczenia uzasadniają odstępianie od zasady odpowiedzialności za wynik procesu przewidzianej w art. 98 § 1 k.p.c., na korzyść zasady słuszności przewidzianej w art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 19 czerwca 2017 roku w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił, że został wydany z naruszeniem:

- prawa materialnego w szczególności :

- art. 6 k.c. poprzez uznanie, iż powód nie udowodnił w toku procesu faktów, z których wywodzi skutki prawne,

- art. 353¹ k.c. poprzez uznanie, że pozwana miała w ramach swobody umów, podstawy do pobrania od powoda przy zawieraniu umowy najmu kwoty 20 000,00 zł. tytułem opłaty na „różnego rodzaju remonty” w budynku, w którym znajdował się wynajmowany lokal, gdy tymczasem pobranie tej opłaty stało w sprzeczności z naturą stosunku najmu i zasadom współżycia społecznego oraz stanowiło przekroczenie granicy swobody umów, i prawa procesowego,

- prawa procesowego, w szczególności:

- przepisów art. 231 k.p.c. oraz 233 k.p.c. poprzez dokonanie oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego z naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów.

Wskazując na powyższe naruszenia powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości bądź przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o obciążenie pozwanego kosztami postępowania w obu instancjach, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych oświadczając, że do chwili obecnej nie otrzymał żadnego wynagrodzenia z tytułu reprezentowania powoda jako pełnomocnik wyznaczony z urzędu.

W uzasadnieniu apelacji powód wskazał, iż Sąd I instancji dokonał błędnej wykładni przepisu art. 353¹ k.c. i bezpodstawnie przyjął, że wpłata gotówkowa kwoty 20 000,00 zł. przez powoda na rzecz pozwanego powoduje, że działania pozwanego nie można uznać za działanie bezprawne, gdyż powód nie dokonywał z pozwaną żadnych ustaleń co do opłacenia funduszu remontowego. Oznaczenie tytułu wpłaty na tym dokumencie było natomiast niezgodne z wcześniejszymi ustaleniami dotyczącymi tytułu płatności, zaś pozwana uzależniła zawarcie umowy najmu i oddanie lokalu do korzystania od wpłaty kwoty 20 000 zł, w ocenie skarżącego stanowiącej odstępne, co było niezgodne z prawem. Z tych też względów powód, uznając za jedyny możliwy sposób odzyskania bezprawnie pobranych pieniędzy, zaprzestał płacenia czynszu, informując pozwaną o tym, że należny czynsz pozwana ma potrącić z wpłaconej przez powoda kwoty odstępnego. W ocenie powoda pobieranie dodatkowych, bardzo wysokich kwot przy zawieraniu umowy najmu na bliżej niesprecyzowany czasowo i przedmiotowo remont nieruchomości jest sprzeczne zarówno z przepisami kodeksu cywilnego, regulującymi umowę najmu jak i z zasadami współżycia społecznego. Z tych też względów wniósł o uwzględnienie apelacji.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo, co następuje:

W dniu 29 kwietnia 2015 roku powód, już jako najemca, został obciążony wydatkami w kwocie 20 000 zł na fundusz remontowy dla nieruchomości przy ul. (...) w Ł., którą to kwotę uiścił gotówką.

(umowa k. 21)

W miesiącu grudniu 2015 roku powód zaprzestał uiszczania opłat z tytułu korzystania z wynajmowanego od pozwanego lokalu mieszkalnego nie uiszczając do dnia 10 grudnia 2015 roku kwoty 1231,60 zł, oraz dalszych kwot z tego tytułu za każdy kolejny miesiąc najmu w wysokości po 1464,27 zł.

(bezsporne)

W pozwie powód oświadczył, iż pomniejsza roszczenie o zwrot bezpodstawnie wpłaconej kwoty 20 000 zł o kwotę 7 038,64 zł z tytułu zaległości w zapłacie czynszu u pozwanej, do której zwrotu w terminie 7 dni wezwał pozwaną pismem z dnia 11 marca 2016 roku doręczonym pozwanej w dniu 17 marca 2016 roku. Pozwana w określonym terminie nie uiściła żądanej należności.

(pozew k. 5, pismo k. 17-18)

Z kolei pozwany w toku postępowania w pismach procesowych z dnia 27 czerwca 2016 roku i z dnia 7 grudnia 2016 roku pozwany w przedmiotowej sprawie złożył oświadczenie o potrąceniu łącznie kwoty 12 961,36 zł z dochodzonej należności z tytułu zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego przez powoda za okres od grudnia 2015 roku do września 2016 roku, przy czym za miesiąc wrzesień 2016 roku ograniczył owo oświadczenie jedynie do kwoty 15,60 zł.

(pisma pozwanego k. 56-59, k. 89)

Powyższe ustalenia zostały dokonane w oparciu o materiał dowodowy, który zostało zgromadzony w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, przy czym kwestia nie płacenia przez powoda czynszu nie była między stronami sporna, powód nie kwestionował też wyliczeń w zakresie zaległości z tego tytułu dokonanych przez pozwaną.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługuje w części na uwzględnienie, choć z innych przyczyn niż wskazane w treści złożonej apelacji.

W pierwszej kolejności wskazać jednak należy, że mając na uwadze treść art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.04.1998r., II CKN 704/97, OSNC 1998 nr 12, poz. 214). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli

sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zgodnie z treścią art. 378 k.p.c. Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji. Przepisy dotyczące apelacji nie mówią o rozpoznawaniu sprawy w granicach podniesionych przez skarżącego zarzutów lub powołanych nowych dowodów. Wynika to z istoty rozwiązań dotyczących apelacji. Podniesione zatem w apelacji zarzuty nie wyznaczają granic apelacji, podobnie wnioski apelacji podlegają tylko rozważeniu przez sąd II instancji. Sąd II instancji, kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawy od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielnie ustalenia na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w I instancji. Nie jest związany granicami zarzutów podniesionych w apelacji, winien natomiast brać z urzędu pod rozwagę naruszenie prawa materialnego i naruszenie przepisów postępowania, usuwając w postępowaniu apelacyjnym braki wynikające z błędów popełnionych przez sąd I instancji. Granice apelacji wyznacza więc oznaczenie zaskarżonego wyroku oraz zakres zaskarżenia wyroku sądu I instancji.

Mając na uwadze powyższe teoretyczne rozważania, w ocenie Sądu Okręgowego należało, w oparciu o materiał dowodowy zebrany przez Sąd I instancji i dokonane przez ten Sąd ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne uzupełniając je jedynie poprzez dodatkowe ustalenia, dokonać jego ponownej oceny prawnej, uznając, iż zapatrywania prawne Sądu I instancji na tle dokonanego stanu faktycznego nie odpowiadają prawu.

Przechodząc tym samym do oceny zasadności roszczenia w pierwszej kolejności należy wskazać, iż roszczenie powoda jest zasadne i podlega ochronie prawnej w oparciu o art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c., albowiem uiszczone przez powoda kwotę 20 000 zł należy traktować jako świadczenie nienależne, gdyż czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia (*conditio sine causa*).

W przedmiotowej sprawie nie było bowiem kwestią sporną, iż zawarcie przez powoda umowy najmu z pozwaną zostało uzależnione od zobowiązania się najemcy do dokonania wpłaty kwoty 20 000 zł na fundusz remontowy prowadzony przez pozwaną dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. i bez zobowiązania do dokonania powyższej wpłaty nie zostałaby ona zawarta. Choć powyższy warunek nie został ujęty w pisemnej treści umowy najmu zawartej przez strony w dniu 29 kwietnia 2015 roku, to jednakże jest rzeczą oczywistą, iż był on jednym z elementów wskazanej wyżej umowy, został do niej zaincorporowany, co zresztą przyznawał i sam pozwany w pismach procesowych z dnia 27 czerwca 2016 roku i z dnia 7 grudnia 2016 roku w sprawie odwołując się przy tym do zasady swobody umów. Należy jednak zauważyć, iż zasada swobody umów nie daje kompetencji niczym nieograniczonych - prawo to podlega ograniczeniom wynikającym z ustawy, właściwości stosunku prawnego i zasad współżycia społecznego.

Ograniczeniem kompetencji przyznanych stronom w art. 353¹ k.c. jest też art. 385¹ k.c., ustanawiający sankcję niezwiązania konsumenta niedozwolonymi postanowieniami umownymi, który to przepis ma także niewątpliwie zastosowanie w przedmiotowej sprawie. Zawarta bowiem przez strony umowa najmu, w ramach której została dokonana czynność prawna będąca przyczyną uiszczenia przez powoda kwoty 20 000 zł na fundusz remontowy pozwanej, została zawarta z powodem jako konsumentem. Definicja konsumenta z art. 22¹ k.c. wskazuje, że za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. W przedmiotowej sprawie taka sytuacja właśnie miała miejsce – powód P. K. zawierał bowiem umowę najmu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych bez związku z działalnością gospodarczą, natomiast pozwana – (...) sp. z o.o. w Ł. wynajmowała ów lokal mieszkalny w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w tym segmencie rynku.

Tym samym przy ocenie zasadności roszczenia Sąd pierwszej instancji naruszył przepisy prawa materialnego, poprzez niezbadanie zgodności postanowień umowy z przepisami zakazującymi stosowanie niedozwolonych postanowień umownych (klauzul niedozwolonych) w obrocie konsumenckim, a w szczególności z art. 385¹ k.c. Zgodnie z tym przepisem postanowienia umowy zawieranej z konsumentem, o ile nie zostały indywidualnie uzgodnione, nie wiążą

go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. W pozostałym zakresie umowa nadal strony wiąże. W piśmiennictwie przyjmuje się, że nie są postanowieniami indywidualnie negocjowanymi („uzgodnionymi”) klauzule sporządzone z wyprzedzeniem, w sytuacji gdy kontrahent nie miał wpływu na ich treść, nawet jeżeli są one zawarte we wzorcu wykorzystanym tylko jednorazowo. Istotny jest fakt braku negocjacji między stronami, a nie zastosowanie wzorca również wobec innych podmiotów. Nie będą także postanowieniami „uzgodnionymi” postanowienia wybrane przez konsumenta z kilku przedstawionych mu przez przedsiębiorcę postanowień alternatywnych. Również wiedza kontrahenta o istnieniu klauzul nienegocjowanych czy też możliwość zapoznania się z nimi przed zawarciem umowy i nawet zrozumienie ich treści nie stanowią okoliczności wyłączającej uznanie tych klauzul za narzucone – kryterium istotnym jest tu bowiem możliwość wpływania, oddziaływania na kształtowanie ich treści (por. A. Rzetecka – Gil: Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania - część ogólna, LEX 2011). W konsekwencji postanowieniami indywidualnie uzgodnionymi będą takie, które były w sposób rzeczywisty negocjowane lub włączone do umowy wskutek propozycji zgłoszonej przez samego konsumenta. Ponadto ustawodawca wprowadza ułatwienie dla konsumenta – w art. 385³ k.c. został wymieniony przykładowy katalog klauzul umownych, które w razie wątpliwości poczytuje się za niedozwolone. Zdaniem Sądu Okręgowego, taki charakter miały też postanowienia umowne uzależniające zawarcie umowy najmu od nieodpłatnego przekazania na rzecz pozwanej kwoty 20 000 zł, co w istocie oznaczało zobowiązanie się powoda do bezpłatnego świadczenia na rzecz pozwanej tj. zawarcia i wykonania umowy darowizny. Powyższe postanowienie niewątpliwie zostało narzucone powodowi P. K. przy zawieraniu umowy najmu, a pozwana nie pozostawiała powodowi żadnego wyboru – nie podlegającym negocjacji warunkiem zawarcia umowy najmu była konieczność dokonania wpłaty na fundusz remontowy pozwanej kwoty 20 000 zł, która nie podlegała zwrotowi. Trudno z racjonalnego punktu widzenia zaakceptować założenie, że zawarcie przez konsumenta umowy najmu i to niezależnie od okresu najmu, uzależnia się faktycznie od jego partycypacji w kosztach ponoszonych na prowadzenie przez pozwaną działalności gospodarczej z wynajmu lokali mieszkalnych, z której zysk czerpie wyłącznie pozwana, jako przedsiębiorca – niewątpliwie jest to działanie wbrew dobrym obyczajom rażąco naruszające interesy powoda. Przez działanie wbrew dobrym obyczajom - przy kształtowaniu treści stosunku zobowiązaniowego - rozumie się w judykaturze wprowadzanie do umowy klauzul, które godzą w równowagę kontraktową stron takiego stosunku; rażące naruszenie interesów konsumenta oznacza natomiast nieusprawiedliwioną dysproporcję - na niekorzyść konsumenta - praw i obowiązków stron, wynikających z umowy (por. wyroki Sądu Najwyższego: z 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, Biuletyn SN 2005/11/13, z 3 lutego 2006 r., I CK 297/05, Biuletyn SN 2006/5/12 oraz z 27 października 2006 r., I CSK 173/06, LEX nr 395247). Tym samym wyżej wskazane postanowienie umowne należało uznać za niedozwolone na podstawie art. 385¹ § 1 k.c., co zresztą w przedmiotowej sprawie było o tyle oczywistsze, że treść tego postanowienia odpowiadała niedozwolonemu postanowieniu umownemu wymienionemu w katalogu klauzul w art. 385³ pkt 7 k.c. - uzależniało zawarcie umowy najmu od zawarcia innej umowy – umowy darowizny, która przecież nie miała bezpośredniego związku z zawarciem umowy najmu. Powyższe natomiast skutkowało tym, iż wyżej wskazane postanowienie umowne nie wiązało stron, nie było ważne.

W tej sytuacji, zdaniem Sądu Okręgowego, należało podzielić stanowisko powoda, iż pozwana winna zwrócić powodowi kwotę wpłaconą na fundusz remontowy, jednakże z innych przyczyn prawnych, niż zostało wskazane w apelacji, gdyż w oparciu o przepisy dotyczące zwrotu nienależnego świadczenia. Świadczenie to, przewidziane treścią art. 410 k.c., jest rodzajem bezpodstawnego wzbogacenia. 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 (art. 410 § 2 k.c.). Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. W przypadku świadczenia nienależnego wzbogacenie następuje kosztem świadczącego, bowiem dochodzi w ten sposób do zwiększenia cudzego majątku, które nie miało przyczyny, albo którego przyczyna odpadła lub nie została urzeczywistniona (tak m.in. SN w orzeczeniach V CSK 372/11, I CSK 66/11 i innych). Nienależne świadczenie ma jednak na gruncie art. 410 k.c. określonego adresata. Cechą świadczenia nienależnego jest również to, że jest ono spełniane w wykonaniu zobowiązania, które pomiędzy stronami nie istnieje. W przypadku zatem zapłaty, gdy brak jest zobowiązania, do zwrotu spełnionego świadczenia zobowiązany jest jego adresat (tak SN w wyroku z 20 listopada 2013 r. I CSK 49/13, LEX nr 152335). Roszczenie wynikające z powołanego

przepisu obejmuje zatem żądanie zwrotu korzyści majątkowej w naturze lub zwrotu jej wartości, jakie może być skierowane przeciwko osobie, która kosztem innej osoby (zubożonego, występującego z roszczeniem zwrotu) bez podstawy prawnej uzasadniającej uzyskanie tej korzyści majątkowej, taką korzyść uzyskuje.

W przedmiotowej sprawie powód zatem był uprawniony do żądania zwrotu kwoty wpłaconej na fundusz remontowy pozwanej, gdyż wpłata owej kwoty nastąpiła w wykonaniu zobowiązania, które pomiędzy stronami nie istniało i nigdy stron nie wiązało z uwagi na jego abuzywny charakter. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 1 grudnia 1999 r.: „Zwrotu nienależnego świadczenia może żądać każdy, kto spełnił świadczenie, nie wiedząc, że do świadczenia nie był zobowiązany. Nie chodzi tu o kwalifikowaną postać wiedzy, ale usprawiedliwiony okolicznościami stanu faktycznego brak świadomości, że spełnienie świadczenia odpowiada obowiązkowi świadczenia” (I CKN 203/98, LEX nr 50687). Z tych też względów żądanie powoda znajdowało oparcie w treści art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c.

Pomimo powyższej konstatacji powództwo nie mogło zostać uznane za zasadne w całości albowiem w toku postępowania pozwana podniosła zarzut potrącenia, który w części należało uznać za zasadny. Zgodnie z treścią § 1 art. 498 k.c. każdy podmiot prawa cywilnego może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności innego podmiotu, gdy spełnione są łącznie następujące przesłanki pozytywne: 1) dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami (wzajemność wierzytelności); 2) przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku (jednorodność wierzytelności); 3) obie wierzytelności są wymagalne (wymagalność roszczeń); 4) obie wierzytelności mogą być dochodzone przed sądem lub innym organem państwowym (zaskarżalność wierzytelności). Co jest istotne w przedmiotowej sprawie, to to że zgodnie z art. 499 k.c. potrącenia dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

W judykaturze przyjmuje się, że do wywołania skutku potrącenia nieodzowne jest skonkretyzowanie w oświadczeniu wierzytelności potrącającego. Wierzyciel zamierzający skorzystać z potrącenia powinien określić cyfrowo wysokość swojej wierzytelności albo przynajmniej wskazać przesłanki ustalenia tej wysokości. Nie jest bowiem możliwe potrącenie wierzytelności bez jej dostatecznego zindywidualizowania (wyrok SN z dnia 30 maja 1968 r., II PR 202/68, LEX nr 6353; wyrok SN z dnia 27 sierpnia 1970 r., II CR 377/70, LEX nr 6781; wyrok SN z dnia 28 października 1999 r., II CKN 551/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 89; wyrok SN z dnia 6 października 2006 r., V CSK 198/06, LEX nr 327893; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 27 listopada 2012 r., I ACa 1184/12, LEX nr 1267477; wyrok SA w Warszawie z dnia 5 lipca 2013 r., I ACa 395/12, LEX nr 1353893). Artykuł 499 k.c. nie stawia natomiast szczególnych wymagań co do formy oświadczenia woli o potrąceniu.

W przedmiotowej sprawie pozwana zgłosiła zarzut potrącenia na łączną kwotę 12 961,36 zł, z czego za skuteczne należało uznać potrącenie do kwoty 5 922,72 zł w zakresie zgłoszonych należności z tytułu korzystania z lokalu w kwocie 50,06 zł za miesiąc maj 2016 roku, w kwocie po 1 464,27 zł za miesiące od czerwca do sierpnia 2016 roku i w zgłoszonej kwocie 15,60 zł za miesiąc wrzesień 2016 roku przy uwzględnieniu odsetek ustawowych za opóźnienie od dochodzonej przez powoda kwoty do dnia wymagalności kwot zgłoszonych skutecznie w zarzucie potrącenia. W pozostałym zakresie zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia nie mógł odnieść zamierzonego skutku prawnego, albowiem powód dochodząc w przedmiotowej sprawie kwoty 12 961,36 zł dokonał potrącenia kwoty 7038,64 zł bezpodstawnie wpłaconej pozwanej na fundusz remontowy właśnie z nieuiszczonymi należnościami z tytułu korzystania z lokalu, która to kwota objęła należności za miesiąc grudzień 2015 r. w kwocie 1231,60 zł, za miesiące styczeń-marzec 2016 roku w kwocie po 1464,27 zł i w kwocie 1414,21 zł za miesiąc kwiecień 2016 roku.

Tym samym, uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok, w ten sposób w punkcie pierwszym zasądził od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz powoda P. K. kwotę 7 038,64 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 września 2016 roku do dnia zapłaty oraz odsetki ustawowe za opóźnienie liczone:

- od kwoty 12 961,36 zł (dwanaście tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt jeden złote trzydzieści sześć groszy) od dnia 24 marca 2016 roku do dnia 9 kwietnia 2016 roku,

- od kwoty 12 911,32 zł (dwanaście tysięcy dziewięćset jedenaście złotych trzydzieści dwa grosze) od dnia 10 kwietnia 2016 roku do dnia 9 maja 2016 roku,
- od kwoty 11 447,05 zł (jedenaście tysięcy czterysta czterdzieści siedem złotych pięć groszy) od dnia 10 maja 2016 roku do dnia 9 czerwca 2016 roku,
- od kwoty 9 982,78 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote siedemdziesiąt osiem groszy) od dnia 10 czerwca 2016 roku do dnia 9 lipca 2016 roku,
- od kwoty 8 518,51 zł (osiem tysięcy pięćset osiemnaście złotych pięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 10 lipca 2016 roku do dnia 9 sierpnia 2016 roku,
- od kwoty 7 054,24 zł (siedem tysięcy pięćdziesiąt cztery złote dwadzieścia cztery grosze) od dnia 10 sierpnia 2016 roku do dnia 9 września 2016 roku,

a w punkcie drugim oddalił powództwo w pozostałej części. Podstawą prawną rozstrzygnięcia w przedmiocie odsetek ustawowych za opóźnienie jest art. 484 § 1 k.c.

Zmiana wyroku w zakresie roszczenia głównego skutkować musiała także zmianą orzeczenia o kosztach procesu i poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa kosztów sądowych.

O kosztach procesu należało orzec w oparciu o art. 100 zd. 1 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielania kosztów. Powód ostatecznie wygrał proces w 54 %, przy czym na poniesione przez powoda koszty procesu należy zaliczyć wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu uwzględniającego podatek VAT (łącznie 5 904 zł), którego wysokość została ustalona w oparciu o § 8 pkt 5 w zw. z § 4 pkt 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2015 r., poz. 1805). Z kolei do kosztów procesu poniesionych przez pozwaną należało zaliczyć także jedynie wynagrodzenie pełnomocnika (4 800 zł) ustalone w oparciu o § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804). Powyższe oznaczało, iż pozwana winna zwrócić powodowi kwotę 980,16 zł tytułem kosztów procesu, który winien ponieść jedynie 46% wszystkich kosztów procesu ($10\,704\text{ zł} * 46\% = 4923,84\text{ zł}$) i tak też Sąd Okręgowy orzekł w punkcie trzecim zmienionego wyroku.

Do kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa przed Sądem I instancji wchodziła jedynie opłata od pozwu w wysokości 649 zł, od której wniesienia powód został zwolniony. Pobranie powyższej kwoty od stron nastąpiło na podstawie art. 113 ust 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 623). Zważywszy proporcję w jakim strony wygrały proces od powoda należało pobrać kwotę 298,54 zł (46% opłaty od pozwu), a od pozwanej kwotę 350,46 zł (54% opłaty od pozwu) i tak też Sąd Okręgowy orzekł w punkcie czwartym i piątym zmienionego wyroku.

Mając na względzie, iż wniosek pełnomocnika powoda o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu zawierający oświadczenie, że opłaty nie zostały zapłacone w całości lub w części został złożony już po wydaniu zaskarżonego wyroku, to brak było podstaw prawnych do przyznania pozostałej części wynagrodzenia niezyskanej od strony pozwanej ze środków Skarbu Państwa.

W pozostałym zakresie apelacja jako nieuzasadniona została w punkcie II wyroku oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie III wyroku zgodnie z wyrażoną w art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu przy przyjęciu, iż powód wygrał apelację w 54%. Mając na względzie, iż strony w takiej sytuacji ponosiły koszty procesu w zbliżonej wysokości Sąd Okręgowy zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego. Do kosztów postępowania

apelacyjnego poniesionych przez strony należało zaliczyć jedynie wynagrodzenia ich pełnomocników – w przypadku powoda w kwocie 1 476 zł, a w przypadku pozwanej w kwocie 1 800 zł, co przy wygraniu przez powoda apelacji w nieznacznie większej części uzasadniało podjęcie wyżej wskazanej decyzji.

Z uwagi na złożony przez pełnomocnika powoda wniosek o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej za postępowanie apelacyjne, który zawierał oświadczenie, że opłata nie została zapłacona w całości lub w części Sąd Okręgowy w punkcie IV wyroku przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi na rzecz radcy prawnego M. W. kwotę 1476 zł, która została ustalona w oparciu o § 8 pkt 5 w zw. § 16 ust. 1 pkt 1 z § 4 pkt 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2015 r., poz. 1805).

O kosztach sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa przed Sądem Odwoławczym orzeczono w punkcie V i VI wyroku na podstawie art. 113 ust 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 623). Zważywszy, iż w skład wskazanych kosztów sądowych wchodziła jedynie opłata od apelacji w kwocie 649 zł, a nadto na tożsame proporcje w jakich strony wygrały postępowanie apelacyjne, to od powoda należało pobrać kwotę 298,54 zł (46% opłaty od apelacji), a od pozwanej kwotę 350,46 zł (54% opłaty od apelacji) i tak też Sąd Okręgowy orzekł w punkcie V i VI wyroku.