

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz powoda W. P. kwotę 440,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 listopada 2012 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części oraz nie obciążył pozwanego kosztami procesu w całości.

Sąd Rejonowy wskazał, że powód dochodził zwrotu świadczenia nienależnie uiszczonego na rzecz pozwanej Spółdzielni w okresie od grudnia 1991 roku do marca 2011 roku, z powodu błędnego wyliczenia powierzchni użytkowej pomieszczenia piwnicznego, które było przedmiotem umowy najmu zawartej przez powoda.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 10 grudnia 1991 roku W. P. zawarł z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ł. umowę najmu pomieszczenia piwnicznego znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ul. (...) oznaczonego literą „i”, w klatce nr III. Umowę zawarto na czas określony do dnia 10 grudnia 1996 roku, po czym uległa ona przedłużeniu na czas nieoznaczony. Zgodnie z umową powód zobowiązał się uiszczać miesięczny czynsz w wysokości 5.292 złotych (przed denominacją). Powyższa kwota stanowiła iloczyn powierzchni pomieszczenia ustalonej na 4,14 m² i stawki za 1 m², ustalonej na 1.280 zł/m².

Przez okres 231 miesięcy powód dokonywał płatności zgodnie z umową, z tym, że w tym okresie stawki czynszu podlegały zmianom. Sąd Rejonowy poczynił szczegółowe ustalenia odnośnie wysokości stawek w poszczególnych okresach, co przywiodło go do wniosku, że w okresie od grudnia 1991 roku do lutego 2011 roku powód dokonał łącznie wpłaty kwoty 1.777,17 zł a od marca 2011 roku do maja 2012 roku kwoty 381,92 zł.

W marcu 2011 roku W. P. zwrócił się do strony pozwanej z prośbą o dokonanie inwentaryzacji najmowanego pomieszczenia. Taka inwentaryzacja odbyła się w dniu 19 kwietnia 2011 roku, kiedy to ustalono, że powierzchnia użytkowa najmowanego przez powoda pomieszczenia wynosi 1,46 m².

W dniu 29 maja 2012 roku została między powodem a pozwaną Spółdzielnią zawarta nowa umowa najmu tego samego pomieszczenia, przy czym tym razem jego powierzchnię określono na 1,46 m². Pismem z dnia 12 czerwca 2012 roku strona pozwana uznała w stosunku do powoda wierzytelność opiewającą na 230,75 zł z tytułu tytułem nieprawidłowo wyliczonej powierzchni i przyznała, że czynsz powinien być ustalany w oparciu o powierzchnię wynoszącą 1,46 m². Następnie pismem z dnia 30 sierpnia 2012 roku strona pozwana potwierdziła naliczanie zawyżonego czynszu, zaś w dniu 3 września 2012 roku zwróciła powodowi nadpłacony czynsz za okres 10 lat w łącznej wysokości 913,22 zł. Kwota ta została odebrana przez powoda w dniu 7 stycznia 2013 roku. Wcześniejszy zwrot kwoty 230,75 zł został zaliczony przez powoda na poczet nadpłaty w okresie marzec 2011 roku - maj 2012 roku.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo za usprawiedliwione co do zasady, choć nie w pełnej dochodzonej wysokości. Zasadność powództwa wywiódł z przepisu art. 410 § 2 k.c., a to z uwagi na opłacanie czynszu od wyższej powierzchni użytkowej, niż faktycznie oddana powodowi do używania powierzchnia najmowanego pomieszczenia.

Następnie Sąd Rejonowy dokonał szczegółowego rozliczenia nadpłat w poszczególnych okresach, stosownie do obowiązującej w danym czasie stawki czynszu. Stwierdził, że od grudnia 1991 roku do maja 2012 roku powód nadpłacił łącznie 1.450,48 zł. Jednakże strona pozwana jeszcze przed wytoczeniem powództwa zwróciła powodowi kwotę 230,72 zł, co powód potraktował jako zwrot nienależnego świadczenia za okres od marca 2011 roku do maja 2012 roku. Z tego okresu pozostała nie zwrócona kwota 16,48 zł. Stąd w okresie od grudnia 1991 roku do marca 2011 roku nienależne świadczenie powoda nominalnie wyniosło kwotę 1.219,76 zł.

Powód domagał się zwaloryzowania powyższej kwoty przy zastosowaniu aktualnie obowiązującej stawki czynszu jako miernika waloryzacji. Sąd Rejonowy znalazł po temu podstawy jedynie za okres od 1991 do 1994 roku. Jako klauzulę waloryzacyjną Sąd Rejonowy zastosował przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto. Po zastosowaniu art. 358¹ § 3 k.c., w tym rozdzieleniu ryzyka zmiany siły nabywczej pieniądza w równych częściach na obie strony, zwaloryzowaną wartość nadpłaty za ten okres określono na 186,43 zł. Przy uwzględnieniu tej kwoty za pełen objęty powództwem okres powodowi należałoby się 1.353,58 zł. Jednakże strona pozwana w dniu 7 stycznia 2013 roku dokonała zwrotu powodowi kwoty 913,22 zł. Powód zaliczył ją na poczet roszczenia objętego pozwem, ale nie zmodyfikował wysokości swojego roszczenia. Z tych względów kwota 1.353,58 zł została pomniejszona o dokonaną wpłatę kwoty 913,22 zł. Ostatecznie do zwrotu pozostała kwota 440,36 zł, którą zasądzono, oddalając powództwo w dalej idącym zakresie.

Za niezasadny Sąd Rejonowy uznał podnoszony przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie przepisu art. 102 k.p.c..

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana spółdzielnia, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa także w tej części, w której zostało uwzględnione, a także wnosząc o obciążenie powoda kosztami postępowania pierwszoinstancyjnego i apelacyjnego.

Apelująca zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów:

- art. 117 § 2 k.c. i art. 118 k.c. poprzez nieuwzględnienie podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia,
- art. 120 § 1 k.c. w związku z art. 455 k.c. poprzez bezpodstawne ustalenie, że termin wymagalności roszczenia o zwrot nadpłaconego czynszu pokrywał się z chwilą przeprowadzenia inwentaryzacji pomieszczenia i ustaleniem, że powierzchnia tego pomieszczenia jest mniejsza, niż wynikało to z zawartej umowy najmu;
- art. 410 k.c. poprzez nieprawidłowe zakwalifikowanie świadczenia spełnionego przez powoda, jako świadczenia *condictio causa finita* zamiast *condictio indebiti*;
- art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 358¹ § 3 k.c. poprzez zasądzenie odsetek od zasądzonego świadczenia zwaloryzowanego od dnia wniesienia powództwa mimo, że Sąd waloryzował świadczenie w oparciu o wskaźniki z dnia wyrokowania,
- art. 102 k.p.c. poprzez nieuzasadnione nieobciążenie powoda kosztami przegranego w 88,5 % procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W sytuacji, gdy skarżący nie kwestionuje ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy, ustalenia te są dla Sądu Okręgowego wiążące. Jednocześnie sąd odwoławczy przyjmuje je za własne, czyniąc podstawą dalszych rozważań.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że skarżący nie kwestionuje tego, że roszczenie powoda co do zasady jest usprawiedliwione, jak również dokonanej przez Sąd I. instancji waloryzacji należności za część okresu, kiedy uiszczane były opłaty. Z uwagi na wyczerpujące omówienie tych zagadnień przez Sąd Rejonowy możliwe jest podzielenie przez Sąd Okręgowy uwag zawartych w uzasadnieniu orzeczenia pierwszoinstancyjnego i skupienie się wyłącznie na zarzutach poruszonych w apelacji.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, że w przedmiotowej sprawie nienależne świadczenie nie wynikało z braku zobowiązania do uiszczania spornych kwot od początku istnienia stosunku zobowiązaniowego, lecz z odpadnięcia podstawy świadczenia.

Należy bowiem pamiętać, że w umowie stron z 10 grudnia 1991 r. mowa jest jedynie o powierzchni, bez doprecyzowania, że chodzi o powierzchnię użytkową. Rodziło to stan niepewności, co było przyczyną podnoszenia tej kwestii w kolejnych pismach powoda kierowanych do strony pozwanej. Po dokonanej inwentaryzacji Spółdzielnia przyznała trafność twierdzeń powoda odnośnie nieprawidłowego obmiaru lokalu. W powiązaniu z czytelnym stanowiskiem powoda, należy traktować to jako sytuację w której wierzyciel, którym jest Spółdzielnia, uznaje, że część uzyskanych przez niego świadczeń jest nienależna. Nienależny charakter wynika tu jednak w głównej mierze ze zgodnego stanowiska stron, albowiem na chwilę zawierania umowy brak wiadomości co do tego, w jaki sposób miała zostać obliczona powierzchnia lokalu na potrzeby obliczenia czynszu (strona pozwana nie przedstawiła dowodów popierających jej stanowisko w tym zakresie). Dlatego należy podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że w sprawie wystąpiła *conditio causa finita*, nie zaś *conditio indebiti*. Datę, w której złożone zostało oświadczenie pozwanej Spółdzielni, zawarte w piśmie z 12 czerwca 2012 r. (k. 40 akt sprawy), można by przyjmować za najwcześniejszą możliwą datę wymagalności, z tym jednak, że pod warunkiem wystosowania wezwania do zapłaty, oraz nie z uwagi na brak zobowiązania od samego początku trwania umowy, lecz z uwagi na odpadnięcie podstawy świadczenia na skutek oświadczenia wierzyciela, milcząco zaakceptowanego przez dłużnika. Roszczenie o zwrot nadpłaconych kwot wynika z przepisu ustawy. Bezpodstawne wzbogacenie jest bowiem, obok deliktu i prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia klasycznym przykładem zobowiązania wynikające z mocy prawa. Nie ma przy tym podstaw do traktowania spornego świadczenia jako okresowego tylko dlatego, że kumulowało się wraz z kolejnymi wpłatami czynszu. Skoro zaś wymagalność nadpłaty nastąpić mogła dopiero po uznaniu zobowiązania przez stronę pozwaną i dopiero po wezwaniu do zapłaty, to w realiach obecnej sprawy nie można zatem mówić o przedawnieniu dochodzonego roszczenia.

Oddzielnego omówienia wymaga zarzut naruszenia art. 481 § 1 kc. W tym kontekście stwierdzić należy, że waloryzacja świadczenia objęła jedynie niewielką część okresu, w którym kumulowały się nadpłaty ze strony powoda. Jest co prawda niesporne, że kwota ta stała się jedną z podstaw do obliczenia przez Sąd Rejonowy zasądzonej sumy. Rzecz jednak w tym, że odsetki zostały zasądzone od dnia 12 listopada 2012 roku. Było to konsekwencją trafnego przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że nienależny charakter świadczenia wynikał z odpadnięcia podstawy prawnej, a nie z nieistnienia zobowiązania. Podwójna waloryzacja mogłaby dotyczyć więc jedynie okresu od 12 listopada 2012 r. do daty orzekania w dniu 27 czerwca 2013 roku. W tym kontekście należy pamiętać, że sposób rozłożenia ryzyka inflacyjnego pomiędzy strony stosunku zobowiązaniowego zależy od uznania sądu, zaś zwaloryzowana kwota wyniosła jedynie 186,43 zł. Stąd Sąd Okręgowy stwierdził, że choć formalnie można doszukiwać się w sprawie podwójnej waloryzacji tej części zasądzonego świadczenia, to jednak dotyczy ona tak niedługiego okresu oraz tak niewielkiej kwoty, której ustalenie częściowo zależało od uznania Sądu Rejonowego, że nie zachodzą podstawy do dokonania zmiany zaskarżonego wyroku.

Na koniec należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. 102 k.p.c.. W ocenie Sądu Okręgowego przepis ten został zastosowany prawidłowo. Szczególną okolicznością sprawy uzasadniająca skorzystanie z uregulowanej w nim instytucji jest w szczególności fakt, że to pozwana Spółdzielnia błędnie oznaczyła powierzchnię wynajmowanego pomieszczenia w pierwotnie zawartej umowie. Okoliczność ta obciąża wyłącznie Spółdzielnię, zwłaszcza w świetle tego, że była to kwestia zbieżna z głównym przedmiotem jej działalności. Nadto postawa Spółdzielni w odniesieniu do korespondencji kierowanej przez powoda w związku z wątpliwościami dotyczącymi prawidłowości ustalenia powierzchni budzi zastrzeżenia co do tego, czy strona pozwana była zainteresowana sprawnym wyjaśnieniem trapiących powoda wątpliwości i zażegnaniem grożącego stronom sporu. Stąd oczekiwanie, że stronie pozwanej zwrócone zostaną koszty procesu należało ocenić jako nieuzasadnione.

Z tych wszystkich względów apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c..