

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 października 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa A. W. przeciwko B. S. o zapłatę, oddalił powództwo i nakazał zwrócić powódce ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi 697,48 zł tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki.

W badanej sprawie powódka domagała się zasądzenia nieuiszczonych przez pozwaną należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...), a także odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu po 30 listopada 2009 roku, aż do jego protokolarnego zdania 28 lipca 2011 roku. Powódka domagała się z powyższych tytułów zasądzenia od pozwanej kwoty 29.008,63 zł z maksymalnymi odsetkami szczegółowo opisanymi w pozwie.

Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne, uwzględnił zarzut przedawnienia i potrącenia, wskazał na nieważność uregulowań umownych dotyczących odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w sytuacji istniejących w tym obszarze uregulowań ustawowych, szczegółowo wyliczając dochodzoną należność.

Od wskazanego wyroku apelację złożyła powódka, zaskarżając go w części, w zakresie, w jakim powództwo zostało oddalone ponad kwotę 20.266,38 zł.

Zaskarżonemu wyrokowi apelująca zarzuciła mającą wpływ na treść orzeczenia obrazę przepisów postępowania, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. poprzez:

a) przyjęcie, że przerwanie biegu terminu przedawnienia nastąpiło w dniu 28 sierpnia 2011 r. podczas gdy z akt sprawy wynika, iż przerwanie to nastąpiło w dniu 4 października 2010 r.,

b) niewyjaśnienie okoliczności sprawy o podstawowym znaczeniu dla jej rozstrzygnięcia, iż pozwana wykazywała chęć spłaty ciężącego na niej zadłużenia oraz znała wysokość tego zadłużenia, a w konsekwencji pominięcie zeznań powódki oraz świadka S. W. poczynionych w tym zakresie,

c) oparcie ustaleń w przedmiocie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu na danych wynikających z opinii biegłego, podczas gdy podstawę ustaleń w tym przedmiocie winien stanowić § 10 umowy najmu spornego lokalu,

2. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie podstawy prawnej rozstrzygnięcia Sądu w zakresie oceny zarzutu potrącenia przyjętego w dacie 28 sierpnia 2011 r.

Wskazując na powyższe zarzuty, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 8 742,25 zł wraz z odsetkami jak w treści pozwu oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana nie złożyła odpowiedzi na apelację.

Podczas rozprawy apelacyjnej pełnomocnik powódki poparł apelację i wniosł o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Pełnomocnik pozwanej wniosł zaś o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest niezasadna.

Jako chybiony należy ocenić zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten wyznacza ramy dla Sądu w zakresie oceny wiarygodności i mocy dowodów, która winna być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważania całego zebranego materiału dowodowego, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Nie doszło zatem do naruszenia wskazanego przepisu, gdyż po pierwsze, Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił zebrane dowody, nie uchybiając przy tym zasadom doświadczenia życiowego i na ich podstawie dokonał trafnych ustaleń faktycznych. Ustalenia te nie naruszają reguł swobodnej oceny dowodów, a zatem Sąd Okręgowy w pełni je podziela i uznaje za własne.

Po drugie zaś, wbrew literalnemu brzemieniu zarzutów apelacji, ich uzasadnienie wskazuje, iż skarżąca, choć zarzuca błąd w ustaleniach faktycznych, to w istocie nie kwestionuje prawidłowości podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, lecz nie zgadza się z jej oceną w świetle norm materialnoprawnych, a prowadzącą do oddalenia żądania pozwu. W tym kontekście więc, a nie w płaszczyźnie prawidłowości poczynionych ustaleń, należy odnieść się do argumentacji przywiedzionej dla poparcia wniosków apelacji. Skarżąca podnosząc zarzuty naruszenia prawa procesowego zmierza do podważenia oceny prawa materialnego.

Zarzuty skarżącej dotyczą trzech zagadnień. W pierwszej kolejności skarżąca skierowała zarzuty przeciwko przerwie biegu terminu przedawnienia roszczenia, kolejne zarzuty odnoszą się do oceny roszczenia powódki o odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przez pozwaną. W ostatniej kolejności podniesiono zaś zarzuty dotyczące wymagalności roszczenia o zwrot kaucji w świetle dokonanego potrącenia.

I. ocena zarzutów dotyczących przerwy biegu terminu przedawnienia

Apelująca kwestionuje, że przerwanie biegu przedawnienia nastąpiło w dniu 28 sierpnia 2011 r., podnosząc, że miało ono miejsce 4 października 2010 r. W tej dacie pozwana złożyła bowiem pismo (k. 171), mocą którego, zdaniem skarżącej, pozwana uznaje roszczenie wskazując, że jest w stanie opróżnić lokal w momencie rozliczenia i wnosi o potrącenie należności z tytułu opłat czynszowych z wpłaconej kaucji. Z tego fragmentu oświadczenia pozwanej apelująca wnioskuje o chęci spłaty zadłużenia przez pozwaną i świadomości zadłużenia. Nadto skarżąca zarzuca Sądowi, że nie wziął on pod uwagę zeznań powódki, jak i świadka S. W., które wskazywały, że pozwana niejednokrotnie, także w okolicach spornej daty 4 października 2010 r., deklarowała chęć dobrowolnej spłaty zadłużenia, znając jego wysokość i okres za jaki ono powstało.

Tymczasem w tej sprawie pozwana nigdy nie kwestionowała swojego zadłużenia wobec powódki co do zasady. Okoliczność świadomości zobowiązań ciążących na stronie pozwanej względem strony powodowej nie wymagała dowodzenia, gdyż była bezsporna. Sporem była zaś objęta wysokość wzajemnych zobowiązań, gdyż każda ze stron była wobec siebie wierzycielem i dłużnikiem.

W piśmie z dnia 4 października 2010 r. pozwana informowała powódkę o sposobie rozliczenia zadłużenia. Składająca oświadczenie przedstawiła w nim stanowisko, że istniejące jej zadłużenie wobec powódki jest mniejsze aniżeli dług samej powódki z tytułu nienależnie wpłaconych przez pozwaną kwot oraz dodatkowo z tytułu kaucji mieszkaniowej (nie wskazano jednak wysokości zadłużenia). W piśmie tym pozwana wezwała powódkę do zapłaty (zwrotu) wskazanych sum, po potrąceniu należności czynszowych. Nie można zatem nadawać innym znaczeń wyrażeniom zawartym w tym oświadczeniu, których treść nie pozwala ich interpretować w sposób przedstawiony przez skarżącą. Szczególnie, że wykładnia tego oświadczenia nie może wymykać się zasadom doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. Konieczne jest zatem odniesienie do kontekstu, w jakim było ono składane, co jest możliwe do odtworzenia w odwołaniu do całości zebranego materiału procesowego.

Wbrew zapatrywaniu skarżącej, Sąd Rejonowy przy ocenie wskazanego dokumentu odniósł się do całokształtu okoliczności sprawy i pozostałego materiału dowodowego, wskazując, że skoro powódka konsekwentnie prezentowała, również w postępowaniu apelacyjnym od wyroku w sprawie I C 770/11, że pozwanej żadna kaucja się nie należy, nie mogła – obiektywnie oceniając – oczekiwać, że pozwana dobrowolnie spełni jakiegokolwiek świadczenie na jej rzecz.

Ta konstatacja była wynikiem prawidłowej oceny pisma z dnia 4 października 2010 r. dokonanej w konfrontacji z wymogami, jakim musi odpowiadać zachowanie dłużnika, by wywoływało skutek w postaci przerwania biegu przedawnienia.

Bieg terminu przerywa się bowiem nie w każdym przypadku, nie przez jakąkolwiek aktywność dłużnika, a tylko wtedy, gdy zajdą okoliczności, z którymi art. 123 k.c. wiąże taki skutek. Oświadczenie dłużnika ma zatem stanowić potwierdzenie długu, dzięki czemu powstaje dowód jego istnienia, ponadto zaś ma rodzić po stronie wierzyciela uzasadnione oczekiwanie na dobrowolne spełnienie świadczenia, co z kolei usprawiedliwiać by mogło jego bezczynność w dochodzeniu roszczenia.

Błędnie zatem skarżąca upatruje w treści wskazanego pisma cech, które oświadczenie dłużnika pozwoliłyby zakwalifikować jako uznanie długu, nawet niewłaściwe.

Należy jeszcze dodać, że Sąd I instancji poprzez nieprzyjęcie, iż w piśmie z dnia 4 października 2010 r. pozwana uznała dług, nie poczynił ustaleń, że pozwana w ogóle nie była zobowiązana względem powódki. Sąd Rejonowy ocenił jedynie, że nie doszło do przerwy biegu terminu przedawnienia w dniu 4 października 2010 r., gdyż aktywność dłużnika w tym dniu nie spełniała wymogów stawianych uznaniu roszczenia.

Wymaga także podkreślenia, że argumentacja skarżącej nie może odnieść zamierzonego skutku, tj. doprowadzić do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia, nawet jeśli przyjąć, że doszło do uznania niewłaściwego i nastąpiła przerwa terminu przedawnienia w dniu 4 października 2010 r. Przyjęcie takiego faktu wymagałoby modyfikacji w zakresie oceny zgłoszonych przez powódkę żądań. W tym świetle należałoby uwzględnić należności dochodzone przez powódkę za okres 3 lat wstecz od wskazanej daty. A zatem jako nieprzedawnione należałoby traktować należności za okres od 4 października 2007 r. do 28 sierpnia 2008 r. (Sąd uznał bowiem, że w tej dacie doszło do przerwy biegu terminu przedawnienia). Wymagałoby to uwzględnienia należności czynszowych za październik i listopad 2007 r. (ok. 600 zł, biorąc pod uwagę kwotę dodatku mieszkaniowego 156,84 oraz dokonaną przez pozwaną w listopadzie wpłatę 250,35 zł – k. 333) oraz należności za okres od stycznia do sierpnia 2008 r. (ok. 1500 zł – uwzględniając wpłaty dokonane przez pozwaną oraz kwoty dodatku mieszkaniowego – k. 334). Łącznie zatem ewentualna wysokość należności nieprzedawnionych stanowiłaby kwotę mieszczącą się w przedziale 2.000-2.500 zł. Doliczając ją do sum wierzytelności nieprzedawnionych na 28 sierpnia 2011 roku, tj. kwoty 20.266,38 zł, łącznie byłoby to ok. 23.000 zł. Kwota ta jest jednak nadal niższa od wysokości kaucji (30.000 zł) – a zatem wierzytelności, która przysługiwała pozwanej wobec powódki i która została skutecznie przedstawiona do potrącenia. I tak doszłoby wobec tego do umorzenia wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej.

Finalnie, zarzut podniesiony przez skarżącą nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro brak uwzględnienia żądania powódki miał inną przyczynę, która pozostawałaby aktualna nawet w razie uwzględnienia zarzutu.

II. ocena zarzutów dotyczących roszczenia powódki o odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przez pozwaną

Skarżąca upatruje uchybienia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń w przedmiocie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu na danych wynikających z opinii biegłego, podczas gdy podstawę ustaleń w tym przedmiocie winien stanowić § 10 umowy najmu spornego lokalu.

W uzasadnieniu podniesionego zarzutu skarżąca wskazała, że wywodzi ona swoje roszczenie o odszkodowanie z przepisów o odpowiedzialności odszkodowawczej, nawiązując do faktu umowy i jej niewłaściwego wykonania (niewydania lokalu po zakończeniu okresu najmu). Umowa, która łączyła strony wprost precyzuje sankcje za jej niewłaściwe wykonanie i brak jest podstaw do jej kwestionowania, czego nie czyniła nigdy również pozwana. Skarżąca podniosła, że w orzecznictwie panuje pogląd, iż strony mogą umownie określić wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, a zatem skoro w realiach tej sprawy tak było, bezpodstawne było przyjęcie przez

Sąd I instancji stawek czynszu możliwych do uzyskania na wolnym rynku ustalonych przez biegłego sądowego jako podstawy określenia wysokości tego odszkodowania.

Zarzut w powyższym kształcie, wbrew wskazanym w nim przepisom prawa procesowego, dotyczy oceny prawa materialnego. Odnosi się on bowiem do oceny ważności postanowienia umownego w kontekście norm prawa materialnego.

Słusznie Sąd Rejonowy ocenił wskazane postanowienie jako nieważne. Ponad trafny wywód Sądu I instancji można dodać, że nieważność § 10 umowy najmu spornego lokalu wynika z jego sprzeczności z normami prawa o charakterze bezwzględnie obowiązującym. Art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wskazuje, że odszkodowanie, jakie winna uiszczać osoba, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Postanowienie umowne, zgodnie z którym „jeżeli pomimo ustania stosunku najmu najemca nie opuszcza lokalu, wynajmującemu przysługuje odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 200 % czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana opłacać z tytułu jego najmu” jest sformułowaniem *contra legem*. Normy wynikające z art. 18 u.o.p.l. stanowią *lex specialis* wobec norm kodeksu cywilnego odnoszących się do rozliczeń między właścicielem a posiadaczem, a także przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. W konsekwencji stanowią wyłączną materialnoprawną podstawę dochodzenia odszkodowania przez właściciela od byłego lokatora.

Myli się zatem skarżąca, że pierwszeństwo przed regulacjami wskazanej ustawy powinny mieć postanowienia stron zawarte w umowie najmu. Należy bowiem zauważyć, że *in concreto* § 10 umowy nie dotyczy stosunku najmu, a stanu, kiedy osoba zajmuje lokal bez tytułu prawnego. W tym kontekście należy zatem rozważyć ważność i moc wiążącą wskazanego postanowienia. Skoro bowiem stosunek między byłym właścicielem a byłym lokatorem (oba pojęcia w rozumieniu u.o.p.l.), jest ukształtowany z mocy ustawy, a charakter przepisów odnoszących się do tego stosunku nie jest dyspozytywny, to dyrektywy wyznaczające zakres swobody umów nie mają zastosowania. Nawet gdyby przyjąć, że odpowiedzialność odszkodowawcza ukształtowana we wskazanych przepisach ma charakter odpowiedzialności *ex contractu* opartej na zasadach art. 471 i n. k.c. z daleko idącymi zmianami dokonany przez art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l., to właśnie te przepisy będą wyznaczały granice swobodnego ukształtowania zobowiązania między stronami.

W świetle powyższych rozważań, zarzut podniesiony przez skarżącą należy uznać za chybiony. O wysokości odszkodowania należnego właścicielowi z tytułu korzystania z jego lokalu przez osobę zajmującą ten lokal bez tytułu prawnego przysługuje odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu na wolnym rynku. Prawdłowo zatem Sąd, ustalając wysokość wskazanego odszkodowania oparł się na stawkach czynszu najmu możliwych do uzyskania na wolnym rynku. Sąd I instancji stosował bowiem przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów o charakterze *ius cogens* (art. 18 ust. 2 u.o.p.l.).

III. ocena zarzutów dotyczących wymagalności roszczenia o zwrot kaucji w świetle dokonanego potrącenia

Skarżąca w ostatniej kolejności podniosła, że Sąd I instancji uchybił art. 328 § 2 k.p.c. poprzez “niewskazanie podstawy prawnej rozstrzygnięcia Sądu w zakresie oceny zarzutu potrącenia przyjętego w dacie 28 sierpnia 2011 r.”

W ocenie strony apelującej w przyjętej przez Sąd dacie potrącenie nie było możliwe z uwagi na fakt, iż wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi nie był prawomocny, a co za tym idzie wiarygodność nie została prawomocnie ustalona, w konsekwencji czego na tym etapie potrącenie nie było możliwe.

Tak skonstruowany zarzut dotyczy w istocie kwestii wymagalności roszczenia o zwrot kaucji w świetle dokonanego potrącenia. Nie sposób jednak rozpatrywać przedstawionej argumentacji w świetle zarzutu naruszenia norm prawa procesowego (art. 328 § 2 k.p.c.), który, wobec szczegółowości uzasadnienia Sądu I instancji, należałoby uznać za oczywiście nieuzasadniony.

Podkreślenia wymaga, że apelująca nie kwestionowała ani faktu potrącenia, ani jego skuteczności, a jedynie jego datę, determinowaną datą wymagalności roszczenia o zwrot kaucji. I ten zarzut okazał się jednak chybiony.

Prawidłowo Sąd I instancji ustalił, że roszczenie o zwrot kaucji prawomocnie ustalono jako wymagalne na dzień 28 sierpnia 2011 roku, co odpowiada upływowi miesiąca od opróżnienia lokalu (zgodnie z art. 6 ust. 4 u.o.p.l. kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu).

Należy wyraźnie podkreślić, że czym innym jest prawomocne ustalenie daty wymagalności roszczenia, a czym innym prawomocność orzeczenia, które tę datę stwierdza. Wyrok Sądu Okręgowego w sprawie III Ca 530/13 nie ma charakteru prawnokształtującego, a zatem nie mógł stworzyć stanu wymagalności roszczenia. W wyroku tym jedynie potwierdzono tę wymagalność, zasądzając odsetki za opóźnienie od 29 sierpnia 2011 r. Możliwość naliczania i w konsekwencji zasądzenia odsetek za opóźnienie od tej daty determinowała z kolei Sąd do uprzedniego ustalenia, że świadczenie stało się wymagalne.

Wymagalność roszczenia o zwrot kaucji ma również znaczenie dla określenia chwili zaspokojenia roszczeń wynajmującego, wskutek oświadczenia o potrąceniu (art. 498 i 499 k.c.).

Jeśli wynajmujący ma w stosunku do najemcy wierzytelności z tytułu najmu lokalu, może w trybie art. 499 k.c. złożyć oświadczenie o ich potrąceniu z wierzytelnością najemcy o zwrot kaucji. Zgodnie z art. 498 § 2 k.c. wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Skoro tak, to dla oceny zarzutu potrącenia w niniejszej sprawie, koniecznym było – jak zaznaczył Sąd I instancji – uwzględnienie stanu na 28 sierpnia 2011 roku.

W tej sytuacji zgłoszenie przez pozwaną do potrącenia 30.000 zł tytułem zwrotu kaucji spowodowało, że 28 sierpnia 2011 roku doszło do zaspokojenia w całości nieprzedawnionego roszczenia powódki, którego dochodziła w tej sprawie. Kaucja zabezpiecza bowiem pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujące wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu; chodzi o należności z tytułu zaległego czynszu, jak również z tytułu tzw. opłat niezależnych od właściciela i z tytułu odszkodowania za uszkodzenie lokalu. Słusznie zatem skonstatował Sąd Rejonowy, że według stanu z chwili zamknięcia rozprawy, wierzytelność powódki – jako zaspokojona – już nie istniała.

Zarzuty skarżącej mają zatem charakter polemiczny z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji i trafną oceną prawną dochodzonego przez nią roszczenia. Przy jednoczesnym nieujawnieniu okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.