

## UZASADNIENIE

**Powódka, N. J.**, wniosła o pozbawienie w części, tj. w kwocie 14.826,81 zł., wykonalności tytułu wykonawczego - wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 03 kwietnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt I C 1691/12, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 10 maja 2013 r., oraz o zasądzenie od pozwanego K. S. na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, iż powołanym wyżej wyrokiem Sąd zasądził od niej na rzecz pozwanego K. S. kwotę 12.300,00 zł. wraz z odsetkami i kosztami procesu. Wyrokowi temu w dniu 10 maja 2013 r. nadana została klauzula wykonalności. W październiku 2013 r. powódka otrzymała zawiadomienie o wszczęciu egzekucji przez Komornika Sądowego K. T.. W maju 2014 r. sprawę przekazano Komornikowi W. N..

Powódka wskazała, że świadczenie z tytułu wykonawczego przestało być aktualne w części, ponieważ w dniu 05 kwietnia 2015 r. złożyła pozwanemu oświadczenie o potrąceniu jej wierzytelności w kwocie 14.826,81 zł. z jego wierzytelnością, wynikającą z ww. wyroku z dnia 03 kwietnia 2013 r., wydanego w sprawie o sygn. akt I C 1691/12.

Powódka podała, iż jej ojciec R. J. (1) i brat P. J. (1) są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego, położonego w O. przy ul. (...). R. J. (1) i jego zmarła żona B. J. zawarli z pozwanym umowę najmu opisanego lokalu. Zobowiązali się też do sprzedaży tego lokalu pozwanemu, który zapłacił R. J. (1) zaliczkę na poczet ceny sprzedaży. Wobec wszczęcia egzekucji z lokalu, umowa zbycia stała się bezprzedmiotowa, a pozwany wystąpił o zwrot wpłaconej zaliczki. Wyrokiem z dnia 03 kwietnia 2014 r. tut. Sąd zasądził na jego rzecz od R. J. (1), P. J. (1) i powódki odpowiednio kwoty 24.600,00 zł., 12.300,00 zł. i 12.300,00 zł. z odsetkami i kosztami. Z uwagi na wpisy wierzycieli w księdze wieczystej lokalu, R. J. (1), P. J. (1) i powódka ustalili z pozwanym, że począwszy od czerwca 2010 r. umowa najmu zostaje rozwiązana, zaś pozwany będzie korzystał z lokalu jako biorący w użyczenie, ponosząc jedynie koszty, obciążające współwłaścicieli lokalu według wysokości obciążeń dokonywanych przez administratora – Spółdzielnię (...) w O.. Pozwany przystał na to, jednak nie dokonał żadnej wpłaty na rzecz administratora od 2010 r. do chwili obecnej, co spowodowało wypowiedzenie umowy użyczenia ze skutkiem na 01 grudnia 2013 r. Nadto R. J. (1) zaproponował pozwanemu zawarcie umowy najmu od dnia 01 grudnia 2013 r. i jej wzór przedłożył mu. Pismem z dnia 12 stycznia 2014 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty, ale on stwierdził, że ma prawo zamieszkiwać w lokalu, bez ponoszenia z tego tytułu żadnych kosztów, za darmo rezydując w nim, z uwagi na ich zadłużenie wobec niego.

Powódka podkreśliła, że domaga się zapłaty za bezumowne korzystanie z opisanego wyżej lokalu przy ul. (...) w O. w wysokości 1.000,00 zł. miesięcznie za okres od maja 2014 r. do kwietnia 2015 r. oraz zwrotu kosztów, naliczanych przez administratora od kwietnia 2014 r. do lutego 2015 r. Roszczenie powódki wynika z nabycia wierzytelności ojca i brata w stosunku do pozwanego na podstawie umowy zbycia wierzytelności, zawartej w dniu 07 kwietnia 2015 r., o której pozwany został zawiadomiony. Pozwany był wzywany do zapłaty, jak również złożono mu oświadczenie o potrąceniu oraz naliczeniu kosztów administratora.

Powódka podała, że do chwili obecnej pozwany zamieszkuje w lokalu, nie ponosząc z tego tytułu żadnych kosztów. Jej zdaniem dokonane potrącenie czyni zadość podstawie żądania pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w części w oparciu o art. 840 k.p.c. Wniosła również o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy tut. Sądu Rejonowego o sygn. X C 2661/14, w której Sąd wypowiedział się w przedmiocie zasadności jej roszczenia, natomiast powództwo zostało oddalone jedynie z uwagi na nieudowodnienie wysokości roszczenia.

**Pozwany, K. S.**, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności pozwany zarzucił, że powódka po raz kolejny występuje z roszczeniem o pozbawienie w części wykonalności tego samego tytułu wykonawczego, opisanego w pozwie. Wyrokiem z dnia 26 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powództwo. Pozwany zakwestionował istnienie wierzytelności, przedstawionej do

potrącenia, podnosząc, że nie był zobowiązany do uiszczania jakichkolwiek opłat za korzystanie z lokalu przy ul. (...) w O.. Podał, że w dniu 17 lipca 2007 r. pomiędzy państwem J. a nim doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży ww. lokalu. Wówczas uiszczył on całą cenę sprzedaży w kwocie 120.000,00 zł., a przeniesienie prawa własności miało nastąpić do dnia 17 lipca 2010 r. Z przyczyn leżących po stronie państwa J. nie doszło do sfinalizowania umowy ani zwrotu ceny sprzedaży. W związku z tym w lipcu 2010 r. ustanowiono na rzecz pozwanego nieodpłatne prawo do używania lokalu – do czasu całkowitego rozliczenia stron, co nie nastąpiło do chwili obecnej. Do zapłaty pozostała kwota 49.200,00 zł., której egzekucja jest prowadzona. Podkreślił, że powódka i pozostali współwłaściciele lokalu nie upominali się o jakiekolwiek należności z tytułu korzystania przez niego z przedmiotowego lokalu. Zwrócili się oni z żądaniem zapłaty tych kosztów dopiero po wydaniu przeciwko nim wyroku i zawiadomieniu o wszczęciu egzekucji.

Pozwany zarzucił, powołując się na art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., że powódka nie wykazała zaistnienia przesłanek pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności, chociaż to na niej spoczywa ciężar udowodnienia tego faktu. Zdaniem pozwanego, zarzut potrącenia wierzytelności z tytułu rzekomego bezumownego korzystania z lokalu nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem w dalszym ciągu korzysta on z lokalu na podstawie umowy z 2010 r. Brak jest podstaw do wypowiedzenia tej umowy, nie wyraża on na powyższe zgody, ani do dochodzenia opłat za bezumowne korzystanie z lokalu. Do wskazanych wniosków doszedł także tutaj. Sąd, wydając w dniu 26 stycznia 2015 r. wyrok, oddalający powództwo w analogicznej sprawie, wytoczonej przez powódkę.

Pozwany wskazał również, iż strony mogą w umowie dowolnie oznaczyć sposób ustania łączącego je stosunku prawnego, zatem umowa użyczenia zawarta pomiędzy stronami miała obowiązywać do czasu uiszczenia całej należnej pozwanemu kwoty, co jednak nie nastąpiło. Ma on zatem prawo do korzystania z lokalu na dotychczasowych warunkach. Zdaniem pozwanego, powódka nie złożyła skutecznego oświadczenia o potrąceniu, ponieważ nie skonkretyzowała rzekomo istniejącej wierzytelności, a co za tym idzie – nie wykazała, aby doszło do wskazanego umorzenia i aby obowiązek zapłaty na rzecz pozwanego kwoty 14.826,81 zł. wygasł. Powódka nie wystąpiła do Sądu z powództwem o zapłatę przeciwko pozwanemu, zatem nie może skutecznie dochodzić potrącenia.

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

Pozwany K. S. oraz powódka N. J., R. J. (1) i P. J. (1) zawarli w dniu 17 lipca 2007 r. w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w O. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw.Nr (...). Przyrzeczona mowa sprzedaży miała być zawarta w terminie do dnia 17 lipca 2010 r. Cena ustalona została na kwotę 120.000,00 zł. K. S. zobowiązał się zapłacić na rzecz sprzedających całą ww. kwotę sprzedaży do dnia 20 lipca 2007 r., co też uczynił. Wydanie lokalu kupującemu miało nastąpić do dnia 20 lipca 2007 r.

(bezsporne, nadto przedwstępna umowa sprzedaży k. 11-16 i potwierdzenie zapłaty k. 17 w aktach sprawy I C 1691/12, odpis księgi wieczystej Kw.Nr (...) k. 12-16)

W związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży jej strony ustaliły, iż pozwany będzie wynajmował przedmiotowy lokal do momentu ostatecznego przeniesienia na jego rzecz prawa własności. W tym celu R. J. (1) w dniu 19 lipca 2007 r. zawarł z pozwanym umowę najmu na czas nieokreślony. Zgodnie z postanowieniem § 7 umowy pozwany zobowiązał się do uiszczania stałej, łącznej miesięcznej opłaty czynszowej w kwocie 80,00 zł., płatnej na rzecz R. J. (1) na podany w umowie rachunek, oraz opłaty za media bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w kwocie, wynikającej z ich zużycia – na konto tejże Wspólnoty. Opłata za media miała być rozliczana kwartalnie po przedstawieniu najemcy przez wynajmującego rozliczenia rzeczywistych kosztów. Najemca był zobowiązany do samodzielnego rozliczania z Zakładem (...) w zakresie opłaty za energię elektryczną w częściach wspólnych. Zgodnie z § 9 umowy najmu, wszelkie jej zmiany wymagały dla swojej ważności formy pisemnej.

(bezsporne, nadto umowa najmu lokalu k. 216-220)

Po upływie terminu zastrzeżonego dla zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu w lipcu 2010 roku, pozwany nie był już zainteresowany jego nabyciem, ponieważ nieruchomości została obciążona hipotekami na rzecz wierzycieli

współwłaścicieli nieruchomości. Nie byli oni w stanie spłacić istniejącego zadłużenia ani zwrócić pozwanemu kwoty 120.000,00 zł., uiszczonej tytułem ceny sprzedaży. R. J. (1) umówił się z pozwanym na podstawie ustnej umowy użyczenia, że w związku z zaistniałą sytuacją nadal będzie on korzystał z mieszkania do czasu ostatecznego z nim rozliczenia, tj. zwrócenia mu kwoty 120.000,00 zł. Pozwany zaprzestał wówczas uiszczania wszelkich opłat, przewidzianych w umowie najmu. Umowa najmu lokalu nie została nigdy pozwanemu skutecznie wypowiedziana. Pismem z dnia 08 sierpnia 2013 r., podpisanym przez radcę prawnego T. J. jako pełnomocnika N. J., R. J. (1) i P. J. (1), pozwany został wezwany do zapłaty kwoty 9.092,43 zł. tytułem opłat za używanie opisanego lokalu. Wskazano w nim, że jako użytkujący mieszkanie na podstawie umowy użyczenia, w związku z treścią art. 713 k.c., ponosi on koszty utrzymania mieszkania i części wspólnych nieruchomości, oraz że od czerwca 2010 r. do czerwca 2013 r. nie uiścił on żadnej kwoty do rąk współwłaścicieli lokalu: N. J., R. J. (1) i P. J. (1), ani do Spółdzielni (...) lub Wspólnoty Mieszkaniowej. Jednocześnie pismem tym zawiadamiano pozwanego, że z dniem 08 sierpnia 2013 r. umowa użyczenia zostaje wypowiedziana ze skutkiem na dzień 30 listopada 2013 r. Do pisma tego dołączono oświadczenie o wypowiedzeniu umowy użyczenia, podpisane przez R. J. (1) w imieniu wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, oraz projekt umowy najmu przedmiotowego lokalu z propozycją jego podpisania do dnia 10 października 2013 r. Brak zgłoszenia miał być traktowany jako niezaakceptowanie warunków umowy. Pozwany nie uiścił powyższej kwoty 9.092,43 zł. i nie podpisał zaproponowanej umowy najmu. Pismem z dnia 12 stycznia 2014 r. pozwany został ponownie wezwany do zapłaty kosztów z tytułu użyczenia przedmiotowego lokalu.

(dowód: pismo z dnia 08.08.2013 r. k. 18, projekt umowy k. 19-20, pełnomocnictwa k. 17 i 21, wezwania do zapłaty k. 22, 23, odpowiedź na pisma k. 24-25, zeznania świadków R. J. (1) k. 95-96 i k. 255-256v., P. J. (1) k. 96, zeznania powódki k. 97, zeznania pozwanego k. 97 i k. 256v.-257v.)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2013 r. w sprawie I C 1691/12 Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził na rzecz K. S. od N. J., R. J. (1) i P. J. (1) kwoty odpowiednio: 12.300,00 zł., 24.600,00 zł. oraz 12.300,00 zł. z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Wskazane wyżej kwoty stanowiły różnicę między kwotą 120.000,00 zł., przekazaną przez pozwanego w związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży, a kwotą zwróconą przez współwłaścicieli mieszkania po tym, jak nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

(bezsporne, nadto wyrok z dnia 03.04.2013 r. k. 4-5, 6 i dokumenty z akt sprawy I C 1691/12 Sądu Rejonowego w Olsztynie)

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie W. N. prowadzi na podstawie powyższego wyroku postępowanie egzekucyjne w sprawie o sygn. akt Km 783/14 z wniosku wierzyciela K. S. przeciwko N. J., P. J. (2) i R. J. (2).

(bezsporne, nadto zawiadomienia k. 7 i 30)

Powódka N. J. pismem z dnia 05 kwietnia 2015 r. złożyła pozwanemu oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w kwocie 14.826,81 zł. z jego wierzytelnością, wynikającą z wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 03 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 1691/12, obejmującą należność główną w kwocie 12.300,00 zł. z odsetkami i kosztami, egzekwowaną przez pozwanego w toku postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 783/14, prowadzonego przez Komornika Sądowego przy tym Sądzie Rejonowym W. N..

(dowód: oświadczenie o potrąceniu k. 8)

W dniu 07 kwietnia 2015 r. powódka zawarła z P. J. (2) umowę przelewu wierzytelności. P. J. (1) oświadczył w niej, że przysługuje mu w stosunku do K. S. wierzytelność z tytułu jego roszczeń związanych z:

1. użytkowaniem lokalu w ramach bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, położonego w O. przy ul. (...); wierzytelność ta dotyczy okresu od maja 2014 r. do kwietnia 2015 r. i wynika z odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 250,00 zł. miesięcznie, tj. łącznie 3.000,00 zł.,

2. wierzytelnością z tytułu ponoszenia kosztów za lokal z tytułu opłaty do Spółdzielni (...) w wysokości 706,70 zł. za okres od kwietnia 2014 r. do lutego 2015 r.; łącznie opłaty za ten okres wyniosły 2.826,81 zł.

W tym samym dniu, tj. 07 kwietnia 2015 r., powódka zawarła umowę przelewu wierzytelności również z R. J. (2). Zbywca oświadczył, że przysługuje mu w stosunku do K. S. wierzytelność z tytułu jego roszczeń związanych z:

1. używaniem lokalu w ramach bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, położonego w O. przy ul. (...); wierzytelność ta dotyczy okresu od maja 2014 r. do kwietnia 2015 r. i wynika z odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 500,00 zł. miesięcznie, tj. łącznie 6.000,00 zł.,

2. wierzytelnością z tytułu ponoszenia kosztów za lokal z tytułu opłaty do Spółdzielni (...) w wysokości 1.413,40 zł. za okres od kwietnia 2014 r. do lutego 2015 r.; łącznie opłaty za ten okres wyniosły 2.826,81 zł.

(dowód: umowy przelewu wierzytelności z dnia 07.04.2015 r. k. 26-27, pełnomocnictwo do zawarcia umowy przelewu k. 11)

Pozwany K. J. aktualnie korzysta z mieszkania, położonego w O. przy ul. (...), nie ponosząc z tego tytułu żadnych opłat.

(bezsporne, nadto zeznania pozwanego k. 97, zeznania świadka R. J. (1) k. 255-256v., zeznania pozwanego k. 256v.-257v.).

Wysokość czynszu możliwego do uzyskania za wynajem przedmiotowej nieruchomości lokalowej w okresie od maja 2014 r. do kwietnia 2015 r. wynosi łącznie 9.500,00 zł. Wysokość opłat związanych z lokalem, naliczonych przez Wspólnotę Mieszkaniową za okres od kwietnia 2014 r. do lutego 2015 r. wyniosła 2.826,81 zł.

(dowód: opinia sądowa biegłego P. S. k. 120-144, opinia uzupełniająca k. 164-178, opinia uzupełniająca k. 186-187, opinia uzupełniająca k. 209-211, naliczenie opłat k. 28-29)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się niezasadne.

Powódka swoje roszczenie uzasadniała częściowym umorzeniem wierzytelności na skutek potrącenia. Powołała się przy tym na złożone pozwanemu oświadczenie z dnia 05 kwietnia 2015 r. o potrąceniu wierzytelności w kwocie 14.826,81 zł. (k. 8) z wierzytelnością, wynikającą z tytułu wykonawczego w postaci wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 03 kwietnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt I C 1691/12, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 10 maja 2013 r.

Zgodnie z przepisem art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. (w brzmieniu, obowiązującym w dacie wniesienia pozwu), dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może powództwo oprzeć także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, a także zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zarzut ten nie był przedmiotem rozpoznania w sprawie.

Istotą powództwa opozycyjnego z art. 840 k.p.c. jest wykazanie, że sam tytuł wykonawczy nie odpowiada istotnemu i rzeczywistemu stanowi rzeczy. Powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności nie może prowadzić do ponownego merytorycznego rozpoznania sprawy, zakończonej prawomocnym lub natychmiast wykonalnym orzeczeniem sądowym. Ma ono na celu pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, a nie podważenie treści orzeczenia sądowego, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności. Przedmiotem sporu w sprawach z powództwa z art. 840 k.p.c. jest wykonalność tytułu wykonawczego. Zasadność roszczenia, stwierdzonego orzeczeniem sądowym, może być rozpatrywana tylko na podstawie zdarzeń, które nastąpiły po wydaniu orzeczenia sądowego, nie może więc być oparte na zarzutach, poprzedzających wydanie tytułu egzekucyjnego. Zdarzeniem, wskutek którego zobowiązanie

wygasło, jest m.in. potrącenie, uregulowane w art. 498 k.c. W przypadku potrącenia w fazie egzekucji sądowej powszechnie przyjmuje się, że dopóki zasądzone świadczenie nie zostanie wyegzekwowane, dopóty istnieje prawo dłużnika, będącego wierzycielem wzajemnym, do dokonania potrącenia. Dłużnik w toku egzekucji może wytoczyć na podstawie art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. powództwo opozycyjne, bowiem „zdarzeniem”, o którym mowa w tym przepisie, jest złożenie przez dłużnika egzekwowanego oświadczenia o potrąceniu.

W myśl przepisu art. 498 § 1 i § 2 k.c., 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. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Art. 499 k.c. stanowi, że potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Przesłanką potrącenia jest m.in. wzajemność wierzytelności, która wynika z istoty tej instytucji. Jest ono oparte na założeniu, że muszą wystąpić dwie wierzytelności i dwa długi, odpowiadające wierzytelnościom, a między stronami zachodzi relacja wierzyciel – dłużnik i odwrotnie, a mianowicie potrącający musi być dłużnikiem i równocześnie wierzycielem swojego wierzyciela (wyrok SN z dnia 15 grudnia 1994 r., I CR 149/94; K Zawada (w:) J. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2013, s. 106). Innymi słowy, oświadczenie o potrąceniu wywołuje skutki, określone w przepisach prawa materialnego, tylko wówczas, gdy obie potrącanie wierzytelności rzeczywiście przysługują osobom będącym względem siebie jednocześnie dłużnikami i wierzycielami (wyrok SN z dnia 8 grudnia 2011 r., IV CSK 488/11, LEX nr 1131137). Warunkiem potrącenia nie jest natomiast stwierdzenie wymagalności roszczenia tytułem sądowym, a jedynie możliwość jego dochodzenia przed sądem. Do sądu należy ustalenie, czy rzeczywiście istniały przesłanki potrącenia (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 31 maja 2006 r., I ACa 1390/05, LEX nr 278407). Przepisy kodeksu cywilnego (art. 498–505) nie zawierają wymogu, aby wierzytelności przedstawione do potrącenia były niewątpliwe co do swego istnienia i łatwe do udowodnienia (wyrok SN z dnia 29 sierpnia 1970 r., I PR 297/69, LEX nr 6785). Również spór między stronami co do istnienia wierzytelności, przedstawionej do potrącenia lub jej rozmiarów nie wyłącza dopuszczalności potrącenia (zob. wyrok SN z dnia 11 września 1987 r., I CR 184/87, LEX nr 8839; wyrok SA w Poznaniu z dnia 7 września 2011 r., I ACa 664/11, LEX nr 1133343; W. Bryl (w:) Komentarz, 1972, s. 1208; L. Stecki (w:) J. Winiarz, Komentarz, t. I, 1989, s. 515; K. Zagrobelny (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, s. 939). Dla uznania, że potrącenie wywołało skutek prawny w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności, nie wystarczy jednak samo powołanie się przez składającego oświadczenie o potrąceniu na fakt przysługiwania mu wierzytelności, przeznaczonej do potrącenia. W ewentualnym procesie istnienia tej wierzytelności strona musi udowodnić (wyrok SN z dnia 6 października 2006 r., V CSK 198/06, LEX nr 327893; wyrok SN z dnia 29 września 2010 r., V CSK 43/10, LEX nr 677907).

W świetle powyższego i wobec zgłoszonych przez pozwanego zarzutów, rzeczą Sądu w niniejszej sprawie było przede wszystkim ustalenie, czy powódce przysługuje wierzytelność, będąca przedmiotem jej oświadczenia z dnia 05 kwietnia 2015 r. o potrąceniu, oraz czy w związku z tym doszło do skutecznego potrącenia i w wyniku tego – umorzenia wierzytelności. Powódka nie dysponowała bowiem tytułem wykonawczym przeciwko pozwanemu, dlatego Sąd był zobligowany do poczynienia w tym zakresie stosownych ustaleń.

W rozpatrywanej sprawie do potrącenia została zgłoszona wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu mieszkalnego, położonego w O. przy ul. (...), szczegółowo opisana w piśmie z dnia 05 kwietnia 2015 r. (karta 8) oraz w umowach przelewu wierzytelności z dnia 07 kwietnia 2015 r. (karta 26, 27)

W związku z tym, że powódka zgłosiła do potrącenia wierzytelności, o których twierdziła, że nabyła je od R. J. (1) i P. J. (1), podnieść należy, że warunkiem potrącenia jest skuteczne nabycie wierzytelności. Tymczasem oświadczenie powódki w przedmiocie potrącenia opatrzone jest datą 05 kwietnia 2015 r., podczas gdy umowy przelewu wierzytelności, na które się ona powołuje, datowane są na dzień 07 kwietnia 2015 r. Zatem powódka nie mogła skutecznie potrącić wierzytelności, które jej w dacie składania oświadczenia z dnia 05 kwietnia 2015 r. jeszcze nie przysługiwały. Wymaganie tożsamości stron potrącenia (wzajemności wierzytelności) wyraża się w zakazie

potrącania ex iure tertii. Oznacza to, że nie można objąć potrąceniem wierzytelności, która służy komu innemu niż potrącający, ani takiej, która służy potrącającemu wobec innej osoby niż jego wierzyciel.

Już z tej tylko przyczyny powództwo co do kwoty 11.120,10 zł., tj. sumy wierzytelności, objętych umowami przelewu z dnia 07 kwietnia 2015 r. (karta 26, 27), nie mogło być uwzględnione.

W kwestii wierzytelności, zgłoszonej do potrącenia, Sąd podzielił twierdzenia i zarzuty pozwanego, uznając, że istnienie jej nie zostało przez powódkę wykazane wbrew dyspozycji art. 6 k.c. i stanowiącego jego odpowiednik art. 232 k.p.c.

Pozwany wylegitymował się umową najmu przedmiotowego lokalu z dnia 19 lipca 2007 r., z której § 3 wynika, że została ona zawarta na czas nieokreślony, a z § 9 – że wszelkie jej zmiany wymagają dla swej ważności formy pisemnej. Powódka nie udowodniła, że umowa ta została skutecznie rozwiązana, czy wypowiedziana. Co więcej, pozwany podnosił, że nadal uważa ją za obowiązującą (vide karta 257). Powódka twierdziła, że w 2010 r. umowa najmu została „zamieniona” na ustną umowę użyczenia, która następnie została wypowiedziana pozwanemu pismem z dnia 08 sierpnia 2013 r. Nawet jeśli przyjąć, że faktycznie doszło do zawarcia ustnej umowy użyczenia, nie można tego utożsamiać z rozwiązaniem, czy zmianą umowy najmu z dnia 19 lipca 2007 r., bowiem skuteczność i ważność powyższego obwarowana została – jak to wyżej wskazano – formą pisemną. Nie budzi przy tym wątpliwości Sądu, że oświadczenie z dnia 08 sierpnia 2013 r. dotyczyło wypowiedzenia umowy użyczenia, a nie umowy najmu. Na uwagę zasługuje fakt, że w tym czasie powódka i pozostali współwłaściciele lokalu przy ul. (...) w O. korzystali z obsługi prawnej, sprawowanej przez radcę prawnego T. J.. To on był autorem wezwania do zapłaty z dnia 08 sierpnia 2013 r., w którym wyraźnie mowa jest o umowie użyczenia. Nawet powołano przepis art. 713 k.c., dotyczący tego rodzaju umowy. Oświadczenie z dnia 08 sierpnia 2013 r. o wypowiedzeniu umowy stanowiło załącznik do ww. pisma pełnomocnika. Trudno posądzać tegoż pełnomocnika o brak rozróżnienia pomiędzy umową najmu i umową użyczenia.

Sumą powyższego jest stwierdzenie, że skoro nie doszło do skutecznego rozwiązania, czy wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu z dnia 19 lipca 2007 r., pozwany posiada tytuł prawny do korzystania z niego. W konsekwencji brak podstaw do żądania zapłaty za bezumowne korzystanie przez niego z nieruchomości lokalowej.

Sąd miał na uwadze treść art. 321 k.p.c., zgodnie z którym Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Przepis ten wyraża kardynalną zasadę wyrokowania – zasadę dyspozycyjności, dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie, co oznacza, że nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1) zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze, czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Granice przedmiotu sporu – i w konsekwencji orzekania – są wyznaczone żądaniem powoda, zgłoszonym w pozwie oraz w jego uzasadnieniu. Sąd nie może zmienić podstawy faktycznej powództwa, ponieważ wówczas, przekraczając jej granice i nawet uwzględniając zasługujący na ochronę interes prawny jednej ze stron, staje się jej adwokatem, pozbawiając przegrywającego możliwości obrony swych praw. W każdym wypadku, na tle konkretnej sprawy, sąd powinien ocenić, czy podstawa faktyczna powołana przez powoda pozwala na zastosowanie innej podstawy prawnej niż podana w pozwie bez konieczności modyfikacji pierwotnej podstawy faktycznej, na przykład poprzez informacyjne dociekanie faktów niezbędnych w ocenie sądu do rekwalfikacji podstawy faktycznej sprawy cywilnej.

W uzasadnieniu pozwu określono wyraźne roszczenie z tytułu zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) w O., wskazując tym samym podstawę faktyczną powództwa (k. 3). Sąd, uznając, że nie istnieje wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości, nie mógł za podstawę rozstrzygnięcia przyjąć ewentualnej wierzytelności z innego tytułu, w tym przypadku np. z tytułu umowy najmu. Orzeczenie, oparte na innej podstawie faktycznej, niż wskazana przez powódkę, stanowiłoby bowiem orzekanie ponad żądanie pozwu.

Tylko na marginesie zauważyć należy, że Sąd nie był związany stanowiskiem, wyrażonym przez inny Sąd, tj. w sprawie X C 2661/14, której przedmiotem było analogiczne żądanie pozbawienia wykonalności tego samego co w niniejszej sprawie tytułu wykonawczego. Stan faktyczny obu spraw nie był bowiem tożsamy. Jego odmienność wynika z faktu

przedłożenia przez pozwanego umowy najmu z dnia 19 lipca 2007 r., którą Sąd orzekający w sprawie X C 2661/14 nie dysponował w ramach materiału dowodowego.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił w oparciu o zeznania przesłuchanych świadków, dokumenty oraz przesłuchanie stron. Sąd dał wiarę przedłożonym przez strony dokumentom – nie były one kwestionowane. Opinia biegłego, określająca wartość czynszu, jaką można potencjalnie uzyskać z najmu nieruchomości, okazała się nieprzydatna dla rozstrzygnięcia, wobec ustalenia, że pozwany posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Zeznania świadków i stron dawały ogólny obraz sprawy i w tym zakresie, w jakim były ze sobą zgodne i potwierdzone dowodami z dokumentów Sąd uznał je za wiarygodne. Z podanych powyżej przyczyn – wymóg formy pisemnej pod rygorem nieważności – Sąd nie uznał za godne wiary zeznań świadków i powódki w przedmiocie skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Jeżeli chodzi o zeznania świadka R. J. (1), złożone na rozprawie w dniu 30 czerwca 2017 r., Sąd ocenił je jako niespójne i niejasne, w dodatku nie korespondowały one z zeznaniami poprzednio złożonymi przez tegoż świadka. Sąd podzielił natomiast stanowisko pozwanego, który konsekwentnie podnosił, że pisemna umowa najmu z dnia 19 lipca 2007 r. nigdy nie została mu skutecznie wypowiedziana i do chwili obecnej posiada on tytuł prawny do korzystania z lokalu.

W tym stanie rzeczy, na podstawie powołanych wyżej przepisów oraz art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd oddalił powództwo, jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik, orzeczono w pkt 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł w pkt 3 wyroku, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 623 ze zm.) w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.

SSR Agnieszka Brzoskowska

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...),

3. (...)

O., dnia 14 sierpnia 2017 r. SSR Agnieszka Brzoskowska