

Sygn. akt II Ca 272/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Elżbieta Żak (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Scioch-Kozak

Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Jolanta Jaworska

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. R., T. R., Z.

G. i N. G.

przeciwko T. W.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego Lublin

- Zachód w Lublinie z dnia 30 grudnia 2013 roku, sygn. akt II C 251/12

uchyla zaskarżony wyrok w części obejmującej żądanie solidarnego zasądzenia od pozwanej T. W. na rzecz powodów J. R., T. R., Z. G. i N. G. kwoty 4960,32 (cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt złotych trzydzieści dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 31 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty i sprawę

przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu Lublin - Zachód w Lublinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 272/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie wyrokiem z dnia 30 grudnia 2013 roku zasądził od pozwanej T. W. na rzecz powodów J. R., T. R., Z. G. i N. G. solidarnie kwotę 5176, 62 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1476 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. *

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Własność nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka numer (...), obręb ewidencyjny (...), położonej w L. przy ulicy (...) w L. należy między innymi do powodów J. R., T. R., Z. G. i N. G.. W budynku tym znajduje się lokal mieszkalny oznaczony numerem (...).

Urząd Miejski w L. - Wydział Spraw Lokalowych decyzją z dnia 19 czerwca 1981 roku przydzielił pozwanej T. W. lokalu mieszkalny numer (...) w domu numer (...) przy ulicy (...) w L.. W sierpniu 2007 roku pozwana jako najemca lokalu dokonała wymiany stolarki okiennej w przedmiotowym lokalu mieszkalnym i poniosła z tego tytułu wydatek w wysokości 6 300 zł. Począwszy od grudnia 2007 roku pozwana nie płaciła regularnie opłat czynszowych i opłat eksploatacyjnych lub też wpłacała niższe kwoty aniżeli wynikały z rozliczenia. Od listopada 2008 roku pozwana zaprzestała w ogóle uiszczać opłat za lokal i mimo kolejnych ponagleń pozwana nie uiszczała ich systematycznie i w odpowiedniej wysokości. Kiedy nie uiściła opłaty za miesiąc styczeń 2009 roku, wobec zwłoki pozwanej w zapłacie czynszu i świadczeń przypisanych do zajmowanego przez pozwaną lokalu, a znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności, współwłaściciele nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), pismem z dnia 15 stycznia 2009 roku, wypowiedzieli pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, ustalając, iż termin wypowiedzenia umowy najmu rozpoczyna swój bieg w dniu 1 lutego 2009 roku i kończy w dniu 28 lutego 2009 roku. Jednocześnie pozwana została zobowiązana, opuścić lokal i przekazać klucze administracji budynku do dnia 15 marca 2009 roku, pod rygorem wytoczenia powództwa o opróżnienie lokalu z jednoczesnym naliczaniem odszkodowania za bezumowne korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

Począwszy od dnia 1 marca 2009 roku pozwana zajmowała lokal bez tytułu prawnego nie uiszczając z tego tytułu żadnych opłat, ani nie płacąc powodowi należnego z tego tytułu odszkodowania. Pozwana żyła w przekonaniu, że skoro poniosła tytułem wymiany stolarki okiennej koszt ponad 6.000 zł to nie musi już opłacać czynszu za lokal. Była też przekonana, że skoro powodowie zobowiązali ją do opuszczenia lokalu dopiero po dniu 15 marca 2009 roku, to dopiero od dnia następnego zobowiązana jest uiszczać należne współwłaścicielom odszkodowanie.

W okresie od dnia 1 marca 2009 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku pozwana nie uiszczała żadnych opłat za zajmowany bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony w L. przy ulicy (...). Zadłużenie pozwanej na koncie opłat za lokal, które powstało tym okresie wyniosło 5. 176, 62 zł.

Sąd Rejonowy w Lublinie wyrokiem z dnia 11 stycznia 2010 roku w sprawie II C 308/09 nakazał pozwanej T. W. i osobom z nią zamieszkałym opróżnienie lokalu i orzekł o przysługującym (między innymi pozwanej) uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego (k. 59). Pozwana opuściła przedmiotowy lokal wraz z pozostałymi lokatorami w dniu 29 stycznia 2011 roku.

Pozwem z dnia 31 stycznia 2012 roku T. W. wniosła o zasądzenie solidarnie od J. O., J. R., Z. G., T. R. i N. G. kwoty 4. 725 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu nakładów jakie poczyniła na wynajmowany lokal w związku z wymianą stolarki okiennej. Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie wyrokiem częściowym wydanym w dniu 24 stycznia 2013 roku w sprawie o syn. akt VIII C 1563/12 oddalił roszczenie T. W. w całości, uznając, iż uległo ono w całości przedawnieniu.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny, podkreślając, że szereg okoliczności w niniejszej sprawie pomiędzy stronami nie było spornych. Natomiast jak zauważył Sąd pierwszej instancji strony były w sporze co do wysokości zgłoszonych żądań. Pozwana nie kwestionowała wysokości miesięcznego czynszu, ale nie uznawała powództwa za okres od dnia 1 do 15 marca 2009 roku. Sporna była także kwestia zasadności zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwaną w przedmiotowym sporze. Sąd Rejonowy stwierdził, że poczynione w niniejszej sprawie ustalenia faktyczne opierają się na uznanych za całkowicie wiarygodne dowodach nieosobowych, w postaci dokumentacji zawartej w aktach sprawy. Ich autentyczność i miarodajność nie była kwestionowana przez żadną ze stron niniejszego procesu, stąd też stanowiły one pełnowartościowy materiał dowodowy, będący podstawą ustaleń faktycznych w przedmiotowej sprawie.

Zeznania przesłuchanej w charakterze strony pozwanej ograniczyły się w zasadzie do próby wykazywania przez pozwaną zasadności i konieczności dokonania przez nią w 2007 roku wymiany stolarki okiennej w wynajmowanym lokalu, co miało, w opinii pozwanej, uzasadniać zgłoszony przez nią zarzut potrącenia kwoty stanowiącej odpowiednik poniesionych wówczas z tego tytułu kosztów. Sąd Rejonowy podkreślił, że wobec tego, iż roszczenie powódki było przedawnione już w dacie jego zgłoszenia do potrącenia, dlatego zeznania pozwanej w powyższym zakresie nie miały

dla sprawy znaczenia. Sąd Rejonowy podniósł też, że nie dał wiary tej części zeznań pozwanej, w której pozwana kwestionowała obowiązek uiszczenia odszkodowania za lokal w okresie od 1 do 15 marca 2009 roku, jako sprzecznej z obowiązującym stanem prawnym.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy ocenił, że powództwo jest zasadne i jako takie zasługuje na uwzględnienie.

Bezsporne jest, iż od dnia 1 marca 2009 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku pozwana T. W. zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Pozwana powyższe przyznała. Pozwana ostatecznie nie kwestionowała zasadności powództwa od dnia 16 marca 2009 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku, uznała także miesięczną stawkę czynszu przyjętą w pozwie i ustaloną na kwotę 470, 60 zł.

Pozwana nie uznawała natomiast zasadności roszczeń pozwu za okres od dnia 1 do 15 marca 2009 roku, uznając, iż skoro powodowie udzielili pozwanej 15 dniowej zwłoki w spełnieniu przez nią obowiązku opuszczenia lokalu, to o jej odpowiedzialności za bezumowne korzystanie z lokalu można mówić dopiero od dnia 16 marca 2009 roku, a zatem odpowiada nie za 11 miesięcy bezumownego korzystania z lokalu a za 10, 5 miesiąca. W uwzględnieniu powyższego pozwana podniosła, iż łączną wysokość należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres 10, 5 miesiąca można określić na kwotę 4. 941, 30 zł (470, 60 zł x 10, 5 miesiąca).

Jednocześnie pomimo, że pozwana nie kwestionowała należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od dnia 16 marca 2009 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku do wysokości 4. 941, 30 zł, to podniosła zarzut potrącenia z roszczeniem powodów własnego roszczenia z tytułu nakładów poniesionych w tym lokalu, przedstawiając do potrącenia kwotę 4. 725 zł.

Ustosunkowując się do żądań pozwu pozwana oświadczyła, iż wskutek potrącenia wierzytelność powodów uległa umorzeniu do kwoty 216, 30 zł (4. 941, 30 zł - 4. 725 zł). Zgłoszony zarzut potrącenia pozwana uzasadniła tym, iż wprawdzie poniosła na lokal nakłady z tytułu wymiany okien na kwotę 6. 300 zł, ale z racji tego, że korzystała z lokalu do końca stycznia 2011 roku przedstawiła do potrącenia niższą kwotę. Jednocześnie pozwana podniosła, iż ustalenie przez Sąd w wyroku z dnia 24 stycznia 2013 roku w sprawie VIII C 1563/12, że jej roszczenie z tytułu nakładów przedawniło się, nie stoi na przeszkodzie podniesieniu w tym postępowaniu do potrącenia tych nakładów zgodnie z art. 502 k.c.

Odnosząc się do zarzutów pozwanej Sąd Rejonowy uznał, iż prezentowane przez nią stanowisko, iż nie miała obowiązku uiszczenia opłat za zajmowany lokal w okresie od 1 do 15 marca 2009 roku, jest niezasadne.

Bez względu na fakt, iż powodowie zezwolili pozwanej (co należy rozpatrywać - jak stwierdził Sąd Rejonowy - w kategoriach grzesnościowych) aby nie opuszczała lokalu z dniem 1 marca 2009 roku tylko przedłużyli ten termin o dwa tygodnie, niezbędne pozwanej na spokojne opróżnienie lokalu ze swoich rzeczy i spakowanie się, pozwana była zobowiązana uiszczać należne powodom odszkodowanie wobec zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

Pozwana była zatem, jak ustalił Sąd Rejonowy, zobowiązana uiszczać na rzecz powodów odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przez okres pełnych 11 miesięcy począwszy od dnia 1 marca 2009 roku (kiedy minął termin wypowiedzenia jej umowy najmu) do dnia 31 stycznia 2010 roku.

Sąd Rejonowy, uzasadniając swoje rozstrzygnięcie, wskazał jako podstawę prawną art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (**dalej cytowana jako: u.o.p.l.**) i stwierdził, że odszkodowanie, o którym mowa w tym przepisie, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

Sąd Rejonowy zauważył, że charakter prawny odpowiedzialności przewidzianej w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l., budzi kontrowersje. W literaturze wyrażono pogląd, że istota przewidzianego w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. świadczenia osoby

zajmującej lokal bez tytułu prawnego na rzecz właściciela, mimo że mowa w tym przepisie o odszkodowaniu, bliższa jest raczej wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy cudzej (art. 224 i 225 k.c.), charakter odszkodowawczy zaś ma odpowiedzialność uregulowana w art. 18 ust. 3 u.o.p.l., przy czym zdarzeniem wyrządzającym szkodę jest niemożność wykonania wyroku eksmisyjnego. Według innego zapatrywania, po ustaniu najmu powstaje z mocy prawa nowy stosunek prawny, wykazujący cechy zbliżone do umowy najmu; właściciel jest zobowiązany znieść korzystanie z jego lokalu, a lokator ma prawo w nim zamieszkiwać i zobowiązany jest płacić "odszkodowanie", pełniące rolę czynszu. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07 (OSNC 2008, nr 12, poz. 137) uznał natomiast, że odpowiedzialność, o której mowa w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. jest odszkodowawczą odpowiedzialnością kontraktową za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego, zmodyfikowaną w sposób przewidziany w tych przepisach, chyba że co innego zastrzeżono w umowie będącej źródłem tytułu prawnego do lokalu lub co innego wynika z ustawy. Artykuł 18 ust. 3 u.o.p.l. ustanawia zaś - według przytoczonej uchwały - szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego, płatnego periodycznie wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu przez byłego lokatora. Artykuł 18 ust. 1 u.o.p.l. jest przepisem szczególnym w stosunku - zależnie od oceny charakteru przewidzianej w nim odpowiedzialności - do przepisów regulujących generalne zasady odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.) i tzw. roszczeń uzupełniających (art. 224 i 225 k.c.); wskazuje na to jego treść i lokalizacja w szczególnej w stosunku do kodeksu cywilnego ustawie. Pogląd taki jest wyrażony również w literaturze. Przepis ten stanowi szczególną regulację dotyczącą rekompensaty za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, nie powinien być zatem interpretowany rozszerzająco ani też stosowany analogicznie. Właściciel, którego lokal zajmowany jest przez osobę bez tytułu prawnego, powinien mieć prawo do wyrównania szkody, jaką ponosi. Taka sytuacja nie powinna być jednak okazją do tego, aby właściciel mógł uzyskiwać nadzwyczajne korzyści.

Przepis art. 18 u.o.p.l. został oparty na takim założeniu, o czym świadczy związanie należnego właścicielowi odszkodowania z wysokością strat, jakie ponosi z tytułu zajmowania jego lokalu przez osobę, która nie posiada do tego lokalu tytułu prawnego.

Sąd Rejonowy podkreślił, że właścicielowi przysługuje takie roszczenie odszkodowawcze w pierwszym rzędzie do osoby, która zajmuje jego lokal bez tytułu prawnego, główną zaś funkcją art. 18 u.o.p.l. jest określenie granic, w jakich właściciel lokalu może dochodzić odszkodowania za straty związane z zajmowaniem tego lokalu przez osobę niemającą do niego tytułu prawnego. Brak więc podstaw, aby w przepisie tym upatrywać - jak stwierdził Sąd Rejonowy - regulacji w pełni autonomicznej, do której nie odnoszą się przepisy kodeksu cywilnego. Przeciwnie, skoro przewiduje on wyraźnie roszczenie odszkodowawcze, to odnosić należy do niego sformułowane w kodeksie cywilnym ogólne zasady dochodzenia roszczeń o naprawienie szkody. Przesłanką powstania takiego roszczenia jest wykazanie szkody i istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zdarzeniem, które ją wywołało.

Zatem, z przepisu art. 18 ust. 2 u.o.p.l., wynika zasada pełnej rekompensaty uszczerbku majątkowego, która jest możliwa, z powodu z natury rzeczy niemożliwej restytucji naturalnej, tylko w formie odszkodowania.

Odszkodowanie należne właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 2 u.o.p.l. odpowiada czynszowi, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu, chodzi więc o możliwy do uzyskania - w hipotetycznej sytuacji, w której lokal zostaje opróżniony - czynsz wolnorynkowy.

Stosownie do art. 18 ust. 2 u.o.p.l. pozwana miała obowiązek płacenia miesięcznie odszkodowania w wysokości czynszu, jaki powodowie mogliby otrzymać z tytułu najmu, co oznacza odszkodowanie w wysokości tzw. czynszu wolnorynkowego. Kwota, jaką mieliby otrzymać powodowie, powinna być równa stratom ponoszonym przez to, że pozwana nadal zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Wysokość żądanego odszkodowania wyznacza wysokość czynszu, który powodowie mogliby otrzymać, gdyby pozwana lokal opuściła, a powodowie mieliby możliwość wynajęcia lokalu za czynsz wolnorynkowy.

Odszkodowanie należne od pozwanej, jako zajmującej lokal bez tytułu prawnego, jest odszkodowaniem za zaniedbania pozwanej w zakresie uiszczania opłat za zajmowany bezprawnie lokal.

Sąd Rejonowy podniósł, że zgodnie z art. 6 k.c. na powodach spoczywał zatem ciężar dowodu w zakresie wykazania wysokości szkody, jaką ponieśli w związku z bezprawnym zaniechaniem pozwanej.

Wskazał też, iż w myśl art. 361 § 1 i 2 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzone.

Szkoda poniesiona przez powodów polega na tym, że wskutek zajmowania lokalu przez pozwaną bez tytułu prawnego i nie opłacania regularnie opłat z tego tytułu, powodowie zostali pozbawieni zaspokojenia, w przeciwieństwie gdyby pozwana lokal opuściła i powodowie mogliby go wynająć czerpiąc z tego korzyści.

Sąd Rejonowy podkreślił, że w przedmiotowej sprawie poza sporem było, że pozwana zajmowała lokal bez tytułu prawnego a pozwana nie kwestionowała też wysokości miesięcznej stawki będącej miernikiem wysokości żądanego odszkodowania.

Sąd Rejonowy wskazał, iż nie uznał zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia wskazanej przez pozwaną kwoty 4. 725 zł z tytułu poniesionych przez pozwaną nakładów na wynajmowany lokal. Przytaczając przepisy art. 498 § 1 i § 2 k.c., art. 499 k.c. stwierdził, że pozwana mogła zgłosić zarzut potrącenia od chwili otrzymania pozwu, w sprawie niniejszej tj. od dnia 31 sierpnia 2012 roku, jednak uznał, że na tę chwilę roszczenie pozwanej wobec powodów o zapłatę kwoty 4. 725 zł było już przedawnione i w tej kwestii odwołał się do w wyroku Sądu Rejonowego z dnia 24 stycznia 2013 roku w sprawie o sygn. akt VIII C 1563/12 o zasądzenie na rzecz pozwanej od powodów kwoty 4. 725 zł.

Tymczasem, jak stwierdził Sąd Rejonowy, wolą ustawodawcy wyrażoną w art. 502 k.c. jest, że wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe (tj. w dniu 31 sierpnia 2012 roku), przedawnienie jeszcze nie nastąpiło (co w sprawie niniejszej miało miejsce już w dniu 29 stycznia 2012 roku).

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy żądanie powodów uznał za zasadne w całości (tj. kwotę 5. 176, 62 zł), nie uwzględniając stanowiska pozwanej odnośnie czasookresu, za który należało ustalić odszkodowanie oraz zgłoszonego w toku procesu zarzutu potrącenia kwoty 4. 725 zł.

Jako podstawę orzeczenie o odsetkach Sąd Rejonowy powołał przepis art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

Natomiast orzeczenie o kosztach uzasadnił powołując art. 98 § 1 k.p.c.

Powołał też art. 105§ 2 zd. 1 k.p.c., w celu uzasadnienia solidarnego rozdzielenia kosztów.

*

Apelację od tego postanowienia wniosła pozwana T. W., zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w części obejmującej zasądzoną na rzecz powodów kwotę 4 960,32 zł (wraz z odsetkami), tj. całą zasądzoną należność z wyłączeniem jedynie kwoty 216,30 zł, co do której powództwo zostało uznane oraz postanowienie o kosztach procesu.

Skarżąca zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art.65§ 1k.c. w zw. z art. 476 zd. 1 k.c. oraz w zw. z art. 18 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) poprzez błędne zastosowanie tych przepisów przy dokonywaniu wykładni treści oświadczenia woli powodów, którzy wypowiadając pozwanej stosunek najmu lokalu oświadczyli jednoznacznie, że pozwana powinna opuścić lokal w terminie o 15 dni dłuższym niż termin, w którym wypowiedzenie doszło do skutku;

- art.502 k.c. przez błędną jego wykładnię a w konsekwencji uznanie, że wzajemne wierzytelności powodów i wierzytelności pozwanej nie nadają się do potrącenia, gdyż potrącenie było możliwe dopiero w dacie doręczenia pozwanej pozwu (tj. 31 sierpnia 2012 roku), a wtedy jej wzajemne roszczenie uległo przedawnieniu, nie zachodzi więc zdaniem Sądu Rejonowego dopuszczalność potrącenia wierzytelności przedawnionej na podstawie tego przepisu; Sąd Rejonowy błędnie utożsamiał oświadczenie o potrąceniu wyłącznie z zarzutem procesowym, możliwym do podniesienia po doręczeniu pozwu, podczas gdy oświadczenie o potrąceniu złożone przez pozwaną miało nie tylko charakter oświadczenia procesowego, ale także oświadczenia materialnoprawnego, które pozwana mogła złożyć także przed doręczeniem jej pozwu, w czasie gdy zarówno roszczenie powodów z tytułu bezumownego zajmowania lokalu, jak i jej wzajemne roszczenie z tytułu nakładów na ten lokal, nie były przedawnione, potrącenie wierzytelności było zatem skuteczne.

Pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa ponad kwotę 216,30 zł i zasądzenie na jej rzecz od powodów solidarnie zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania odwoławczego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, chociaż nie można zgodzić się ze wszystkimi podniesionymi w niej zarzutami.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że Sąd Rejonowy mylnie przyjął, iż zobowiązanie powodów ma charakter zobowiązania solidarnego, ani z ustawy, ani z umowy nie wynika aby dochodzone przez nich roszczenie wynikało z takiego stosunku prawnego. Ponadto, Sąd Rejonowy pominął okoliczność, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego zmarł jeden z powodów - J. O., w stosunku do którego postanowieniem z dnia 27 sierpnia 2012 roku postępowanie zostało zawieszona (na mocy art. 174§1pkt 1 k.p.c., k.101). Okoliczność ta powinna być więc wyrażona poprzez oznaczenie wyroku jako wyroku częściowego.

Odnosząc się do zarzutów apelacji należy stwierdzić, że nie zasługiwał na aprobatę zarzut naruszenia art.65§ 1k.c. w zw. z art. 476 zd. 1 k.c. oraz w zw. z art. 18 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) poprzez błędne zastosowanie tych przepisów przy dokonywaniu wykładni treści oświadczenia woli powodów, którzy wypowiadając pozwanej stosunek najmu lokalu oświadczyli jednoznacznie, że pozwana powinna opuścić lokal w terminie o 15 dni dłuższym niż termin, w którym wypowiedzenie doszło do skutku. Wyznaczenie pozwanej dodatkowego terminu, dłuższego o 15 dni od terminu wypowiedzenia w celu wyprowadzenia się i usunięcia rzeczy z lokalu, nie może być utożsamiane z upływem terminu wypowiedzenia, który przypadł na dzień 28 lutego 2009 roku i oznaczał czas wygaśnięcia stosunku prawnego łączącego strony. Umowa została pozwanej skutecznie wypowiedziana i zakończyła się z ostatnim dniem okresu wypowiedzenia, czyli z dniem 28 lutego 2009r. Co oznacza, że już od 1 marca 2009 roku pozwana zajmowała lokal powodów bez tytułu prawnego. Natomiast dodatkowy termin 15 dni przewidziany przez powodów upoważniał pozwaną do zwłoki w wykonaniu świadczenia, załatwienia wszelkich formalności związanych z wyprowadzką z zajmowanego lokalu. Oznaczenie końcowego dnia okresu wypowiedzenia umowy najmu przez wskazanie konkretnej daty kalendarzowej nie stwarza możliwości innej interpretacji oświadczenia woli w tym zakresie, dlatego zarzut błędnej wykładni treści czynności prawnej jest chybiony.

Natomiast zasadny okazał się zarzut apelacji dotyczący błędnego rozstrzygnięcia ekscepcji potrącenia. Sąd Rejonowy nie uznał zarzutu potrącenia ponieważ przyjął, że wierzytelność przedstawiona do potrącenia jest przedawniona. Tymczasem zdaniem Sądu Okręgowego ocena zarzutu potrącenia w sprawie niniejszej w aspekcie stwierdzonego wyrokiem Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie z dnia 24 stycznia 2013 roku w sprawie VIII C 1563/12 przedawnienia jest błędem. Oczywiście wyrok prawomocny jaki zapadł w wymienionej sprawie ma powagę sprawy osądzonej i jest dla Sądu wiążący także w tej sprawie, nie zmienia to jednak faktu, że zadaniem Sądu pierwszej instancji

było ustalenie czy zgodnie z wymogiem art. 502 k.c. wierzytelność pozwanej była również przedawniona gdy powstał stan potrącalności.

Sąd Rejonowy, interpretując art. 502 k.c. stwierdził, że pozwana mogła zgłosić zarzut potrącenia od chwili otrzymania pozwu, w sprawie niniejszej od dnia 31 sierpnia 2012 roku, ale na tę chwilę roszczenie pozwanej wobec powodów o zapłatę kwoty 4 725 zł było już przedawnione. Według przyjętej przez Sąd Rejonowy interpretacji „chwilę, gdy potrącenie stało się możliwe” (verba legis), stanowi dla pozwanej dzień 31 sierpnia 2012 roku. Skoro zatem wierzytelności pozwanej przedawniła się już w dniu 29 stycznia 2012 roku, to pozwana w dniu 31 sierpnia 2012 roku nie mogła skutecznie zgłosić zarzutu potrącenia. Taka wykładnia art. 502 k.c. nie zasługuje na aprobatę Sądu Okręgowego.

Stanu potrącalności nie można kojarzyć z dniem doręczenia pozwu. Możliwość potrącenia (czyli stan potrącalności) następuje wówczas, gdy występują kumulatywnie wszystkie przesłanki, jakie wymienia art. 498 § 1 k.c.. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 września 2004 r. I CK 141/04 LEX nr 194107 (M. Praw. 2007, nr 4, str. 205) stwierdził, że rozstrzygające znaczenie w rozumieniu przepisu art. 502 k.c. ma okoliczność, czy wierzytelność nie uległa jeszcze przedawnieniu w chwili wystąpienia możliwości potrącenia. Możliwość ta następuje wówczas, gdy występują kumulatywnie wszystkie przesłanki jakie wymienia art. 498 § 1 k.c. Takie stanowisko prawodawcy odpowiada względom słuszności. Wierzyciel bowiem mając wzajemną wierzytelność do dłużnika nie wytacza powództwa, oczekując że jego wierzytelność zostanie skompensowana z wierzytelnością lojalnego dłużnika. Uniemożliwienie w tych warunkach dokonania potrącenia byłoby krzywdzące dla strony, której wierzytelność w tym czasie uległa przedawnieniu. Potrącenie będąc sposobem umorzenia wierzytelności - stosowanym prawidłowo - prowadzi do oszczędności kosztów związanych ze spełnieniem świadczeń, a w toku procesu wydatnie obniża społeczne koszty wymiaru sprawiedliwości i inne dolegliwości wynikające dla stron z kontynuowania procesu.

Co do zasady przedawnienie wierzytelności uniemożliwia wierzycielowi dokonanie potrącenia. Jeżeli jednak termin potrącenia upłynął po zaistnieniu stanu potrącalności, to nie ma on wpływu na możliwość dokonania potrącenia, co wynika z treści art. 502 k.c. Gdyby wierzytelność dokonującej potrącenia (pозwanej) uległa przedawnieniu wcześniej (zanim wystąpiły przesłanki z art. 498 § 1 k.c.), to jej oświadczenie o potrąceniu byłoby nieważne z uwagi na normę prawną wywiedzioną poprzez wnioskowanie a contrario z art. 502 k.c.

Zauważyć należy, że przedawnienie wierzytelności pozwanej, tak jak ustalił Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie w sprawie VIII C 1563/12, nastąpiło -zgodnie z art. 677 k.c. - w dniu 29 stycznia 2012 roku (z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, co nastąpiło w dniu 29 stycznia 2011 roku). Natomiast przypomnieć należy, że powodowie dochodzą wierzytelności od pozwanej z tytułu czynszu za okres od 1 marca 2009 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku. W tym stanie rzeczy należy uznać, że wierzytelność przedstawiona do potrącenia nie przedawniła się w momencie kiedy powstał stan potrącalności. Mimo tego, że wierzytelność pozwanej od dnia 29 stycznia 2012 roku jest przedawniona, jej potrącenie z wierzytelnością (wierzytelnościami powodów) było możliwe, bowiem w dacie gdy potrącenie stało się możliwe (obie wierzytelności były wymagalne, por. też inne wymogi art. 498§ 1 k.c.) wierzytelność pozwanej nie była jeszcze przedawniona.

Błędne ustalenie Sądu Rejonowego, który przyjął, że zarzut potrącenia jest nieskuteczny, z uwagi na przedawnioną wierzytelność pozwanej, doprowadził do nierozpoznania istoty sprawy w zakresie kompensacji wzajemnych wierzytelności stron.

Rozpoznanie zarzutu potrącenia wymaga wskazania i określenia wierzytelności, z którymi ma nastąpić kompensacja. Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy dochodzone przez powodów roszczenie jest roszczeniem odszkodowawczym, okresowym, co wynika z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. (osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.). Tymczasem powodowie w pozwie nie określili dochodzonych wierzytelności za okres od 1 marca 2009 roku do 31 sierpnia 2009 roku. Nie spełnia tego wymogu sformułowanie „zgodnie z wycenieniem prowadzonym przez Administrację Domu pozwana powinna była uiścić na rzecz powodów kwotę 3202,01 zł” (k. 6v.). Tak jak powodowie określili wysokość miesięcznego odszkodowania należnego im za okres od 1 września 2009 roku do dnia 31 stycznia 2010 roku (wskazując kwotę 387,28 zł), tak też winni sprecyzować dochodzone

miesięczne wierzytelności za okres od 1 marca 2009 roku do 31 sierpnia 2009 roku. Dopiero wówczas pozwana wskaże, z którymi wierzytelnościami powodów potrąca swoją wierzytelność w wysokości 4725 zł. Warunkiem skuteczności oświadczenia o potrąceniu składanego drugiej stronie jest skonkretyzowanie wzajemnych wierzytelności.

Sprecyzowanie wierzytelności powodów pozwoli Sądowi Rejonowemu, rozpoznającemu ponownie niniejszą sprawę, ocenić skuteczność i zakres zarzutu potrącenia.

Sąd biorąc pod uwagę, że potrącenie jest jednostronną czynnością prawną, oświadczeniem woli uprawnionego, której skutki powstają niezależnie od zgody drugiej strony (potrącający może dokonać potrącenia nawet wbrew woli drugiej strony) oceni również czy oświadczenie pozwanej spełnia wymogi ustawowe. W tym względzie należy rozważyć przepis art. 499 k.c., który wiąże skuteczność dokonania potrącenia nie z chwilą sporządzenia dokumentu zawierającego oświadczenie o potrąceniu, ale z chwilą złożenia oświadczenia drugiej stronie, co z mocy art. 61 § 1 k.c. oznacza dotarcie oświadczenia do adresata w taki sposób, że mógł on się zapoznać z jego treścią (wyrok SN z dnia 6 maja 2005 r., II CK 690/2004, niepubl.). Wyjaśnienia wymagać będzie w sprawie niniejszej kwestia skuteczności oświadczenia o potrąceniu złożonego przez pełnomocnika. W ustaleniu tego zagadnienia Sąd Rejonowy powinien wesprzeć się orzecznictwem, które przyjęło dopuszczalność złożenia oświadczenia o potrąceniu przez pełnomocnika. Możliwość złożenia oświadczenia o potrąceniu przez pełnomocnika, w tym procesowego, Sąd Najwyższy uzasadnia tym, że w przypadku zastępowania strony przez pełnomocnika procesowego założenie celowego działania mocodawcy w kierunku wygrania procesu pozwala przyjąć, że zakresem umocowania strona objęła także złożenie w jej imieniu określonego oświadczenia woli, jeśli jest to niezbędne w ramach obrony jej praw w procesie (wyrok SN z dnia 4 lutego 2004 r., I CK 181/2003, M. Praw. 2006, nr 10, s. 540, M. Praw. 2007, nr 4, s. 205).

Z uwagi na powyższe na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 108§2 k.p.c. w zw. z art.391§ 1 k.p.c.

*

Mając na uwadze powyższe względy i cytowane przepisy Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.