

*Sygn. akt II Ca 830/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2014r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Anna Kuczyńska

Sędzia SO Monika Kuźniar

Sędzia SR del. Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk (spr.)

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa H. Ł. i A. Ł.

przeciwko J. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu

z dnia 11 marca 2014r.

sygn. akt VI C 12/14

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów 300 zł zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 830/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 marca 2014r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu zasądził w pkt I od pozwanej J. M. na rzecz powodów H. Ł. i A. Ł. kwotę 8.500 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 listopada 2012 r. oraz zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 1.625 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Rozstrzygnięcie swoje Sąd I instancji wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:**

W dniu 22.08.2011 r. pozwana, jako wynajmujący, zawarła z D. Ł. jako najemcą umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas określony od 5.09.2011r. do 31.08.2012r. z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Czynsz najmu ustalono na 1.700 zł miesięcznie. Strony postanowiły, że najemca zapłaci czynsz najmu za 10 miesięcy z góry - kwotę 17.000zł. W celu zabezpieczenia roszczeń wynajmującego najemca zobowiązywał się do zapłaty kaucji w wysokości 1.700zł. Zwrot kaucji miał nastąpić po rozwiązaniu lub

wygaśnięciu umowy wyłącznie wtedy i w takim zakresie, w jakim wynajmującemu nie przysługują w stosunku do najemcy roszczenia z umowy.

W dniu 26.08.2011r. D. Ł. uiściła na rzecz pozwanej równowartość czynszu za 10 miesięcy w kwocie 17.000 zł i kaucję w kwocie 1.700 zł.

W dniu 27.02.2012r. D. Ł. zmarła. Spadek po D. Ł. nabyli po połowie jej rodzice ojciec A. Ł. i matka H. Ł..

Pismem z dnia 13.03.2012r. powodowie, działając w imieniu córki D. Ł., wypowiedzieli pozwanej umowę najmu lokalu. W dniu 13.03.2012r. powodowie przekazali pozwanej lokal przy ul. (...) we W.. Pismem z dnia 22.06.2012r., nadanym w dniu 13.07.2012r., powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 8.500 zł.

***Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.***

Powodowie wnieśli o zasądzenie kwoty wskazanej w pozwie, powołując się na swoje następstwo prawne po najemcy, w związku z zawarciem przez pozwaną z ich zmarłą córką umowy najmu. Bezspornym było, że pozwana zawarła z córką powodów umowę najmu lokalu, przedmiotem sporu nie była też treść tej umowy. Poza sporem było również, że córka powodów – D. Ł. zmarła w dniu 27.02.2012r., a powodowie są jej następcami prawnymi. Istotą sporu było, czy powodowie mogą żądać od pozwanej zwrotu nadpłaconego przez ich córkę czynszu najmu oraz zwrotu kaucji.

Sąd wskazał, iż bez wątplenia powodowie nie należą do kręgu osób wskazanych w art. 691§1 i 3 kc mogących w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego wstąpić w stosunek najmu lokalu. W konsekwencji stosunek najmu lokalu, nawiązany przez pozwaną z córką powodów wygasł z dniem 27.02.2012r., tj. z chwilą śmierci najemcy. Norma art.691 kc wyłącza dziedziczenie prawa najmu według zasad prawa spadkowego, skutkiem czego prawo najmu lokalu mieszkalnego nie wchodzi w skład spadku po najemcy.

Sąd uznał, iż jako podstawę prawną powództwa wskazać należy art. 410§2 kc uwzględniając, że powodowie w piśmie procesowym z dnia 14..02.2014r. powoływali się wprost na odpadnięcie podstawy prawnej, w oparciu o którą pozwana ma kwotę kaucji oraz kwotę czynszu zapłaconego z góry a należnego za okres po wygaśnięciu stosunku najmu. Zgodnie z art.410§2 kc świadczenie jest nienależne, jeżeli podstawa świadczenia odpadła. W ocenie Sądu odpadła podstawa prawna świadczenia przez D. Ł. tej kwoty czynszu, która przypada za okres po wygaśnięciu najmu. Skoro bowiem najemca D. Ł. zapłaciła pozwanej z góry, czynsz najmu za okres od 5.09.2011r. do 30.07.2012r., a najem wygasł w dniu 27.02.2012r., to odpadła podstawa, na której najemca uiścił wynajmującemu czynsz za okres, w którym najem już nie obowiązywał. Sąd Rejonowy wskazała, iż skoro nie istnieje stosunek prawny (najem wygasł), to strony nie są obowiązane do świadczeń zeń wynikających. Uwzględniając więc, że umowa najmu już nie obowiązywała, najemca nie miał obowiązku uiszczać czynszu. Gdyby D. Ł. umówiła się z pozwaną na comiesięczną, bieżącą płatność czynszu, to pozwana po dniu 27.02.2012r. nie miałaby do niej roszczenia o zapłatę czynszu za późniejszy okres. Uiszczenie przez D. Ł. czynszu za 10 miesięcy z góry było tylko technicznym sposobem jego zapłaty. Zdaniem zatem Sądu Rejonowego nie można zgodzić się z pozwaną, że w dacie śmierci najemcy nie istniała nadpłata czynszu, gdyż został on uiszczony zgodnie z określonym w umowie terminem płatności. Najemca uiścił czynsz (z góry) w zamian za możliwość korzystania z wynajmowanego lokalu co najmniej do dnia 30.06.2012r., przy założeniu trwania umowy przez cały okres, na który została zawarta. W sytuacji zaś, gdy umowa wygasła ustał powód, dla którego najemca uiścił czynsz za przyszły okres. Zostało spełnione świadczenie na przyszłość w sytuacji, gdy umowa nie będzie już w przyszłości obowiązywała. Czynsz został więc nadpłacony i jako taki, za okres po wygaśnięciu umowy do dnia 30.06.2012r. jest pozwanej jako wynajmującemu nienależny. Zgodnie z art.410§1 kc w zw. z art.405 kc kto uzyskał nienależne świadczenie, obowiązany jest do jego zwrotu. Uzasadnia to obowiązek zwrotu przez pozwaną na rzecz powodów kwoty 6.800 zł tytułem czynszu zapłaconego przez najemcę za okres od marca do czerwca 2012r. Zobowiązanie pozwanej w tym zakresie nie wynika z umowy najmu lecz z faktu, że otrzymała od D. Ł. nienależne świadczenie. Obowiązana jest więc do jego zwrotu na rzecz tego, kto je spełnił. Powodowie mogą żądać od pozwanej zwrotu kwoty 6.800 zł na podstawie art.922§1 kc. Odnośnie żądania zwrotu kwoty 1.700 zł uiszczony tytułem kaucji, Sąd wskazał na zapis § 6 ust.2 umowy najmu, zgodnie z którym zwrot kaucji miał nastąpić po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, w

dniu przekazania mieszkania wynajmującej na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i wyłącznie wtedy i w takim zakresie, w jakim wynajmującej nie przysługują przeciwko najemcy roszczenia z umowy. W tym kontekście wskazać należy, że zwrot lokalu pozwanej nastąpił 13.03.2012r. a pozwana nie wykazała, że przysługują jej w stosunku do najemcy jakiegokolwiek roszczenia z umowy najmu. Na podstawie §6 ust.2 umowy winna więc zwrócić najemcy kwotę kaucji. Obowiązek zwrotu tej kwoty na rzecz powodów wynika z treści art.922§1 kc.

W zakresie żądania odsetek, Sąd uznał żądanie zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu, jako od daty późniejszej niż wynikająca z wezwania do zapłaty, znajduje uzasadnienie w świetle art.481§1 i 2 kc. Orzeczenie o kosztach Sąd Rejonowy uzasadnił przepisem art.98§1 kpc.

**Apelację** od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła pozwana zaskarżając wyrok w części dotyczącej kwoty 1.700 zł., tj. w zakresie w jakim sąd zasądził od pozwanej kwotę przekraczającą sumę 6.800 zł.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 410§2 kc w związku z art. 405 kc poprzez niezasadne przyjęcie, że czynsz uiszczony przez D. Ł. za miesiąc marzec 2012r. jest świadczeniem nienależnym, a pozwana uzyskała korzyść majątkową bez podstawy prawnej w sytuacji gdy powodowie zajmowali najmowany lokal do dnia 13 marca 2012r. a zatem czynsz najmu za miesiąc marzec 2012r. był czynszem należnym;

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 669§2 kc w zw. z art. 410§2 kc i art. 405 kc poprzez przyjęcie, że czynsz za miesiąc marzec 2012r. w kwocie 1.700 zł. był czynszem nienależnym w sytuacji gdy przekazanie lokalu nastąpiło 13 marca 2012r. a w świetle powołanych przepisów czynsz płacony jest z góry za cały miesiąc.

W związku z powyższym pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kwoty 6.800 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od 12 listopada 2012r.; zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie II poprzez stosunkowe rozdzielenie kosztów procesu; nadto wniosła o zasądzenie od powodów zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego wg norm przepisanych.

**W odpowiedzi na apelację** powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wniosli o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa wg norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd II instancji mając nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału - dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w następstwie czego uznał, iż Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny w przedmiocie żądania, z którym wystąpili powodowie. W szczególności Sąd I instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Odwoławczy akceptuje i przyjmuje za własne, jak też prawidłowe rozważania prawne. Brak było zatem podstaw do podważenia wydanego w sprawie rozstrzygnięcia.

Przed przystąpieniem do omówienia zarzutów apelacyjnych pozwanej wskazać należy, gdyż ma to związek z podniesionymi przez pozwaną zarzutami, iż powodowie jako spadkobiercy D. Ł. wniosli o zasądzenie od pozwanej kwoty 8.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, tytułem zwrotu nadpłaconego czynszu przez D. Ł. za okres 4 miesięcy przypadających po dacie wygaśnięcia umowy najmu tj. po dacie jej śmierci 27.02.2012r. oraz tytułem uiszczonej przez nią kaucji. Pozwana kwestionując skierowane do niej żądanie podniosła brak dla niego podstawy prawnej. Jak słusznie jednak uznał Sąd Rejonowy roszczenie powodów znajduje podstawę w przepisach prawa, wynika bowiem z regulacji art. 410 kc w zw. z art. 922§1 kc. Powodowie nie mieszcząc się w katalogu osób wskazanych w art. 691§1 kc nie mogli wstąpić w stosunek najmu po córce, wobec czego stosunek najmu wygasł z chwilą śmierci najemczyni D. Ł. w dniu 27.02.2012r. (art. 691§3 kc). Skoro w dacie śmierci najemczyni, odpadła podstawa świadczenia jaką pozostawała umowa najmu, wobec tego świadczenie spełnione przez najemcę uprzednio a przypadające za okres po tej dacie stało się, jak słusznie ocenił Sąd Rejonowy, nienależnym i tym samym podlegało

zwrotowi (art. 410 kc). Zważywszy, że czynsz z tytułu umowy najmu uiszczony został z góry za okres 10 miesięcy tj. od września 2011r. do czerwca 2012r., uznać należało, że w zakresie obejmującym cztery miesiące przypadające po śmierci D. Ł. (od marca do czerwca 2012r.) był nienależny i pozwana obowiązana była go zwrócić (6.800 zł.) wraz z uiszczoną przez najemczynię kaucją (1.700 zł.), jak prawidłowo uznał Sąd I instancji, zasądzając dochodzoną pozwem kwotę na rzecz powodów będących spadkobiercami D. Ł. (art. 922kc).

Pozwana w apelacji nie kwestionowała ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego, jak i co do zasady dokonanej przez Sąd I instancji powyższej oceny prawnej wywiedzonego przez powodów roszczenia. Przedmiotem zarzutów apelującej pozostawała wyłącznie zasadność zasądzenia na rzecz powodów kwoty 1.700 zł za miesiąc marzec 2012 r. W tym zakresie pozwana zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 410§2 kc i art. 405 kc a także art. 669§2 kc wskazując, iż nie można uznać by świadczenie za marzec 2012r. było nienależnym a ona uzyskała korzyść majątkową bez podstawy prawnej ponieważ powodowie zajmowali najmowany lokal do dnia 13 marca 2012r. a zatem czynsz najmu za miesiąc marzec 2012r. był czynszem należnym. Pozwana podniosła również, iż skoro przekazanie lokalu nastąpiło 13 marca 2012r. a czynsz płacony jest z góry za cały miesiąc, to należał się pozwanej.

Jak wynika z apelacji, pozwana swoje uprawnienie do żądania czynszu za miesiąc marzec 2012 r. wywodzi z umowy najmu zawartej z D. Ł.. Jednakże umowa ta, jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wygasła wraz ze śmiercią najemczynie w dniu 27 lutego 2012r., w tym więc dniu zakończył się stosunek prawny łączący pozwaną z D. Ł., a tym samym czynsz za okres po tej dacie był nienależny a więc podlegał zwrotowi jej spadkobiercom, jak prawidłowo przyjął Sąd Rejonowy, nie uchybiając regulacjom art. 410§2 i art. 405 kc. Pozwana nie może domagać się zapłaty od powodów czynszu najmu za marzec, na podstawie stosunku prawnego łączącego ją z córką powodów. Powodowie bowiem nie wstąpili w stosunek najmu po D. Ł., a stosunek ten wygasł w lutym 2012 r. wraz ze śmiercią najemczynie. Pozwana uznała, iż skoro powodowie oddali jej klucze do lokalu po dwóch tygodniach od śmierci córki, to należy jej się czynsz za marzec. Stanowisko takie jak już wyżej wskazano nie znajduje podstaw. Zarzut naruszenia art. 669§2 kc nie ma tu tym bardziej żadnego oparcia. Powodowie nie byli stroną umowy najmu z pozwaną i nie można wywodzić z niej obowiązku zapłaty czynszu najmu za marzec 2012 r. przez powodów, a więc za okres gdy był prawny umowy najmu się już zakończył. Jeśli w ocenie pozwanej po stronie powodów istniał obowiązek zapłaty kwoty 1700 zł, to pozwana winna była wskazać na podstawie jakiego stosunku prawnego, przytoczyć okoliczności faktyczne uzasadniające zapłatę powyższej kwoty, wykazać swoje żądanie zgodnie z art. 6 kc, a roszczenia w tym zakresie powinny przybrać w przedmiotowym procesie ewentualnie formę stosownego zarzutu potrącenia lub powództwa wzajemnego. Apelująca w żaden sposób nie skonkretyzowała jednak swych zarzutów względem powodów powołując się tak w toku postępowania, jak i w samej apelacji, wyłącznie na umowę najmu z D. Ł., która jednak wygasła i nie mogła być przedmiotem w/w roszczeń. W świetle powyższego przywołana przez skarżącą argumentacja, w zestawieniu z podstawą faktyczną i prawną rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania pozwu wskazaną przez Sąd Rejonowy, nie dawała podstaw do oddalenia powództwa w zakresie dotyczącym czynszu za marzec 2012r.

W tym stanie rzeczy apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, uznając apelację za bezzasadną, na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na przepisach art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz §13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.