

Sygn. akt II Ca 941/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2021 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ryszard Małecki

Protokolant: staż. Adrianna Kwaśnik

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2021 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań- Nowe Miasto i Wilda

z dnia 3 marca 2020 r. w sprawie z powództwa głównego

sygn. akt I C 1830/19

***uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.***

/ - / Ryszard Małecki

## UZASADNIENIE

Powództwem głównym powódka (pозwana wzajemna) M. M., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła o zasądzenie od pozwanego (powoda wzajemnego) J. S. kwoty 2.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 lipca 2019 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty z dnia 12 sierpnia 2019 r. orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany (powód wzajemny) J. S. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym, zaskarżył w całości nakaz zapłaty i wniósł o oddalenie powództwa głównego w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także kosztów dojazdu według przedłożonego spisu kosztów. Podniósł zarzuty bezzasadności roszczenia, braku zobowiązania do zwrotu kaucji, potrącenia wierzytelności będącej przedmiotem sporu z wierzytelnością pozwanego wskutek czego wierzytelności powódki została umorzona, nieistnienia rzekomego rozwiązania umowy w drodze porozumienia stron,

przysługiwania pozwanemu roszczeń pieniężnych wobec powódki w dniu rozwiązania umowy i opuszczenia lokalu, braku obligatoryjnej formy pisemnej rzekomego rozwiązania umowy pomiędzy stronami.

Pozwany (powód wzajemny) J. S. wytoczył również przeciwko powódce (pозwanej wzajemnej) M. M. powództwo wzajemne. Wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 500 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 września 2019 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty i powództwo wzajemne powódka (pозwana wzajemna) podtrzymała powództwo główne oraz wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego wnosząc w tym zakresie o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 3 marca 2020 r., wydanym w sprawie I C 1830/19, Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu odnośnie powództwa głównego w punkcie 1. oddalił powództwo, a w punkcie 2. kosztami procesu obciążył powódkę w całości, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu; odnośnie powództwa wzajemnego w punkcie 1 zasądził od pozwanej wzajemnej M. M. na rzecz powoda wzajemnego J. S. kwotę 500 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 września 2019 r. do dani zapłaty, a w punkcie 2 kosztami procesu obciążył pozwaną wzajemną w całości, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy poczynił następujące rozważania:

Powództwo główne okazało się bezzasadne, natomiast powództwo wzajemne zasługiwało na uwzględnienie. Odnosząc się do roszczenia głównego, Sąd stwierdził, że warunkiem koniecznym do jego uwzględnienia była w pierwszej kolejności jego wymagalność. Analizując treść § 4 ust. 4 umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej pomiędzy stronami, Sąd uznał, że ustalony w sprawie stan faktyczny w powiązaniu z postanowieniami zawartej pomiędzy stronami umowy najmu pozwalał na jednoznaczne przyjęcie, że na chwilę zamknięcia rozprawy, zgodnie z dyspozycją art. 316 § 1 k.p.c. roszczenie zgłoszone w powództwie głównym było niewymagalne.

Sąd miał na uwadze, że bezspornym pomiędzy stronami procesu było, że powódka (pозwana wzajemna) posiada w stosunku do pozwanego (powoda wzajemnego) zadłużenie w kwocie 510,89 zł z tytułu rachunków za opłaty eksploatacyjne. Tym samym zgodnie z powołanym wyżej postanowieniem umowy najmu, J. S. był zobowiązany do zwrotu kaucji w kwocie 2.000 zł w terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia umowy i opróżnienia lokalu przez najemcę pod warunkiem, że w tym dniu nie będą mu przysługiwać wobec M. M. roszczenia tytułu między innymi rachunków za opłaty eksploatacyjne. Skoro jak ustalono, że M. M. nie uregulowała należności z tego tytułu nie nadszedł jeszcze pierwszy dzień terminu, w którym powódka (pозwana wzajemna) mogłaby wystąpić do sądu z powództwem o zasądzenie świadczenia.

Sąd podkreślił, że rozliczenie zaliczki (kaucji) powinno nastąpić zgodnie z postanowieniami umownymi, których strony nie uchyliły, zatem warunkiem zwrotu kaucji było uprzednie uiszczenie przez powódkę (pозwaną wzajemną) pozostałych należności związanych z zakończeniem stosunku najmu, to jest uiszczenie należnych J. S. opłat eksploatacyjnych.

Przyjęcie, że wierzytelność z powództwa głównego jest niewymagalna, a powództwo przedwczesne z uwagi na nienadejście terminu spełnienia świadczenia z tytułu zwrotu kaucji skutkowało brakiem konieczności oceny zarzutu potrącenia z tytułu kary umownej za przedwczesne rozwiązanie umowy w kwocie 2.000 zł. Warunkiem oceny tego zarzutu było bowiem stwierdzenie wymagalności roszczenia, z którym świadczenie wzajemne jest potrącane.

Odnosząc się natomiast do pozwu wzajemnego, Sąd miał na uwadze, że powódka (pозwana wzajemna) wskazała, że bezspornym jest jej zobowiązanie do zapłaty tej kwoty.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka M. M..

Apelująca reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika zaskarżyła orzeczenie w części, tj. w zakresie oddalającym powództwo główne, zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 455 k.c. poprzez błędną wykładnię i nierozpoznanie istoty sprawy i uznanie powództwa za przedwczesne ze względu na brak wymagalności roszczenia głównego, w sytuacji, w której Sad I instancji w sposób nieprawidłowy zinterpretował treść § 4 pkt 4 umowy w świetle wymagalności roszczenia powódki, a także w sytuacji, w której termin wymagalności roszczenia został przez strony określony w protokole zdawczo-odbiorczym na dzień 15 kwietnia 2019 r. i postanowienia te, jako późniejsze zastąpiły postanowienia umowne określone w 4 pkt 4 umowy najmu.

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o:

- a) zmianę wyroku w zakresie powództw głównego poprzez uchylenie wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu,k
- b) zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 12 marca 2021 r. pełnomocnik apelującej podtrzymując wcześniejsze żądanie, wniósł dodatkowo o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 2.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 16 czerwca 2020 r. do dnia zapłaty

W odpowiedzi na apelację pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powódki okazała się zasadna, w zakresie, w jakim skutkowałą uchyleniem wyroku w zaskarżonej części i koniecznością przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Słusznym okazał się podniesiony w apelacji zarzut nierozpoznania istoty sprawy. Nierozpoznanie istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.) odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy Sąd I instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Taka sytuacja ma miejsce w niniejszym przypadku, gdyż Sąd Rejonowy bezpodstawnie oparł rozstrzygnięcie na uznaniu powództwa głównego wytoczonego przez M. M. za przedwczesne, wobec czego zaniechał analizy zasadności żądania pozwu w kontekście podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia.

Jak wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, oddalenie powództwa głównego przez Sąd I instancji opierało się na błędnym przeświadczeniu, że roszczenie o zwrot kaucji było niewymagalne. Swoje stanowisko w tym zakresie Sąd Rejonowy wywiódł z treści § 4 pkt 4 umowy najmu. Jak wynika z niekwestionowanych ustaleń faktycznych powódka M. M. zamieszkiwała w lokalu pozwanego do dnia 29 marca 2019 r. W tym samym dniu pozwany podpisał umowę z nowym najemcą. Jednocześnie na dzień wygaśnięcia umowy z powódką zalegała ona z płatnością opłat eksploatacyjnych w wysokości 510,89 zł. Bezspornym jest również, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany podniósł zarzut potrącenia przysługujących mu wierzytelności z tytułu umowy najmu z wierzytelnością powódki o zwrot kaucji wpłaconej przy zawarciu umowy. Sąd Rejonowy odnosząc się do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia uznał, że nie mógł być on badany z uwagi na brak wymagalności wierzytelności powódki przedstawionej do potrącenia. Argumentując powyższe Sąd I instancji odwołał się do przyjętej przez siebie interpretacji pierwszej części (tj. pierwszego zdania) § 4 pkt 4 umowy. Mianowicie Sąd wskazał, że warunkiem wymagalności roszczenia o zwrot wpłaconej kaucji jest brak jakichkolwiek zaległości wynikających z umowy najmu, w tym z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Sąd Okręgowy nie podziela dokonanej przez Sąd I instancji interpretacji tego zapisu, albowiem opierała się ona na jedynie na fragmentarycznej analizie wspomnianego postanowienia umownego.

Postanowienie przedmiotowego § 4 pkt 4 umowy najmu musi być wykładane literalnie, ale po analizie pełnej jego treści, w tym ostatniego zdania oraz z uwzględnieniem ujawnionego przez strony ich pojmowania tego postanowienia, a także właściwości zobowiązania i zasad doświadczenia życiowego w kontekście praktyki funkcjonowania instytucji kaucji w umowach najmu.

Przed przystąpieniem do dalszych rozważań, przypomnieć należy, że kaucja pieniężna jest jedną z powszechnych form zabezpieczenia roszczeń wynajmującego wynikających z umowy najmu. Jej istotą jest przeniesienie przez najemcę na wynajmującego określonej kwoty pieniężnej, stanowiącej z reguły wielokrotność czynszu. W przypadku lokali mieszkalnych ustawodawca wprost wskazał, że zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Ustawodawca wyraźnie wskazał ponadto, że kaucja ta podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu (art. 6 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego – dalej: u.o.p.l.). Nie ulega wątpliwości, że na gruncie art. 353<sup>1</sup> k.c. (zasada swobody umów) strony mogą ustalić krótszy termin rozliczenia kaucji. W rozpoznawanej sprawie strony z tej możliwości skorzystały. We wspomnianym § 4 pkt 4 umowy najmu przewidziały bowiem, że „kaucja zostanie zwrócona najemcy w całości w terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania i opróżnienia lokalu przez najemcę, o ile w tym dniu nie będą wynajmującemu przysługiwały roszczenie przeciwko najemcy wynikające z umowy, w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu, z niezapłaconych faktur czy rachunków za opłaty eksploatacyjne. Wynajmujący oświadcza, że potrąci przysługujące mu roszczenia z kwoty kaucji”.

Wadliwość koncepcji przedstawionej przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wynikała z dwóch powodów. Po pierwsze, dokonana przez Sąd I instancji interpretacja § 4 pkt 4 umowy została przeprowadzona w oderwaniu od wspomnianego wcześniej art. 6 u.o.p.l., a w konsekwencji z naruszeniem istoty kaucji pieniężnej zastrzeżonej w umowie najmu, a po drugie z pominięciem drugiego zdania zamieszczonego w § 4 pkt 4 umowy, który wręcz nakładał na pozwanego (jako wynajmującemu) obowiązek potrącenia przysługujących mu roszczeń z tytułu umowy najmu z kwotą kaucji wpłaconą przez powódkę (najemcę).

Przypomnieć w tym miejscu należy, że art. 498 k.c. stanowi, iż jeżeli dwie osoby są jednocześnie względem siebie wierzycielami i dłużnikami, każda z nich może potrącić swą 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. Skutki prawne kompensaty są takie same, jak skutki zapłaty. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Z kolei według art. 499 k.c. potrącenie dokonywa się przez złożenie oświadczenia drugiej stronie. Ma ono moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Od potrącenia jako czynności materialnoprawnej odróżnić trzeba zarzut potrącenia, będący czynnością procesową. Oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 k.c., jest czynnością materialnoprawną, powodującą - w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 k.c. - odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi zatem materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia. Do dokonania potrącenia może dojść zarówno w ramach postępowania sądowego, jak i poza nim; w trakcie postępowania sądowego uprawniony może połączyć złożenie oświadczenia woli o potrąceniu z podniesieniem zarzutu potrącenia. Podniesienie w odpowiedzi na pozew zarzutu potrącenia jest tym samym równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeżeli oświadczenie takie nie zostało złożone wcześniej. Podnosząc zarzut potrącenia pozwany oświadcza bowiem swą wolę potrącenia; w przeciwnym razie podniesiony zarzut byłby bezskuteczny. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 356/08).

Z powyższych przepisów wynika, że oświadczenie o potrąceniu złożone drugiej stronie – z mocą wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe – dotyczyć może wyłącznie wierzytelności wymagalnych. W konsekwencji stanowisko Sądu Rejonowego, że wierzytelność powódki o zwrot kaucji nie była wymagalna z uwagi na obciążające ją zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 510,89 zł, nie znajduje uzasadnienia prawnego i jako takie pozostaje wadliwe. Przyjęcie koncepcji Sądu I instancji, że warunkiem rozliczenia kaucji po zakończeniu umowy najmu był brak jakichkolwiek roszczeń wynajmującego z tytułu rzeczonyj umowy, czyniłoby zastrzeżenie o potrąceniu zawarte w § 4 pkt 4 zd. 2 pozbawionym sensu. Jeśli bowiem uznać, że dopiero uregulowanie przez najemcę wszystkich zaległości powoduje postawienie roszczenia o zwrot kaucji w stan wymagalności, nałożenie na wyjmującego w umowie obowiązku dokonania potrącenia jego roszczeń z otrzymanej kaucji, jawi się jako bezprzedmiotowe. Gdyby warunkiem rozliczenia kaucji było uprzednie uregulowanie w całości zadłużenia obciążającego najemcę, wówczas kaucja podlegałaby zwrotowi w jej nominalnej wartości uiszczonyj przy zawieraniu umowy. W takiej sytuacji potrącenie nie byłoby w ogóle możliwe – z uwagi na brak wzajemnych wierzytelności nadających się do potrącenia.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy rozpozna zarzut potrącenia podniesiony przez pozwanego i orzeknie o żądaniu pozwu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Ryszard Małecki