

Sygn. akt VIII Ga 237/17

(...)

W dniu 1 września 2015 roku powódka M. L. wniosła w elektronicznym postępowaniu upominawczym pozew przeciwko E. W. i E. S., prowadzących działalność w formie spółki cywilnej o zapłatę kwoty 34 400 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty: 3 440 zł od dnia 15 grudnia 2013 roku, 3 440 zł od dnia 15 stycznia 2014 roku, 3 440 zł od dnia 15 lutego 2014 roku, 3 440 zł od dnia 15 marca 2014 roku, 3 440 zł od dnia 15 kwietnia 2014 roku, 3 440 zł od dnia 15 maja 2014 roku, 3 440 zł od dnia 15 czerwca 2014 roku, 3 440 zł od dnia 19 czerwca 2014 roku, 3 440 zł od dnia 15 sierpnia 2014 roku i od kwoty 3 440 zł od dnia 13 września 2014 roku wraz z kosztami postępowania. Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, że strony postępowania łączyła umowa najmu, przedmiotem której był lokal użytkowy. Powódka wskazała, że od listopada 2013 roku pozwane przestały regulować należności z tytułu czynszu najmu, a łączna zaległość pozwanych z tego tytułu stanowi równowartość kwoty dochodzonej pozwem.

Pozwane wniosły o oddalenie powództwa, wskazując, że nie otrzymały rachunków stanowiących podstawę żądania pozwu, że wobec kłopotów finansowych pozwanych i zamiaru zakończenia prowadzenia działalności powódka zadeklarowała wstrzymanie się z żądaniem zapłaty czynszu najmu do czasu poprawy kondycji finansowej prowadzonej przez nie działalności, czemu pozwane zaufały. Pozwane podniosły, że powódka pomimo składanych deklaracji wystąpiła przeciwko nim z powództwem, na podstawie którego uzyskała nakaz zapłaty. W reakcji na działanie powódki pozwane rozwiązały umowę najmu. Okres wypowiedzenia rozpoczął swój bieg z dniem 1 maja 2014 roku i zakończył się z końcem lipca 2014 roku, kiedy to także opuściły najmowany lokal. Zdaniem pozwanych żądanie zapłaty czynszu po dniu opróżnienia lokalu jest nieuzasadnione. Nadto pozwane wskazały, że w okresie listopad 2013 – lipiec 2014 roku dokonywały wpłat na rzecz powódki, których ta nie uwzględniła, a ponadto wskazały, że powódka nie zwróciła im kaucji uiszczonej przy zawieraniu umowy w kwocie 6 000 zł i oświadczyły, że dokonują jej potrącenia z należnością dochodzoną pozwem. Pozwane wskazały również, że postanowiły kontynuować działalność wyłącznie na skutek namów i deklaracji powódki związanej z wstrzymaniem czynszu najmu, a w konsekwencji powódka sama doprowadziła do powstania zadłużenia. W tym stanie rzeczy wytoczenie przez nią powództwa jawi się jako sprzeczne z art. 5 k.c.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podtrzymała swoje dotychczasowe twierdzenia i zaprzeczyła, jakoby namawiała pozwane do kontynuowania działalności. Powódka zaprzeczyła również, że okres wypowiedzenia umowy rozpoczął się w dniu 1 maja 2014 roku, podkreślając, że pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy otrzymała listem zwykłym nadanym w dniu 28 czerwca 2014 i z jego treścią zapoznała się na początku lipca, co oznacza, że trzymiesięczny okres wypowiedzenia upłynął w październiku 2014 roku. Powódka wskazała, że czynszu najmu domaga się do sierpnia 2014 roku włącznie, pomimo, że pozwane lokal opóźniły w połowie września 2014 roku. W odniesieniu do niezaliczonych wpłat powódka wskazała, że zostały one rozliczone na poczet zaległości na rzecz spółdzielni, w której zasobach był lokal, a które nie zostały objęte niniejszym postępowaniem. W odniesieniu do kaucji powódka wyjaśniła, że została ona rozliczona 16 lat temu na poczet należności za bezumowne korzystanie z pomieszczenia piwnicznego.

W replice pozwane podtrzymały swoje twierdzenia, wskazując, że powódka przyznała, że wstrzymała się z poborem czynszu do czasu poprawy kondycji finansowej pozwanych i wobec tego, że do tej poprawy nie doszło, nie ziszczył się warunek w postaci żądania zapłaty czynszu. Dodatkowo pozwane wskazały, że na poczet należności przysługujących spółdzielni w okresie luty – lipiec 2014 roku wpłaciły kwotę 3 910 zł. Dalej pozwane wskazały, że zgodnie z oświadczeniem z dnia 27 stycznia 2014 roku doszło pomiędzy stronami do porozumienia w zakresie ratalnej spłaty zaległości, a wytaczając powództwo w trakcie trwania układu ratalnego doprowadziła do tego, że świadczenie pozwanej stało się niemożliwe.

Wyrokiem z 22 lutego 2017 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie w sprawie o sygn. akt X GC 410/16 zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 27808,05 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 34.400 zł od 29 sierpnia 2015 r. do 17 sierpnia 2016 r. i od kwoty 27.808.05 zł od 18 sierpnia 2016 do dnia

zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1423,50 zł tytułem kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 24 stycznia 1997 roku powódka M. L. zawarła z pozwanymi E. S. i E. W. oraz I. T. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S., przy ul. (...) o powierzchni 83,4 m². Czynsz najmu został ustalony na równowartość 14 DEM (marek niemieckich) miesięcznie za 1m², płatny z góry w terminie do dnia 5 dnia każdego miesiąca. Najemczynie zobowiązane były także do wpłaty kaucji w kwocie 6 000 zł, którą uiszczyły. Lokal został przekazany do używania w stanie surowym. Najemczynie we własnym zakresie zobowiązały się do przystosowania lokalu na potrzeby działalności jaka miała być w nim prowadzona – apteka, w tym zobowiązały się do położenia w lokalu płytek ceramicznych, wytapetowania pomieszczeń, wyposażenia WC w umywalkę, prysznic, muszlę klozetową, a także miały założyć i podłączyć stację telefoniczną. Koszty w związku z tym poniesione przez pozwane miały zostać zaliczone na poczet czynszu najmu. Niniejsza umowa została zawarta na okres do dnia 1 lutego 2000 roku.

Najemczynie przystosowały lokal. Koszt wykonanych prac zamknął się kwotą 25 995,88 zł i zgodnie z umową został zaliczony na poczet należnego powódce czynszu.

W dniu 21 kwietnia 1997 roku powódka zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w S., umowę na podstawie której powódce zostało oddane do używania pomieszczenie piwniczne o powierzchni użytkowej 12,9 m². Koszt pomieszczenia zamknął się kwotą 6 450 zł, którą uiszczyły pozwane.

Aneksem z dnia 27 stycznia 2000 roku strony postępowania zwiększyły powierzchnię najmu o pomieszczenie piwniczne., tj. do powierzchni 96,3 m², zwiększając jednocześnie czynsz do 20 DEM za 1m². Okres obowiązywania umowy został przedłużony do dnia 1 lutego 2002 roku.

Strony zawierały także dalsze aneksy dotyczące m.in. wysokości należnego czynszu. Od 2011 roku ustalono, że czynsz najmu wynosić będzie 3 440 zł, a w miejsce dotychczas wystawianej faktury, w związku z tym, że powódka przestała być podatkiem VAT, miał być wystawiany rachunek.

W 2009 roku rozpoczęły się kłopoty finansowe pozwanych. W międzyczasie ze spółki wystąpiła również I. T.. Zaczęły się opóźnienia w płatnościach, rosło zadłużenie względem powódki, spółdzielni, i hurtowni dostarczających asortyment do prowadzonej przez pozwane apteki. W roku 2013 pomieszczenia apteki zostały zalane. Pozwane nosiły się z zamiarem zakończenia działalności. Powódka udzieliła pozwanym prolongaty w zapłacie czynszu do czasu poprawy sytuacji finansowej pozwanych oraz w ramach pomocy regulowała opłaty na rzecz spółdzielni.

W roku 2013 na opłaty za lokal składały się 775,71 zł tytułem miesięcznego czynszu oraz zaliczka na centralne ogrzewanie w wysokości 245,48 zł, a ponadto kwartalnie następowało rozliczenie wody i raz w roku należało uiszczyć opłatę za wieczyste użytkowanie. Suma opłat w 2013 roku wynosiła z tytułu czynszu 9 239,85 zł oraz pozostałych faktur 3 976,44 zł.

W dniu 30 września 2013 roku powódka wystawiła pozwanym rachunek nr (...) na kwotę 4 500 zł. Rachunek został pozwanym doręczony. Był to jedyny rachunek, który został pozwanym doręczony w latach 2013 i 2014.

W dniu 23 października 2013 roku z odszkodowania wypłaconego przez ubezpieczyciela w związku z zalaniem lokalu w roku 2013 pozwane dokonały na rzecz powódki wpłaty kwoty 3 300 zł tytułem zaległości. Ogólna wysokość odszkodowania przyznana w związku z zalaniem lokalu wyniosła kilkadziesiąt tysięcy złotych.

W dniu 28 października 2013 roku pozwane złożyły oświadczenie, w którym uznały zadłużenie wobec powódki na łączną kwotę 63 541 zł, na którą złożyły się kwota 56 720 zł tytułem zadłużenia lokalu oraz kwota 6 821 zł tytułem zadłużenia w opłatach za media należnych Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Na skutek wniesionego przez powódkę w dniu 4 marca 2014 roku przeciwko pozwanym powództwa Sąd Rejonowy Szczecin – P. i Zachód wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczy, w którym nakazał, aby pozwane zapłaciły na rzecz powódki kwotę 63 541 zł. Podstawą powództwa było oświadczenie pozwanych o uznaniu zaległości z dnia 28 października 2013 roku. Nakaz zapłaty uprawomocnił się.

W trzecim kwartale 2014 zadłużenie za lokal w Spółdzielni wynosiło łącznie 7 435,22 zł , na które składały się kwota 6 782,34 zł tytułem opłat eksploatacyjnych, kwota 407,70 zł tytułem odsetek nieterminowe wpłaty, 245,18 zł tytułem ogrzewania za miesiąc marzec 2014 roku. Wobec istniejącego zadłużenia Spółdzielnia wezwała powódkę do zapłaty należności, zobowiązując do spłaty zaległości w 15 ratach pierwsza po 435,22 zł płatna do dnia 4 kwietnia 2014 roku, następne po 500 zł do 10 dnia każdego miesiąca

Pozwane nigdy nie kwestionowały istnienia zadłużenia i oświadczeniem z dnia 27 stycznia 2014 roku zadeklarowały dokonywanie częściowych wpłat, w kwocie po 500 zł tygodniowo. Pozwane przez pierwsze 5 tygodni wywiązywały się z zobowiązania i począwszy od 25 lutego 2014 roku, przez kolejne 5 tygodni dokonywały wpłat po 500 zł. Kolejnych wpłat począwszy od dnia 16 maja 2014 roku pozwane dokonywały w różnej wysokości nieprzekraczającej 200 zł. Łącznie w okresie od dnia 25 lutego 2014 roku do dnia 5 lipca 2014 roku pozwane dokonały na poczet należności przysługujących Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wpłat w łącznej wysokości 3 910 zł.

Powódka za okres najmu : listopad 2013 roku – sierpień 2014 roku wystawiła pozwanym następujące rachunki:

- nr (...)na kwotę 3 440 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc listopad 2013 roku, płatny w terminie 14 dni,
- nr (...)na kwotę 3 440 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc grudzień 2013 roku, płatny w terminie 14 dni
- nr (...)na kwotę 3 440 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc styczeń 2014 roku, płatny w terminie 14 dni ,
- nr (...) na kwotę 3 440 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc luty 2014 roku,
- nr (...) na kwotę 3 440 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc marzec 2014 roku,
- nr (...)na kwotę 3 440 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc kwiecień 2014 roku,
- nr (...) na kwotę 3 440 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc maj 2014 roku,
- nr (...) na kwotę 3 440 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc czerwiec 2014 roku,
- nr (...) na kwotę 3 440 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc lipiec 2014 roku,
- nr(...)na kwotę 3 440 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc sierpień 2014 roku,

Powódka nie doręczyła pozwanym wystawionych rachunków.

W okresie od listopada 2013 – do lipca 2014 roku pozwane dokonywały na rzecz powódki wpłat, które łącznie zamknęły się kwotą 6 850 zł. W tytule dokonywanych wpłat wskazywały "zasilenie konta", "wpłata", „spłata”, „czynsz”, nie wskazując na poczet konkretnie której z zaległości wpłaty dokonały.

Pozwane sporządziły pismo w którym oświadczyły, że z dniem 1 maja 2014 roku wypowiadają umowę najmu. Pismo to zostało nadane w placówce pocztowej w dniu 28 czerwca 2014 roku. Z treścią pisma powódka zapoznała się na początku lipca 2014 roku.

Pozwane zakończyły prowadzenie działalności – apteki z końcem lipca 2014 roku. Przed wydaniem lokalu pozwane przeprowadziły remont, który był wykonywany w sierpniu 2014 roku. Powódka nie stawiała się na ustalony termin wydania lokalu, w związku z czym klucze do lokalu pozostawione zostały w pobliskim sklepie (Ż.). Powódka klucze odebrała po powrocie z zagranicy w połowie września 2014 roku.

Pismem z dnia 20 stycznia 2015 roku pozwane wezwały powódkę do zapłaty kwoty 24 654,21 zł tytułem zwrotu uiszczonej przy zawieraniu umowy kaucji w kwocie 6000 zł powiększonej o odsetki ustawowe obliczone od dnia dokonania wpłaty w kwocie 18 654,21 zł.

W odpowiedzi powódka poinformowała pozwane, że kaucja w kwocie 6 000 zł została zaliczona na poczet należności z tytułu bezumownego korzystania w pomieszczenia piwnicznego w okresie luty 1997 – styczeń 2000 zł, wobec czego brak jest podstaw do jej zwrotu.

Pismami z dnia 24 sierpnia 2015 roku powódka wezwała pozwane do zapłaty zaległości w łącznej wysokości 34 400 zł tytułem czynszu najmu za okres listopad 2013 – sierpień 2014 roku w terminie do dnia 31 sierpnia 2015 roku. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Dokonując oceny prawnej żądania powódki Sąd Rejonowy uznał je za uzasadnione w części, wskazując, iż podstawę prawną żądania stanowiły postanowienia łączącej strony umowy oraz przepis art. 659 § 1 k.c. zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Odnosząc się kolejno do argumentacji pozwanych, Sąd I instancji w pierwszej kolejności zwrócił uwagę, że brak doręczenia rachunków, nie może przesądzać o braku obowiązku zapłaty. Sąd przywołał pogląd Sądu Najwyższego, że faktura stanowi powszechnie przyjęty dokument rozliczeniowy, którego doręczenie umożliwia dłużnikowi podjęcie czynności mających na celu sprawdzenie, czy świadczenie jest należne tak co do zasady, jak i co do wysokości oraz umożliwia podjęcie czynności finansowych zmierzających do spełnienia świadczenia. Jednak brak wystawienia rachunku i jego doręczenia nie powoduje zdaniem Sądu Rejonowego braku obowiązku zapłaty, obowiązek ten wynika bowiem wyłącznie ze stosunku prawnego łączącego strony, a tym wypadku umowy najmu - umowa przewidywała obowiązek zapłaty czynszu z góry, w terminie do 5 dnia miesiąca. Wobec tego Sąd Rejonowy uznał za pozbawione znaczenia dla obowiązku zapłaty czynszu okoliczności związane z wystawieniem rachunku i jego doręceniem. Rozstrzygając spór do co daty, z jaką umowa uległa rozwiązaniu, a więc i także czasu, do jakiego powódka uprawniona była do naliczania czynszu najmu, Sąd I instancji zwrócił uwagę, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy jest oświadczeniem jednostronnym, a o jego skuteczności należy rozstrzygać przez pryzmat art. 61 § 1 zd. 1 k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy dał wiarę powódce, że zapoznała się z jego treścią dopiero na początku lipca 2014 roku; świadczyła o tym koperta, w której pismo zostało nadane i znajdujące się na niej stemple pocztowe, wskazujące, że pismo zostało nadane dopiero w dniu 28 czerwca 2014 roku (sobota), co przy uwzględnieniu czasu niezbędnego na obrót korespondencji, dało podstawę do przyjęcia, że powódka istotnie miała możliwość zapoznania się z pismem na początku lipca 2014 roku, a w konsekwencji umowa uległa rozwiązaniu dopiero z końcem października 2014 r. i powódka jest uprawniona do żądania czynszu za okres wskazany w pozwie, tj. od listopada 2013 roku do sierpnia 2014 roku w żądanej wysokości (34 400 zł). Wobec takich ustaleń za pozbawioną znaczenia uznał też Sąd Rejonowy datę rzeczywistego wydania lokalu, skoro do czasu upływu okresu wypowiedzenia pozwane miały obowiązek opłacać czynsz najmu, a okres ten upłynął 2 miesiące, po naliczeniu przez powódkę ostatniej z opłat czynszowych (sierpień 2014 roku).

Rozważając zarzut pozwanych o nierozliczeniu przez powódkę wpłat w łącznej wysokości 6 850 zł, Sąd I instancji zwrócił uwagę, że fakt zapłaty był niesporny, jednak kwota zobowiązań pozwanych była znacznie wyższa. Pozwane już na dzień 28 października 2013 roku zalegały bowiem z zapłatą kwoty 56 720 zł tytułem czynszu najmu oraz kwoty 6 821 zł tytułem opłat za media w SM (...), zaś na dzień 17 marca 2014 roku wysokość zaległości w opłatach na rzecz w spółdzielni za najmowany lokal wynosiła: tytułem czynszu kwotę 6.782,34 zł + odsetki za nieterminowe wpłaty w kwocie 407,70 zł + kwota 245,18 zł tytułem opłat za centralne ogrzewanie. Sąd Rejonowy podkreślił, że niespornym jest, że pozwane w okresie od 25 lutego 2014 roku do 5 lipca 2014 roku na poczet zaległości w SM (...) dokonały wpłaty kwoty 3 910 zł, jednakże same bieżące opłaty za ten okres to prawie 6 000 zł., zaś przy uwzględnieniu łącznie z sierpniem 2014 roku 7 000 zł. W ocenie Sądu I instancji oznacza to zatem, że dokonywane przez pozwane wpłaty jedynie częściowo pokrywały bieżące opłaty, w konsekwencji czego zadłużenie z tego tytułu wzrosło o ok. 3 000. zł.

Sumując bowiem bieżące zadłużenie z kwotą 7435,22 zł, wskazaną w piśmie spółdzielni z dnia 17 marca 2014 roku (k. 133) , łączna niezaspokojona zaległość z tytułu opłat należnych spółdzielni przekroczyła kwotę 10 400 zł.

Biorąc więc pod uwagę, że z dowodów wpłat przedstawionych przez pozwane za okres listopad 2013 roku - lipiec 2014 roku na kwotę 6 850,00 zł oraz dowodu wpłaty z ubezpieczenia na kwotę 3 300 zł, daje to kwotę zbliżoną do wysokości istniejącej zaległości wobec spółdzielni (łącznie 10 150 zł), co pozwoliło Sądowi Rejonowemu przyjąć, że wpłaty te w zasadzie pokryły tę zaległość.

Dodatkowo Sąd I instancji zwrócił uwagę, że powódka, zaliczając dokonane w okresie listopad 2013 - lipiec 2014 roku wpłaty na poczet zaległości w spółdzielni, postąpiła prawidłowo w zgodzie z art. 451 k.c. Pozwane bowiem dokonując tych wpłat jako tytuł zapłaty wskazywały: „zasilenie konta”, „wpłata”, „spłata” czy „czynsz” bez skonkretyzowania na poczet której z zaległości wpłata powinna zostać zaliczona. W efekcie więc wobec tak nieprecyzyjnego określenia, powódka mogła zaliczyć wpłaty praktycznie na wszelkie należności ze stosunku najmu, a w konsekwencji Sąd Rejonowy nie uwzględnił zarzutu zapłaty kwoty 6 850 zł na poczet należności dochodzonych niniejszym pozwem.

Za nieuzasadniony uznał Sąd Rejonowy zarzut, że żądanie powódki pozostaje sprzeczne z art. 5 k.c. i jako takie powinno zostać oddalone. Zdaniem tego Sądu choć istotnie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że powódka udzieliła pozwany prolongaty, to jednak nie oznacza to, że prolongata ta była bezterminowa, albo, że powódka w ogóle zrezygnowała z zapłaty należności. Jako niezrozumiałe ocenił Sąd I instancji twierdzenia pozwanych, że zadłużenie wystąpiło na skutek okoliczności, za które nie ponoszą odpowiedzialności, a winą za taki rozwój zdarzeń obarczyć należy powódkę. Trudna sytuacja finansowa pozwanych, spowodowana spadkiem obrotów i zalaniem lokalu i asortymentu apteki nie była w żadnej mierze związana i wywołana działaniami powódki. Sąd stwierdził, że za takie działanie nie można uznać egzekwowania na drodze sądowej roszczeń przysługujących powódce. Zdaniem Sądu Rejonowego skoro pozwane korzystały z lokalu, to powódka miała prawo po upływie określonego czasu żądać zapłaty należnego jej czynszu, albowiem sama też ponosi koszty działalności i oczekuje zwrotu zainwestowanych środków.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy ocenił zarzut potrącenia niezwróconej pomimo rozwiązania umowy najmu kaucji w kwocie 6 000 zł powiększonej o należne ustawowe odsetki. W tym zakresie Sąd I instancji przywołał unormowanie art. 498 k.c. i wskazał, że fakt uiszczenia kaucji i brak jej zwrotu były niesporne, a powódka nie mogła skutecznie zaliczyć kaucji na poczet wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń piwnicznych przed objęciem ich umową najmu w latach 1997 – 2000. Nie zostało bowiem wykazane, że pozwane w tym okresie rzeczywiście z tych pomieszczeń korzystały, a nadto zgodnie z postanowieniami łączącej strony umowy, kaucja mogła być zaliczona jedynie na poczet zaległości wynikających z umowy, a za takie nie można uznać rzekomego bezumownego korzystania z piwnicy. Wobec tego Sąd Rejonowy uznał, iż pozwany przysługuje roszczenie o zwrot wpłaconej przy zawieraniu umowy kaucji, zwracając uwagę, że postanowienia umowy nie przewidywały momentu, w którym kaucja miała podlegać zwrotowi, a w konsekwencji – jako roszczenie bezterminowe - zgodnie z art. 455 k.c. powinna zostać zwrócona niezwłocznie po wezwaniu do jej zwrotu. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynikało, że pozwane po raz pierwszy zwróciły się do powódki o zwrot uiszczonej kaucji wraz z odsetkami pismem z dnia 20 stycznia 2015 roku. W braku zarówno dowodu nadania, jak i dowodu doręczenia tego pisma, Sąd Rejonowy przyjął, że powódka najpóźniej mogła zapoznać się z jego treścią w dniu 12 lutego 2015 roku (z tej daty pochodzi pismo powoda odwołujące się do tego oświadczenia), a w konsekwencji również z tym dniem roszczenie o zwrot kaucji stało się wymagalne. Odsetki za opóźnienie w zwrocie wskazanej kwoty należało więc liczyć dopiero od dnia następnego, tj. od dnia 13 lutego 2015 roku do dnia w którym pozwane oświadczenie o potrąceniu złożyły, co nastąpiło pismem z dnia 1 czerwca 2016 roku. Wysokość tak ustalonych odsetek zamknęła się kwotą 591,95 zł. Sąd Rejonowy nie podzielił poglądu pozwanych co do możliwości naliczania odsetek od kaucji od daty jej wpłacenia, wskazując, że nie sposób uznać, że powódka od tego dnia pozostawała w opóźnieniu co do jej zwrotu.

Z tytułu zwrotu uiszczonej przy zawieraniu umowy kaucji łącznie z odsetkami zwrotowi podlegała więc kwota 6 591,95 zł i o taką kwotę powództwo, z uwagi na dokonanie skutecznego potrącenia, podlegało oddaleniu. W tej kwestii Sąd Rejonowy podkreślił jeszcze, że późniejsze oświadczenie o potrąceniu uiszczonej przez pozwane kaucji przy

zawieraniu umowy z wierzytelnością stwierdzoną nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w dnia 14 kwietnia 2014 roku złożone przez powódkę nie mogło okazać się skuteczne, albowiem w wyniku złożonego przez pozwaną oświadczenia o potrąceniu wierzytelność, którą powódka zamierzała potrącić z przysługującą jej należnością stwierdzoną nakazem zapłaty uległa umorzeniu w całości.

Ostatecznie Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest uzasadnione co do kwoty 27 808,05 zł. Uzasadniając rozstrzygnięcie w zakresie odsetek Sąd wskazał treść art. 481 k.c. i 455 k.c. , zwracając uwagę, że choć udzielenie prolongaty okazało się bez znaczenia dla oceny zasadności roszczenia, to jednak stanowiło podstawę do ustalenia wymagalności roszczenia dochodzonego pozwem. W tym zakresie wskazano, że choć powódka przedstawiła do akt postępowania rachunki, w których wyznaczony był 14-dniowy termin płatności, to jednak wobec udzielonej prolongaty w zapłacie czynszu, upływ terminu oznaczonego w rachunku nie powodował wymagalności należności. Wobec deklaracji powódki o terminie wymagalności nie mogła decydować także treść umowy. Skoro bowiem strony porozumiały się, że powódka przez pewien okres czasu nie będzie żądać zapłaty czynszu, czego zewnętrznym przejawem było niewystawianie rachunków, pozwane nie mogły pozostawać w opóźnieniu z jego zapłatą. Mając przy tym na uwadze, że pierwszym bezspornym dowodem, że powódka zażądała od pozwanych czynszu za okres dochodzony pozwem było wezwanie do zapłaty z 24 sierpnia 2015 roku, które zostało odebrane przez pozwane 28 sierpnia 2015 roku uznać należało, że dopiero od dnia 29 sierpnia 2015 roku pozostawały one w opóźnieniu i od tej daty, do dnia złożenia oświadczenia o potrąceniu (17 sierpnia 2016 roku) należało liczyć odsetki od kwoty 34 400, albowiem dopiero wówczas część należności dochodzonej pozwem uległa umorzeniu z kwota przedstawioną do potrącenia. O dalszych odsetkach od kwoty 27 808,05 zł Sąd orzekł od dnia następnego po dokonaniu potrącenia, tj. od dnia 18 sierpnia 2016 roku.

Uzasadniając rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu Sąd I instancji przywołał treść art. 102 k.p.c. i stwierdził, że trudna sytuacja finansowa pozwanych uzasadnia obciążenie pozwanych jedynie połową kosztów postępowania poniesionych przez powódkę.

Powyższy wyrok pozwane zaskarżyły w punkcie I i III, żądając jego zmiany przez oddalenie powództwa, zmiany uzasadnienia wyroku Sądu I instancji dotyczącego wskazania podstaw oddalenia powództwa w zakresie punktu II wyroku przez wskazanie, iż żądanie powódki jest od początku niezasadne, a nie, że podlega oddaleniu z uwagi na skuteczność zarzutu potrącenia oraz zasądzenia na rzecz pozwanych kosztów postępowania za obie instancje.

Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego zarzucono:

- oparcie wyroku na dokumentach podrobionych – rachunkach spreparowanych przez powódkę na potrzeby procesu;
 - błędną ocenę materiału dowodowego w postaci ww. rachunków, przez ustalenie, że powódka wystawiła je pozwanym;
1. błędne ustalenie, że wystawienie rachunków nie jest konieczne do powstania zobowiązania do zapłaty czynszu, mimo zawartych w pozwie twierdzeń powódki, że czynsz miał być opłacany na podstawie rachunków oraz mimo brzmienia aneksu do umowy, zgodnie z którym na czynsz wystawiany miał być rachunek;
 2. naruszenie prawa materialnego – art. 89 k.c. przez nieuwzględnienie warunku zawieszającego możliwość żądania czynszu, mimo ustalenia, że powódka udzieliła pozwanym prolongaty w zapłacie czynszu do czasu poprawy sytuacji finansowej pozwanych, a sytuacja ta nadal się nie poprawiła, a więc warunki się nie ziścił;
 3. naruszenie prawa materialnego – art. 5 k.c. przez nieuwzględnienie postawy powódki, jej przyczynienie się do powstania zadłużenia, wytoczenia powództwa mimo prolongaty w zapłacie czynszu do czasu poprawy sytuacji finansowej oraz wytoczenia powództwa w czasie obowiązywania układu ratalnego i wywiązywania się z niego przez pozwane;

4. błędne przyjęcie, że umowa nie określała terminu zwrotu kaucji i kaucja nie była oprocentowana oraz naruszenie art. 359 § 1 i 2 k.c. przez nieuwzględnienie oprocentowania kaucji od momentu jej wpłacenia do momentu potrącenia;
5. błędną ocenę materiału dowodowego w postaci dowodów wpłat dokonanych przez pozwane i ustalenie, że nie wskazywało one na poczet jakiego zadłużenia placą oraz zaliczenie wszystkich wpłat na poczet należności wobec SM (...);
6. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny materiału dowodowego, dokonanie błędnej oceny tego materiału oraz przyjęcie w sposób jednostronny dobrej woli powódki i zasadności jej roszczeń.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, wskazując, że zarzuty zawarte w apelacji są nieuzasadnione, a rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego odpowiada prawu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych okazała się nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy poddał ponownej analizie materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem Rejonowym i stwierdził, że materiał ten został oceniony właściwie. Sąd Rejonowy należycie przeprowadził postępowanie dowodowe i ocenił jego wyniki, w rezultacie niewadliwie ustalił stan faktyczny i prawidłowo ocenił go pod względem prawnym. Zarówno ustalenia faktyczne jak i rozważania prawne Sądu Rejonowego Sąd Odwoławczy przyjmuje za własne, bez konieczności ponownego ich przytaczania.

Nie są uzasadnione zarzuty apelacji dotyczące naruszenia zasad oceny dowodów oraz błędów w ustaleniach faktycznych. Stosownie do treści art. 233 § 1 k.p.c., Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis ten daje wyraz obowiązywaniu zasady swobodnej oceny dowodów. W judykaturze przyjmuje się, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 r., I ACa 180/08, (...) Prawnej LEX nr 468598).

Zdaniem pozwanych Sąd Rejonowy miał błędnie ustalić, że powódka „wystawiła rachunki pozwanym”, podczas gdy pozwane rachunków tych nie otrzymały, a powódka także we wcześniejszym okresie nie wystawiała rachunków. Jednak Sąd Rejonowy nie ustalił, iż rachunki zostały pozwanym doręczone (w części uzasadnienia dotyczącej stanu faktycznego znajduje się ustalenie przeciwne), zaś sformułowanie „powódka wystawiła rachunki pozwanym” oznacza tylko tyle, iż w wystawionych przez powódkę rachunkach pozwane widnieją jako dłużniczki, a w takich wypadkach potocznie mówi się o wystawieniu rachunku „komuś”, a nie wystawieniu rachunku, w którym ktoś widnieje jako zobowiązany do zapłaty. Samo sformułowanie, jakkolwiek niezbyt precyzyjne, nie może być podstawą do czynienia Sądowi Rejonowemu zarzutu, że popełnił błąd ustalając, iż rachunki określonej treści, wskazujące pozwane jako dłużniczki, zostały przez powódkę wystawione.

Za nieporozumienie należy uznać zarzut, iż wyrok oparto na dokumentach podrobionych – rachunkach wystawionych przez powódkę tytułem czynszu. O podrobieniu dokumentu w rozumieniu art. 270 § 1 i 2 kodeksu karnego mówi się wówczas, gdy dokument nie pochodzi od tej osoby, w której imieniu został sporządzony. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że „podrobienie stanowi zamach na autentyczność dokumentu, bowiem sprawca sporządza dokument przy zachowaniu pozorów, że pochodzi on od innej osoby”. Od podrobienia należy odróżnić przerobienie

- czyli takie oddziaływanie na dokument, gdy osoba nieupoważniona zmienia jego autentyczność. Takie działanie musi więc polegać na nieuprawnionym wprowadzeniu zmiany do dokumentu autentycznego - a więc przerobienie dokumentu przez osobę, od której ten dokument nie pochodzi i która nie ma prawa wprowadzania jakichkolwiek zmian do tego dokumentu. Najczęściej polega to bądź na usunięciu tekstu pierwotnego i zastąpienie go innym lub też wymazaniu określonego fragmentu dokumentu. W niniejszej sprawie poza wszelkimi wątpliwościami pozostaje fakt, że rachunki znajdujące się w aktach sprawy zostały wystawione przez powódkę, nie były przerabiane i powódka nie zmierzała do tego, by wprowadzić kogokolwiek w błąd co do tego, kto jest wystawcą tych rachunków. Fakt, iż nie zostały one pozwanym doręczone, albo też że zostały one wystawione przed procesem, w żaden sposób nie prowadzi do wniosku, że są to dokumenty spreparowane.

Sąd Rejonowy nie popełnił też błędu w ustaleniach faktycznych przyjmując, iż pozwane nie wskazywały, na poczet jakiego zadłużenia wpłacając dane kwoty i że suma wpłat wykazywanych przez pozwane w niniejszym postępowaniu nie wskazuje na zaspokojenie w jakiegokolwiek części roszczeń objętych pozwem. Po pierwsze, większość dowodów wpłat przedstawionych przez pozwane zgodnie z ustaleniem Sądu Rejonowego nie wskazuje konkretnych tytułów wpłat. Niektóre nie zawierają ich w ogóle, inne wskazują ogólnikowo „czynsz, spłata, zasilenie”. Część – opiewająca łącznie na kwotę 3910 zł – zawiera adnotacje „na poczet Kielni”. Ewentualny spór może dotyczyć wyłącznie kwoty 2800 zł, bo taką kwotę pozwane wpłaciły z adnotacją na pokwitowaniu „na poczet czynszu”. W tym miejscu należy odwołać się do treści umowy, w której pozwane zobowiązały się regulować nie tylko czynsz należny powódce, ale także opłaty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotowego lokalu, jak opłaty za czynsz, energię, gaz, wodę, wywóz nieczystości (§4 umowy). Wobec tego ogólne określenie „czynsz” nie może przesądzać o tym, iż wolą pozwanych była wpłata na poczet czynszu należnego powódce, skoro jedną z opłat, które pozwane miały regulować na rzecz spółdzielni był również ogólnie pojęty czynsz. Jeśli więc pozwane płaciły wskazując wyraźnie, iż wpłata dotyczy należności na poczet spółdzielni, to stosownie do art. 451 § 1 k.c. powódka nie miała prawa zaliczyć tej wpłaty inaczej (i zgodnie z ustalonym stanem faktycznym nie robiła tego). Natomiast wpłaty bez wskazania konkretnej należności i bez przyjęcia pokwitowania stosownie do art. 451 § 3 k.c. z mocy prawa zaliczają się na poczet należności najdawniej wymagalnych, a niespornym jest, że pozwane zaprzestały regulowania należności z umowy na długo przez listopadem 2013 r., który jest pierwszym miesiącem objętym pozwem w niniejszej sprawie. To zaś prowadzi do wniosku, że wpłaty dokonane przez pozwane nie dotyczyły należności objętych niniejszą sprawą i takie ustalenie Sądu Rejonowego jest prawidłowe.

Nie jest zasadny zarzut, iż Sąd Rejonowy wadliwie przyjął, że wystawienie rachunków za czynsz nie było konieczne do powstania zobowiązania do zapłaty czynszu. Pozwane w apelacji eksponują twierdzenia pozwu, jednak Sąd dokonuje ustaleń przede wszystkim na podstawie dowodów przedstawianych przez strony. Jeśli dowody te prowadzą do wniosków odmiennych niż wynikające z twierdzeń stron, to oczywistym jest, że prawidłowo ustalony stan faktyczny powinien wynikać z dowodów, a nie twierdzeń. Ustalenie, że zgodnie z umową czynsz miał być płatny z góry do konkretnej daty, jest w pełni prawidłowe, albowiem koresponduje z dokumentem – umową zawartą w formie aktu notarialnego, w którym to dokumencie w § 7 wyraźnie wskazano, iż czynsz jest płatny z góry w terminie do piątego dnia każdego miesiąca, bez wskazania, iż zapłata następuje na podstawie rachunku czy faktury. Nie może zmieniać tej oceny aneks, w którym wskazano, że za wynajem wystawiany będzie rachunek, ponieważ z jego treści wyraźnie wynika, iż zmiana wynikała z zaprzestania rozliczania przez powódkę podatku VAT, a nie z woli stron, aby to wystawienie rachunku powodowało wymagalność czynszu.

Ostatni z zarzutów w tej kwestii – przekroczenie granic swobodnej oceny materiału dowodowego przez dokonanie błędnej oceny tego materiału oraz przyjęcie w sposób jednostronny dobrej woli oraz powódki zasadności jej roszczeń – jest tak ogólnikowy, że uniemożliwia rzeczową polemikę. Pozwane nie wskazały, jakie konkretnie ustalenie Sądu Rejonowego w tej kwestii jest wadliwe, jakie zasady oceny dowodów zostały przez ten Sąd naruszone, a samo sformułowanie sprowadza się do przyjęcia, że błędem Sądu było uznanie powództwa za uzasadnione.

Nie został przez Sąd Rejonowy naruszony przepis art. 89 k.c. Pozwane wskazywały w tym zakresie, że powódka zgodziła się nie żądać czynszu aż do czasu, gdy nastąpi poprawa sytuacji finansowej pozwanych, a więc strony uzgodniły warunek, od którego zależała wymagalność czynszu i warunek ten się nie ziścił. Zgodnie z art. 89 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, powstanie lub

ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek). Warunek jest zastrzeżeniem umownym, zatem strony winny zawrzeć w sposób nie budzący wątpliwości dodatkowe porozumienie, które odraczałoby płatność czynszu do czasu wystąpienia zdarzenia przyszłego i niepewnego. W niniejszej sprawie na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego trudno mówić o zawarciu takiego porozumienia. Powódka zeznała, iż miała pozwanym „dać spokój, aż wyjdą na prostą”, ale pozwane miały przekazać powódce to, co dostaną z ubezpieczenia, pozwana E. W. używa słów „na razie nie będziemy musiały płacić czynszu”. Strony nie poczyniły zatem stanowczych ustaleń co do okresu, na jaki płatność czynszu będzie odroczone, z pewnością też za warunek nie może być uznane określenie „na razie” lub „aż wyjdą na prostą”, są to bowiem określenia bardzo ogólnikowe. Nawet gdyby przyjąć, że płatność czynszu miała być odroczone do czasu poprawy sytuacji finansowej pozwanych, to także takie ustalenie nie mogłoby zostać uznane za warunek, bowiem z uwagi na jego nieprecyzyjność nie można byłoby ustalić, czy warunek ziścił się, czy nie. Świadczy o tym także treść zeznań powódki – dla niej ową poprawą miał być moment otrzymania przez pozwane odszkodowania po zalaniu apteki, tymczasem bezspornym jest, że pozwane z sum otrzymanych od ubezpieczyciela na rzecz powódki przeznaczyły bardzo niewielką – w stosunku do całego zadłużenia – kwotę 3.300 zł. Zatem opisana przez strony prolongata to raczej wyraz dobrej woli powódki, niż stanowcze ustalenie, spełniające kryteria umożliwiające uznanie go za warunek w rozumieniu art. 89 k.c.

Nie jest również uzasadniony zarzut, iż Sąd Rejonowy naruszył treść art. 5 k.c. Przepis ten stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Pozwane starały się wyeksponować nielojalność powódki, którą wywodziły z tego, iż powódka namawiając je do kontynuowania działalności, sama wygenerowała zadłużenie, a następnie wniosła przeciwko pozwanym pozew o zapłatę należności czynszowych, mimo, iż pozwane dobrowolnie spłacały zadłużenie zgodnie z zawartym porozumieniem. Sąd Okręgowy nie znajduje w materiale dowodowym podstaw do tego, by działania powódki uznać za nielojalne. Przeciwnie, z materiału tego wynika, iż powódka przez długi czas szła pozwanym na rękę, jednocześnie sama narażając się na pogorszenie swojej sytuacji materialnej (pisma ze spółdzielni mieszkaniowej pokazują, iż powódka na skutek zaniechań pozwanych sama popadła w długi, które musiała spłacać w ratach). W tym miejscu trzeba zaakcentować, że pozwane to osoby prowadzące działalność gospodarczą, a więc w myśl art. 355 § 2 k.c. zobowiązane do zachowania należytej staranności, którą określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Z chwilą popadnięcia w kłopoty finansowe pozwane winny były przeprowadzić szczegółową analizę, pozwalającą określić perspektywy podjętej działalności. Wobec tego nie można uznać, że fakt, iż powódka „namawiała” pozwane do kontynuowania działalności zdejmuje z pozwanych całkowicie odpowiedzialność za jej dalsze prowadzenie, w sytuacji, gdy działalność ta przynosiła straty. Nie sposób też uznać, że pozwane są zwolnione z obowiązku zapłaty za korzystanie z cudzej rzeczy tylko dlatego, iż właściciel proponował pomoc, polegającą na czasowym wstrzymaniu się z żądaniem czynszu. Jak wynika z zebranego materiału dowodowego, kłopoty finansowe pozwanych zaczęły się już w 2009 r. Pozwana E. S. zeznała, że w 2012 r. działalność zaczęła przynosić dochód. Mimo to w październiku 2013 r., kiedy spisano oświadczenie o uznaniu długu, zaległość pozwanych z tytułu czynszu wynosiła 56720 zł, co stanowi równowartość czynszu za ponad 16 miesięcy. Oznacza to, że pozwane nie dokonały żadnej analizy, czy dalsza działalność apteki jest opłacalna i kontynuowały ją, prowadząc do narastania zadłużenia. Nie można zgodzić się z pozwanymi, jakoby nakaz zapłaty, uzyskany przez powódkę w kwietniu 2014 r., przesądził o „ostatecznej klęsce finansowej” pozwanych, jak to określono w uzasadnieniu apelacji. Do wniosku o zwolnienie od kosztów pozwane dołączyły dokumenty wskazując, że ich zadłużenie narastało także u innych podmiotów, i tak, (...) S.A. w T. uzyskała przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w listopadzie 2013 r., bankowy tytuł egzekucyjny został wystawiony w grudniu 2013 r., pozwane miały narastające zadłużenie także u innych podmiotów. Nie sposób zatem obarczać powódki odpowiedzialnością za to, że pozwane nie potrafiły oszacować ryzyka prowadzenia działalności gospodarczej i prowadziły ją przez szereg miesięcy zadłużając się coraz bardziej.

Pozwane eksponują w apelacji własne niekorzystne położenie finansowe, ale całkowicie pomijają fakt, iż przez ich zachowanie także powódka popadła w kłopoty finansowe, o czym świadczą dokumenty ze spółdzielni (...) dotyczące ratalnego spłacania zadłużenia za lokal.

Pozwane podkreślają też w apelacji, że powódka wniosła przeciwko nim pozew mimo obowiązywania i wykonywania przez pozwane „układu ratalnego”. Owym układem ratalnym określone jest oświadczenie z 27.01.2014 r., w którym pozwane zobowiązały się wpłacać na rzecz powódki po 500 zł tygodniowo. W tym zakresie jednak zwrócić należy uwagę na dwie kwestie. Po pierwsze, trudno za „układ” uznać jednostronne oświadczenie pozwanych o zamiarze spłat. Po drugie, w sprawie nie ma dowodów na to, że oświadczenie to pozwane podpisały w związku ze zobowiązaniem się powódki, iż w razie spłat zgodnych z owym oświadczeniem powódka nie skieruje sprawy do sądu. Wreszcie pozwane podkreślają w apelacji, iż wykonywały „układ” zgodnie jego treścią, wpłacając co tydzień kwotę 500 zł, jednakże pomijają, że wpłaty dokonywane między 18 lutego a 31 marca 2014 r. były wpłatami nie przeznaczonymi bezpośrednio dla powódki, lecz wpłatami na poczet zadłużenia w spółdzielni mieszkaniowej. Jeśli więc powódka przez półtora miesiąca nie otrzymała żadnej kwoty przypadającej jej, to nie sposób uznać, że wniesienie pozwu stanowiło naruszenie zasad współżycia społecznego, takich jak wzajemna lojalność czy uczciwość kupiecka.

Ostatni z zarzutów apelacji dotyczy niewłaściwego zdaniem pozwanych zinterpretowania umowy stron i przyjęcia, że umowa nie przewidywała terminu zwrotu kaucji oraz że kaucja podlega oprocentowaniu dopiero od momentu wezwania do jej zwrotu. § 7 umowy stanowił, że pozwane tytułem kaucji wpłacą powódce 6000 zł, która to kwota będzie zwrócona wraz z odsetkami po wygaśnięciu umowy, z tym że w razie jakichkolwiek zaległości najemców z tytułu umowy wynajmująca może z kaucji potrącić owe zaległości. Zdaniem pozwanych kaucją powinna podlegać oprocentowaniu od momentu wpłaty, a skoro nie określono stopy odsetek, to w myśl art. 359 § 1 i 2 należą się odsetki ustawowe. W ocenie Sądu Okręgowego taka interpretacja wskazanego postanowienia umowy jest nie do przyjęcia. Istotą kaucji jest zabezpieczenie potencjalnych roszczeń wynajmującego przeciwko najemcy. Zatem momentem, w którym kaucja staje się wymagalna, jest moment wygaśnięcia umowy najmu. Wprawdzie w umowie wskazano, iż kaucja podlega zwrotowi z odsetkami, ale nie tylko nie wskazano wysokości stopy tych odsetek, ale nie wskazano także momentu, od którego odsetki te należy naliczać. W szczególności brak jest w umowie postanowienia, że owe odsetki naliczane będą od momentu wpłaty kaucji, co jest nader istotne w niniejszej sprawie, skoro umowę zawarto w 1997 r., a odsetki ustawowe obowiązujące w latach trwania umowy sięgały nawet 35%. W takiej sytuacji nie można w zgodzie z logiką i doświadczeniem życiowym przyjąć, że zgodnym zamiarem stron było waloryzowanie kaucji przez poddanie jej oprocentowaniu wyższemu niż możliwe do uzyskania na lokatach bankowych i w sposób prowadzący do wygenerowania zadłużenia odsetkowego trzykrotnie przekraczającego wartość samej kaucji. Strona pozwana nie naprowadziła dowodów, zmierzających do ustalenia takiego zamiaru stron, a literalna interpretacja umowy nie pozwala uznać, iż strony zamierzały nałożyć na powódkę takie zobowiązanie, sprzeciwiające się istocie i celowi kaucji. Wobec tego Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że kaucja podlega oprocentowaniu dopiero od momentu wygaśnięcia umowy najmu.

Z wyżej przedstawionych przyczyn apelacja, jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. Wskazany przepis stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu według doktryny zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, lecz także dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy zwolnienia – na podstawie art. 102 – z obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego. W orzecznictwie wskazuje się, że subiektywne przekonanie o słuszności swojego stanowiska może być przesłanką zastosowania wskazanego przepisu. W niniejszej sprawie Sąd wziął pod uwagę złą sytuację materialną pozwanych, wynikającą z dokumentów złożonych na potrzeby wniosku o zwolnienie od kosztów, ale także uwzględnił, że pozwane, z racji długotrwałej i poprawnej współpracy z powódką były bardzo emocjonalnie zaangażowane w spór i subiektywnie przekonane o słuszności swojego stanowiska, jakoby to powódka nie dochowała wobec nich zasad

lojalności i uczciwości, co doprowadziło do kontynuowania procesu także przed sądem odwoławczym. Z tego względu Sąd Okręgowy zdecydował, by pozwanych nie obciążać kosztami tego postępowania.

SSO A. B. SSO N. G. SSR (del.) A. W.

Sygn. akt VIII Ga 237/17

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)