

Sygnatura akt I C 3/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 29-04-2016 r.

Sąd Rejonowy w Strzelinie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Iwona Łabęcka

Protokolant: Agata Borchuch

po rozpoznaniu w dniu 21-04-2016 r. w Strzelinie

sprawy z powództwa (...) Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W.

przeciwko K. K.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanego K. K. na rzecz strony powodowej (...) Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W. kwotę 2.200,- zł (dwa tysiące dwieście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 08.06.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 717,- zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 3/16

UZASADNIENIE

Powód (...) Bank S.A. z siedzibą w W. pozwem z dnia 26 października 2015 roku wniósł o zasądzenie od pozwanego K. K. kwoty 2200 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 08 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty. Uzasadniając swoje roszczenie powód podał, że w dniu 09 marca 2009 roku zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego należącego do pozwanego. W dniu 18 marca 2009 roku wpłacił pozwanemu kaucję w wysokości 2200 zł. Kaucja ta zabezpieczała zapłatę czynszu i podlegała zwrotowi w ciągu 7 dni od zwrotu przez powoda przedmiotu najmu pozwanemu. Powód opłacał na rzecz pozwanego czynsz. Pismem z dnia 18 kwietnia 2014 roku powód wypowiedział pozwanemu umowę. Pozwany podczas odbioru mieszkania nie zgłosił dodatkowych uwag co do jego stanu. Pozwany był zatem zobowiązany do zwrotu kaucji na rzecz powoda, czego nie uczynił mimo wezwania go do tego.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w dniu 04 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Strzelinie nakazał pozwanemu, by zapłacił powodowi dochodzoną pozwem kwotę wraz z odsetkami i kosztami procesu.

Opisany wyżej nakaz zapłaty pozwany zaskarżył sprzeciwem w całości. Podniósł zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot kaucji, które to roszczenie przedawnić się miało – zgodnie z art. 677 k.c. – z upływem jednego roku. Nadto powód wskazał, że wpłaconą przez pozwanego kaucję zaliczył na poczet opłat eksploatacyjnych, które nie zostały przez powoda uiszczone w okresie trwania najmu.

Sąd ustali następujący stan faktyczny:

W dniu 09 marca 2009 roku między powodem a pozwanym zawarta została umowa najmu mieszkania położonego we W. przy ul. (...) wraz z miejscem postojowym nr 32 w garażu podziemnym. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony. Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu na kwotę 2200 zł. Oprócz czynszu najemca zobowiązał się do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją przedmiotu najmu. Strony ustaliły ryczałtową kwotę na media w

wysokości 300 złotych miesięcznie. Strony przewidziały możliwość rozwiązania umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. W terminie 7 dni od opróżnienia przez najemcę lokalu po zakończeniu okresu najmu winna mu być zwrócona kaucja.

Dowód:

- umowa najmu, k. 9-10v.

Kaucja w przewidzianej w umowie wysokości została przez powoda uiszczona pozwanemu. Okoliczność ta została przyznana przez pozwanego.

Miesięczny czynsz najmu był przez powoda regulowany w przewidzianej umową wysokości, podobnie jak zryczałtowana opłata za korzystanie z mediów. Okoliczność ta została przyznana przez pozwanego.

Pismem z dnia 18 kwietnia 2014 roku powód wypowiedział umowę najmu łączącą go z pozwanym. w dniu 31 maja 2014 roku pozwany odebrał od powoda mieszkanie, nie zgłaszając do jego stanu żadnych uwag.

Dowód:

- oświadczenie powoda, k. 12,
- protokół zdawczo – odbiorczy, k. 11.

Sąd zważył co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Bezsporny między stronami był sam fakt zawarcia umowy najmu lokalu jak i jej zakończenie z dniem 31 maja 2014 roku. Fakty te, stwierdzone stosownymi dokumentami (dokument umowy, oświadczenie o jej wypowiedzeniu, protokół zdawczo-odbiorczy) nie budziły wątpliwości Sądu. Niewątpliwe (przyznane przez pozwanego, który wskazywał w swych oświadczeniach, iż uiszczoną mu kaucję potrącił z należnościami przysługującymi mu od powoda) było także uiszczenie przez powoda kaucji w przewidzianej umową wysokości; jak również to, iż powód uiszczał czynsz i ryczałt na opłaty eksploatacyjne (co przyznał pozwany w treści sprzeciwu). Rozważyć zatem należało, czy spełnione zostały przesłanki do domagania się przez powoda jej zwrotu (czy przysługiwało mu wobec pozwanego roszczenie o jej zwrot), a jeśli tak – czy pozwany mógł skierować przeciw temu roszczeniu skuteczne zarzuty.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: ustawa) zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. W ocenie Sądu dopuszczalne jest skrócenie terminu na zwrot kaucji w drodze umowy, normie tej należy bowiem przydać charakter semiimperatywny, dopuszczający modyfikowanie jej na korzyść najemcy, zwłaszcza w sytuacji, gdy w umowie przewidziano długi (wynoszący w praktyce nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2 miesiące) okres wypowiedzenia umowy najmu, zapobiegając tym samym sytuacji, w której wynajmujący mógłby zostać zaskoczony nagłym obowiązkiem zwrotu kaucji. W oparciu o przytoczony wyżej przepis art. 6 ust. 4 ustawy, przy uwzględnieniu § 3 ust. 3 umowy (określającego siedmiodniowy termin na zwrot kaucji liczony od zwrotu lokalu wynajmującemu) należy zatem stwierdzić, że roszczenie powoda o zwrot kaucji istniało i stało się wymagalne w dniu 07 czerwca 2014 roku, tj. 7 dni po zdaniu przez niego lokalu w dniu 31 maja 2014 roku.

Wobec powyższego rozważyć należy podniesione przez pozwanego zarzuty skierowane przeciw temu roszczeniu.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż roszczenie powoda, dochodzone pozwem po mniej niż 1,5 roku od chwili jego wymagalności, nie uległo przedawnieniu. Nie znajduje do niego zastosowania art. 677 k.c., zgodnie z którym

roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Przepis ten wskazuje dwie kategorie roszczeń najemcy, które przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy: roszczenia o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczenia o zwrot nadpłaconego czynszu. Roszczenia o zwrot wniesionej kaucji nie sposób zaliczyć do którejkolwiek z tych kategorii; nie sposób także rozciągać zakresu normowania cytowanego przepisu na to roszczenie w drodze wykładni rozszerzającej.

Rozważenia wymaga zatem drugi z podniesionych przez pozwanego zarzutów, tj. zarzut potrącenia roszczenia o zwrot kaucji z roszczeniem przysługującym pozwanemu wobec powoda w związku z nieuregulowaniem przez niego opłat eksploatacyjnych.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że brzmienie umowy nie daje pozwanemu prawa do domagania się od pozwanego pokrycia wyższej niż 300 złotych miesięcznie kwoty tytułem kosztów eksploatacyjnych. Umowa (§ 3 ust. 1) stwierdza bowiem, że pozwany zobowiązany był do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, wprost jednak wskazuje, iż koszty te regulowane będą w formie miesięcznego ryczałtu wynoszącego 300 zł miesięcznie. Zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy nie dał podstaw do przyjęcia, by zamiar stron był inny niż obciążanie powoda z tego tytułu jakimikolwiek innymi opłatami przekraczającymi ustalony ryczałt. Jednocześnie nie budzi wątpliwości, iż uzgodniona kwota ryczałtu była przez powoda miesięcznie na rzecz pozwanego uiszczana. Nie sposób zatem przyjąć, by po stronie powoda mogły powstać z tego tytułu jakiegokolwiek należności nadające się do potrącenia.

Dalej zauważa Sąd, iż nawet gdyby przyjąć odmienną interpretację, tj. taką, iż mimo jednoznacznej treści umowy powód zobowiązany był do wnoszenia opłat odpowiadających rzeczywistym opłatom ponoszonym przez pozwanego związanym z eksploatacją mieszkania, to nie sposób uznać, by pozwany należycie wykazał ich wysokość. Przedstawione przez niego wydruki (k. 59-64) nie pozwalają na ustalenie, od kogo pochodzą (nie są one podpisane, nie sposób przydać im zatem waloru nawet dokumentu prywatnego), jakiego lokalu dotyczą (oznaczenie lokalu „(...)” jest dla Sądu niezrozumiałe, brak w treści umowy potwierdzenia, by rzeczywiście właśnie taki lokal był jej przedmiotem; samo nazwisko pozwanego umieszczone na wydruku nie może zmienić tej oceny, jako że pozwany może być przecież właścicielem więcej niż jednego lokalu przy ul. (...) lub 15C we W.), brak jest wreszcie możliwości ich weryfikacji pod kątem zgodności ze stanem faktycznym (rzeczywistą wysokością opłat, którymi obciążany był przez zarządcę nieruchomości pozwany). Nie sposób uznać również za dowód na wysokość opłat eksploatacyjnych obciążających powoda przedstawionych przez niego wydruków bankowych potwierdzających dokonywanie przelewów na rzecz określonych podmiotów (dostawców energii i telewizji kablowej), samo regulowanie należności nie świadczy bowiem samo przez się o istnieniu zobowiązania w danej wysokości, brak jest też możliwości ustalenia, z tytułu jakich umów, z jakich lokalem związanym, pozwany należności te regulował. W ocenie Sądu pozwany winien udowodnić wysokość obciążających go opłat eksploatacyjnych poprzez przedstawienie jednoznacznych dowodów potwierdzających wysokość, istnienie i związek ze spornym lokalem poszczególnych opłat, tj. np. kompletnych (obejmujących także cenniki i regulaminy) umów z przedsiębiorcami dostarczającymi media oraz faktur VAT potwierdzających trwanie umowy w danym okresie i obciążenie pozwanego stosownymi opłatami.

Wreszcie, nawet gdyby przyjąć, że istnienie i wysokość należności związanych z eksploatacją mieszkania została przez powoda wykazana, jego zarzut wciąż nie zasługiwałby na uwzględnienie wobec niedokonania samej czynności potrącenia. Cytowany wyżej art. 6 ust. 4 ustawy wyraźnie przewiduje możliwość potrącenia z kaucji należności przysługujących wynajmującemu, samo potrącenie winno jednak nastąpić w sposób przewidziany w art. 498 i nast. k.c., a zatem w drodze oświadczenia woli złożonego drugiej stronie (tak m.in. Sąd Okręgowy we Wrocławiu w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 listopada 2014 roku, sygn. akt II Ca 1263/14). Zauważyć należy, iż sama czynność prawna polegająca na potrąceniu wierzytelności jest czym innym niż czynność procesowa polegająca na podniesieniu zarzutu potrącenia. Dokonania pierwszej, czy to w toku postępowania sądowego, czy to na wcześniejszym etapie, pozwany nie udowodnił, ograniczając się jedynie do twierdzenia w toku postępowania, iż powództwo jest niezasadne

z uwagi na dokonane przez niego potrącenie. Skuteczne podniesienie w toku procesu zarzutu potrącenia jest zaś uzależnione od wykazania, iż sama czynność prawna w postaci potrącenia rzeczywiście miała miejsce.

Wobec powyższego zarzuty pozwanego należy uznać za niezasadne.

Biorąc pod uwagę wskazaną wyżej datę wymagalności roszczenia powoda o zwrot kaucji, uznać należy, że należą mu się odsetki za opóźnienie od dnia 08 czerwca 2014 roku. Zgodnie bowiem z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd zauważa, że wysokość odsetek ustawowych wskazanych w cytowanym przepisie uległa zmianie w trakcie trwania stosunku prawnego łączącego strony (art. 56 ustawy z dnia 09 listopada 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw). Do dnia 31 grudnia 2015 roku wysokość należnych wierzycielowi odsetek ustawowych – w tym odsetek przewidzianych w art. 481 § 1 k.c. – ustalana była rozporządzeniem Rady Ministrów. Od dnia 01 stycznia 2016 roku wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie określa natomiast treść art. 481 § 2 k.c., zgodnie z którym – w braku odmiennego zastrzeżenia w umowie – odpowiada ona stopie referencyjnej Narodowego Banku Polskiego powiększonej o 5,5 punktu procentowego. Zasadne jest zatem zasądzenie na rzecz powoda odsetek ustawowych za okres przed 31 grudnia 2015 roku oraz odsetek ustawowych za opóźnienie począwszy od dnia 01 stycznia 2016 roku.

Wobec powyższego należało orzec jak w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach oparł Sąd na treści art. 98 § 1 k.c., biorąc pod uwagę, iż powód wygrał sprawę w całości i poniósł koszty postępowania związane z uiszczeniem opłaty sądowej (100 zł), ustanowieniem profesjonalnego pełnomocnika (600 zł) oraz uiszczeniem opłaty skarbowej związanej ze złożeniem w Sądzie dokumentu pełnomocnictwa (17 zł) – łącznie 717 zł, którą to kwotę należało zasądzić na jego rzecz od pozwanego.