

Sygn. akt XV Ca 1805/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Paszyńska-Michałowska (spr.)

Sędzia: SO Maciej Agaciński

Sędzia: SO Jarosław Grobelny

Protokolant: prot. sąd. Agata Lipowicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko M. K.

o zapłatę

oraz sprawy z powództwa M. K.

przeciwko M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez M. S.

od wyroku łącznego Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 6 czerwca 2013 r.

sygn. akt V C 349/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanej M. K. na rzecz powódki M. S. kwotę 1.493,20 zł (jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote dwadzieścia groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lutego 2012 r. do dnia zapłaty;
2. kosztami procesu obciąża pozwaną M. K., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu;
3. oddala powództwo M. K. przeciwko M. S.;
4. zasądza od powódki M. K. na rzecz pozwanej M. S. kwotę 600 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od M. K. na rzecz M. S. kwotę 501 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

/-/ M. Agaciński/-/ A. Paszyńska - Michałowska/-/ J. Grobelny

UZASADNIENIE

Powódka M. S. pozwem złożonym do Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, domagała się zasądzenia od pozwanej M. K. kwoty 1.493,20 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lutego 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 17 czerwca 2009 r. zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu. W związku z podpisaniem umowy powódka uiściła na rzecz pozwanej kwotę 4.000 zł kaucji, która miała zostać zwrócona po ustaniu stosunku najmu i zwrocie lokalu. Powódka zaznaczyła, że mimo wypowiedzenia przez nią umowy najmu i przekazaniu lokalu pozwanej w dobrym stanie, pozwana nie zwróciła powódce wpłaconej kaucji. Zważywszy, że powódka zalegała pozwanej z zapłatą kwoty 2.506,80 zł z tytułu dwumiesięcznego czynszu i zużycia energii elektrycznej, powódka dokonała potrącenia i dochodzi od pozwanej jedynie kwoty 1.493,20 zł.

W dniu 20 marca 2012 r. referendarz sądowy wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając zgodnie z żądaniem powódki.

Pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, domagając się oddalenia powództwa oraz zasądzenia na jej rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana zaprzeczyła, aby powódka uiściła na rzecz pozwanej 4.000 zł kaucji zwrotnej. Podała, że zgodnie z § 6 umowy najmu kwota 4.000 zł stanowiła szacunkową wycenę kosztów remontu mieszkania i rzeczywiście miała podlegać zwrotowi, jednakże remont przeprowadzony przez powódkę ograniczał się jedynie do odmalowania ścian, na poczet czego pozwana przesłała powódce przekaz pieniężny w kwocie 350 £ i dlatego roszczenie powódki należy uznać za bezzasadne. Zresztą powódka i tak nie mogłaby domagać się zwrotu kosztów remontu lokalu, gdyż zdała pozwanej lokal w stanie pogorszonym, co w myśl § 6 umowy najmu wyklucza żądanie zwrotu wydatków na remont. Nadto zdaniem pozwanej § 6 zawartej umowy jest sprzeczny z bezwzględnie obowiązującym art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z którego wynika, że kaucja musi mieć charakter pieniężny.

Ustosunkowując się do zarzutów podniesionych w sprzeciwie powódka wskazała, że w faktycznie nie uiściła kaucji w formie pieniężnej, a w postaci wykonania remontu w lokalu pozwanej. Koszt tego remontu strony oszacowały w umowie na kwotę 4.000 zł i zgodnie postanowiły, że kwota ta zostanie zwrócona powódce. Nawet zaś jeśli § 6 umowy najmu nie dotyczył kaucji zabezpieczającej w prawnym znaczeniu tego słowa, to okoliczność ta nie świadczy o nieważności § 6 umowy, w którym przewidziano, że pozwana ma obowiązek świadczyć na rzecz powódki 4.000 zł po zwrocie pozwanej lokalu w stanie nie pogorszonym, co w realiach sprawy nastąpiło. Kwota 4.000 zł stanowi przychód w majątku pozwanej, który nie musi mieć charakteru pieniężnego. Powódka podniosła nadto, że kwota 4.000 zł została w umowie określona w sposób ryczałtowy, a zatem wykazywanie zakresu przeprowadzonych prac i ich kosztów jest bezprzedmiotowe. Powódka zwróciła również uwagę, że umowa najmu została zawarta w dniu 17 czerwca 2009 r., natomiast przekaz na kwotę 350 £ został wykonany w dniu 21 maja 2009 r., co zaprzecza twierdzeniom pozwanej, iż stanowił on zapłatę za wykonany przez powódkę remont.

Pozwem z dnia 30 lipca 2012 r., złożonym do Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, powódka M. K. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. S. kwoty 2.506,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami: - od kwoty 1.200 zł od dnia 11 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz - od kwoty 1306,80 zł od dnia 11 listopada 2011 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwana M. S. zalega jej z zapłatą dwumiesięcznego czynszu najmu lokalu w łącznej kwocie 2.400 zł oraz z zapłatą należności za energię elektryczną w kwocie 106,80 zł. M. K. zaznaczyła, że pozwana sama przyznała, że nie zapłaciła tych należności, gdyż powołała się ich potrącenie ze swoją wierzytelnością z tytułu kaucji zabezpieczającej w kwocie 4.000 zł. Potrącenie nie było jednak skuteczne, gdyż pozwanej nie przysługiwała żadna wierzytelność w stosunku do powódki.

W odpowiedzi na pozew pozwana M. S. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazała, że ze względu na wykonanie remontu lokalu przysługiwała jej w stosunku do M. K. wierzytelność w kwocie 4.000 zł, o czym stanowił § 6 umowy najmu. Wierzytelność ta została

przedstawiona do potrącenia z wierzytelnością powódki z tytułu czynszu i zużycia energii elektrycznej w kwocie 2.506,80 zł i dlatego to M. K. jest obecnie dłużniczką w zakresie kwoty 1.493,20 zł.

Sprawa z powództwa M. K. przeciwko M. S. została zarejestrowana pod sygnaturą V Nc (...). Postanowieniem z dnia 6 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, na podstawie art. 219 k.p.c., połączył sprawę z powództwa M. S. ze sprawą z powództwa M. K. do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Wyrokiem łącznym z dnia 6 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu:

I. w sprawie z powództwa M. S. przeciwko M. K.:

1. oddalił powództwo,
2. kosztami procesu obciążył powódkę,
3. zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, w tym 180 zł kosztów zastępstwa procesowego i 17 zł opłaty od pełnomocnictwa,
4. szczegółowe rozliczenie kosztów związanych z rachunkiem biegłego pozostawił referendarzowi sądowemu,

II. w sprawie z powództwa M. K. przeciwko M. S.:

1. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.506,80 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.200 zł od dnia 11 października 2011 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 1.306,80 zł od dnia 11 listopada 2011 r. do dnia zapłaty,
2. kosztami postępowania obciążył pozwaną,
3. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 717 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł kosztów zastępstwa procesowego i 17 zł opłaty od pełnomocnictwa.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W dniu 17 czerwca 2009 r. M. K. reprezentowana przez pełnomocnika T. M., jako wynajmująca zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego usytuowanego w K. na Os. (...) z M. S. - najemcą. Strony w § 2 umowy ustaliły miesięczny czynsz w wysokości 1.200 zł, płatny z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W § 4 umowy strony określiły, że wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu przez czas trwania umowy ponosić będzie najemca. W § 2 ust. 2 i § 6 umowy zapisano, iż najemca musiał wykonać generalny remont mieszkania, aby doprowadzić lokal do zamieszkania, a koszty tego remontu w ramach kaucji pokrywa najemca, wyceniając je na kwotę 4.000 zł, która podlega zwrotowi najemcy po przekazaniu lokalu w stanie nie pogorszonym wynajmującemu. Zgodnie z § 7 umowy została ona zawarta na czas nieokreślony.

Przed zawarciem umowy najmu M. K. przesłała ojcu M. S. M. Z. kwotę 350 £, przeliczoną i wypłaconą w wysokości 1.681,56 zł. M. Z. przy pomocy P. K., przed zawarciem umowy najmu, wykonał remont przedmiotowego lokalu mieszkalnego polegający na pomalowaniu ścian i sufitów w lokalu

Najemca nie wpłacił wynajmującemu kaucji zabezpieczającej w wysokości 4.000 zł.

Strony przy zawieraniu umowy najmu nie sporządziły protokołu zdawczo-odbiorczego.

W dniu 30 listopada 2011 r. umowa najmu została rozwiązana, po uprzednim jej wypowiedzeniu przez wynajmującego. W dniu rozwiązania umowy strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy, w którym jako usterkę wymieniono jedynie brak szyn do firan w pokojach, a stan mieszkania oceniono jako stan bez uwag.

W dniu 18 stycznia 2012 r. T. M. sporządził notatkę, w której wskazał na to, że po ponownym dokonaniu oględzin lokalu stwierdził następujące braki i uszkodzenia:

- brak we wszystkich pomieszczeniach karniszy do firan,
- brak we wszystkich pomieszczeniach, z wyjątkiem łazienki, lamp oświetleniowych,
- brak dwóch skrzydeł drzwi wewnętrznych,
- brak lustra w łazience,
- pękniętą płytkę podłogową w łazience.

M. S. nie zapłaciła M. K. czynszu za miesiące październik i listopad 2011 r., a także nie uiściła rachunku za prąd wystawionego za okres zużycia od dnia 25 sierpnia 2011 r. do dnia 26 października 2011 r. na kwotę 106,80 zł. Wskazany rachunek za prąd w dniu 2 grudnia 2011 r. uiścił pełnomocnik M. K. T. M..

Pismem z dnia 25 stycznia 2012 r. pełnomocnik M. K. wezwał M. S. do zapłaty kwoty 2.400 zł tytułem czynsz za październik i listopad 2011 r. oraz kwoty 106,80 zł tytułem opłaty za energię elektryczną i usługę dystrybucji za okres od dnia 25 sierpnia 2011 r. do dnia 26 października 2011 r. W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pełnomocnik M. S. podniósł, iż kaucja zabezpieczająca w wysokości 4.000 zł nie została zwrócona M. S. i zaproponował dokonanie potrącenia roszczeń wzajemnych, wzywając do zapłaty kwoty 1.493,20 zł stanowiącej różnicę pomiędzy kaucją a nieuiszczonym czynszem i rachunkiem za prąd.

Sąd Rejonowy wskazał, że wiarygodność dokumentów zgromadzonych w sprawie nie budziła wątpliwości Sądu, a strony w tym zakresie nie czyniły żadnych zastrzeżeń. Zeznania świadka M. Z. Sąd I instancji uznał za wiarygodne w zakresie, w którym wynikało z nich, iż przed zawarciem umowy najmu na zlecenie najemcy, w uzgodnieniu z wynajmującym, został wymalowany lokal. Sąd Rejonowy zaznaczył, że nie miał podstaw do uznania, iż w lokalu poza malowaniem wykonywano inne prace wskazywane przez świadka, wobec braku ku temu jakichkolwiek dowodów. Zdaniem Sądu zeznania świadka były zgodne jedynie z mało wiarygodnymi zeznaniami świadka K. – wujka M. S.. Sąd Rejonowy uznał za częściowo niewiarygodne zeznania świadka T. M.. Sąd nie dał wiary tej części zeznań świadka, w której świadek wskazywał na braki sprzętów w lokalu oraz uszkodzenia, albowiem w tym zakresie zeznania nie zostały potwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu, który został sporządzony w dniu zdania lokalu i podpisany przez świadka M.. Sąd I instancji wskazał, że zeznania świadka K. M. potwierdzają zeznania świadka T. M., jednakże część zeznań świadka, wskazującą na stan lokalu w dniu zdania lokalu przez najemcę, Sąd - z wyżej wymienionych już powodów - uznał za niewiarygodne. Sąd I instancji zaznaczył, że przesłuchana w sprawie M. S. przyznała, iż nie wpłaciła kaucji zwrotnej podając, że strony umowy uzgodniły koszt remontu lokalu przed jego wynajęciem na kwotę 4.000 zł, która miała być zwrócona jeśli w dniu zdania lokalu nie będzie żadnych zniszczeń i szkód. Zeznania najemcy lokalu świadczą zdaniem Sądu Rejonowego o tym, iż obie strony umowy błędnie zrozumiały instytucję kaucji zabezpieczającej, dążąc do ustalenia, iż może mieć ona inny charakter niż pieniężny. Zeznania te, które Sąd ocenił jako szczerze, nie pozwalały w ocenie Sądu na uznanie, iż strony uzgodniły, że przyszły najemca ma wykonać inne prace poza malowaniem lokalu. Zdaniem Sądu Rejonowego w związku z brakiem dowodów na uzgodnienia stron co do ustalenia innego zakresu prac budowlanych poza malowaniem lokalu, sporządzona przez biegłego opinia ustalająca koszty prac budowlanych w zakresie prac przyjętych przez biegłego jedynie na podstawie oświadczenia ojca M. S., okazała się mało przydatna dla ustalenia stanu faktycznego w sprawie.

Sąd Rejonowy zważył, że spór w sprawie dotyczył kwestii, czy strony ustaliły kaucję zabezpieczającą na kwotę 4.000 zł, podlegającą zwrotowi po zdaniu lokalu w stanie nie pogorszonym, poprzez uzgodnienie, iż koszt remontu lokalu, przed zawarciem umowy określony na 4.000 zł, poniesiony według deklaracji najemcy przez niego, uprawnia najemcę do żądania zwrotu kosztów remontu poprzez wypłacenie mu kwoty 4.000 zł przez wynajmującego, w przypadku zwrotu lokalu w stanie nie pogorszonym. Zdaniem Sądu bezspornie strony w dniu 17 czerwca 2009 r. zawarły umowę najmu lokalu będącego własnością M. K.. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje

się oddać w najem rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Kwestia wysokości czynszu oraz opłat eksploatacyjnych nie była kwestią sporną. W zawartej umowie strony wskazały, iż to najemca, niejako w ramach kaucji, pokrywa koszty generalnego remontu mieszkania (zakres remontu nie został określony w sposób precyzyjny w umowie), które to najemca wycenia na kwotę 4.000 zł, a kwota ta podlega zwrotowi najemcy po przekazaniu lokalu w stanie niepogorszonym wynajmującemu. Sąd Rejonowy podkreślił, że zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) zawarcie umowy najmu może być uzależnione od „wplacenia” 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. Z treści art. 6 ust. 1 wynika jednoznacznie, iż zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia kaucji zabezpieczającej. Użyte w przepisie słowo „wplacenie” oraz określenie jej górnego limitu oznacza, że kaucja ma charakter pieniężny – musi być nie tylko wyrażona w kwocie pieniężnej, ale realnie wpłacona – przekazana wynajmującemu w dowolnej już formie gotówkowej czy też bezgotówkowej np. poprzez przelew środków pieniężnych na konto bankowe. Wskazany przepis wyklucza ustalenie kaucji zabezpieczającej poprzez określenie wartości prac remontowych, które wykonał najemca przed zawarciem umowy najmu, a których wartość wynajmujący zobowiązuje się pokryć dopiero po przekazaniu lokalu w stanie niepogorszonym. W przedmiotowej sprawie najemca nie wpłacił 4.000 zł kaucji wynajmującemu (strona wynajmująca nie miała podstaw do żądania zapłaty kaucji, albowiem umowa nie przewidywała wpłacenia kaucji), zatem logicznym jest, iż po przekazaniu lokalu wynajmujący nie był zobowiązany do zwrotu kaucji w wysokości 4.000 zł. Sąd Rejonowy wskazał, iż strona pozwana próbowała wykazać, iż lokal był zdany z uszkodzeniami o których mowa w notatce z dnia 18 stycznia 2012 r., jednakże zdaniem Sądu notatka ta, podpisana jedynie przez pełnomocnika wynajmującego jest dokumentem mało wiarygodnym w zestawieniu z protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 30 września 2011 r. stwierdzającym, poza brakiem szyn do firan w pokojach (strona wynajmująca nie wykazała, że były one w lokalu w momencie oddania lokalu w najem), stan mieszkania jako stan bez uwag.

W ocenie Sądu Rejonowego w sprawie istotnym było ustalenie, jaki był zakres prac wykonanych przez najemcę przed zawarciem umowy i zaakceptowany przez stronę wynajmującą. Najemca nie wykazał, by poza wykonaniem prac malarskich jakiegokolwiek inne prace były wykonane w lokalu w ramach remontu, którego koszty miał ponieść wynajmujący po rozwiązaniu umowy i przekazaniu lokalu wynajmującemu. Wobec braku dowodów na wykonanie innych prac w ramach wyceny przez najemcę kosztów remontu na kwotę 4.000 zł należało zdaniem Sądu wskazać na art. 681 k.c., który do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, zalicza malowanie ścian. Wprawdzie M. S. w momencie wykonywania prac malarskich nie była jeszcze najemcą lokalu M. K., ale oczywistym było, iż wymalowanie ścian i sufitów nie było pracami adaptacyjnymi lokalu do celów mieszkaniowych, lecz było właśnie wykonane w ramach drobnych nakładów, które obciążyłyby najemcę po wprowadzeniu się do lokalu. Kwestię zakresu obowiązków najemcy precyzują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 6b ust.2 ustawy najemcę obciąża konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych (np. płytek), okien i drzwi czy też armatur, a także malowanie lub tapetowanie ścian oraz naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie okien i drzwi. Część kosztów prac budowlanych, których wykonanie podnosił najemca i tak w świetle wskazanego przepisu nie obciążałoby zatem wynajmującego, a najemcę. Sąd Rejonowy przyjął, że strony na podstawie art. 6f ustawy mogły odmiennie uregulować kwestię obowiązków najemcy, lecz w zawartej umowie brak zapisów regulujących wskazane kwestie i to w sposób wyraźnie jednoznaczny, precyzyjny, bezsporny oraz odmienny od w/w zapisów ustawowych.

Przedmiotem rozważań Sądu Rejonowego była także kwestia oceny zasadności roszczenia M. K. o zapłatę czynszu za październik i listopad 2011r. (ostatnie dwa miesiące najmu lokalu) oraz rachunku za prąd wystawionego za okres od dnia 25 sierpnia 2011 r. do dnia 26 października 2011 r., a więc za okres, w którym najemcą lokalu była M. S.. Najemca przesłuchany w sprawie przyznał, iż nie zapłacił czynszu za dwa ostatnie miesiące najmu, a także wskazanego rachunku za prąd uznając, iż należne jej są pieniądze z kaucji. Wobec powyższych ustaleń rozstrzygających, iż wynajmujący nie otrzymał kaucji w wysokości 4.000 zł, zatem oczywiście nie miał obowiązku zapłaty kwoty 4.000 zł na rzecz najemcy,

należało stwierdzić, iż roszczenie M. K. o zapłatę łącznej kwoty 2.506,80 zł (1.200 zł miesięcznego czynszu x 2 + 106,80 zł należności za prąd) jest zasadne. O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie § 3 i 4 umowy najmu określających, iż najemca był zobowiązany do zapłaty czynszu oraz opłat eksploatacyjnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca i na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

Sąd oddalił powództwo M. S. o zapłatę od M. K. kwoty 1.493,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 9 lutego 2012 r. do dnia zapłaty.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach Sąd Rejonowy wskazał art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła M. S., zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na:
 - a. uznaniu, iż nie ma dowodów poświadczających wykonanie innych prac w lokalu poza malowaniem w sytuacji, gdy powódka przedłożyła nagranie video wykonane przed remontem, na podstawie którego można oszacować zakres wykonanych prac,
 - b. uznaniu, iż opinia biegłego została sporządzona wyłącznie na podstawie oświadczenia ojca powódki w sytuacji, gdy biegły sporządził opinię przede wszystkim na podstawie materiału video, co zostało wskazane na drugiej stronie opinii,
2. dokonanie błędnego aktu subsumcji poprzez uznanie, iż zastosowanie znajduje art. 681 k.c. w zw. z art. 6b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w sytuacji, gdy wspomniane przepisy dotyczą „utrzymania” lokalu w stanie niepogorszonym, natomiast remont wykonany w sprawie służył „doprowadzeniu” lokalu do stanu umożliwiającego zamieszkiwanie,
3. nierozważenie przez Sąd I instancji innych, aniżeli zwrot kaucji, podstaw prawnych roszczenia o zwrot kosztów remontu.

Z powołaniem na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku łącznego poprzez uwzględnienie wytoczonego przez nią powództwa, oddalenie powództwa wytoczonego przez M. K. i zasądzenie na rzecz skarżącej zwrotu kosztów procesu w obu połączonych sprawach według norm przepisanych. Nadto skarżąca domagała się zasądzenia na jej rzecz od M. K. zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Należy zgodzić się ze skarżącą, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz powiązana z nimi ocena materiału dowodowego były błędne - jako niespójne i nielogiczne oraz sprzeczne z całokształtem materiału dowodowego. Również ocena prawna roszczeń dokonana przez Sąd I instancji nie zasługiwała na uwzględnienie.

Przede wszystkim wskazać należy, że remont wykonany przez skarżącą przed zawarciem umowy najmu lokalu nie polegał tylko na przeprowadzeniu prac malarskich – jak to wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. O tym, że prace remontowe wykonane w lokalu stanowiącym własność M. K. miały charakter gruntownego remontu świadczą jednoznacznie zeznania świadków M. Z. i P. K., zeznania powódki M. S., dokument w postaci umowy najmu z dnia 17 czerwca 2009 r., dokumentacja fotograficzna i filmowa zawarta na płycie CD dołączonej do pisma powódki z dnia 2 lipca 2012 r., a także sporządzona w sprawie opinia biegłego. Trzeba zaznaczyć, że nie było jakichkolwiek podstaw, by odmówić wiarygodności zeznaniom wymienionych świadków, pomimo że są oni blisko związani z M. S. (jeden z nich jest ojcem powódki, a drugi jej wujem). Omawiane zeznania są logiczne i konsekwentne, potwierdzają się wzajemnie i korelują z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Świadczenie szczegółowo opisali zakres prac remontowych wykonanych w lokalu, który miał zostać wynajęty, a ich słowa znalazły wsparcie nie tylko w zeznaniach powódki, ale przede wszystkim w materiale filmowym i fotograficznym zawartym na płycie CD

dołączonej do pisma z dnia 2 lipca 2012 r. (k. 60). Materiał ten w nad wyraz wymowny sposób unaocznia stan lokalu przeznaczonego do wynajmu przed wykonaniem remontu, jak i po nim. Z przedmiotowego materiału wynika dobitnie, że prace remontowe miały szeroki zakres i z pewnością nie ograniczały się do pomalowania ścian i sufitów – jak to błędnie przyjął Sąd Rejonowy. Należy przy tym zwrócić uwagę na treść umowy najmu zawartej przez strony niniejszego procesu. Umowa ta w jej § 2 ust. 2 obejmuje zgodne oświadczenie stron, w którym wskazano wprost, że powódka M. S. musiała wykonać generalny remont lokalu, aby doprowadzić go do stanu zdatnego do zamieszkania. Umowa była zawarta po wykonaniu prac remontowych, zatem takie, jak wyżej przytoczono, jej sformułowanie wskazuje, że remont generalny został rzeczywiście przeprowadzony i to w uzgodnieniu z wynajmującą. Przyjęty w umowie koszt remontu świadczy też o tym, że remont nie mógł dotyczyć wyłącznie malowania mieszkania (koszt ten byłby wówczas zdecydowanie niższy). W tym stanie rzeczy ocena dowodów przeprowadzona w sprawie przez Sąd Rejonowy musi być uznana za pobieżną i jednostronną, a ustalenie dotyczące ograniczonego zakresu remontu wykonanego w lokalu, jako oczywiście błędne.

Nie polega również na prawdzie twierdzenie Sądu Rejonowego, iż biegły sporządzając opinię w sprawie ustalił zakres prac remontowych jedynie na podstawie oświadczenia ojca najemczyni lokalu. Z opinii wynika bowiem wprost, że biegły oparł się również na przywołanym już materiale filmowym nagrany na płytę CD (zob. k. 100, a nadto zeznania biegłego na k. 192).

W tym miejscu zwrócić należy uwagę na stanowisko, które M. K. zajęła po zobowiązaniu ją przez Sąd Rejonowy do ustosunkowania się do treści sporządzonej opinii. W piśmie z dnia 26 lutego 2013 r. pozwana zakwestionowała opinię wyłącznie w zakresie przyjętych w niej stawek za robocizną oraz w części, w której w opinii przyjęto, że w trakcie remontu w lokalu wykonano dwukrotne (a nie pojedyncze) malowanie i w której uwzględniono w kosztach remontu koszt wymiany baterii wannowych z natryskiem oraz pokręteł zaworów grzejnikowych. Po sporządzeniu w sprawie opinii pozwana nie kwestionowała zatem co do zasady wniosków biegłego dotyczących szerokiego zakresu przeprowadzonych prac remontowych. Natomiast jej stanowisko wyrażone w początkowej fazie postępowania (w sprzeciwie od nakazu zapłaty) i twierdzenia, że remont przeprowadzony przez powódkę ograniczał się jedynie do odmalowania ścian, na poczet czego pozwana przesłała powódce przekaz pieniężny w kwocie 350 £, były całkowicie nielogiczne, sprzeczne z przywołanymi wyżej dowodami i z tego względu nie zasługiwały na uwzględnienie. Przywołane twierdzenia pozwanej pozostawały w rażącej sprzeczności w szczególności z treścią zawartej przez nią umowy najmu. Z umowy tej wynikało nie tylko, że powódka musiała wykonać generalny remont lokalu pozwanej (§ 2 ust. 2 umowy), ale ponadto, że strony uzgodniły sposób rozliczenia kosztów tego remontu, przewidując ich zwrot powódce (§ 6 umowy). Jeśliby uznać za prawdziwe twierdzenia pozwanej, że prace remontowe sprowadzały się wyłącznie do prac malarskich i to takich, za które pozwana powódce zapłaciła, to pozbawione sensu byłyby postanowienia zawarte w § 2 ust. 2 i § 6 umowy. Absurdalne byłoby bowiem ponowne rozliczanie kosztów remontu, za który pozwana już wcześniej zapłaciła (przelew kwoty przez pozwaną miał miejsce w maju 2009 r., a więc przez zawarciem umowy najmu). Wobec powyższego należy uznać – za wiarygodnymi zeznaniami M. Z. i powódki – że 350 £ pozwana przekazała powódce na wymianę kuchenki gazowej, kranów i pokręteł zaworów do grzejników. Kwota ta nie dotyczyła remontu, o którym była mowa w § 6 umowy najmu z dnia 17 czerwca 2009 r., wykonanego środkami powódki jako przyszłej najemczyni.

W świetle ustalonego w sprawie znacznego zakresu prac remontowych wykonanych przez M. S. w lokalu M. K. nie może budzić wątpliwości znacznie postanowień zawartych w § 2 ust. 2 i § 6 umowy najmu i wola stron tejże umowy. Wolą tą było rozliczenie kosztów generalnego remontu zrealizowanego przez powódkę w porozumieniu z pozwaną poprzez dokonanie zwrotu jego kosztów najemczyni po zakończeniu najmu i zwrocie lokalu jego właścicielce w stanie niepogorszonym. Strony umowy najmu jednoznacznie określiły przy tym, że kwotą, którą wynajmująca będzie musiała zwrócić najemczyni będzie kwota 4.000 zł (§ 6 umowy). Należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że kwota 4.000 zł, o której wspomina § 6 umowy najmu, nie jest kwotą kaucji mieszkaniowej w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150; dalej jako: u.o.p.l.). Okoliczność ta nie pozbawia jednak § 6 umowy najmu znaczenia prawnego i nie stoi na przeszkodzie w formułowaniu przez najemczynię roszczenia o zwrot kwoty tam wymienionej na podstawie omawianego postanowienia umownego. To, że w postanowieniu tym strony posłużyły się błędnie terminem

„kaucja” nie może przekreślać nie budzącego wątpliwości brzmienia klauzuli umownej zawartej w § 6 umowy, z której wynika jednoznacznie, że kwota 4.000 zł (przeznaczona przez powódkę na remont) miała zostać zwrócona powódce po przekazaniu wynajmującego lokalu w stanie nie pogorszonej – co niewątpliwie w sprawie nastąpiło. W tym względzie należy bowiem odwołać się do treści protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 30 listopada 2011 r., w którym wskazano, że lokal został zdany wynajmującej w stanie „bez uwag” (k. 13). W protokole nadmieniono wprawdzie o braku szyn do firan w pokojach, co jednakże nie może prowadzić do wniosku, iż lokal zwrócono w pogorszonej formie.

Błędnie Sąd Rejonowy zestawiał § 6 umowy najmu zawartej przez strony niniejszego procesu z przepisami określającymi obowiązki najemcy lokalu – art. 681 k.c. oraz art. 6b u.o.p.l. Rzecz bowiem w tym, że powódka remontując lokal pozwanej nie była jeszcze stroną stosunku najmu i dlatego obowiązki określone przywołanymi przepisami jej nie dotyczyły. Postanowienie zawarte w § 6 umowy najmu sprowadzało się zatem do uzgodnienia przez strony sposobu rozliczenia nakładów, które powódka poczyniła na lokal pozwanej jeszcze przed nawiązaniem stosunku najmu - w ramach wcześniejszej umowy nienazwanej łączącej strony, a poprzedzającej zawarcie umowy najmu. Tego rodzaju uzgodnieniu nie sprzeciwiał się żaden przepis obowiązującego prawa, było ono dopuszczalne w ramach swobody umów (art. 353¹ k.c.) i dlatego Sąd Rejonowy powinien był uzgodnienie to respektować, co dotyczy również wskazanej przez strony kwoty 4.000 zł, która miała zostać zwrócona najemczynie po ustaniu stosunku najmu. Ze względu na powyższe zbędne było przeprowadzenie w sprawie dowodu z opinii biegłego na okoliczność oszacowania kosztów remontu wykonanego przez powódkę, gdyż niezależnie do ustaleń biegłego powódce przysługiwałyby od pozwanej uzgodniona przez strony kwota 4.000 zł (art. 354 § 1 k.c.). W tym stanie rzeczy powództwo wytoczone przez M. S. zasługiwało na uwzględnienie.

Jeżeli natomiast chodzi o powództwo wytoczone przez M. K., to było ono bezzasadne. Powództwo to opierało się bowiem na twierdzeniu, że M. K. przysuguje wierzytelność z tytułu nieopłaconego czynszu i zużycia energii elektrycznej, gdyż wierzytelność ta nie uległa umorzeniu wskutek potrącenia dokonanego przez drugą stronę procesu. Rzecz jednak w tym, że skoro M. S. była wierzycielką M. K. w zakresie kwoty 4.000 zł, to przedstawiając do potrącenia swoją wierzytelność doprowadziła do całkowitego wygaśnięcia wierzytelności M. K., która opiewała na 2.506,80 zł, pozostając w dalszym ciągu wierzycielką, co do kwoty 1.493,20 zł (art. 498 § 2 k.c.).

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok łączny w całości w ten sposób, że:

- zasądził od pozwanej M. K. na rzecz powódki M. S. kwotę 1.493,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lutego 2012 r. do dnia zapłaty – o odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., uwzględniając okoliczność, że w wezwaniu do zapłaty z dnia 1 lutego 2012 r. M. S. wyznaczyła M. K. termin do zwrotu kwoty 1.493,20 zł do dnia 8 lutego 2012 r. Począwszy od dnia 9 lutego 2012 r. M. K. pozostawała zatem w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia i od tej daty obciąża ją konieczność uiszczenia odsetek ustawowych za czas opóźnienia;

- kosztami procesu w sprawie z powództwa M. S. obciążył pozwaną M. K. jako stronę przegrywającą, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu – w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.;

- oddalił powództwo wytoczone przez M. K. przeciwko M. S.;

- zasądził od powódki M. K. na rzecz pozwanej M. S. kwotę 600 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu – na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. Zasądzona kwota obejmuje wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490 – dalej jako: rozporządzenie).

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia. M. K. przegrała w całości postępowanie apelacyjne (apelacja M. S. została uwzględniona w całości) i dlatego obciążono ją obowiązkiem zwrotu kosztów procesu wydatkowanych przez

apelującą w tym postępowaniu. Na koszty procesu prowadzonego przed Sądem Okręgowym przez apelującą złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika, wynoszące w stawce minimalnej 300 zł oraz opłata od apelacji opiewająca na 201 zł. Wobec powyższego zasądzone od M. K. na rzecz skarżącej kwotę 501 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

SSO M. Agaciński SSO A. Paszyńska - Michałowska SSO J. Grobelny