

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Biskupcu I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Wilchowska
Protokolant:	Stażysta Magdalena Elżbieta Jabłońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 stycznia 2018 r. w B.

sprawy z powództwa A. R.

przeciwko J. D. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 lipca 2017 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 30,00 zł (trzydzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka A. R. wniosła o zasądzenie od J. D. (1) kwoty 1.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2017 r. do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że strony łączyła umowa najmu lokalu. Zgodnie z jej postanowieniami wpłaciła 1.000,00 zł kaucji, których pozwany jej nie zwrócił pomimo wielu monitów.

Pozwany J. D. (1) wniósł o oddalenie powództwa wskazując, że zaprzecza jakoby uchylał się od zwrotu kaucji. Wskazał, że kaucja zostanie niezwłocznie zwrócona po spełnieniu przez powódkę zobowiązań określonych w umowie nr (...).2016 z 8 listopada 2016 r., aktualizowanej 10 kwietnia 2017 r., a mianowicie po protokólnym przekazaniu opuszczonego mieszkania, uregulowaniu wszystkich należności wynajmu i innych świadczonych usług związanych z wynajmem mieszkania. Powódka w dniu wyjazdu pozwanego do sanatorium złożyła wypowiedzenie umowy najmu przedstawiając B. K. jako swoją następczynię. Następnie 2 czerwca 2017 r. nieformalnie opuściła mieszkanie bez możliwości z nią kontaktu. Pod nieobecność pozwanego wszystkie zdarzenia, czynności i działalność związana z opuszczeniem mieszkania odbywały się z udziałem pozostałych współlokatorów J. i K. B., K. i M. P. oraz R. S.. Pozwany obarczył powódkę wystąpieniem karaczanów w jej mieszkaniu, brakiem troski i odpowiedzialności za opuszczone mieszkanie w ramach ustaleń określonych zawartą umową.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. R. zawarła z J. i J. D. (2) umowę wynajmu lokalu mieszkalnego nr (...)2016 od 1 grudnia 2016 r. na czas nieokreślony. Przedmiotem umowy było mieszkanie numer (...) położone w B. przy ul. (...). W § 3 umowy zastrzeżono kaucję gwarancyjną w kwocie 1.000,00 zł, która została uiszczona przed zawarciem umowy. Wskazano, że zwrot kaucji nastąpi po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu, protokólnym przekazaniu opuszczonego mieszkania, uregulowaniu wszystkich należności wynajmu i innych świadczonych usług związanych z wynajmem mieszkania.

W § 5 ustalono, że okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące dla każdej ze stron w formie pisemnej. Inne formy rozwiązania warunków umowy wymagają pisemnego porozumienia stron. Rozwiązanie umowy lub jej wygaśnięcie zobowiązuje najemcę do formalnego rozliczenia się z właścicielem i udokumentowania rozliczenia się z innymi usługodawcami. Wcześniejsze nieformalne opuszczenie mieszkania nie zwalnia najemcy od zobowiązań i ustaleń zawartych w umowie.

(dowód: umowa k. 4-7)

Dnia 23 maja 2017 r. powódka złożyła pozwanemu w jego domu wypowiedzenie umowy najmu zgodnie z paragrafem 5 pkt 1 umowy z możliwością zastosowania punktu 3 umowy. W nawiasie wskazano okres 01.06 – 31.08.

Na piśmie tym pozwany uczynił adnotację : „mieszkanie opróżnione 31.07.2017”.

(dowód: wypowiedzenie k. 29)

Powódka przekazała klucze do mieszkania B. K., która jednocześnie podpisała się na jej umowie i protokole wskazując, że przejmuje mieszkanie bez zastrzeżeń.

(dowód: zeznania powódki k. 45; umowa k. 28v.; protokół k. 32)

R. S. 3 czerwca 2017 r. odebrał klucze od mieszkania wynajmowanego przez powódkę celem przeprowadzenia dezynfekcji mieszkania.

(dowód: pokwitowanie k. 37)

Pozwany pismem z 28 czerwca 2017 r. wezwał powódkę do formalnego przekazania mieszkania i sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu 30 czerwca 2017 do godz. 14:00. Wskazał na możliwość uzgodnienia innego terminu i że brak formalnego rozliczenia się z wynajmowanego mieszkania spowoduje dochodzenie roszczeń z tego tytułu drogą postępowania prawnego.

(dowód: wezwanie k. 31)

Pozwany 1 lipca 2017 r. wystawił rachunek nr (...) z indywidualnym rozliczeniem kosztów gospodarczych powódki za mieszkanie za okres od 1 grudnia 2016 r. do 31 czerwca 2017 r., z którego wynika, że powódka ma niedopłatę w kwocie 736,98 zł. I jednocześnie wzywał do zapłaty podając rachunek bankowy.

(dowód: rachunek k. 33)

A. R. wzywała pozwanego do zwrotu kaucji wskazując, że rozwiązała umowę bez wypowiedzenia z uwagi na pleśń i karaluchy dostrzeżone w grudniu 2016 r.

Ponownie powódka pismem z 6 lipca 2017 r. wzywała pozwanego do zwrotu kaucji w wysokości 1.000,00 zł wskazując, że wyprowadziła się 2 czerwca 2017 r. rozwiązując umowę bez wypowiedzenia z powodu pleśni i karaluchów, a także niemoralnych propozycji. Wskazała, że odmawia zapłaty za renowację klatki schodowej, sprzątanie, dezynfekcję i odsetek za zwłokę.

(dowód: pismo z 29.06.2017 r. k. 10; pismo z 06.07.2017 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 8-9)

Pozwany wynajął przedmiotowe mieszkanie B. K. od 1 lipca 2017 r.

(dowód: zeznania pozwanego k. 46)

Pozwany nie zwrócił powódce kaucji, ani nie zaliczył jej na poczet wskazanych przez siebie zaległości.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i podlegało uwzględnieniu co do zasady.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że powódka była najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) w B. przy ul. (...). Poza sporem pozostawało również, że przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, została rozwiązana. Strony nie kwestionowały także faktu, iż wpłacona przez powódkę kaucja nie została jej zwrócona po ustaniu stosunku najmu.

Osią sporu w przedmiotowej sprawie było ustalenie zasadności braku zwrotu przez pozwanego uiszczonej kaucji oraz okoliczności w jakich doszło do wypowiedzenia umowy.

Strony niniejszego procesu były związane umową najmu, do której zastosowanie znajdują przepisy art. 659 k.c. i następane. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Na podstawie art. 680 k.c. przepisy te stosuje się także do najmu lokalu. Ponadto prawa i obowiązki najemców lokali mieszkalnych (jako lokatorów) regulują także przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ustawodawca kwestię kaucji unormował w przepisie art. 6 cytowanej ustawy, zgodnie z którym zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Fakt wpłacenia przez powódkę kaucji tytułem zabezpieczenia roszczeń wynikających z umowy najmu lokalu był faktem bezspornym. K. ma roszczenie o zwrot takiej samej ilości przekazanych pieniędzy po spełnieniu świadczenia za stosunku zabezpieczonego kaucją. Zwrot kaucji ma zapobiec temu, żeby wynajmujący nie wzbogacił się bez podstawy prawnej kosztem najemcy. Jeżeli jednak wystąpi sytuacja, w której kaucja zostanie w całości przeznaczona na zaspokojenie roszczeń wynajmującego z tytułu najmu to do zwrotu kaucji nie dojdzie.

Pozwany wskazywał, że nie doszło do wszystkich przesłanek wskazanych w umowie pozwalających mu na zwrot kaucji, tj. do protokolarnego przekazania mieszkania i uregulowania należności. Z jednej strony pozwany wskazuje i przedstawia dowody na to, że wzywał powódkę do przekazania mieszkania, jednakże było to w ocenie Sądu wezwanie nieskuteczne, bo pismo datowane jest na 28 czerwca 2017 r., natomiast termin wyznaczono na 30 czerwca. Korespondencja wysłana została pocztą, choć nie wiadomo kiedy. Zatem do powódki pismo to prawdopodobnie do 30 czerwca nie dotarło. W ocenie Sądu pozwany zmierzał do sporządzenia protokołu, ponieważ mieszkanie to faktycznie było już przekazane innemu najemcy, a formalnie odbyło się to 1 lipca 2017 r. Mając powyższe na uwadze pisemne przekazanie mieszkania w kontekście jego wynajmu kolejnej osobie i uzależnienie zwrotu kaucji od tej formalności utraciło znaczenie.

Kolejnym argumentem pozwanego było nieuregulowanie przez powódkę wszystkich należnych kosztów związanych z mieszkaniem. Pozwany przedłożył rozliczenie z którego wynikało, że w jego ocenie powódka posiada niedopłatę w wysokości 736,98 zł. Jednocześnie przesłuchiwany w charakterze strony pozwany stwierdził, że nie zaliczył wpłaconej kaucji na poczet tych należności, bo jak stwierdził nie mógł tego zrobić bez wniosku powódki.

Jeśli wynajmujący ma w stosunku do najemcy wierzytelności z tytułu najmu lokalu, może w trybie art. 499 k.c. złożyć oświadczenie o ich potrąceniu z wierzytelnością najemcy o zwrot kaucji. Zgodnie z art. 498 § 2 k.c. skutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Istota potrącenia sprowadza się

do sytuacji, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, a każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony do wysokości wierzytelności niższej. Przedmiotem obu wierzytelności mogą być pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Skuteczność dokonania potrącenia zależy od materialnoprawnych przesłanek: wierzytelności muszą być wzajemne, a więc strony stosunku prawnego występują jednocześnie w roli wierzyciela i dłużnika względem siebie, świadczenia nadające się do potrącenia muszą być jednorodnjawowe, wierzytelność strony korzystającej z potrącenia ma być wymagalna, zaś obie zaskarżalne (art. 498 k.c.).

Pozwany takiego oświadczenia nie złożył, a zatem niezasadnie, tj. niezgodnie z art. 6 ust. 4 ww. ustawy, odmawia zwrotu kaucji.

Pozwany w sposób kategoryczny wskazał, że nie zaliczył kaucji na należności – a tylko takie oświadczenie o potrąceniu nakładałoby na Sąd obowiązek kontroli prawidłowości dokonanego potrącenia, tzn. ustalenia czy zgłoszone do potrącenia należności były zasadne naliczone.

Art. 6 ust. 4 u.o.p.l. stanowi zaś, iż kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Skoro pozwany 1 lipca 2017 r. wynajmował mieszkanie to znaczy że najpóźniej na dzień 30 czerwca 2017 r. było ono niewątpliwie zwolnione przez powódkę, i pomimo wskazanego w umowie okresu wypowiedzenia stosunek najmu z tym dniem ustał. Zatem 31 lipca 2017 r. pozwany pozostawał w zwłoce ze zwrotem kaucji i od tego dnia należały się powódce odsetki (art. 481 § 1 i 2 i art. 482 k.c.). W pozostałej części roszczenie o zapłatę odsetek zostało oddalone.

Powódka uległa w nieznaczej części dochodzonego roszczenia dotyczącej odsetek, dlatego Sąd uznał, że pozwany winien ponieść koszty procesu w całości na podstawie art. 100 k.p.c. Na koszty procesu poniesione przez powódkę składała się kwota 30,00 zł, tzn. uiszczona opłata od pozwu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w sentencji wyroku.