

Sygn. akt VIII Ca 453/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marek Lewandowski (spr.)
Sędziowie:	SSO Włodzimierz Jasiński SSO Rafał Krawczyk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. K.**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 6 czerwca 2013 r.

sygn. akt I C 38/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200,-zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

VIII Ca 453/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Toruniu w sprawie z powództwa W. K. przeciwko (...) sp. z o.o. w T. o zapłatę:

1) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 12.792,35,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty,

2) oddalił powództwo w pozostałej części,

3) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.853,30,-zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił, że w maju 2002 r. powód wynajął od pozwanej spółki mieszkanie o pow. 44,80 m², zaś w czerwcu 2012 r. po uprzednim wypowiedzeniu umowy wydał je pozwanej. Czyszn umówiony przez strony w maju 2002 r. wynosił 93,63,-zł, zaś w czerwcu 2012 r. – 165,25,-zł. Umowa najmu przewidywała uiszczenie przez najemcę kaucji w wysokości 10% wartości odtworzeniowej lokalu oraz zwrot kaucji po opuszczeniu mieszkania i uregulowaniu przez najemcę wszelkich należności z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej lokalu aktualnej w dniu zwrotu lokalu. Według wartości odtworzeniowej mieszkanie wynajęte przez powoda było warte w maju 2002 r. 100.665,60,-zł, a w czerwcu 2012 r. – 242.547,20,-zł. W maju 2002 r. powód uiszczył na rzecz pozwanej kaucję w kwocie 10.066,56,-zł. Pozwana w chwili odbioru lokalu stwierdziła, że jest on odnowiony, ściany i sufity są w nim pomalowane, brak uszkodzeń, zużycie wanny, umywalki, płytek ceramicznych, paneli i pieca gazowego nie odbiega od normy, panele w przedpokoju są w bardzo dobrym stanie, powód wymienił zlewozmywak, baterię umywalkową, miskę ustępową, wykładzinę z PCV w kuchni. Pozwana przyjęła, że zwaloryzowana kaucja mieszkaniowa przypadająca powodowi wynosi 14.065,22,-zł. Ponadto - posługując się wskaźnikami normatywnymi okresu używania urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych i ich wartości określonej w informatorze Secocenbud - ustaliła ona, że zużycie wyposażenia lokalu, który wynajmował powód odpowiada kwocie 4.064,76,-zł. (w tym wanny – 399,55,-zł, baterii wannowej – 269,31,-zł, płytek ceramicznych – 212,52,-zł, paneli podłogowych – 1.170,76,-zł i 78,63,-zł, pieca gazowego – 1.933,99,-zł). Po potrąceniu kwoty 4.064,76,-zł pozwana zapłaciła powodowi kwotę 9.832,15,-zł. Na prośbę powoda pozwana zapłaciła mu dalsze 1.461,91,-zł, rezygnując z obciążania go kosztem zużycia paneli podłogowych.

Na podstawie przedstawionego stanu faktycznego Sąd Rejonowy zważył, że powód dochodził w pozwie trzech kwot, a mianowicie:

- kwoty 10.189,50,-zł z tytułu różnicy pomiędzy zwaloryzowaną kaucją podlegającą zwrotowi, a kwotą wyplaconą powodowi przez pozwaną,

- kwoty 2.602,85,-zł tytułem nienależnie pobranej opłaty stanowiącej równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego,

- kwoty 1.349,97,-zł tytułem zwrotu kosztów remontu oraz malowania mieszkania.

Ocenę zasadności poszczególnych żądań pozwu Sąd Rejonowy rozpoczął od rozważenia kwestii prawidłowości wyliczenia przez pozwanego kwoty stanowiącej równowartość zwaloryzowanej kaucji. W tym zakresie Sąd zauważył, że spór między stronami dotyczył w istocie odpowiedzi na pytanie o sposób waloryzacji, w szczególności czy waloryzacja kaucji winna nastąpić w oparciu o mechanizm określony w umowie najmu, czy w oparciu o normę wynikającą z treści art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm., dalej jako ustawy o ochronie praw lokatorów). Powołując się na wyniki wykładni językowej, historycznej, systemowej i teleologicznej doszedł do wniosku, że powód zasadnie żąda od pozwanej kwoty 10.189,50,-zł z tytułu różnicy pomiędzy wysokością zwaloryzowanej umownie kaucji a wyliczoną przez pozwaną, zgodnie z art. 6 ust. 3 ww. ustawy.

Z kolei oceniając żądanie zasądzenia kwoty 2.602,85,-zł, Sąd zważył, że istota sporu między stronami sprowadzała się do rozstrzygnięcia, czy powód był zobowiązany do zwrotu pozwanej ubytku wartości wyposażenia mieszkania wynikającego z normalnego zużycia, czy tylko takiego, które przekracza ten stopień. Po przeprowadzeniu rozważań na tle wykładni art. 6 e ust. 1, ust. 2 i 6 c ustawy o ochronie praw lokatorów oraz art. 675 § 1 zd. 2 k.c. Sąd przychylił się do stanowiska powoda i przyjął, że pozwana bezzasadnie obciążyła go kwotą 2.602,85,-zł, albowiem mogła ona żądać od najemcy zwrotu równowartości tylko tych elementów wyposażenia lokalu wyszczególnionych w art. 6b pkt 4 ustawy, które musiała wymienić na nowe z powodu ich zużycia. Ponadto pozwana nie udowodniła, że doręczyła

powodowi regulamin najemcy. Z drugiej strony w zakresie, w jakim regulamin nakłada na najemcę obowiązki dalej idące niż przewidziane w art. 6 e w zw. z art. 6b ust. 2 pkt 4, jest nieważny w świetle art. 58 § 1 k.c. Poza tym pozwana nie udowodniła, że powód zużył wyposażenie mieszkania odpowiadające kwocie 2.602,85,-zł.

Sąd Rejonowy uznał natomiast za bezzasadne żądanie zapłaty – dochodzonej pozwem - kwoty 1.349,97,-zł, skoro zgodnie z art. 6 e ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów po zakończeniu najmu na powódzie jako najemcy spoczywał obowiązek odnowienia lokalu i dokonania w nim obciążających go napraw. Zgodnie z art. 6 b ust. 2 pkt 9 a obciążało go w szczególności malowanie lokalu i naprawa uszkodzeń tynków na ścianach i suficie.

W rezultacie przedstawionych rozważań Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda na podstawie art. 358¹ § 2 w zw. z art. 354 § 1 k.c. kwoty 10.189,50,-zł tytułem zwrotu pozostałej części zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej oraz 2.602,85,-zł tytułem zwrotu części zwaloryzowanej kwoty mieszkaniowej, którą pozwany niezasadnie potrącił z bezspornej części roszczenia.

Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda odsetki za opóźnienie na podstawie art. 455, 481 § 1 k.c. i wezwania do zapłaty z dnia 25 lipca 2012 r. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.

W apelacji od tego rozstrzygnięcia pozwana (...) Spółka z o.o. w T. domagała się zmiany pkt 1 i 3 zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje wg norm przepisanych. Skarżąca zarzuciła rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 6 ust. 3 i art. 6 e ust. 1 w zw. z art. 6 c ustawy o ochronie praw lokatorów oraz przepisu art. 233 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c. poprzez uznanie za konieczne powołanie dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia zużycia elementów wyposażenia mieszkania i ich wartości, podczas gdy z całokształtu materiału dowodowego wynika, iż powód nie kwestionował przyjętego sposobu ustalenia zużycia wyposażenia lub sposobu ustalenia i wartości zużycia wyposażenia. W uzasadnieniu apelacji skarżący zarzucił m. in., że Sąd I instancji błędnie przyjął, iż przepis art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów zawiera normę o charakterze semiimperatywnym, a nie imperatywnym, wyłączającym postanowienia umowne. Z kolei - zdaniem skarżącego - gramatyczna wykładnia art. 6 e ustawy nie wskazuje, aby zużycie elementów wyposażenia mieszkania musiały być całkowite i aby musiały one nie nadawać się do dalszego wykorzystania. W przedmiocie zwrotu wartości zużytych elementów wyposażenia mieszkania przepis art. 6 e ustawy stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 675 § 1 k.c.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy zauważyć, że ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe, znajdują odzwierciedlenie w należycie ocenionym materiale dowodowym i nie są kwestionowane w apelacji. Dlatego też Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne i czyni podstawą również swojego orzeczenia.

Zarzuty apelacyjne jako bezzasadne nie zasługują na uwzględnienie. Przede wszystkim należy podkreślić, że wbrew zarzutowi skarżącego Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wykładni art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepis ten stanowi, że zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

Jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy wprawdzie literalna wykładnia przytoczonego unormowania nie daje jednoznacznej odpowiedzi, czy cytowany przepis zawiera normę semiimperatywną, czy imperatywną, to jednak odwołanie się do wyników pozostałych rodzajów wykładni (systemowej, historycznej i celowościowej) pozwala

rozstrzygnąć tą kwestię w sposób jednoznaczny. Wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumenty są trafne i Sąd Okręgowy w pełni je akceptuje. Argumentację tę warto uzupełnić i wzmocnić następującymi uwagami.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów przewiduje jedynie możliwość wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Nie wprowadza natomiast obowiązku uiszczenia tej kaucji w każdym przypadku zawarcia umowy najmu. Użycie zwrotu: „może” prowadzi do wniosku, że to od obydwu stron umowy najmu zależy zatem, czy zawarcie tej umowy uzależnią od wpłaty kaucji, czy nie. Ustawodawca liczy się jednak z tym, że ostatecznie zdecyduje o tym silniejsza strona umowy, tj. wynajmujący. Mając to na uwadze w ust. 2 określił on maksymalną wysokość kaucji, a mianowicie nie może ona przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu. Wskazanie tej wysokości ma niewątpliwie na celu ochronę słabszej strony umowy, tj. najemcy. Istotny dla ochrony najemcy jest również ust. 4, który przewiduje zarówno obowiązek zwrotu zwaloryzowanej kaucji, niezależnie od tego kiedy kaucja została uiszczona, jak i krótki (miesięczny) termin jej zwrotu.

Wykładnia językowa art. 6 ustawy skłania więc do wniosku, że wprowadzenie regulacji normatywnej kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu lokalu służy przede wszystkim zapewnieniu minimalnej ochrony najemcy w chwili zawarcia umowy oraz zakończenia stosunku najmu. Regulacja ta przewiduje pewien minimalny standard ochrony najemcy. Ten cel przyświecał ustawodawcy przy wprowadzaniu zasad zwrotu zwaloryzowanej kaucji. Nie przypadkiem w art. 6 ust. 3 przewidziano ustawowy sposób wyliczenia zwaloryzowanej kaucji, zastrzegając, że wyliczona w ten sposób zwaloryzowana kaucja nie może być niższa niż kaucja pobrana.

Wbrew zarzutowi apelującego Sąd Rejonowy trafnie przyjął, że waloryzacja kaucji w przedmiotowej sprawie powinna nastąpić w oparciu o mechanizm określony w umowie najmu łączącej strony, a nie przewidziany w art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Mechanizm określony w umowie okazał się bowiem korzystniejszy dla najemcy aniżeli mechanizm ustawowy.

Nie przypadkiem w judykaturze i doktrynie przyjmuje się powszechnie, że w sytuacjach objętych regulacją art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów waloryzacja kaucji na podstawie art. 358¹ § 3 KC jest wyłączona. Przytoczone wyżej postanowienia ustawy stanowią bowiem *lex specialis* względem ogólnej kodeksowej normy pozwalającej na sądową waloryzację świadczeń pieniężnych w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza. Jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy, regulacja przewidziana w art. 6 ust. 3 ustawy nie wyłącza natomiast waloryzacji umownej dokonywanej na podstawie art. 358¹ § 2 k.c. Postanowienia umowne dotyczące waloryzacji kaucji jako korzystniejsze dla najemcy wyłączyły zasady określone w art. 6 ust. 3 ustawy.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut skarżącego naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 6 e ust. 1 w zw. z art. 6 c ustawy o ochronie praw lokatorów. Dokonana przez Sąd Rejonowy wykładnia ww. przepisów zasługuje – zdaniem Sądu Okręgowego - na akceptację.

Warto zaznaczyć, że stanowisko prezentowane przez Sąd Rejonowy jest aprobowane powszechnie w piśmiennictwie. Przykładowo w opracowaniu komentarzowym do art. 6e ustawy (zob. M. Olczyk, Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (LEX/el., 2005) przyjęto, że sformułowanie art. 6 e ust. 1 ustawy „mogłoby skłaniać do nieuzasadnionego twierdzenia, że jest to obowiązek o charakterze bezwzględnym, tzn. że zawsze najemca, o ile zużył w jakimś stopniu urządzenia, o których mowa w art. 6b ust. 2, ma zwrócić równowartość kwoty odpowiadającej stopniowi zużycia. W sytuacji, gdyby to nie z winy najemcy doszło np. do uszkodzenia ceramiki umywalki, brodziku, wanny czy miski klozetowej, ale byłoby to spowodowane innym niezależnym od najemcy czynnikiem, np. zanieczyszczeniem czy składem chemicznym wody, przepływającej przez te urządzenia, co w określony sposób oddziałuje na tego typu materiały, dosłowne odczytywanie tego przepisu byłoby niesprawiedliwe. Podobnie rzecz przedstawia się z każdym zmniejszeniem wartości określonego urządzenia wskutek jego normalnego używania (np. kuchenki gazowe, piecyki itp.). **Interpretacja zakresu obowiązków ciążących na najemcy w związku z zakończeniem najmu, powinna być zatem dokonywana w powiązaniu z art. 675 § 1 k.c.**, zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany

jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Dlatego też, w razie gdy zużycie urządzeń, o których mowa w art. 6e, jest następstwem normalnego korzystania z nich (a więc sytuacja byłaby taka sama, gdyby używał ich sam właściciel), nie ma powodu, dla którego najemcę należałoby obciążyć obowiązkiem zwrotu wartości. (...). Na gruncie stanu prawnego ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych również przeważający był pogląd, że najemca ponosi odpowiedzialność jedynie za takie pogorszenie lokalu (w tym i urządzeń, których ewentualną wartość zużycia miałby zwracać), które stało się wynikiem zaniedbań po stronie najemcy, jego braku zainteresowania właściwym używaniem lokalu, zaniechania napraw ciężących na nim zgodnie z przepisami ustawy [zob. np. F. Zoll, Najem lokali mieszkalnych, Kraków 1997, s. 271; A. Gola, J. Suchecki, Najem i własność lokali, Warszawa 2000, s. 59, którzy twierdzą, że wyłączona jest odpowiedzialność najemcy za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania].”

Wykładnia art. 6 e ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów dokonana przez Sąd Rejonowy nie jest zatem pozbawiona podstaw prawnych, jak twierdzi skarżący. Argumentację, którą przedstawił w uzasadnieniu Sąd I instancji warto jedynie uzupełnić stwierdzeniem, że w zd. 2 ust. 1 art. 6 e ustawy mowa jest o „wymianie elementów wyposażenia”, co w powiązaniu ze sformułowaniem użytym w zd. 1: „równowartość zużytych elementów” prowadzi do wniosku, iż najemca - w myśl art. 6 e ust. 1 - nie jest zobowiązany do zwrotu wynajmującemu ubytku wartości wyposażenia mieszkania wynikającego z normalnego zużycia, tylko takiego zużycia, które przekracza ten stopień. W razie gdy zużycie urządzeń, o których mowa w art. 6e, jest następstwem normalnego korzystania z nich (a więc sytuacja byłaby taka sama, gdyby używał ich sam właściciel), nie ma podstaw, dla których najemcę należałoby obciążyć obowiązkiem zwrotu równowartości zużytych elementów wyposażenia.

Chybiony jest również zarzut skarżącego naruszenia zaskarżonym rozstrzygnięciem przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 230 i 233 k.p.c. Trudno przyjąć, że powód nie kwestionował sposobu wyliczenia przez pozwanego zużycia wyposażenia technicznego, skoro jednym z wniosków pozwu było żądanie zwrotu nienależnie potrąconej kwoty 2.602,85,-zł. Jak trafnie przyjął Sąd Rejonowy wprawdzie ciężar dowodu zasadności roszczenia o zapłatę zwaloryzowanej kaucji spoczywał na powodzie, to jednak dowód okoliczności uzasadniających pomniejszenie kaucji obciążał pozwanego. To on ponosi zatem ryzyko nieudowodnienia swoich twierdzeń.

	<p>Z przedstawionych powodów Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, 99 i 108 k.p.c. W skład kosztów wchodzi wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 1.200,-zł (§ 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 poz. 461).</p>
--	---