

Sygnatura akt VIII C 2402/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący S.S.R. Tomasz Kalsztein

Protokolant st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa R. T. i M. T.

przeciwko A. Z.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 1.500 zł (jeden tysiąc pięćset złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 października 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 317 zł (trzysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje zwrócić solidarnie na rzecz powodów ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 30 zł (trzydzieści złotych) tytułem nadpłaconej części opłaty od pozwu.

Sygn. akt VIII C 2402/17

UZASADNIENIE

W dniu 15 grudnia 2017 roku powodowie R. T. i M. T., reprezentowani przez pełnomocnika będącego adwokatem, wytoczyli przeciwko pozwanym A. Z. i J. Z. (1) powództwo o zapłatę solidarnie kwoty 1.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 września 2016 do dnia zapłaty, a także kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy zapłaconym ryczałtem z tytułu kosztów eksploatacyjnych, a faktycznym zużyciem tych kosztów z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od daty ich wymagalności do dnia zapłaty, ponadto wnieśli o zasądzenie solidarnie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, iż w dniu 15 lutego 2009 roku zawarli z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z postanowieniami umowy wpłacili na rzecz pozwanych kaucję w wysokości 1.500 zł. W dniu 22 czerwca 2016 roku wypowiedzieli na piśmie umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2016 roku, a następnie w dniu 31 sierpnia 2016 roku zdali lokal wynajmującym, jednocześnie wzywając wynajmujących do zwrotu kaucji w terminie 30 dni, czego jednak ci nie uczynili. Na okoliczność drugiego oznaczonego w pozwie żądania, powodowie wyjaśnili, iż na mocy umowy najmu uiszczali co miesiąc opłaty eksploatacyjne w ryczałtowanej wysokości, które następnie nie rzadziej niż raz na kwartał, były rozliczane z faktycznym zużyciem na podstawie odczytów wskazań urządzeń pomiarowych. Począwszy od dnia 1 stycznia 2013 roku pozwani zaprzestali dokonywania rozliczeń. Uwzględniając okoliczność, iż przed tą datą powodowie otrzymywali

zwroty z tytułu istniejących nadpłat, zasadnym jest przyjęcie, iż nadpłaty takie następowały również w późniejszym okresie.

(pozew k. 6-12)

W odpowiedzi na pozew pozwana A. Z., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości, zgłaszając zarzut braku legitymacji procesowej biernej. Ponadto wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że pozwany J. Z. (1) zmarł w dniu 22 kwietnia 2012 roku, natomiast ona sama przestała być od dnia 30 października 2012 roku właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, co wobec faktu, iż dochodzone w sprawie roszczenie dotyczy okresu od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 lipca 2016 roku, przesądza o braku zdolności sądowej pozwanego oraz braku legitymacji biernej pozwanej i winno skutkować oddaleniem powództwa.

(odpowiedź na pozew k. 55-59)

Postanowieniem z dnia 6 marca 2018 roku Sąd odrzucił pozew w stosunku do J. Z. (1).

(postanowienie k. 67)

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe w sprawie. Na rozprawie w dniu 7 czerwca 2018 roku pełnomocnik powodów oświadczył, iż nie kwestionuje, że K. Z. stała się właścicielem przedmiotowej nieruchomości w październiku 2012 roku.

(protokół rozprawy k. 80-85, głos do protokołu k. 87-89)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 lutego 2009 roku pozwani A. Z. i J. Z. (1), jako współwłaściciele nieruchomości lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., zawarli z powodami M. T. i R. T. umowę najmu tego lokalu. Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemców do korzystania z lokalu w zamian za opłacanie czynszu w wysokości 377,28 zł oraz opłat z tytułu: zużycia wody i odprowadzania ścieków, wywozu śmieci, centralnego ogrzewania i podgrzania wody, w łącznej zryczałtowanej wysokości 270,88 zł, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca. W umowie zastrzeżono przy tym, że faktyczne rozliczenie kosztów, o których mowa, będzie następować nie rzadziej niż raz na kwartał po dokonany odczyt wskazania wodomierzy. Dla zabezpieczenia ewentualnych należności z tytułu najmu oraz ewentualnych strat spowodowanych zniszczeniem mienia, w umowie ustalono kaucję w kwocie 1.500 zł, która podlegała zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę. Najemca mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Kaucję mieszkaniową powodowie uiszczali w systemie ratalnym, wpłacając z tego tytułu wraz z czynszem dodatkowe kwoty po 200, 300 zł. Jako odbiorca wpłat wskazywani byli A. i J. Z. (2).

Pismem z dnia 13 września 2012 roku powodowie zostali poinformowani przez wynajmujących, że w związku z rozliczeniem wpłat i należności za wodę, po ich stronie powstała nadpłata w kwocie 926,33 zł. Z uwagi na fakt, iż w dacie rozliczenia na poczet kaucji została uiszczona kwota 1.100 zł, co wprost wskazano w treści przedmiotowego pisma, z powstałej nadpłaty została potrącona na poczet kaucji kwota 400 zł, zaś kwota 526,33 zł zwrócona najemcom.

(dowód z przesłuchania powoda 00:23:34-00:40:00, 01:05:50-01:15:45 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 7 czerwca 2018 roku, zeznania świadka J. K. 00:08:40-00:13:28 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 7 czerwca 2018 roku, umowa najmu k. 15-18, rozliczenie k. 21, książeczka opłat k. 91, okoliczności bezsporne)

W dniu 22 kwietnia 2012 roku pozwany J. Z. (1) zmarł. W dniu 30 października 2012 roku pozwana A. Z. w drodze umowy darowizny, przeniosła własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz K. Z.. Z tą datą, na mocy art. 678 Kodeksu cywilnego, K. Z. wstąpiła w stosunek najmu na miejsce zbywcy.

(wydruk z księgi wieczystej k. 61-64, skrócony odpis aktu zgonu k. 70, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 22 czerwca 2016 roku powodowie wypowiedzieli umowę najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływał w dniu 31 lipca 2016 roku, jednocześnie wzywając wynajmującego do zwrotu w terminie 30 dni kaucji mieszkaniowej. Klucze od lokalu powodowie zdali w dniu 31 sierpnia 2016 roku na ręce K. Z..

(dowód z przesłuchania powoda 00:23:34-00:40:00, protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 7 czerwca 2018 roku, pismo k. 46, oświadczenie o wypowiedzeniu umowy k. 46a)

Pismem z dnia 28 listopada 2016 roku, odebranych przez A. Z. w dniu 16 grudnia 2016 roku, powodowie wezwali do niezwłocznego zwrotu kaucji mieszkaniowej oraz o przedstawienie rozliczenia przedmiotowego lokalu z tytułu opłat za wodę i ogrzewania za okres do trzech lat wstecz.

(wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 48-50)

Do dnia wyrokowania pozwana nie zwróciła na rzecz powodów kaucji mieszkaniowej.

(okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, których prawdziwość i rzetelność sporządzenia w ocenie Sądu nie budziła wątpliwości. Sąd oparł się ponadto na zeznaniach świadków oraz dowodzie z przesłuchania powoda.

Na rozprawie w dniu 7 czerwca 2018 roku Sąd oddalił wnioski dowodowe strony powodowej zawarte w pkt 2 i 3 pozwu, albowiem wnioskowane dowody były nieprzydatne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Dowody, o których załączenie wnosiła strona powodowa, dotyczyły okresu od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 lipca 2016 roku, a więc okresu, w którym pozwana nie była już właścicielką przedmiotowego lokalu, a w konsekwencji także stroną umowy najmu. Wynajmującym w tym okresie była już nabywczyni lokalu K. Z. i to ta osoba, na mocy umowy najmu, była uprawniona do pobierania czynszu najmu i lokal dodatkowych. Skoro tak, to nawet ustalenie że kwoty uiszczone przez powodów w powyższym okresie na poczet poszczególnych opłat eksploatacyjnych przewyższały opłaty należne z tytułu zużycia poszczególnych mediów, i tak nie mogłoby skutkować uwzględnieniem powództwa w tym zakresie, wobec braku legitymacji procesowej biernej pozwanej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne w części.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), na mocy której powodom został wydany przedmiotowy lokal do używania, w zamian za uiszczenie czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Poza sporem pozostawało również, że powodowie w związku z zawarciem umowy, o której mowa, uiszcili na poczet wynajmujących kaucję mieszkaniową w kwocie 1.500 zł, przy czym kwota 1.100 zł została uiszczona w formie rat wpłacanych wraz z należnością czynszową, natomiast odnośnie kwoty 400 zł powodom zostało złożone oświadczenie, iż została ona pobrana z nadwyżki powstałej w wyniku rozliczenia zużycia wody na dzień 31 lipca 2012 roku (pobranie nastąpiło więc jeszcze w czasie, gdy właścicielką lokalu była pozwana). W świetle przedstawionych przez stronę powodową dowodów wpłat nie budzi także wątpliwości, iż jako odbiorcy kaucji zostali wskazani A. i J. Z. (2). Jedynie zatem na marginesie zauważyć należy, że nawet, gdyby jako odbiorca kaucji w treści przelewu zostałaby wskazana spółka jawna zarządzająca przedmiotową nieruchomością, w świetle postanowień umowy najmu za niesporne należałoby uznać, że kaucja została wpłacona na rzecz wynajmującego, jako strony umowy najmu - administrator, czy też zarządca nieruchomości nie byłby władny do zatrzymania kaucji. Oczywiście można sobie wyobrazić sytuację, w której wynajmujący zawiera z zarządcą nieruchomości umowę, na mocy której uprawnia zarządcę do zatrzymania wpłacanych na jego konto tytułem należności wynikających z umów

najmu kwot, jednak nawet taka umowa nie mogłaby odnieść skutku względem łączącego strony, obok umowy najmu, stosunku zobowiązaniowego, z którego dla najemcy wynika wierzytelność pieniężna o zwrot przedmiotu kaucji.

Strony były także zgodne co do tego, że począwszy od października 2012 roku A. Z. przestała być właścicielem przedmiotowego lokalu, ten bowiem na mocy umowy darowizny został darowany K. Z.. W świetle treści art. 678 § 1 k.c. należało zatem przyjąć, iż z datą nabycia własności lokalu K. Z. wstąpiła w stosunek najmu na miejsce zbywcy, ergo stała się wynajmującym. Implikacją powyższego musiało być uznanie, iż pozwana A. Z. nie była biernie legitymowana w zakresie dochodzonych przez powodów kwot z tytułu rozliczenia wpłaconych przez nich na poczet opłat eksploatacyjnych kwot, albowiem roszczenie to, o czym była już mowa, dotyczyło okresu od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 lipca 2016 roku, a więc okresu, w którym wynajmującym była już K. Z.. Nie budzi zaś wątpliwości, iż skutki wstąpienia nabywcy przedmiotu najmu nie obejmują zasadniczo roszczeń stron dotychczasowego stosunku najmu powstałych przed chwilą nabycia przedmiotu najmu. Nawet zatem gdyby hipotetycznie założyć, iż wynajmujący zatrzymał określoną sumę pieniężną, która winna być zwrócona najemcom, to powinność ta dotyczyła nie A. Z., a K. Z., która jednak nie była stroną w przedmiotowej sprawie.

Zasadne okazało się natomiast żądanie zwrotu kaucji mieszkaniowej. Jak wyjaśniono wyżej, kaucja ta została wpłacona na rzecz wynajmującego – A. i J. Z. (2), w oparciu o postanowienia zawartej przez strony umowy najmu. Z chwilą wpłaty kaucji mieszkaniowej pomiędzy stronami umowy najmu doszło do powstania odrębnego stosunku zobowiązaniowego, na mocy którego po stronie najemców ukonstytuowało się uprawnienie do żądania zwrotu wpłaconej kaucji (por. uchwała SN z dnia 26 września 2002 roku, III CZP 58/02, OSNC 2003/9/117). Nie powielając poczynionych ustaleń faktycznych przypomnienia wymaga, że wynajmujący otrzymali całość należnej im kaucji, zanim doszło do zmiany właściciela lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. (brakująca kwota 400 zł została pobrana z nadpłaty powstałej z tytułu rozliczenia zużycia wody – k. 21). Jednocześnie pozwana nie wykazała (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), że po dokonaniu darowizny przekazała na rzecz K. Z. pobraną od powodów kaucję. Oczywiście w takim przypadku umowa o przejęcie długu, jak również zgoda wierzyciela (najemców) na powyższe, musiałaby być pod nieważnością zawarta/wyrażona na piśmie (art. 522 k.c.). Skoro zatem kaucja została pobrana przez wynajmujących, to w związku z wygaśnięciem umowy najmu i zwrotem lokalu, to po stronie pozwanej A. Z., nie zaś K. Z., powstał obowiązek zwrotu w terminie 30 dni od zdania lokalu, wpłaconej przez powodów tytułem kaucji kwoty 1.500 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 1.500 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 października 2016 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

M.-prawną podstawę roszczenia odsetkowego powodów stanowi przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego 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. Wskazany przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiścić je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w przypadku gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Odpowiedzialność dłużnika za ustawowe odsetki w terminie płatności ma zatem charakter obiektywny. Do jej powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie płatności. Zgodnie z treścią § 2 art. 481 k.c. jeżeli strony nie umówiły się co do wysokości odsetek z tytułu opóźnienia lub też wysokość ta nie wynika ze szczególnego przepisu, to wówczas wierzycielowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. O czym była już mowa, zwrot kaucji mieszkaniowej winien nastąpić w terminie 30 dni od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, a więc w niniejszej sprawie do dnia 30 września 2016 roku (wobec zdania lokalu w dniu 31 sierpnia 2016 roku – k. 46). Powodowie mogli się zatem domagać zapłaty odsetek od kwoty 1.500 zł od dnia 1 października 2016 roku, nie zaś od dnia 30 września 2016 roku, jak oznaczono w treści pozwu.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 k.p.c., albowiem w odniesieniu do określonej w pozwie wartości przedmiotu sporu strona powodowa wygrała sprawę w całości.

Na poniesione przez stronę powodową koszty złożyły się: opłata sądowa od pozwu – 30 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz koszty zastępstwa adwokata w kwocie 270 zł – § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2018, poz. 1800).

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 317 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Jednocześnie na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd zwrócił solidarnie na rzecz powodów ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 30 zł tytułem nadpłaconej części opłaty od pozwu.