

Sygn. akt I C 835/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2017 roku

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marcin Kolasiński

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Hausman

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2017 roku w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z powództwa głównego **G. K. i J. M.**

przeciwko **T. S.**

o zapłatę

oraz sprawy z powództwa wzajemnego **T. S.**

przeciwko **G. K. i J. M.**

o zapłatę

I. z powództwa głównego:

- 1) zasądza od pozwanej T. S. na rzecz powodów G. K. i J. M. solidarnie kwotę 3.000 zł (trzy tysiące złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od 16 września 2016 roku do dnia zapłaty;
- 2) oddala powództwo w pozostałej części;
- 3) ustala, że koszty procesu ponosi pozwana;
- 4) nakazuje pobrać od pozwanej T. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grudziądzu kwotę 100 zł (sto złotych) tytułem opłaty sądowej od pozwu, od której uiszczenia zwolnieni byli powodowie;

II. z powództwa wzajemnego:

- 1) zasądza solidarnie od pozwanych G. K. i J. M. na rzecz powódki T. S. kwotę 1.700 zł (jeden tysiąc siedemset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi:
  - od kwoty 200 zł od 19 kwietnia 2017 roku do 23 maja 2017 roku,
  - od kwoty 750 zł od 19 kwietnia 2017 roku do 23 maja 2017 roku,
  - od kwoty 750 zł od 11 sierpnia 2016 roku do 23 maja 2017 roku;
- 2) oddala powództwo w pozostałej części;

3) zasądza solidarnie od pozwanych G. K. i J. M. na rzecz powódki T. S. kwotę 75 zł (siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 835/17**

## UZASADNIENIE

G. K. i J. M. wnieśli pozew przeciwko T. S. o zapłatę kwoty 3.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 16 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że łączyła ich z pozwaną umowa najmu lokalu mieszkalnego. Przy zawarciu umowy powodowie, jako najemcy, zapłacili pozwanej, jako wynajmującej, kwotę 3.000 zł tytułem tzw. „odstępnego”, której zwrotu domagali się w żądaniu pozwu (k. 26-28).

Postanowieniem z 26 stycznia 2017 roku powodowie zostali zwolnieni od kosztów sądowych w całości (k. 21).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 24 lutego 2017 roku referendarz sądowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 40).

Pozwana T. S. wniosła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma pozwana potwierdziła otrzymanie przy zawarciu umowy najmu kwoty 3.000 zł, przy czym suma ta nie była kaucją, lecz bezzwrotnym świadczeniem na rzecz wynajmującej (k. 44-47).

Wraz z odpowiedzią na pozew T. S. złożyła pozew wzajemny, w którym wniosła o zasądzenie solidarnie od G. K. i J. M. kwoty 2.250 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 1.500 zł od dnia doręczenia wezwania do zapłaty do dnia wniesienia pozwu oraz od kwoty 750 zł od 10 sierpnia 2016 roku do dnia wniesienia pozwu, jak również o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych kosztów procesu. Dochodzona pozwem wzajemnym kwota stanowiła należność za czynsz (750 zł miesięcznie) za kwiecień, maj i sierpień 2016 roku. W przypadku kwietnia i maja przy zawarciu umowy wynajmująca zwolniła najemców od zapłaty czynszu pod warunkiem wykonania przez nich remontu lokalu, czego nie uczynili. Natomiast należność za sierpień obejmowała czynsz za okres wypowiedzenia umowy (k. 56-61).

Odpowiedź na pozew wzajemny została zwrócona jako wniesiona po wyznaczonym terminie w myśl art. 207 § 7 k.p.c. (k. 83).

Na rozprawie G. K. i J. M. wnieśli o oddalenie powództwa wzajemnego (k. 87).

Sąd rozpoznał sprawę w postępowaniu uproszczonym (k. 1).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

T. S. jako wynajmująca oraz G. K. i J. M. jako najemcy zawarli 8 kwietnia 2016 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G.. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Strony ustaliły czynsz w wysokości 750 zł miesięcznie, płatny do 10. dnia każdego miesiąca. Ponadto, strony ustnie uzgodniły, że T. S. zwolni G. K. i J. M. od płatności czynszu za pierwsze dwa miesiące wynajmu (tj. kwiecień i maj 2016 roku), w zamian za co najemcy mieli wykonać remont lokalu, przy czym strony nie ustaliły zakresu tego remontu. Oprócz tego, przy zawarciu umowy najemcy wręczyli wynajmującej w gotówce kwotę 3.000 zł, którą strony określiły mianem „odstępnego”, przy czym fakt ten nie znalazł odzwierciedlenia w umowie pisemnej. Umowa najmu została zawarta w biurze pośrednictwa nieruchomości, przy zastosowaniu wzorów umowy i ogólnych warunków najmu przygotowanych przez pośrednika. W czasie wręczania sumy 3.000 zł pracownica biura opuściła pomieszczenie, zostawiając przy tym same strony.

### Okoliczności bezsporne i dowody:

- umowa najmu z 8.04.2016 r. wraz z ogólnymi warunkami najmu i załącznikiem (k. 29-35),

- przesłuchanie stron (nagranie rozprawy z 18.09.2017 r. – protokół skrócony na k. 87v-88v).

Wręczając kwotę 3.000 zł, G. K. i J. M. traktowali ją jako zabezpieczenie dla wynajmującej na wypadek zniszczenia, zdewastowania mieszkania. Liczyli się z tym, że nie odzyskają tej kwoty w przypadku, gdyby wynajmowali lokal przez dłuższy czas, tj. przynajmniej 10 lat.

Dowody:

- przesłuchanie powodów i pozwanych wzajemnych G. K. i J. M. (nagranie rozprawy z 18.09.2017 r. – protokół skrócony na k. 87v-88).

G. K. i J. M. wprowadzili się do lokalu przy ul. (...) dopiero 23 kwietnia 2016 roku, albowiem wcześniej T. S. musiała uporządkować mieszkanie po poprzednich lokatorach.

Okoliczności bezsporne i dowody:

- przesłuchanie stron (nagranie rozprawy z 18.09.2017 r. – protokół skrócony na k. 87v-88v).

Z uwagi na narastający konflikt z wynajmującą, pismem z 6 sierpnia 2016 roku G. K. i J. M. wypowiedzieli umowę najmu z okresem wypowiedzenia do 31 sierpnia 2016 roku. Jednocześnie wezwali T. S. do zwrotu kwoty 3.000 zł wpłaconej przy zawarciu umowy. Najemcy wyprowadzili się z lokalu 16 sierpnia 2016 roku.

Okoliczności bezsporne i dowody:

- wypowiedzenie umowy najmu i wezwanie do zapłaty z 6.08.2016 r. wraz z dowodem doręczenia (k. 36-39),

- przesłuchanie stron (nagranie rozprawy z 18.09.2017 r. – protokół skrócony na k. 87v-88v).

G. K. i J. M. nie zapłacili T. S. czynszu za miesiące kwiecień i maj 2016 roku. Następnie, w całości uiścili czynsz za czerwiec i lipiec, za co T. S. wystawiła im pokwitowania. Najemcy nie zapłacili czynszu za sierpień 2016 roku. T. S. wezwała pisemnie G. K. i J. M. do zapłaty trzech zaległych czynszów w terminie 7 dni od daty doręczenia pisma, co miało miejsce 10 kwietnia 2017 roku.

Dowody:

- wezwania do zapłaty z potwierdzeniami doręczenia (k. 62-66),

- pokwitowania zapłaty czynszu za czerwiec i lipiec 2016 r. (k. 67),

- przesłuchanie pozwanej i powódki wzajemnej T. S. (nagranie rozprawy z 18.09.2017 r. – protokół skrócony na k. 88-88v).

G. K. i J. M. rozpoczęli remont lokalu przy ul. (...), ale nie przeprowadzili go w całości. Częściowo wymienili instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną w łazience, położyli tapetę w kuchni, jak też pomalowali przedpokój oraz jedną ścianę w lokalu. Po opuszczeniu przez nich mieszkania, wymagało ono dalszych prac remontowych.

Dowody:

- fotografie (w kopercie na k. 68),

- przesłuchanie stron (nagranie rozprawy z 18.09.2017 r. – protokół skrócony na k. 87v-88v).

**Sąd zważył, co następuje:**

Przedstawiony powyżej stan faktyczny ustalony został w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony oraz na podstawie przesłuchania stron. W przeważającej części okoliczności faktyczne niniejszej sprawy pozostawały bezsporne między stronami. Natomiast spór dotyczył takich kwestii jak zwrotny czy bezzwrotny charakter wręczonej przy zawarciu umowy najmu kwoty 3.000 zł, jak również zapłaty czynszu za sierpień 2016 roku oraz zakresu i jakości remontu przeprowadzonego w lokalu przez najemców i w konsekwencji obowiązku zapłaty czynszu za kwiecień i maj 2016 roku.

Autentyczność i prawdziwość dowodów z dokumentów nie były kwestionowane przez strony, w związku z czym stanowiły one wiarygodną podstawę ustaleń faktycznych.

Sąd uznał również za wiarygodny środek dowodowy fotografie przedstawione przez pozwaną i powódkę wzajemną (koperta na k. 68), albowiem pozwani nie podważyli skutecznie ich prawdziwości. Nie było przy tym wątpliwości, co przyznali powodowie i pozwani wzajemni, że zdjęcia te dotyczyły wynajmowanego lokalu, jak również że przedstawiono na nich efekty remontów przez nich wykonanych.

Na walor wiarygodności co do zasady zasługiwały również zeznania stron.

Sąd odmówił wiarygodności przesłuchaniu G. K. i J. M. jedynie w zakresie, w jakim utrzymywali oni, że wykonali remonty zgodnie z ustnymi ustaleniami z T. S., jak również odnośnie do zapłaty przez nich czynszu za sierpień 2016 roku. Już z samych zeznań powodów i pozwanych wzajemnych wynikało, że nie dokończyli oni zaplanowanego remontu lokalu, wykonując niezbędne prace co najwyżej częściowo. Ponadto o tym, że stan lokalu po zakończeniu najmu nie był najlepszy i mieszkanie wymagało dalszych prac remontowych przekonywały fotografie przedłożone przez pozwaną i powódkę wzajemną. Jeżeli natomiast chodzi o zapłatę czynszu za sierpień 2016 roku, zeznania G. K. i J. M. nie zostały w tym przypadku potwierdzone żadnym obiektywnym dowodem. Zauważyć należy, że w przypadku zapłaty czynszu wynajmująca zawsze wystawiała pisemne pokwitowanie, którego w przypadku opłaty za sierpień brakowało. Zdaniem sądu, mało przekonujące były twierdzenia najemców o przyczynach braku takiego potwierdzenia w przypadku czynszu za sierpień.

Natomiast w przypadku przesłuchania T. S. sąd odmówił wiarygodności jej twierdzeniu, że wręczona przy zawarciu umowy najmu kwota 3.000 zł stanowiła bezzwrotne świadczenie na rzecz wynajmującego, zabezpieczenie tego, żeby najemcy mieszkali w lokalu jak najdłużej. Szerzej do tej kwestii sąd odniesie się w dalszej części uzasadnienia.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.), zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia 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 (art. 6 ust. 1 zdanie drugie ustawy). 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 (art. 6 ust. 3 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 (art. 6 ust. 4 ustawy).

W ocenie sądu, na podstawie całokształtu okoliczności faktycznych niniejszej sprawy przyjąć należało, że pobrana przy zawarciu umowy kwota 3.000 zł była ukrytą kaucją mieszkaniową. Jak wynikało z zeznań najemców, tak też oni rozumieli znaczenie wręczenia tejże sumy, tj. przede wszystkim jako zabezpieczenie wynajmującego na wypadek zniszczenia, zdewastowania mieszkania, a względnie w dalszej kolejności jako zabezpieczenie, że będą wynajmowali lokal przez dłuższy okres czasu. Uiszczona przez najemców suma 3.000 zł odpowiadała przy tym wszelkim ustawowym wymogom stawianym kaucji mieszkaniowej, tj. zarówno co do wysokości jak i czasu jej wpłacenia. Określane przez strony mianem „odstępnego” świadczenie nie miało wiele wspólnego z odstępnym, o jakim mowa w kodeksie cywilnym, a które polega – najogólniej ujmując – na prawie do odstąpienia przez stronę

od umowy za zapłatą oznaczonej sumy zwanej odstępnym (art. 396 k.c.). Wręczona przez najemców kwota nie mogła również stanowić dodatkowego wynagrodzenia dla wynajmującego, skoro tym przy najmie jest przecież czynsz. Podobnie, suma ta nie mogła stanowić rodzaju sankcji za wcześniejsze rozwiązanie umowy przez najemców, czegoś w rodzaju kary umownej, co również podnosiła pozwana i powódka wzajemna, albowiem karę taką płaci się dopiero w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, a nie już przy jego zaciąganiu, kiedy nieznaną są jeszcze skutki wykonania umowy (art. 483-484 k.c.). Uiszczony przez najemców świadczenie nie wiązało się z żadnym ekwiwalentnym świadczeniem ze strony wynajmującej. W ocenie sądu, nieprzypadkowo też osoba z biura pośrednictwa nieruchomości opuściła pomieszczenie przy przekazywaniu tej kwoty między stronami, a stosowne zapisy nie znalazły się we wzorze umowy przygotowanym przez pośrednika, albowiem pobieranie takich kwot nie tytułem kaucji, lecz dodatkowego wynagrodzenia dla wynajmującego, stanowi obejście przepisu art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jednocześnie wynajmująca nie zaliczyła wpłaconej przez powodów kwoty na rzecz zaległości czynszowych czy wyrządzonych w lokalu szkód, do czego była uprawniona w świetle art. 6 ust. 1 i 4 ustawy, a w szczególności nie złożyła oświadczenia o potrąceniu. Sąd nie mógł przy tym potrącić wzajemnych roszczeń stron z urzędu, wbrew woli pozwanej i powódki wzajemnej.

Warto zwrócić uwagę, że traktowanie wpłacanych przez najemców przy zawarciu stosunku najmu kwot pieniężnych jako kaucji mieszkaniowych, a nie jako innego rodzaju świadczeń na rzecz wynajmującego (odstępne, kara umowna), stanowi utrwaloną już praktykę w orzecnictwie Sądu Rejonowego w Grudziądzu (tak np. w sprawie o sygn. akt I Cupr 440/10).

Wobec powyższych uwag, na podstawie art. 6 powołanej ustawy, sąd punkcie I. podpunkcie 1) sentencji wyroku zasądził od T. S. na rzecz powodów G. K. i J. M. solidarnie kwotę 3.000 zł tytułem zwrotu całej wpłaconej kaucji mieszkaniowej.

O odsetkach ustawowych orzeczono w myśl art. 481 § 1 i 2 k.c., przy czym powodowie z powództwa głównego domagali się ich zasądzenia jedynie w wysokości odsetek ustawowych. Sąd nie mógł więc orzec ponad żądanie i zasądzić wyższych odsetek ustawowych za opóźnienie. Jako datę początkową naliczania odsetek przyjęto dzień po upływie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, a to zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy.

W pozostałej części, tj. żądania zasądzenia odsetek od wcześniejszej daty 16 sierpnia 2016 roku, powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne, o czym orzeczono w punkcie I. podpunkcie 2) wyroku. Przed upływem miesiąca od opróżnienia lokalu roszczenie o zwrot kaucji nie było bowiem jeszcze wymagalne.

O kosztach procesu w punkcie I. podpunkcie 3) wyroku orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. Powodowie z powództwa głównego wygrali sprawę w całości co do żądania głównego (przegrali tylko w nieznaczącej części w zakresie żądania odsetek), nie ponosząc przy tym żadnych kosztów procesu. W związku z powyższym sąd ustalił, że koszty procesu ponosi pozwana.

O nakazaniu pobrania od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grudziądzu kwoty 100 zł w punkcie I. podpunkcie 4) sentencji wyroku orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 623 ze zm.). Wydatki związane z postępowaniem, tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa, składały się z opłaty sądowej od pozwu, od której uiszczenia zwolnieni byli powodowie z powództwa głównego. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu to pozwana jest zobowiązana do ich pokrycia.

Odnosząc się do powództwa wzajemnego T. S. przeciwko G. K. i J. M. o zapłatę trzech czynszów w pełnej wysokości za kwiecień, maj i sierpień 2016 roku (3 x 750 zł), za bezsporny fakt można było uznać brak zapłaty przez najemców czynszu za kwiecień i maj 2016 roku. Wobec przyjęcia przez sąd, że najemcy nie wykonali wymaganego remontu lokalu, warunkującego zwolnienie ich od czynszu za pierwsze dwa miesiące wynajmu, wynajmująca miała prawo żądać od nich zapłaty również za ten okres. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że zakres remontu nie został określony w umowie pisemnej, co znacznie utrudniało weryfikację prawidłowości jego wykonania pod kątem zwolnienia z czynszu za pierwsze dwa miesiące. Stan techniczny lokalu w chwili objęcia go w posiadanie przez G. K. i J. M. nie wynikał też z

protokołu zdawczo-odbiorczego z 18 kwietnia 2016 roku (k. 34-35). Jednakże zdaniem sądu, na podstawie całokształtu okoliczności faktycznych, a w szczególności krótkiego czasu trwania najmu oraz w oparciu o dołączoną do pozwu wzajemnego dokumentację zdjęciową, można było przyjąć, że nawet jeśli najemcy wykonali pewne prace remontowe, to ich nie zakończyli. W tej sytuacji porozumienie stron co do zwolnienia z czynszu za kwiecień i maj 2016 roku stało się nieaktualne.

Ponadto, jak już o tym wspomniano przy ocenie dowodów, pozwani wzajemni G. K. i J. M. nie wykazali, ażeby uiścili czynsz za sierpień 2016 roku, a to na nich spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.). Wynajmująca była więc uprawniona do żądania jego zapłaty w całości za okres wypowiedzenia. (art. 673 § 2 k.c.).

W konsekwencji sąd uznał, że G. K. i J. M. posiadali zaległość z tytułu czynszu za miesiące maj i sierpień w całości (tj. po 750 zł). Natomiast w przypadku czynszu za kwiecień najemcy powinni zapłacić wynajmującej należność proporcjonalną do czasu, kiedy zajmowali mieszkanie. Bezsporną okolicznością był bowiem fakt zamieszkania ich wynajętym lokalem dopiero 23 kwietnia 2016 roku, przy czym wcześniej nie mogli tego uczynić z przyczyn leżących po stronie wynajmującej, która porządkowała mieszkanie po poprzednich lokatorach. Stąd też należny T. S. czynsz za kwiecień wynosił 200 zł (750 zł : 30 dni = 25 zł za 1 dzień wynajmu x 8 dni zamieszkiwania).

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. Wobec braku zapłaty przez najemców części czynszu za kwiecień oraz całego czynszu za maj i sierpień (200 zł + 750 zł + 750 zł), na podstawie powołanego przepisu, sąd zasądził od G. K. i J. M. na rzecz T. S. kwotę 1.700 zł, o czym orzeczono w punkcie II. podpunkcie 1) sentencji wyroku.

O odsetkach ustawowych orzeczono w myśl art. 481 § 1 i 2 k.c., przy czym powódka z powództwa wzajemnego, podobnie jak powodowie z powództwa głównego, domagała się ich zasądzenia jedynie w wysokości odsetek ustawowych. Jeżeli chodzi o okres naliczania odsetek, sąd zasądził je zgodnie z żądaniem jedynie do dnia wniesienia pozwu wzajemnego (prezentata sądu – k. 56). Jako datę początkową naliczania odsetek przyjęto zaś upływ wyznaczonego terminu do zapłaty w przypadku czynszu za kwiecień i maj (k. 62-66) oraz datę wymagalności czynszu za sierpień, tj. dzień następny po przewidzianym w umowie terminie płatności, którym był każdy 10. dzień miesiąca.

W pozostałej części powództwo wzajemne podlegało oddaleniu jako niezasadne, o czym sąd orzekł w punkcie II. podpunkcie 2) wyroku.

O kosztach procesu w punkcie II. podpunkcie 3) wyroku orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c. Powódka wzajemna wygrała swoją sprawę w 75 %, ponosząc koszty procesu w wysokości 100 zł tytułem opłaty od pozwu. Należał jej się zatem zwrot od pozwanych wzajemnych 75 % poniesionych kosztów procesu, tj. w zakresie, w jakim wygrała sprawę.