

Sygn. akt III Ca 3/16, III Ca 4/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek (spr.)

Sędzia SO Marcin Rak

SR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa H. K. i D. K.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 13 maja 2015 r., sygn. akt I C 1791/13

1. **oddala obie apelacje;**

2. **ustala, że koszty postępowania odwoławczego ponoszą powodowie solidarnie w 29% (dwadzieścia dziewięć procent), a pozwana ponosi je w 71% (siedemdziesiąt jeden procent), pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach.**

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Leszek Dąbek SSO Marcin Rak

**Sygn. akt III Ca 3/16, III Ca 4/16**

## UZASADNIENIE

**Powodowie H. K. i D. K.** żądali zasądzenia

na ich rzecz solidarnie od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. kwoty 10 239,19 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie twierdzili, że pozwana nie wywiązała się z łączącej strony umowy najmu lokalu użytkowego.

**Sąd Rejonowy w Gliwicach** w dniu 2 10 2013r. wydał nakaz zapłaty,

w którym polecił pozwanej zapłacić solidarnie powodom dochodzone należności.

**Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

w **T.** wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym żądała oddalenia powództwa oraz zasądzenia na jej rzecz od powodów zwrotu kosztów procesu.

Podniosła zarzut potrącenia kwoty 3 000 zł z tytułu wpłaconej kaucji oraz zarzuciła,

że zawarła z zarządcą nieruchomości Ł. T. ustny aneks do umowy, na mocy którego czynsz został obniżony do kwoty 500 zł w związku ze stratami jakie pozwana poniosła na skutek włamań do wynajmowanego lokalu. Zarzuciła także, iż powodowie nie sprecyzowali jakiej kwoty dochodzą tytułem zaległego czynszu, a jakiej tytułem zużytej wody.

**Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach** w wyroku z dnia 13 05 2015r. zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 7 239,19 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 28 06 2013r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach procesu.

W ustalonym stanie faktycznym w motywach orzeczenia stwierdził, iż powodów

z pozwaną łączyła umowa najmu, która wygasła wskutek upływu terminu. Powołując się na regulację art. 659 § 1 k.c. uznał, iż żądanie pozwu niemal w całości podlegało uwzględnieniu. Bezsportna pozostała okoliczność istnienia zaległości w opłatach

za zużycie wody, która została przyjęta na kwotę 239,19 zł. Ponadto uznał, iż zgodnie

z zapisem umowy najmu, wszelkie jej zmiany powinny pod rygorem nieważności zostać sporządzone na piśmie. Zatem wobec braku pisemnego aneksu, pozwana samowolnie dopuściła się zaległości w opłatach czynszu najmu. Uwzględnił zarzut pozwanej potrącenia kaucji w wysokości 3 000 zł i w zakresie różnicy pomiędzy dochodzonymi należnościami oraz potrąconą kwotą uznał powództwo za uzasadnione.

O kosztach procesu orzekał na podstawie regulacji art. 98 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżyły **obie strony**.

**Powodowie H. K. i D. K.** zaskarżyli wyrok w części orzekającej o oddaleniu powództwa i o kosztach procesu. Wnosili o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanej na ich rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Zarzucali błąd w ustaleniach faktycznych w zakresie jakim przyjęto, że kaucja

w wysokości 3 000 zł była roszczeniem wymagalnym oraz że powodowie razem

z pozwaną skutecznie ustalili, że kaucja podlega zaliczeniu na poczet niezapłaconych należności czynszowych.

Ponadto zarzucili, że naruszono prawo materialnego i procesowego tj. regulacje:

- art. 498 § 1 k.c. poprzez przedstawienie do potrącenia wierzytelności pozwanej, która nie jest wymagalna i jako taka nie nadaje się do potrącenia;
- art. 229 § k.p.c. i 230 k.p.c. poprzez uznanie za bezsporną okoliczność dokonania potrącenia kaucji między stronami i czynienia ustaleń w tym przedmiocie, podczas gdy powodowie nie złożyli oświadczenia w tym przedmiocie i nie dokonywali uzgodnień w tym zakresie;
- art. 247 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń w zakresie rozliczenia kaucji na zeznaniach świadka Ł. T. zamiast na dokumentach pisemnych w sytuacji gdy zmiana umowy winna być dokonana w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

W uzasadnieniu podnosili, że nigdy nie wydawali dyspozycji celem rozliczenia kaucji, nie zmieniali także umowy zgadzając się na jej rozliczenie. Kaucja ma charakter zabezpieczający i wniesiona została na zabezpieczenie roszczeń związanych

ze stosunkiem najmu i podlega rozliczeniu wraz ze zdaniem lokalu. Pozwany nie zdał lokalu zatem kaucja nie jest wymagalna.

***Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością***

**w T.** zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo. Wnosiła o „uchylenie wyroku w tej części oraz oddalenie powództwa” oraz zasądzenie na jej rzecz od powodów zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu podważała sposób reprezentacji powodów w postępowaniu, podnosząc iż umowa o zarządzanie nieruchomością nie umocowywała w sposób jednoznaczny Ł. T. do reprezentowania właścicieli nieruchomości do wytoczenia powództwa.

Podnosiła także, iż wraz z Ł. T. ustalili obniżenie stawki czynszowej do 500 zł miesięcznie. Zaprzeczyła, iż przedstawiona do potrącenia wartość została ujęta w wyrokach karnych, w szczególności dotyczy to towaru jaki utraciła pozwana w wyniku włamań, a także wartości rozbitej szyby – 650 zł. Zarzuciła, iż zarządca nie był uprawniony do naliczania i pobierania opłaty za zużycie wody. Nie ustalono ryczałtów za wodę, a powodowie nie wykazali poziomu jej zużycia.

W odpowiedzi na apelację pozwanej **powodowie H. K. i D. K.** wnosili o jej oddalenie jako oczywiście bezzasadnej oraz zasądzenie

od pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

***Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje :***

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenia powodów przyjmując, że mają one źródło w łączącej strony umowie najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz w reżimie prawnym tej umowy, a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę.

W niniejszej sprawie powodowie dochodzą bowiem roszczeń z tytułu wykonania zawartej z pozwaną umowy najmu lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na zarządzanej przez Ł. T. nieruchomości powodów.

W postanowieniach § 3c zawartej przez powodów z Ł. T. w dniu 1 01 2010r. umowy zarządu powodowie oprócz czynności zarządu wymienionych w posta-nowieniach § 3a „upoważnili” Ł. T. także do prowadzenia i zarządzania przedmiotową nieruchomością oraz do zawierania umów, dokonywania wszelkich rozliczeń finansowych i podejmowania innych czynności, które okażą konieczne

w związku z zarządem nieruchomością.

Równocześnie w postanowieniach § 3b tej umowy w celu umożliwienia jej efektywnego sprawowania tego zarządu umocowali ją do występowania w ich imieniu „przed sądami w charakterze strony, wnioskodawcy, uczestnika postępowania”, udzielając jej tym samym ogólnego pełnomocnictwa procesowego – w rozumieniu regulacji art. 88 k.p.c. – do reprezentowania ich w sprawach dotyczących sprawowanego przez nią zarządu.

Biorąc zatem pod uwagę, iż wynajmowanie lokali należy do czynności zwykłego zarządu nieruchomością dochodzone roszczenia mieszczą się granicach powierzonego Ł. T. zarządu przedmiotowej nieruchomości i tym samym – wbrew zarzutowi apelacji pozwanej – jest ona w świetle przywołanych powyżej postanowień umocowana do reprezentowania powodów w niniejszej sprawie.

Zawarte w części ustalającej zaskarżonego orzeczenia ustalenia faktyczne dotyczą w części okoliczności bezspornych pomiędzy stronami, a w pozostałym zakresie mają podstawę w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

W zakresie poczynionych ustaleń jest on logiczny i wewnętrznie spójny

i co za tym idzie w pełni wiarygodny.

Skarżący w ramach podniesionych w apelacji zarzutów dotyczących błędów w konstruowaniu podstawy faktycznej w istocie kwestionują dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego i zarzuty te nie mają wpływu na powyższą ocenę.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawną ustalonego stanu faktycznego jest prawidłowa.

Ma ona oparcie w prawidłowo zastosowanych przepisach prawa wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie była kwestionowana w apelacji i Sąd odwoławczy w tej części ocenę prawną Sądu pierwszej instancji podziela i przyjmuje

za własną (orzecz. SN z dn. 26 04 1935r. III C 473/34, ZB. Urz. 1935r. nr 12, poz. 496).

W postanowieniach § 6 umowy najmu zawartej w dniu 15 01 2011r. ustalono czynsz najmu na kwotę 1.000zł miesięcznie a jego wysokość mogła zostać zmieniona przez strony tylko z dochowaniem formy pisemnej pod sankcją nieważności (postanowienia § 14 umowy).

W sprawie bezspornym jest, iż w tej formie nie doszło do zmiany jego wysokości (pозwana twierdziła że doszło do tego w formie ustnych uzgodnień),

w konsekwencji czego w spornym okresie pozwana w dalszym ciągu była zobowiązana do uiszczania powodom czynszu w pierwotnie uzgodnionej wysokości.

Pomimo tego pozwana uiszczala go w tym czasie jedynie w wysokości

po 500zł miesięcznie przez co powstała zaległość w jego zapłacie w łącznej wysokości 10.000zł oraz w zapłacie za zużytą wodę w wysokości 239,19zł, tj. w łącznej wysokości 10.239,19zł.

Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 01 2014r. (postanowienia § 1 umowy).

Z tym też dniem doszło do jej rozwiązania na skutek czego - stosownie

do postanowień § 6 pkt 6 umowy – po stronie pozwanej powstało wymagalne z dniem

1 01 2015r. roszczenie o zwrot uiszczonej przez nią przy zawarciu umowy kaucji

w wysokości. 3.000zł, co w świetle regulacji art. 498 § 1 k.c. uprawniło pozwaną

do jego potrącenia z przynależnej powodom względem niej wierzytelności o zapłatę zaległego czynszu oraz opłat za dostarczone media.

Pozwana skorzystała z tego uprawnienia w następstwie czego – z mocy regulacji 498 § 2 k.c. – doszło do skutecznego umorzenia przynależnej powodom wierzytelności (w toku postępowania nie wykazano winy pozwanej za powstałą

w majątku pozwanej szkody w następstwie dokonanego włamania do wynajmowanego lokalu, przez co w tej części zarzut potrącenia był bezskuteczny ) w i tym samym

w dalszym ciągu przysługuje im skuteczne względem pozwanej roszczenie o zapłatę kwoty 7.239,19zł, co w tylko w tej części czyni powództwo uzasadnionym.

Znalazło to prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym wyroku,

wobec czego obydwie apelacje są bezzasadne w rozumieniu regulacji art. 385 k.p.c.,

co z jej mocy prowadziło do ich oddalenia.

**Resumując zaskarżony wyrok jest prawidłowy i dlatego apelacje pozwanej i powodów jako bezzasadne oddalono w oparciu o regulację art. 385 k.p.c.**

**O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. ustalając, że koszty procesu ponoszą powodowie w 29%, a pozwana w 71%, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Rejonowym w Gliwicach.**

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Leszek Dąbek SSO Marcin Rak