

Sygn. akt: XVIII C 5050/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w Wydziale XVIII Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSR Artur Piotr Wewióra

protokolant: Michał Frajtek

rozpoznawszy: 11 października 2017 roku

w Ł. na rozprawie

sprawę z powództwa: B. K.

przeciwko: R. M., B. M. (1), A. M.

o: zapłatę

(1) zasądza solidarnie od pozwanych R. M., B. M. (1) i A. M. na rzecz powódki B. K. 12.132 zł (dwanaście tysięcy sto trzydzieści dwa złote), z odsetkami umownymi w wysokości odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych od 22 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty, przy czym nie więcej niż:

(a) od 22 czerwca 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku – odsetki maksymalne,

(b) od 1 stycznia 2015 do dnia zapłaty – odsetki maksymalne za opóźnienie;

(2) zasądza solidarnie od pozwanych R. M., B. M. (1) i A. M. na rzecz powódki B. K. 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

(3) zwrócić powódce B. K. ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) niewykorzystanej zaliczki.

XVIII C 5050/15

UZASADNIENIE

I. *Stanowiska stron.*

Powódka B. K., reprezentowana przez radcę prawnego, domagała się solidarnie od pozwanych R. M., B. M. (1) i A. M. 12.132 zł z odsetkami według stawek odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych od wniesienia pozwu – 22 czerwca 2016 roku – do dnia zapłaty, tytułem opłat z racji najmu lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...).

Pozwani w ostatecznym stanowisku nie zakwestionowali wyliczeń powódki co do dochodzonej należności opłat czynszowych i niezależnych od wynajmującego za mieszkanie numer (...), jednak przeciwstawili temu roszczeniu swoje roszczenie o zwrot dwóch kaucji, w wysokości: 12.000 zł, wpłaconej w dwóch ratach 14 sierpnia 2008 roku, nadto 8.000 zł, wpłaconej 9 kwietnia 2010 roku, a uiszczonych w ramach najmu lokali użytkowych w budynku przy ulicy (...) w Ł., jako zarzut potrącenia.

II. *Ustalenia faktyczne i ocena dowodów.*

R. M. i B. M. (1) wynajmują od B. K. mieszkanie numer (...), znajdujące się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...). Nie regulują należności czynszowych. W lokalu zamieszkuje również pełnoletni brat B. A. (...). Zadłużenie za okres od 1 maja 2012 roku do 31 maja 2015 roku wynosi 12.132 zł. Umówiono się o odsetki za opóźnienie w wysokości odsetek za zaległości podatkowe.

(bezsporne; nadto: umowa, k. 8 – 9; zestawienie, k. 10 – 11)

Gospodarkę w zakresie nieruchomości B. K., w tym lokali użytkowych, prowadziła B. M. (2).

(bezsporne)

B. M. (2) zażądała od B. M. (1) wpłacenia 12.000 zł tytułem kaucji za lokal użytkowy numer (...), znajdujący się w budynku przy ulicy (...) w Ł.. B. M. (1) prowadziła w sklepie własne przedsiębiorstwo zajmujące się sprzedażą alkoholi. Kwota została uiszczona 14 sierpnia 2008 roku w dwóch ratach – 10.000 zł i 2.000 zł. Umowa najmu, zawarta w formie pisemnej 9 października 2008 roku między B. K. – reprezentowaną przez B. M. (2) – a B. M. (1), nie przewidywała kaucji. Umowa dla swej zmiany zastrzegła formę pisemną pod rygorem nieważności.

(bezsporne; nadto: dowody wpłat, k. 92 – 93; umowa, k. 78 – 79)

Kolejna kaucja, tym razem za lokal użytkowy numer (...), znajdujący się w budynku przy ulicy (...) w Ł., została uiszczona przez B. M. (1) na żądanie B. M. (2) 9 kwietnia 2010 roku. Również tym razem umowa najmu, zawarta 20 kwietnia 2010 roku w formie pisemnej między B. K. – reprezentowaną przez B. M. (2) – a B. M. (1), nie przewidywała kaucji. Także ta umowa dla swej zmiany zastrzegła formę pisemną pod rygorem nieważności.

(bezsporne, nadto: dowód wpłaty, k. 94; umowa, k. 80 – 81)

B. K. nigdy nie zatwierdziła czynności polegających na pobraniu wyżej wymienionych kaucji za lokale użytkowe.

(bezsporne)

Między stronami nie ma sporu co do faktów. Istotą rozbieżności jest ocena skutków prawnych pobrania przez B. M. (2) kaucji za lokale użytkowe, a w szczególności czy tak pobrane środki skutkują skutecznym wobec powódki uprawnieniem pozwanych do potrącenia.

III. **Ocena roszczenia.**

(A) Zasada odpowiedzialności.

Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (659 § 1 k.c.), co stosuje się odpowiednio do najmu lokali (art. 680 k.c.).

W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela (art. 9 ust. 5 u.o.l.1), przez co rozumieć należy opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.l.).

Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie (art. 688¹ § 1 k.c.).

Pozwani podnieśli zarzut potrącenia.

Gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej

jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym (art. 498 § 1 k.c.).

(B) Pobranie kaucji za lokale użytkowe.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że o ile w zakresie przedmiotowych opłat za najem lokalu mieszkaniowego, pozwanym przysługuje szczególnie chroniony status najemców, o tyle przy rozpoznawaniu kwestii środków wpłaconych jako kaucja za lokale użytkowe, pozwana B. M. (1) działała jako przedsiębiorca, a więc profesjonalny uczestnik obrotu. Ponieważ pozostali pozwani w tym zakresie opierają się na roszczeniu przysługującym pozwanej B. M. (1) – w razie uwzględnienia badanego zarzutu potrącenia, roszczenie powódki o zapłatę wygasłoby wobec zaspokojenia stosownie do art. 498 § 1 k.c. także wobec współpозwanych – ich status w istocie nie ma znaczenia dla badania tej okoliczności.

Okoliczności sprawy wskazują, że wpłaty te nie były objęte umowami najmu. Zasadnie zatem wywodzi powódka, że nie były one objęte zakresem udzielonego B. M. (2) pełnomocnictwa. Ich uiszczenie musi być traktowane jako indywidualne uzgodnienie między pozwaną B. M. (1) a B. M. (2), wykraczające poza granice umocowania B. M. (2) przez powódkę. Rozumowanie to znajduje potwierdzenie w obu umowach najmu, sporządzonych w formie pisemnej: zgodnie z treścią obu kontraktów, działając niewątpliwie przy ich zawieraniu w granicach umocowania, B. M. (2) nie pobrała kaucji. Środki te zostały pobrane poza obiema umowami, a co najistotniejsze z punktu widzenia niniejszego rozstrzygnięcia – poza granicami umocowania udzielonego B. M. (2) przez powódkę.

Jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta (art. 103 § 1 k.c.). Druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu (art. 103 § 2 k.c.). W braku potwierdzenia ten, kto zawarł umowę w cudzym imieniu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania lub o przekroczeniu jego zakresu.

Skoro zatem powódka nie potwierdziła nigdy tej czynności, pozwanej nie przysługuje skuteczne wobec powódki roszczenie o zwrot kaucji. Roszczenie tego rodzaju może być ewentualnie kierowane co do zasady przeciwko osobie, która pieniądze pobrała, jednakże nie jest rolą Sądu w niniejszej sprawie dokonywanie jakiegokolwiek oceny skuteczności takiego hipotetycznego roszczenia.

W niniejszej sprawie natomiast na marginesie należy już tylko uzupełniająco wskazać, że skuteczność zarzutu potrącenia co do świadczenia 12.000 zł wyłączona jest również przez przepisy procesowe. Sprawa rozpoznawana jest w postępowaniu uproszczonym. Oznacza to iż powództwo wzajemne oraz zarzut potrącenia są dopuszczalne, jeżeli roszczenia nadają się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym (art. 505⁴ § 2 k.p.c.), a więc co do zasady, jeżeli wartość zgłaszanego roszczenia nie przekraczała – zważywszy na datę wniesienia pozwu – 10.000 zł (art. 505¹ pkt 1 k.p.c.).

(C) Rozstrzygnięcie.

Pozwani nie kwestionowali zasadności i wysokości roszczenia powódki, w tym co do roszczenia odsetkowego. Skoro zaś upadł zarzut potrącenia, obowiązani są zapłacić dochodzone przez powódkę zaległości w opłatach należnych w związku z najmem lokalu mieszkalnego.

Dochodzone odsetki znajdują podstawę w zawartej umowie najmu; okoliczność ta nie była kwestionowana. Należało jedynie zastrzec, że odsetki te nie mogą być wyższe niż odsetki maksymalne, a od 1 stycznia 2016 roku – odsetki maksymalne za opóźnienie (art. 481 § 1 – 2² k.c.).

IV. **Koszty.**

Pozwani przegrali sprawę w całości, co skutkuje koniecznością stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu (art. 100 zd. I k.p.c.).

Na koszty procesu powódki złożyło się: 300 zł opłaty od pozwu, 2.400 zł wynagrodzenia pełnomocnika według stawek minimalnych. Nie złożono należytego dowodu uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, wskazującego w związku z jaką dokładnie sprawą owa opłata zostaje uiszczona.

Pozwani obowiązani są zwrócić powódce całość poniesionych kosztów procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Solidarność odpowiedzialności w tym zakresie jest pochodną solidarności co do zasądzonego świadczenia głównego (art. 105 § 2 zd. I k.p.c.).

1 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. – Dz.U. z 2016 r., poz. 1610).