

Sygn. akt II Ca 562/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSO Stanisław Łęgosz SSR del. Dorota Krawczyk (spr.)
Protokolant	sekr. sądowy Anna Owczarska

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2013 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa V. M.

przeciwko D. R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 20 maja 2013 roku, sygn. akt I C 1569/12

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Piotrkowie Trybunalskim, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 562/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. zasądził od pozwanej D. R. na rzecz powódki V. M. kwotę 15.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 10 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.100 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Lokal mieszkalny którego dotyczy przedmiotowe postępowanie położony jest w P.(...)przy ulicy (...). Oznaczony jest numerem (...).

W dniu 09 kwietnia 2010 r. powódka V. M.zawarła z firmą (...), Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.(...). umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W umowie tej poza ustaleniem podstawowych rzeczy związanych z zawartą umową najmu (okres, wysokość czynszu, obowiązki obu stron umowy), wskazane zostało że

najemca (powódka) wpłaca kaucję w wysokości 15.000 złotych, która podlegała zwrotowi po przekazaniu lokalu w stanie niepogorszonym wynajmującemu (§ 7 umowy).

Kaucja została przez powódkę w pełnej wysokości wpłacona w dniu 09 kwietnia 2010 r. Pieniądze zostały wpłacone przez powódkę pozwanej D. R.. Na pokwitowaniu zostało określone że kwota 15.000 złotych jest wpłacona jako koszty związane z przejściem lokalu od poprzedniego najemcy - odstępnę oraz kaucją.

Budynek mieszkalny w którym znajdował się przedmiotowy lokal mieszkalny stanowił wówczas własność pozwanej D. R..

W dniu 01 października 2010 r. powódka V. M. zawarła w pozwaną D. R. ponowną umowę najmu związaną z przedmiotowym lokalem mieszkalnym, oznaczonym numerem (...). Podobnie jak we wcześniejszej umowie (z kwietnia 2010 r.) poza ustaleniem podstawowych rzeczy związanych z zawartą umową najmu (okres, wysokość czynszu, obowiązki obu stron umowy), ustalone zostało że najemca (powódka) wpłaca kaucję w wysokości 15.000 złotych jako ewentualne zabezpieczenie za niezapłacone należności lub koszty naprawy lokalu lub jego wyposażenia (§ 5 umowy).

W związku z zawarciem kolejnej umowy powódka nie wpłaciła żadnej dodatkowej kaucji. Do umów zawartych w kwietniu i październiku 2010 r. nie były zawierane żadne aneksy.

Pod koniec 2011 r. cała nieruchomość została sprzedana przez pozwaną B. i D. małżonkom S..

Ogólna cena sprzedaży nieruchomości na rzecz B. i D. małżonków S. została obniżona o kwotę pobranych kaucji od najemców mieszkań on zaocznych numerami (...), (...), oraz (...).

Po sprzedaży nieruchomości powódka V. R. podpisała z dniem 01 stycznia 2012 r. nową umowę najmu z nowymi właścicielami nieruchomości, w której to umowie nie było żadnych postanowień w przedmiocie kaucji.

Przed powódką V. R. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) zajmowany był przez P. W. (1). Miał on podpisaną umowę najmu z pozwaną D. R.. W okresie zamieszkiwania w tym lokalu wykonał on szereg prac remontowych. Za wykonane remonty została mu zwrócona kwota 10.000 złotych przez (...), Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.(...), mieszkanie zaś zostawił w stanie odnowionym.

Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo strony powodowej jest w pełni uzasadnione.

Właścicielką nieruchomości w której zamieszkiwała powódka V. R. w chwili zawieraniu umowy najmu zarówno w kwietniu jak i w październiku 2010 r. była pozwana D. R..

W związku z zawarciem pierwszej umowy powódka wpłaciła kwotę 15.000 złotych tytułem kaucji. W umowie - § 7 - został uczyniony zapis, że kwota ta obejmuje kaucję i odstępnę, ale bez precyzyjnego i jednoznacznego wskazania jak kwota miałaby stanowić kaucję a jaka kwota miałaby stanowić odstępnę. W umowie zastrzeżono jednak wyraźnie, iż suma ta - tj. kwota 15.000 złotych - podlega zwrotowi po przekazaniu lokalu w stanie niepogorszonym wynajmującemu (§ 7 umowy). W październiku 2010 r. pomiędzy powódką a pozwaną została zawarta ponowna umowa najmu tego samego lokalu mieszkalnego (pomimo iż poprzednia, obowiązująca od kwietnia 2010 r. nie została wypowiedziana) w której również mowa była o kaucji w wysokości 15.000 złotych (umowa k. 64-68). Paragraf 5 umowy przewidywał, że z tytułu najmu lokalu wraz z wyposażeniem strony ustaliły kaucje w powyższej wysokości, jako zabezpieczenie za niezapłacone należności lub koszty napraw lokalu bądź jego wyposażenia. W ocenie Sądu kaucja o której mowa była w pierwszej umowie została zaliczona na poczet kaucji z drugiej umowy, albowiem powódka przy zawieraniu kolejnej umowy najmu, żadnych dodatkowych opłat z tego tytułu nie wносиła.

Ponieważ powódka nie otrzymała zwrotu kaucji od pozwanej (w nowej umowie najmu nie było mowy o zabezpieczeniu ewentualnych roszczeń wynajmującego poprzez wpłacenie kaucji) D. R., jako poprzednia właścicielka nieruchomości i osoba z którą powódka V. M. podpisała umowę najmu w której mowa była o kaucji zobowiązana jest do jej zwrotu. Sąd wskazuje że w obu umowach najmu precyzyjnie zostało wskazane w jakiej sytuacji wynajmujący kaucję może

zatrzymać, a niewątpliwym jest w sprawie że żadna z tych okoliczności nie zachodzi (na marginesie Sąd zauważa że w pierwszej umowie, gdzie mowa jest od odstępnym i kaucji, również precyzyjnie wskazano w jakie sytuacji podlega ona zwrotowi lub zatrzymaniu - jedynie gdyby doszło do pogorszenia stanu wynajętego lokalu pozwana mogłaby ją zatrzymać).

Ponieważ pozwana w umowie sprzedaży nieruchomości w żaden sposób nie zabezpieczyła zwrotu kaucji przysługującej powodce w umowie z nowymi właścicielami nieruchomości to na pozwanej ciąży obowiązek jej zwrotu.

W tej sytuacji mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku. O kosztach procesu w sprawie (punkt 2 wyroku) Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. (na zasądzoną kwotę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej oraz opłata sądowa od pozwu).

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana. Zaskarżyła go w całości zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c.:

- poprzez pominięcie dowodów w postaci umowy najmu z dnia 1.08.2009 r. zawartej przez pozwaną z (...) sp. z o.o. oraz pełnomocnictwa udzielonego przez tę Spółkę pozwanej do jej reprezentowania i przez to bezpodstawne przyjęcie, że pozwana przyjęła od powódki kwotę 15.000,-zł z tytułu kaucji i odstępnego osobiście, a nie w imieniu (...) sp. z o.o., a zatem nie rozważenia wszechstronnie zebranego w sprawie materiału dowodowego,
- poprzez pominięcie dowodów w postaci pokwitowania z dnia 9.04.2010 r. nr (...)(...) sp. z o.o. złożonego jako dowód na rozprawie dnia 6.05.2013 r. oraz zeznań pozwanej i przez to bezpodstawne przyjęcie, że pozwana zatrzymała kwotę 15.000,00zł z tytułu kaucji i odstępnego otrzymaną od powódki, a zatem nie rozważenia wszechstronnie zebranego w sprawie materiału dowodowego,
- poprzez przyjęcie, że pozwana zawarła z powódką umowę najmu z dnia 9.04.2010 r. w imieniu własnym, a nie (...) sp. z o.o., jak to wprost wynika z tej umowy oraz zeznań samej powódki,
- poprzez przyjęcie, że pozwana zawarła z powódką umowę najmu z dnia 1.10.2010 r., w której § 5 ustalono kaucję gwarancyjną w kwocie 15.000,-zł, wbrew treści takiej umowy załączonej przez stronę powodową do pozwu, która w § 5 nie ustala żadnej kaucji,
- poprzez przyjęcie, że kaucja wskazana w umowie najmu z dnia 9.04.2010 r. została zaliczona na poczet kaucji z umowy najmu z dnia 1.10.2010 r., bez wskazania podstawy prawnej takiego zaliczenia i wbrew treści tych umów oraz zeznań pozwanej, która nie potwierdziła takiego zaliczenia, zeznań świadków P. W. i S. L., którzy zeznali, że z kwoty 15.000,-zł wpłaconej przez powódkę P. W. otrzymał od 10.000,- zł odstępnego.

Wskazując na powyższe wносиła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualne
2. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu zarzutów apelacji i kosztów postępowania apelacyjnego.

Pełnomocnik pozwanej popierał apelację.

Pełnomocnik powódki wnosil o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanej D. R. wywołuje skutek w postaci uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy sądowi I instancji do jej ponownego rozpoznania z powodu nierozpoznania istoty sprawy.

Zasadny jest zarzut apelacji naruszenia przepisów postępowania, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego mającego wpływ na treść orzeczenia.

Zgodnie z art. 6 ustęp 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266 tekst jednolity) 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.

Natomiast w myśl art. 6 ustęp 4 w/w 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.

Rację ma skarżący, iż Sąd I instancji całkowicie pominął umowę najmu z dnia 01.08.2009 roku (k.43-48) zawartą przez pozwaną D. R. z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na podstawie, której pozwana jako właściciel wynajęła całą nieruchomość – kamienicę położoną w P. przy ulicy (...) na czas nieokreślony. W lokalu nr (...) firma (...) Sp. z o.o. miała swoją siedzibę.

Sąd Rejonowy pominął również fakt, że po zawarciu w/w umowy najmu firma (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. dnia 11.08.2009 roku (k.48) udzieliła pozwanej D. R. pełnomocnictwa do reprezentowania tej spółki przez okres 12 miesięcy od daty wystawienia tj. do 11.08.2010 roku wyłącznie w sprawach związanych z kamienicą przy ulicy (...) w P..

Sąd Rejonowy przeoczył też dowód w postaci pokwitowania KP z dnia 9.04.2010 r. wystawionego przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., z którego wynika, że Prezes Zarządu spółki przyjął 15.000,00zł od pozwanej D. R. tytułem „Przekazanie pobranej kwoty nowy lokator P. M. V...”

Sąd I instancji w ogóle nie odniósł się do w/w umów i dowodu wpłaty KP przy ocenie materiału dowodowego. Nie uwzględnił tych faktów w stanie faktycznym i nie uzasadnił dlaczego je pominął.

Roszczenie pozwu strona powodowa wywodziła z zawartych przez powódkę dwóch umów najmu tego samego lokalu : z dnia 09.04.2010 roku zawartej przez powódkę z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., reprezentowaną przez D. R. przy zawarciu, której powódka wpłaciła kaucję w wysokości 15.000zł oraz z dnia 01.10.2010 roku zawartej przez powódkę z pozwaną, przy zawarciu której powódka nie wpłaciła żadnej kaucji.

Do akt sprawy zostały załączone dwie „umowy” najmu z dnia 01.10.2010 roku różnej treści co do spornej kaucji. Jeden egzemplarz „umowy” jedynie z podpisem pozwanej (k. 64-68) z wypełnionym przez pozwaną par. 5 umowy, że strony ustalają kaucję w kwocie 15.000zł, drugi z podpisami obu stron (k.11-14) bez wypełnionego par. 5 umowy dotyczącego kaucji.

Biorąc za podstawę jedynie przytoczone zapisy powołanej umowy (w dwóch wersjach) przy braku oceny przez Sąd I instancji zeznań stron i uzasadnienia odmowy wiary wersji pozwanej, nie sposób ustalić jaka była treść stosunku prawnego łączącego strony procesu w przedmiocie kaucji.

W takiej sytuacji rzeczą Sądu I instancji było ustalenie treści stosunku prawnego łączącego strony procesu. Każda z nich odmiennie interpretuje ustalenia i zapisy umowy najmu z dnia 01.10.2010 roku dotyczące kaucji. Powódka powołując się na wypełniony przez pozwaną par. 5 egzemplarza „umowy” jedynie z podpisem pozwanej (k. 64-68) twierdzi, że ustalona była kaucja w kwocie 15.000zł. Pozwana natomiast podnosi, że obowiązuje umowa najmu podpisana przez obie strony (k.11-14) bez wypełnionego par. 5 dotyczącego kaucji i interpretuje ją w ten sposób, że strony nie ustaliły żadnej kaucji i powódka żadnej kaucji nie wpłaciła.

Tymczasem w niniejszej sprawie Sąd I instancji nie przeprowadził żadnych dowodów, które pozwoliłyby ustalić jaki był zgodny zamiar stron zawartej umowy najmu w przedmiocie kaucji – jaka była treść łączącego strony stosunku prawnego w zakresie kaucji.

W żaden sposób nie została przez Sąd I instancji zweryfikowana wersja pozwanej D. R., która od początku twierdziła, że przyjęła od powódki kwotę 15.000zł jako pełnomocnik firmy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. przy zawieraniu pierwszej umowy najmu przez powódkę z firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. i innych pieniędzy od powódki (przy zawieraniu drugiej umowy najmu) nie przyjmowała.

„W ocenie Sądu pierwszej instancji kaucja, o której mowa była w pierwszej umowie została zaliczona na poczet kaucji z drugiej umowy, albowiem powódka przy zawieraniu kolejnej umowy najmu, żadnych dodatkowych opłat z tego tytułu nie wносиła”. Sąd I instancji opierając orzeczenie na takim twierdzeniu nie poczynił żadnych ustaleń co do przyczyn i sposobu tego „zaliczenia”, nie wskazał podstawy prawnej takiego zaliczenia. Nie może być uzasadnieniem takiego „zaliczenia” okoliczność, że powódka przy zawieraniu umowy z dnia 1.10.2010 roku nie wpłaciła żadnych pieniędzy pozwanej. Aby do takiego „zaliczenia” doszło pozwana musiałaby wstąpić w stosunek najmu powstały na podstawie umowy z dnia 09.04.2010 roku w miejsce wynajmującego - firmy (...) Sp. z o.o., albo musiałoby dojść do przejścia długu w trybie art. 519 kc, a takich ustaleń Sąd pierwszej instancji nie poczynił w ogóle.

Brak przeprowadzenia jakichkolwiek dowodów na okoliczność czy pozwana wstąpiła w stosunek najmu powstały na podstawie umowy z dnia 09.04.2010 roku w miejsce wynajmującego - firmy (...) Sp. z o.o. , nieustalenie treści stosunku prawnego łączącego strony procesu, brak ustaleń czy w inny sposób niż wstąpienie w prawa i obowiązki wynajmującego doszło do przejścia kaucji przez pozwaną (wpłaconej przez powódkę przy zawarciu umowy z dnia 09.04.2010 roku) prowadzi do wniosku, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Na marginesie podnieść należy, iż Sąd Rejonowy nie rozpoznał wniosku o sprostowanie protokołu rozprawy z dnia 26 lipca 2013 roku k. 93.

W kontekście powyższych rozważań za zasadne uznać należy podniesione w apelacji zarzuty uchybień procesowych, tj. naruszenie art. 233 kpc. Skutkiem powyższego było uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego jej rozpoznania sądowi I instancji - z powodu nierozpoznania istoty sprawy - z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za drugą instancję (art. 386 § 4 i art. 108 § 2 kpc).

Nie przesądzając o trafności zaskarżonego orzeczenia, Sąd Rejonowy ponownie rozpoznając sprawę winien ustalić jaka była treść stosunku prawnego łączącego strony (przeprowadzając dowody zawnioskowane przez strony, a w ich braku z urzędu dowód z uzupełniającego przesłuchania stron) – jaki był zgodny zamiar stron co do kaucji przy zawieraniu umowy z dnia 01.10.2010 roku, wyjaśnić kiedy i dlaczego pojawiły się rozbieżności pomiędzy zapisami par. 5 umowy najmu z dnia 01.10.2010 roku dotyczące kaucji, ustalić czy umowa najmu z dnia 09.04.2010 roku obowiązuje nadal czy nie, jeśli nie obowiązuje to od kiedy i z jakiego powodu została rozwiązana (wygasła), ustalić czy umowa najmu z dnia 01.08.2009 roku (k.43-48) zawarta przez pozwaną D. R. z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na podstawie, której pozwana jako właściciel wynajęła całą nieruchomości – kamienicę położoną w P. przy ulicy (...) na czas nieokreślony została rozwiązana, jeśli tak to kiedy i dlaczego, ustalić czy pozwana D. R. wstąpiła w stosunek najmu w miejsce firmy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., ustalić co strony rozumiały pod pojęciem odstępnego ponieważ nie chodzi na pewno o kodeksowe pojęcie odstępnego uregulowane w art. 396 kc i dokonać oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, której brak w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Na oryginale właściwe podpisy