

Sygn. akt IX Ca 719/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Jolanta Strumiłło SO Agnieszka Żegarska
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa B. J.

przeciwko J. Z. i T. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 15 lipca 2013 r., sygn. akt X C 2/13,

oddala apelację.

Sygn. akt IX Ca 719/13

UZASADNIENIE

Powódka B. J. wniosła o zasądzenie od pozwanych T. Z. i J. Z. kwoty 1 350 zł.

W uzasadnieniu podała, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego. Z tego tytułu powódka zapłaciła pozwany kaucję w wysokości 900 zł i zobowiązała się do zapłaty miesięcznego czynszu w kwocie 450 zł. Kaucja miała być przeznaczona przez pozwanych na remont wynajmowanego lokalu, czego jednak nie uczynili. Była zmuszona wyprowadzić się z lokalu z uwagi na warunki mieszkaniowe. Podniosła, że pozwany zgodził się zwrócić jej kaucję, ale do chwili obecnej tego nie wykonał.

Pozwani T. Z. i J. Z. wniesli o oddalenie powództwa. Potwierdzili, iż strony łączyła umowa najmu. Dodali, iż zgodnie z umową przeprowadzili remont lokalu.

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanych T. Z. i J. Z. na rzecz powódki B. J. kwotę 870 zł. W pozostałym zakresie oddalił powództwo. Zniósł koszty procesu pomiędzy stronami.

Sąd Rejonowy ustalił, że lokal położony w (...) B stanowi własność J. i M. L. - rodziców pozwanej J. Z.. Od 22 lutego 1994 r. w lokalu zameldowana jest J. L., natomiast zarządzają tym lokalem pozwani. W dniu 17 czerwca 2012 r. pozwani zawarli z B. J. umowę najmu lokalu położonego w (...), umowa ta na piśmie nazwana została umową użyczenia. W myśl § 3 umowy została zawarta na czas oznaczony do dnia 17 czerwca 2013 r. Stosownie do § 5 ust. 2 umowy powódka zobowiązana była do ponoszenia opłat za energię elektryczną i gaz, opłat komunalnych oraz opłat za używanie telefonu. Ustnie natomiast strony uzgodniły miesięczny czynsz w wysokości 450 zł, powódka wpłaciła też kaucję w kwocie 900 zł. Po opuszczeniu przez powódkę wynajmowanego lokalu, pozwany w wysyłanych do niej wiadomościach tekstowych deklarował zamiar zwrotu kaucji w kwocie 870 zł.

Jak wynika z dalszych ustaleń Sądu I instancji lokal w G. został wyremontowany przed wynajęciem go powódce. Wymalowano kuchnię, przedpokój i pokoje. W kuchni położone zostały na ścianie płytki, a także wymienione zostały uszkodzone płytki w pozostałych pomieszczeniach. Poprawiono elektrykę, ale kable z instalacji elektrycznej nie zostały przykryte tynkiem. Powódka wprowadziła się do lokalu w dniu 17 czerwca 2012 r. Z uwagi na uciążliwe warunki mieszkaniowe powódka wyprowadziła się z lokalu 10 sierpnia 2012 r. Pomieszczenia w lokalu były małe, przeciekały rury, za ścianą słychać było odgłosy zwierząt. Lokal był zimny. W pobliżu znajdowało się wysypisko śmieci, skąd przychodziły insekty i gryzonie.

Powódka wpłaciła pozwanemu T. Z. kaucję w wysokości 900 zł. Czynsz najmu wynosił 450 zł. Pozwany chciał dobrowolnie zwrócić wpłaconą kaucję w wysokości 870 zł, po potrąceniu kwoty 30 zł za zużyta wodę, na co powódka wyraziła zgodę.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie w części.

Zdaniem Sądu zawarta przez strony umowa była w rzeczywistości umową najmu, a nie umową użyczenia. Z ustnych ustaleń stron wynikało bowiem, iż powódka miała zapłacić pozwanemu kaucję w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu. Wady lokalu przejawiające się między innymi w nieprzyjemnym zapachu w mieszkaniu, jedynie prowizorycznym zabezpieczeniem instalacji elektrycznej, występowaniem w lokalu gryzoni i owadów uprawniały powódkę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. W konsekwencji wpłacona przez powódkę kaucja podlegała zwrotowi po potrąceniu nie opłaconych przez powódkę należności za wodę w kwocie 30 zł. Ponieważ powódka zajmowała przedmiotowy lokal przez 2 miesiące, to nie ma podstaw do zwrotu za ten okres kwoty stanowiącej równowartość czynszu. W tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacją pozwani domagając się zmiany wyroku i oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powódki kosztów procesu za obie instancje. Pozwani zarzucili wyrokowi błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że powódce należy się zwrot uiszczonej przez nią kaucji pomimo tego, iż powodowie przeprowadzili remont, do którego zobowiązali się zawierając umowę z dnia 17 czerwca 2012r.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji wskazując w uzasadnieniu na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Wstępnie odnosząc się do zarzutów apelacji, w ocenie Sądu Okręgowego pozwani nie zakwestionowali skutecznie ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy, a ich zarzuty są chybione. Sąd Okręgowy dokonując we własnym zakresie oceny materiału dowodowego nie znalazł przyczyn i podstaw uzasadniających poczynienie ustaleń odmiennych, niż poczynione przez Sąd I instancji i w konsekwencji uznał je za własne.

Bezsporną pozostaje okoliczność, iż strony łączyła umowa najmu. Strony były zgodne, iż zapłacona przez powódkę kwota 900 zł, stanowiąca dwukrotność miesięcznego czynszu, stanowiła kaucję.

Odwołując się do treści art. 6. ust 1. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U z 2005 r., Nr 31 poz. 266 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.

Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że porozumienie kaucyjne stron miało zabezpieczać ewentualne należności powstałe w czasie trwania umowy najmu i z niego wynikające. W konsekwencji kwota wpłacona przez powódkę mogła być przeznaczona przez wynajmujących na pokrycie należności z tytułu najmu –zaległy czynsz, czy odszkodowanie za szkody wyrządzone przez najemcę nienależytem wykonywaniem przez niego obowiązków najemcy, czy też, np. na zwrot wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego.

Kaucja nie jest zatem, jak chcą tego pozwani, świadczeniem, które ma być przeznaczone na remont lokalu jeszcze przed jego wynajęciem. Zgodnie z art. 662 § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Obowiązek dostarczenia najemcy lokalu wolnego od wad stanowi obowiązek wynajmującego i nie może być realizowany ze środków pozyskanych od najemcy z tytułu wpłaconej przez niego kaucji. Jej uiszczenie przy zawarciu umowy najmu ma bowiem ściśle określony ustawą cel, sama zaś kwota kaucji może być przeznaczona wyłącznie na zaspokojenie określonych w ustawie świadczeń. Po zakończeniu umowy najmu, jeśli nie istnieją należności wynajmującego, które zaspokajane są z kaucji, podlega ona zwrotowi. Pozwani nie wykazali aby powódka była zobowiązana do zapłaty zaległego czynszu, bądź wyrządziła szkodę nienależytem wykonywaniem swoich obowiązków jako najemca lokalu.

W tej sytuacji kwota 900 zł zapłacona przez powódkę przy zawarciu umowy najmu tytułem kaucji mogła być przez pozwanych przeznaczona jedynie na pokrycie nie uiszczonych przez powódkę należności z tytułu opłat za wodę. Pozostała część kaucji, tj. 870 zł podlegała zwrotowi.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.