

Sygn. akt III Ca 1441/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 27 października 2015 r.

sprawy z powództwa D. O.

przeciwko K. C.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 22 maja 2015 r., sygn. akt I C 1398/13

oddala apelację.

SSO Magdalena Balion - Hajduk

Sygn. akt III Ca 1441/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Rybniku zasądził od pozwanego K. C. na rzecz powoda D. O. kwotę 850zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2013 roku, oddalił powództwo w części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód T. O. zawarł z pozwanym K. C. w dniu 8 czerwca 2011 roku umowę najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w R. na czas określony do 31 maja 2012 roku. Powód oddał lokal do użytkowania wraz z jednym kompletem kluczy, a pozwany zobowiązał się płacić czynsz. Powód zobowiązał się również płacić za wodę, energię elektryczną i wywóz śmieci oraz do korzystania z wyposażenia mieszkania zgodnie z jego przeznaczeniem, nie oddawania przedmiotu najmu w używanie innym osobom, nie utrzymywania zwierząt w pomieszczeniach bez pisemnej zgody pozwanego.

Powód wpłacił pozwanemu kaucję w kwocie 1.500zł, która miała być przeznaczona na pokrycie ewentualnych roszczeń pozwanego wynikających z realizacji tej umowy. Kaucja nie była oprocentowana i miała być zwracana w przypadku braku roszczeń po ustaniu umowy i zdaniu posiadanych kompletów kluczy pozwanemu wraz z oświadczeniem o nieposiadaniu ich kopii oraz zdaniu pomieszczeń z wyposażeniem w stanie w jakim nastąpiło ich przekazanie powodowi. W przypadku uszkodzenia pomieszczeń, sprzętu lub wyposażenia wymienionego w umowie miało nastąpić pokrycie wyrządzonej szkody z kaucji. Kaucja miała przepaść w przypadku rozwiązania umowy przed czasem lub wcześniejszego wypowiedzenia umowy.

Strony uzgodniły sposób wcześniejszego rozwiązania umowy oraz rozwiązania jej bez wypowiedzenia. Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Powód wywiązywał się z obowiązków wynikających z umowy najmu. Płacił regularnie czynsz i opłaty za media. Trzymał w mieszkaniu ryby w akwarium i papugi, o czym pozwany wiedział. Nikt nie zażądał od powoda w czasie trwania umowy najmu usunięcia zwierząt z mieszkania.

Strony wyraziły ustną zgodę na dalsze trwanie umowy najmu po 31 maja 2012 roku na dotychczasowych warunkach. Powód nadal opłacał czynsz i media, a pozwany pozwalał mu na korzystanie z lokalu. Strony nie zawarły nowej umowy w formie pisemnej. Nadal nikt nie żądał usunięcia zwierząt z lokalu.

Umowa najmu została rozwiązana za porozumieniem stron 30 września 2013 roku, ponieważ powód znalazł mieszkanie, które chciał kupić na własność i wyprowadzić się tam z narzeczoną, z którą planował ślub.

Konflikt powoda i pozwanego rozpoczął się w dniu poprzednim, gdy powód chciał opuścić lokal już w niedzielę i chciał, by pozwany ściągnął antenę z dachu. Pozwany nie chciał tego robić z powodu świątecznego dnia. Następnego dnia rano około godziny 9:00 strony spotkały się ponownie i pozwany zażądał, by wysprzątać dokładnie mieszkanie także za szafami. Powód zdziwił się, bo mieszkanie było wysprzątane przez niego. Pozwany zażądał także zapłaty opłat za media i nie zgodził się na to, by potrącić je z kaucji. Powód zapłacił więc pozwanemu za media zgodnie z umową tak, jak robił to przez cały czas do końca umowy najmu.

Powód wynajął w tym samym dniu firmę sprzątającą, by posprzątała jeszcze raz mieszkanie przy ul. (...). Sprzątaczkini na miejscu stwierdziły, że nie mają tam co sprzątać, jednak na polecenie powoda posprzątały mieszkanie jeszcze raz, a firma wystawiła fakturę powodowi za wykonaną usługę. Powód zapłacił za sprząkanie.

O godzinie 21:00 w tym samym dniu powód i pozwany spotkali się ponownie w mieszkaniu, by zwrócić przedmiot najmu. W tym czasie w mieszkaniu była też narzeczoną powoda J. Ł. i jej ojciec A. Ł.. Mieszkanie było wysprzątane, wszystkie meble były w stanie nienaruszonym. Żaden sprzęt nie był uszkodzony. W mieszkaniu wszystko było w takim stanie jak 2 lata wcześniej przy zawarciu umowy najmu. Wszystkie urządzenia działały. Wyposażenie kuchni było niezmienione. Stan sztucców i mebli był taki sam jak w dniu zawarcia umowy.

Jedynie kanapa w mieszkaniu była już wytarta. Dało się z niej korzystać i nie było to zużycie znaczące, ale pozwany oddał kanapę do tapicera, by wymienić obicie dla przyszłych lokatorów. Kanapę pomógł pozwanemu znieść do samochodu inny lokator J. P.. Wymieniono obicie w dniu 7 listopada 2013 roku za cenę 650zł.

W dniu 30 września 2013 roku powód, oddając klucze do mieszkania, podpisał oświadczenie, które przekazał pozwanemu. Oświadczenie przygotował sam ponieważ ocenił, że może być między nim i pozwanym konflikt co do stanu i czystości mieszkania. W oświadczeniu napisał, że oddaje jedyny komplet kluczy jaki posiada, a lokal przekazuje bez żadnych szkód i posprzątanym. Pod tym podpisanym oświadczeniem pozwany zażądał jeszcze, by powód dopisał oświadczenie, że „rozwiązuje wszystkie obecne i przyszłe roszczenia wynikające z realizacji umowy”. To dodatkowe oświadczenie powód również podpisał.

Powód podpisał dodatkowe oświadczenie, bo pozwany uzależnił zwrot kaucji od złożenia podpisu przez powoda. Pozwany zobowiązał się zwrócić kaucję następnego dnia lub za kilka dni, ale tego nie uczynił.

Sąd Rejonowy jako bezsporne przyjął okoliczności, że strony milcząco przedłużyły umowę najmu na dalszy okres, że powód płacił w terminie czynsz i opłaty za media, że pozwany godził się na trzymanie zwierząt przez powoda w lokalu.

Wskazał, że nie została wykazana żadna szkoda wynikająca z tego, że powód trzymał zwierzęta. Nie zostało wykazane, by pozwany wzywał do usunięcia zwierząt z lokalu. W umowie najmu na czas określony nie było żadnego postanowienia o karze umownej za trzymanie zwierząt. Nie było takiego uzgodnienia także między stronami po przedłużeniu umowy najmu ustnie. Ustalono, że powód nie dokonał żadnych zniszczeń w lokalu, a lokal był należycie wysprzątany. Pozwany nie poniósł żadnych dodatkowych kosztów związanych ze sprząkaniem albo przygotowaniem lokalu do zamieszkania przez inne osoby.

Sąd Rejonowy uznał, na podstawie art. 353§ 1 k.c. że pozwany był zobowiązany do zwrotu kaucji. Umowa zakończyła się 1,5 roku po terminie, do którego miała pierwotnie obowiązywać za zgodą obu stron. Obie strony przedłużyły czas trwania umowy i zgodziły się na dalsze trwanie jej postanowień, mimo braku pisemnego potwierdzenia. Nie stanowił temu na przeszkodzie zapis umowy, że zmiany muszą być dokonywane pod rygorem nieważności w formie pisemnej. To postanowienie umowne dotyczyło tylko zmian umowy. Zgodnie z przepisem art. 660 k.c. niezachowanie formy pisemnej do najmu nieruchomości ma ten skutek, że umowę uważa się za zawartą na czas nieoznaczony. Zatem strony mogła łączyć umowa najmu w formie ustnej. Poza tym, za obustronnym, ustnym porozumieniem rozwiązały tę umowę ze skutkiem na dzień 30 września 2013 roku. Niezależnie od tego jaka umowa łączyła strony od 31 maja 2012 roku do 30 września 2013 roku i czy zachowano właściwą formę, pozwany miał obowiązek zwrócić kaucję z powodu zakończenia umowy najmu zawartej w dniu 8 czerwca 2011 roku. Obowiązek zwrotu kaucji przesunął się w czasie o półtora roku.

Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że oświadczenia z 30 września 2013 roku podpisanego przez powoda nie można odczytywać jako woli rezygnacji z kaucji, bowiem powód nie miał takiego zamiaru, a w ostatnim dniu najmu ciągle upominał się o kaucję, czemu pozwany nie zaprzeczył. Dlatego oświadczenie powoda należy zgodnie z art. 65 § 1 k.c. tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Poza tym powód twierdził, że warunkiem zwrotu kaucji przez pozwanego było podpisanie tego oświadczenia. Zatem powód zrezygnował z innych ewentualnych roszczeń z tytułu umowy, z wyjątkiem zwrotu kaucji. Jest to uzasadnione okolicznościami sprawy, bo powód dochował wszelkiej staranności, by lokal oddać w należyтым stanie, wynajął nawet firmę sprzątającą.

Sąd pierwszej instancji wskazał także, że jedyny udowodniony koszt jaki poniósł pozwany to obicie kanapy z mieszkania za 650zł, co uzasadniało "pomniejszenie kaucji o roszczenie pozwanego z powodu uszkodzenia sprzętu" zgodnie z §6 umowy najmu. Z tego względu Sąd odjął od kaucji 1500zł kwotę 650zł.

Pozwany w apelacji zaskarżył wyrok w całości i wniósł o jego zmianę przez oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. Pozwany zarzucił, że Sąd pierwszej instancji popełnił błąd w ocenie treści materiału dowodowego, dokonując podziału zadań powoda bez należytego wyjaśnienia tej kwestii, w szczególności sąd przyjmuje, iż powód nie dokonał żadnego zniszczenia w zajmowanym lokalu, nie hodował zwierząt wbrew ustaleniom stron, korzystając z usług firmy specjalistycznej wysprzątał mieszkanie, a równocześnie przyjmuje, że kanapa znajdująca się wynajętym mieszkaniu uległa uszkodzeniu, co związane było z poniesieniem przez pozwanego wydatków w kwocie 850 zł. Sąd z jednej strony przyjmuje, że kanapa została uszkodzona a z drugiej, że powód na własny koszt sprząta mieszkanie. Sąd nie wyciągnął żadnych wniosków z faktów, że umowa o najem została zawarta pomiędzy stronami na okres 1 roku, a w rzeczy samej wykonywana była przez 28 miesięcy i zgodnie z umową wygasła 31 maja 2012 roku. W dalszym okresie 1 roku i 4 miesięcy powód korzystał z mieszkania nie w oparciu o umowę najmu, która wygasła, ale w oparciu o porozumienie stron, dlatego zasądzenie na rzecz powoda kwoty 850 zł nie znajduje uzasadnienia faktycznego.

Sąd Okręgowy zważy, co następuje:

Apelacja nie mogła odnieść skutku.

Zgodnie z art. 387 § 2¹ k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienia ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń uzasadnienie wyroku może zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, które też nie były kwestionowane w apelacji i na wyżej cytowanej podstawie uzasadnienie wyroku ogranicza do wyjaśnienia podstawy prawnej. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu przytoczył prawidłową podstawę prawną orzeczenia, która wymaga jedynie uzupełnienia.

Nie ma racji skarżący twierdząc, iż umowa najmu wygasła w dniu 31 maja 2012 roku albowiem zgodnie z art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

Powód po dacie 31 maja 2012 w dalszym ciągu korzystał z mieszkania za obustronnym porozumieniem, co stanowiło efekcie przedłużenie dotychczasowej umowy najmu na czas nieoznaczony. Po jej rozwiązaniu pozwany winien zwrócić zgodnie z umową na mocy art. 353 § 1 k.c. kaucję mieszkaniową po potrąceniu ewentualnych swoich roszczeń. Jedynym roszczeniem wykazany przez pozwanego był koszt wymiany tapicerki w kanapie używanej przez powoda, co uzasadniało pomniejszenie kwoty o ten koszt. Zgodnie z art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. § 2 W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel. Skoro zatem pozwany nie wykazał, iż przysługują mu względem powoda dalsze roszczenia po zakończeniu umowy najmu, winien zwrócić powodowi kaucję.

Sąd Okręgowy mając powyższe na uwadze na mocy art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.