

Sygn. akt II Ca 421/13

Sygn.akt. II Cz 562/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 28 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Janusz Roszewski (spr.)
Sędziowie:	SSO Henryk Haak SSO Paweł Szwedowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Wajgielt

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2013 r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K. (1) , B. K. (2)

przeciwko B. F. , R. F.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

oraz na skutek zażalenia pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowie Wielkopolskim

z dnia 21 marca 2013r. sygn. akt I C 1371/12

1. oddała apelację;
2. oddała zażalenie;
3. nie obciąża stron obowiązkiem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu przed sądem drugiej instancji.

Sygn. akt II Ca 421 /13

Sygn. akt II Cz 562/13

UZASADNIENIE

Powodowie B. i B. małżonkowie K. wystąpili przeciwko pozwanym B. i R. małżonkom F. z żądaniem zasądzenia solidarnie kwoty 17.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 marca 2012 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu wpłaconej kaucji na pokrycie należności powstałych na skutek eksploatacji lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot najmu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 10 września 2000 r. pozwani B. F. i R. F. zawarli z T. i A. małżonkami P. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). W umowie ustalono między innymi, iż najemcy własnym staraniem i na własny koszt przystosują lokal mieszkalny i założą w nim instalację gazową, wodną i kanalizacyjną, w zamian za co zostali zwolnieni z obowiązku zapłaty czynszu najmu za okres od 10 września 2000 r. do 31 grudnia 2001 r. Po zakończeniu najmu najemcom nie było wolno zubożać substancji lokalu z elementów na stałe z nim związanych. W 2011 r. zmarł T. P. i powstały zaległości w opłatach za lokal. A. P. była zainteresowana rozwiązaniem umowy najmu, jednocześnie chciała uzyskać częściowy zwrot kosztów poniesionych na modernizację i wyposażenie najmowanego mieszkania. Pozwani oświadczyli, że jeżeli pośrednik w obrocie nieruchomościami znajdzie inne osoby zainteresowane wynajęciem mieszkania, które zwrócą A. P. koszt nakładów, to pozwani zawrą z takimi osobami umowę najmu ze stałym meldunkiem i na czas nieokreślony. Powodowie B. i B. małżonkowie K., poszukujący lokalu do wynajęcia, zgłosili się do pośrednika W. J. i zaakceptowali podaną przez niego wartość nakładów pozostawionych w lokalu. Umowa najmu została zawarta między stronami w dniu 1 października 2011 r. na czas nieoznaczony z czynszem najmu w kwocie 640 zł. Powodowie przekazali wówczas W. J. kwotę 17.000 zł, w tym kwotę 16.000 zł bez pokwitowania i kwotę 1.000 zł za pokwitowaniem tytułem zaliczki na poczet wynajęcia lokalu, którą W. J. zaliczył później na zwrot nakładów. Nadto przyjął od powodów za pokwitowaniem kwotę 600 zł za pośrednictwo w zawarciu umowy najmu lokalu. Z otrzymanych pieniędzy W. J. przekazał pozwanym kwotę 4.400 zł tytułem uregulowania zadłużenia A. P. za zaległy czynsz najmu i nieziszczone opłaty eksploatacyjne. Zatrzymał też kwotę 2.000 zł tytułem zabezpieczenia tego, że A. P. dokona wymeldowania się z lokalu. Pozostałą kwotę przekazał A. P.. Po kilku miesiącach powodowie w piśmie z dnia 6 marca 2012 r. złożyli oświadczenie pozwanym i W. J. o wypowiedzeniu umowy najmu oraz wezwali ich do zwrotu kaucji w wysokości 17.000 zł. W piśmie z dnia 12 marca 2012 r. pozwani oraz W. J. odmówili zwrotu kwoty 17.000 zł, twierdząc, że została wpłacona poprzednim najemcom.

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż powodowie uiszcili kwotę 17.000 zł tytułem kaucji zabezpieczającej na rzecz wynajmujących, co wynika z faktu, że okoliczność ta nie wynikała z treści zawartej umowy, jak również z tego, że przedmiotowe środki finansowe nie przekazano pozwanym, tylko pośrednikowi, który przekazał je poprzedniemu najemcy. Zdaniem tego Sądu nie ma także podstaw do przyjęcia, że powodowie nabyli od poprzedniej najemczynie wierzycelność wobec pozwanych o zwrot nakładów za lokal, co wynika z faktu, że według umowy zawartej pomiędzy poprzednim najemcą a pozwanymi, pozwani nie byli zobowiązani wobec poprzedniego najemcy do zwrotu tych ich wartości. Z tych przyczyn Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, iż w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek uzasadniający nieobciążanie powodów kosztami procesu. Sąd I instancji zauważył, że wprawdzie powodowie w sposób nieprawidłowy ocenili swoją sytuację w trakcie zawierania umowy i zaniedbali zabezpieczenie swoich interesów, ale w ocenie tego Sądu przyczynił się do tego pośrednik w obrocie nieruchomościami, którego powodowie ocenili jako działającego w imieniu pozwanych w odniesieniu do wszystkich czynności, gdy tymczasem wstępował w trakcie negocjacji z powodami w dwóch rolach – reprezentując jednocześnie pozwanych oraz poprzedniego najemcę. Nadto Sąd Rejonowy uznał, że powodowie są w trudnej sytuacji materialnej, a ewentualne dochodzenie zwrotu 17.000 zł może się okazać skomplikowane.

Apelację od wyroku wnieśli powodowie zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 676 Kodeksu cywilnego poprzez uznanie, że kwota 17.000 zł wpłacona przez powodów została właściwie zakwalifikowana jako zwrot nakładów poczynionych przez poprzedniego najemcę, niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych a przede wszystkim niedokonanie wyjaśnienia i interpretacji treści dokumentu potwierdzającego wpłatę 1.000 zł na rzecz umowy najmu i uzupełnienie tej kwoty w dniu zawarcia umowy o 16.000 zł, sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału

dowodowego polegającą na uznaniu, że wpłacona kwota 17.000 zł stanowi zwrot nakładów a nie wpłatę z tytułu kaucji gwarancyjnej; naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 231 k.p.c. i art. 233 k.p.c., przez dowolną a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności dowodu wpłaty przez powodów 1.000 zł i opisu tego dokumentu oraz wpłaty pozostałej kwoty 16.000 zł w obecności pozwanych, jak również zeznań powodów w tym nieprawidłową interpretację zeznań świadków i wskazanych dowodów, co skutkowało błędnym ustaleniem, że kwota wpłacona przez powodów jest zwrotem nakładów i nie jest związana z zawartą pomiędzy stronami umową, co miało oczywisty wpływ na treść zaskarżonego wyroku.

Podnosząc powyższe zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie - uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądu Rejonowemu w Ostrowie Wielkopolskim z uwzględnieniem kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Zażalenie na rozstrzygnięcie o kosztach zawartych w punkcie II zaskarżonego wyroku wnieśli pozwani, zarzucając, że nie zachodził przypadek szczególnie uzasadniony, uprawniający do stosowania art. 102 k.p.c., albowiem powodowie przed wytoczeniem powództwa korzystali z pomocy profesjonalnego pełnomocnika. Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia o kosztach i zasądzenia od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnych kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 2.400,00 zł oraz kosztów postępowania zażaleniowego według nom przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności jako nieuzasadniony Sąd Okręgowy uznał zarzut apelujących naruszenia przez zaskarżone rozstrzygnięcie art. 233 § 1 k.p.c. Należy zauważyć, że skuteczne postawienie tego rodzaju zarzutu wymaga wykazania, że sąd nie dokonał wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, tj. nie uwzględnił wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, lub też uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Dopóki skarżący nie wykaże istotnych błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, dopóty nie można uznać, że Sąd naruszył art. 233 § 1 k.p.c.

Uzasadniając ten zarzut apelujący podnieśli, że Sąd I instancji błędnie, a przy tym dowolnie uznał, że wpłacona przez powodów kwota 17.000 zł stanowiła zwrot wartości nakładów poczynionych przez poprzedniego najemcę i nie była związana z zawartą pomiędzy stronami umową najmu, tj. nie stanowił wpłaty tytułem kaucji zabezpieczającej, podlegającej zwrotowi w chwili rozwiązania się stosunku najmu i nieziszczenia warunków do jej zatrzymania przez wynajmującego lokal. W ocenie apelujących przeciwko takiemu wnioskowi przemawiała właściwa interpretacja zgromadzonego w sprawie dokumentu, tj. dowodu wpłaty przez powodów w dniu zawarcia umowy kwoty 1.000 zł tytułem „wpłaty zaliczki na poczet wynajmu” przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wespół z faktem, że tego samego dnia powodowie dokonali – w obecności pozwanych - wpłaty pozostałej kwoty 16.000 zł, co przemawia za uznaniem, że również i ta wpłata miała związek z zawartą umową, a konkretnie - stanowiła wpłatę na poczet kaucji zabezpieczającej.

Z tego rodzaju wnioskami apelujących nie można się zgodzić. Zaznaczenie na dowodzie wpłaty kwoty 1.000 zł, że nastąpiła ona tytułem „wpłaty zaliczki na poczet wynajmu”, nie zawiera szczegółowego tytułu, tj. wskazania, czy wpłata ta nastąpiła na poczet czynszu najmu, kaucji zabezpieczającej, czy też zawrotu nakładów poczynionych na przedmiot najmu. Tym samym należy uznać, że treść tego dokumentu w żaden sposób nie wyklucza, że wpłata ta nastąpiła z przeznaczeniem na pokrycie nakładów poczynionych przez poprzednich najemców lokalu. W konsekwencji nie wyklucza tego także fakt, że tego samego dnia powodowie dokonali w obecności pozwanych wpłaty kwoty 16.000 zł. W tym stanie rzeczy nie było podstaw do odmowy wiarygodności zeznaniom pozwanych oraz powołanym przez nich świadków W. J. oraz M. Ł., z których wynikało, że dokonana wpłata nastąpiła z przeznaczeniem na zwrot wartości tych nakładów. Za uznaniem wiarygodności tych zeznań przemawia także fakt braku pokwitowania wpłaty kwoty 16.000

zł, który świadczy o tym, że wpłata ta nie była dokonana na poczet kaucji gwarancyjnej. Kaucja ta co do zasady podlega zwrotowi, a więc jej uiszczenie, jak i wysokość, winna być udokumentowana. Z braku pokwitowania uiszczenia tej kwoty można wnioskować, że kwota ta została uiszczona bez założenia istnienia obowiązku jej zwrotu, a taki właśnie charakter można przypisać zwrotowi wydatków z tytułu poczynionych nakładów na przedmiot najmu. Przeciwno takiej konstatacji nie przemawia okoliczność, że uiszczenie - z tym przeznaczeniem - części tej kwoty w wysokości 1.000 zł, zostało pokwitowane, albowiem jak wynika z zeznań powódki, złożonych na rozprawie w dniu 8 marca 2013 r., uiszczenie tej kwoty nastąpiło wcześniej jako gwarancja, że powodowie przystąpią do zawarcia umowy najmu i uiszczą pozostałe 16.000 zł. O tym, że uiszczona kwota nie stanowiła kaucji zabezpieczającej świadczy również jej wysokość. Z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266) wynika, że kaucja zabezpieczająca na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal [...]. W niniejszej sprawie wysokość tego czynszu została ustalona w wysokości 640 zł miesięcznie. Oznacza to, że wysokość kaucji zabezpieczającej pobranej od powodów nie powinna przekraczać kwoty 7.680 zł. Skoro zatem powodowie uiszcili kwotę w wysokości znacznie przekraczającej maksymalną kwotę kaucji zabezpieczającej ustaloną przez przepisy prawa, należy wnioskować, że kwota ta nie została uiszczona z tym właśnie przeznaczeniem. Przeciwno sugerowanemu przez powodów przeznaczeniu tej kwoty jako kaucji zabezpieczającej przemawia także pośrednio treść pisma powoda z dnia 29 lutego 2012 r., w którym powód oświadczył, że do dnia 15 marca 2012 r. dokona zapłaty zaległego czynszu w wysokości 1.146,73 zł (k. 38). W sytuacji bowiem, gdyby powodowie rzeczywiście uiszcili kwotę 17.000 zł na poczet kaucji zabezpieczającej, nie zaszłaby potrzeba dodatkowego uiszczenia przez nich zaległych należności z tytułu czynszu najmu, gdyż należności te winny być potrącone z kwoty kaucji zabezpieczającej.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne znalazły oparcie w całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, którego ocena została dokonana na podstawie wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, przy uwzględnieniu zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, co czyni niezasadnym zarzut naruszenia art. 233 k.p.c.

Z powyższych rozważań wynika także nietrafność zarzutu naruszenia art. 231 k.p.c. Nie ma bowiem podstaw do twierdzenia, że brak ustalenia przez Sąd Rejonowy, że kwota 17.000 zł została uiszczona na poczet kaucji zabezpieczającej, nastąpił wbrew jakimkolwiek innym ustalonym faktom.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że zaskarżony wyrok nie został dotknięty błędem w ustaleniach faktycznych mającym wpływ na rozstrzygnięcie.

W konsekwencji Sąd Okręgowy dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne przyjął za własne.

Z powyższych względów nie można także uznać za trafny zarzut apelujących naruszenia przez zaskarżone rozstrzygnięcie przepisu art. 676 k.c. poprzez jego zastosowanie w wyniku ustalenia przez Sąd I instancji, że wpłacona przez powodów kwota 17.000 zł została wpłacona na rzecz poprzedniego najemcy lokalu z tytułu zwrotu dokonanych przez niego nakładów na przedmiotowy lokal.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację powodów, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Zażalenie pozwanych jest również bezzasadne.

Stosownie do treści art. 102 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może nie obciążać strony przegrywającej obowiązkiem zwrotu przeciwnikowi kosztów procesu. Pod pojęciem „wypadków szczególnie uzasadnionych” należy zakwalifikować okoliczności związane z przebiegiem procesu (np. wytoczenie powództwa w oparciu o utrwaloną interpretację przepisów, od której następnie odstąpiono, precedensowy charakter sprawy,

niełojalne prowadzenie procesu przez stronę przeciwną, charakter żądania poddanego pod rozstrzygnięcie sądu), ale również pozostające poza jego obszarem (np. stan majątkowy stron, ich sytuacja życiowa).

Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że do nieprofesjonalnego ukształtowania stosunku prawnego na niekorzyść powodów doszło w dużej mierze w wyniku zachowania drugiej strony, która zaakceptowała propozycję swojego, stale z nią współpracującego - przedstawiciela – pośrednika obrotu nieruchomościami, uwzględniającą jedynie interes pozwanych oraz poprzednich najemców lokalu, z którymi pozostawał w koleżeńskich relacjach. Słusznie Sąd zauważył, że powodowie ponieśli negatywne konsekwencje finansowe w wyniku obdarzenia zaufaniem osoby, która posiadała status profesjonalisty i na której ciążył prawny obowiązek działania w interesie obu stron stosunku prawnego, który to obowiązek został niewątpliwie naruszony, z uszczerbkiem dla prawnego i materialnego interesów powodów, którzy występowali w roli niedoświadczonych, także z uwagi na ich młody wiek, nieprofesjonalnych kontrahentów. Konsekwencje takiego zachowania pogłębiły trudną sytuację finansową powodów. W tym stanie rzeczy uzasadnione było przyjęcie, że w rozpatrywanym wypadku zaszedł przypadek szczególny uzasadniający odstąpienie od obciążenia powodów zwrotem kosztów na podstawie art.102 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. orzekł jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego i zażaleniowego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.