

Sygn. akt I C 37/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant – sekretarka Olga Olech

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 5 lipca 2017 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa R. N. i M. N.

przeciwko T. P.

o zapłatę 2.500,00 zł

orzeka:

I. powództwo oddala;

II. pozostawia strony przy kosztach postępowania związanych ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I C 37/17

UZASADNIENIE

Powodowie M. N. i R. N., reprezentowani przez adwokata G. R., w pozwie z dnia 9 stycznia 2017 r. wnosili o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanego T. P. kwoty 2500 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powodów wskazał, że w dniu 1 czerwca 2016 r. powodowie zawarli z pozwanym umowę najmu nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny mieszkalny oznaczonym numerem (...) położonym w C. przy ul (...), dla którego Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...). Na podstawie §4 umowy powodowie zapłacili pozwanemu kwotę 2500 zł tytułem kaucji zabezpieczającej. W dniu 15 sierpnia 2016 r., po przekazaniu kluczy do posiadłości i samej posiadłości powodom przez pozwanego, powodowie stwierdzili, że nie działa piec centralnego ogrzewania i ogrzewania wody użytkowej, co uniemożliwia korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem. Ponadto powodowie stwierdzili dalsze usterki: powyrywane z drzwi klamki, ponadrywane słuchawki prysznicowe, połamaną szufladę w zamrażarce, niedomykające się drzwi balkonowe w salonie, zagrzybienie w łazience na parterze, odpadające tynki z murowanego ogrodzenia, niezabezpieczone kable niewiadomego przeznaczenia. Przed wejściem do budynku były: zdewastowane oświetlenie i niezabezpieczone kable, niezabezpieczona skrzynka do przyłącza gazu, niezabezpieczony balustradą balkon. Ponadto stwierdzono brak aparatu telefonicznego w domu, pomimo tego, że w ogłoszeniu dotyczącym wynajmu domu znajdowała się informacja o zainstalowanym w domu telefonie. Natomiast przedmiotowa nieruchomość została pominięta podczas modernizacji sieci telekomunikacyjnej, co uniemożliwiało powodom korzystanie z Internetu.

Z uwagi na powyższe braki powodowie w dniu 19 sierpnia 2016 r. wypowiedzieli umowę najmu w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia ustalonego w umowie i pismami z 7 września 2016 r. i 27 września 2016 r. wezwali pozwanego do zwrotu wpłaconej kaucji w kwocie 2500 zł. Pozwany odmówił zwrotu kaucji kwestionując zasadność rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Wobec nie zwrócenia przez pozwanego kaucji, powodowie wystąpili z niniejszym pozwem.

Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powodowie wskazali art. 682 k.c.

Pozwany T. P. wnosił o oddalenie powództwa w całości.

Pozwany przyznał, że w dniu 1 czerwca 2016 r. zawarł z powodami umowę najmu nieruchomości, stanowiącej jego własność, zabudowanej domem jednorodzinny mieszkalny oznaczonym numerem (...) położonym w C. przy ul (...), dla którego Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...). Pozwany podkreślił, że stan nieruchomości był znany powodom w chwili podpisania umowy i wydania im nieruchomości. Przed zawarciem umowy powódka oglądała nieruchomość i wiedziała w jakim jest ona stanie technicznym. Jej stan nie uległ żadnej zmianie do chwili wydania jej powodom w posiadanie. Powódka podpisała protokół odbiorczy nie zgłaszając zastrzeżeń do stanu posesji. Jedyne zmiany w stanie posesji pomiędzy chwilą kiedy powodowie ją oglądali a wydaniem kluczy, wynikały z przeprowadzonych przez pozwanego na jego koszt prac remontowych, tj. odmalowanie budynku w środku. Pozwany przyznał, że nie ma barierki zabezpieczającej balkon, jednakże jest on w jej posiadaniu i w każdej chwili mogłaby ona być zamontowana, gdyby tak chcieli najemcy. Barierka była zdemontowana ze względu na porastający dom bluszcz i dom w takim stanie był również w chwili dokonanych przez powódkę oględzin. Nieruchomość w takim stanie odpowiadała powodom, gdyż zawarli z pozwanym umowę najmu. Po podpisaniu umowy powodowie wpłacili kwotę 2500 zł tytułem kaucji. Posiadłość została wydana powodom po podpisaniu protokołu odbiorczego w dniu 15 sierpnia 2016 r. Po kilku dniach od wydania nieruchomości powodowie zgłosili zastrzeżenia odnośnie stanu domu. Zdaniem pozwanego zgłoszone usterki nie były istotne, gdyż wymagały tylko drobnych poprawek. Zgłoszone uszkodzenie pieca centralnego ogrzewania i ogrzewającego wodę użytkową okazało się faktycznie nie istniejące, a naprawa pieca wymagała jedynie jego restartowania, Ponieważ podniesione przez powodów wady budynku nie były istotne, pozwany uznał oświadczenie powodów jako rozwiązanie umowy za jedno miesięcznym wypowiedzeniem i kwotę 2500 zł wpłaconą przez powodów jako kaucję zatrzymał tytułem opłat za jeden miesiąc najmu. Roszczenie powodów pozwany uznał za niezasadne i dlatego wnosił o oddalenie powództwa w całości.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany T. P. jest właścicielem nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny mieszkalny oznaczonym numerem (...) położonym w C. przy ul (...), dla którego Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...). T. P. w Internecie zamieścił ogłoszenie o możliwości wynajęcia posesji. Ogłoszenie zawierało informację o mediach, w które wyposażona jest nieruchomość: gaz, woda zimna, energia elektryczna, kanalizacja, telefon. W ogłoszeniu brak jest informacji o dostępie do Internetu (dowód: ogłoszenie k. 38 akt).

Na ogłoszenie odpowiedzieli powodowie wyrażając chęć wynajęcia posesji. Przed zawarciem umowy najemcy obejrzeni nieruchomość, jej stan techniczny i wyposażenie. Powodowie zaakceptowali stan posesji w jakim się znajdowała i w dniu 1 czerwca 2016 roku strony zawarły umowę najmu nieruchomości. Najemcy zobowiązali się płacić wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie 2500 złotych. Czynsz miał być uiszczany przez najemcę z góry za dany miesiąc do 10 każdego miesiąca. Oprócz czynszu najemca zobowiązywał się ponosić bieżące koszty eksploatacji domu w postaci opłat za: zużycie energii elektrycznej, gazu, wody, wywozu śmieci wyliczone każdorazowo na podstawie wskazań liczników lub rachunków od dostawców. Na poczet czynszu najemca do dnia 15 czerwca 2016 r. miał wpłacić kaucję zabezpieczającą w wysokości 2500 złotych. Umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony, począwszy od dnia 15 sierpnia 2016 roku. Umowa mogła być wypowiedziana przez każdą ze stron, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, bez podawania przyczyn (dowód: umowa k. 11-13 akt).

Do 15 czerwca 2016 r. powodowie wpłacili kaucję w kwocie 2500 zł. W dniu 15 sierpnia 2016 r. T. P. protokołem zdawczo-odbiorczym oddał nieruchomości w posiadanie powodom. Protokół podpisała M. N.. Do stanu nieruchomości powódka nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń (dowód: protokół k. 14 akt).

Pismem datowanym na 19 sierpnia 2017 r. M. N. złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia i zażądała zwrotu wpłaconej kaucji w terminie 7 dni. W uzasadnieniu pisma powódka wskazała, że powodem wypowiedzenia są wady nieruchomości: nie działa piec centralnego ogrzewania i ogrzewania wody użytkowej, co uniemożliwia korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem. Ponadto są powyrywane z drzwi klamki, ponadrywane słuchawki prysznicowe, połamana szuflada w zamrażarce, niedomykające się drzwi balkonowe w salonie, zagrzybienie w łazience na parterze, odpadające tynki z murowanego ogrodzenia, niezabezpieczone kable niewiadomego przeznaczenia. Przed wejściem do budynku były: zdewastowane oświetlenie i niezabezpieczone kable, niezabezpieczona skrzynka do przyłącza gazu, niezabezpieczony balustradą balkon. Pomimo tego, że w ogłoszeniu dotyczącym wynajmu domu znajdowała się informacja o zainstalowanym w domu telefonie, brak jest telefonu (dowód: pismo k. 15 akt).

Klucze do nieruchomości powodowie oddali pozwanemu w dniu 22 sierpnia 2016 r. W imieniu pozwanego klucze odebrała jego matka (dowód: pokwitowanie k. 16 akt).

W dniu 7 września 2016 r. powodowie wezwali pozwanego do zwrotu kaucji w terminie do 14 września 2016 r. Następnie w piśmie z dnia 27 września 2016 r. powodowie wyznaczyli ostateczny termin zwrotu kaucji na dzień 4 października 2016 r. (dowód: pisma k. 17, 18 akt).

Pozwany odmówił zwrotu kaucji traktując kwotę 2500 zł jako jednomiesięczny czynsz wynikający z okresu wypowiedzenia zgodnie z warunkami umowy. Pozwany podkreślił, że stan budynku był znany powodom w chwili podpisania umowy i nie uległ on żadnej zmianie. Już podczas dokonywania oględzin na budynku nie była zainstalowana barierka na balkonie, a w ogrodzie widoczne były kable od monitoringu i uszkodzone oświetlenie ogrodowe. (...) te nie były podłączone do prądu i nie stanowiły zagrożenia dla bezpieczeństwa osób przebywających na posesji. Barierka natomiast została zdemontowana ze względu na to, że budynek był obrosnięty bluszczem, jednakże w każdej chwili mogła być ona ponownie zamontowana. W budynku brak było aparatu telefonicznego, jednakże istniała linia telefoniczna, do której można było podpiąć aparat. Ze względu na brak modernizacji linii telefonicznej nie można była przez telefon korzystać z Internetu o dużej prędkości (dowód: zeznania stron k. 128-129 akt, pismo pozwanego k. 19 akt).

Piec centralnego ogrzewania i do ogrzewania wody był sprawny i wymagał jedynie skorygowania ustawień i czynności związanych z corocznym przeglądem technicznym (dowód: oświadczenie k. 31 akt, zeznania świadka W. D. k. 135-136 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dokumenty, zeznania świadków: R. B. k. 134-135 akt, W. D. k. 135-136 akt, zeznania powodów M. N. k. 128, 136-137 akt, R. N. k. 128 akt oraz zeznania pozwanego T. P. k. 88-89, 128-129, 137 akt.

Powyższy stan faktyczny był co do ustalonych faktów bezsporny między stronami i wynikał ze złożonych dokumentów, których treści i autentyczności nie zakwestionowała żadna ze stron, natomiast strony postępowania różniła interpretacja prawna tak ustalonych faktów. Dowody osobowe w postaci zeznań świadków i przesłuchanych strony zasadniczo potwierdziły okoliczności wynikające z treści załączonych przez strony dokumentów.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie jest bezspornym, że strony łączyła umowa najmu zwarta w dniu 1 czerwca 2016 r.

Zgodnie z art. 669 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie

dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

W umowie strony ustaliły, że najemca czynsz płacić będzie z góry do 10 dnia miesiąca w wysokości 2500 zł miesięcznie. Kwotę w takiej wysokości powodowie zapłacili pozwanemu 15 czerwca 2016 r., czego T. P. nie kwestionował.

Powodowie żądali zwrotu kwoty 2500 zł, zapłaconej przez nich 15 czerwca 2016 r. pozwanemu, nie wskazując podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Powodowie jedynie wskazali podstawę prawną rozwiązania umowy najmu - art. 682 k.c. uznając, że stan nieruchomości uzasadniał rozwiązanie umowy najmu bez wypowiedzenia.

Zdaniem Sądu powodowie nie mogli skutecznie żądać zasądzenia od pozwanego kwoty 2500 zł, gdyż tyle wynosił czynsz za jeden miesiąc. Najemca ma obowiązek uiszczania czynszu, niezależnie od tego czy używa najętej rzeczy oraz czy odebrał przedmiot najmu. Termin płatności czynszu określa zwykle umowa najmu. Od woli stron zależy, czy czynsz płatny jest z dołu czy z góry oraz czy jest świadczeniem jednorazowym czy okresowym. Jeżeli czas trwania najmu ustalony w umowie nie przekracza jednego miesiąca, najemca powinien uiścić czynsz z góry za cały okres najmu. Czynsz jest wówczas świadczeniem jednorazowym spełnianym przez najemcę przed rozpoczęciem używania przedmiotu najmu. (J. Panowicz-Lipska, w: Gutowski, Komentarz, t. II, art. 669 KC, Nb 1).

Na podstawie art. 664 k.c. najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Jednakże przepisy art. 664 k.c. nie dają najemcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu. Uprawniają one jedynie najemcę do żądania obniżenia czynszu albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 r., II CSK 29/11, LEX nr 1043996).

Prawo do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia w sytuacjach wskazanych w art. 664 § 2 k.c. jest rodzajem uprawnienia kształtującego przysługującego najemcy jako stronie stosunku prawnego (Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 273–274). Wypowiedzenie jest jednostronną czynnością prawną i stanowi przejaw realizacji przez najemcę tzw. sankcji cywilnej. Wraz z dojściem do wynajmującego oświadczenia woli o wypowiedzeniu (art. 61 k.c.), stosunek najmu ustaje ze skutkiem na przyszłość (ex nunc); (J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 32–33). Uprawnienia wskazane w art. 664 § 2–3 k.c. nie przysługują najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział on o wadach (art. 664 § 3 k.c.).

W niniejszej sprawie kwota 2500 zł stanowi jednomiesięczny czynsz, do uiszczenia którego powodowie zobowiązali się umową z 1 czerwca 2016 r. Żądanie zwrotu tej kwoty nie ma oparcia w art. 664 k.c., gdyż wskazane przez powodów wady były znane powodom przed zawarciem umowy i nie zagrażały ich zdrowiu.

Przepis art. 682 k.c. daje najemcy możliwość wypowiedzenia umowy najmu, kiedy lokal ma wady zagrażające zdrowiu przebywających w nim osób – najemcy lub jego domowników. Wady lokalu mają faktycznie zagrażać zdrowiu w chwili wypowiedzenia najmu, a nie tylko uprawdopodobniać wystąpienie takiego zagrożenia w przyszłości. Przy tym nie jest konieczne, by już nastąpił uszczerbek na zdrowiu osób wymienionych w omawianym przepisie. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 maja 1974 r., (II CR 199/74, OSP 1975, z. 3, poz. 67), stan zagrożenia życia lub mienia osób zamieszkujących budynek to nie tylko stan polegający na tym, że budynek jest zagrożony bezpośrednio w swym fizycznym istnieniu, ale także stan wynikający z zagrożenia życia na skutek warunków anty-sanitarnych, jak nadmierne zawilgocenie i zagrzybienie, których nie usuwa się przez okres kilkuletni. Także użycie przez wykonawcę do budowy domu (mieszkania) materiałów budowlanych emitujących substancje toksyczne, które zagrażają zdrowiu lub życiu osób korzystających z tego domu lub mieszkania, rodzi odpowiedzialność cywilną wykonawcy wobec tych osób za szkodę wyrządzoną takim działaniem, a szkody tej nie może uchylić brak formalnych zakazów użycia takich materiałów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 1986 r., II CR 362/86, OSNC 1988, nr 7–8, poz. 98). Przepis art. 682 k.c. przewiduje możliwość wypowiedzenia najmu lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia, stanowiąc uregulowanie szczególne w odniesieniu do art. 664 k.c.. W szczególności - wyłącza ograniczenie wypowiedzenia najmu lokalu w sytuacji przewidzianej przez § 3 tego przepisu. Zasadniczo bowiem, wiedza o wadach uprawnionego do realizacji związanych z tym uprawnień, traktowana jest jako element uzgodnienia przedmiotu umowy, a tym samym zwykle przyjmuje się, że przedmiotem umowy jest rzecz wadliwa i w konsekwencji odmawia się możliwości

rozwiązania umowy z powołaniem się na taką właśnie okoliczność. Przepis dotyczy jednak wad zagrażających zdrowiu najemcy, jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, a więc bezpośrednio związanych z dobrami osobistymi, które tu kolidują z interesami majątkowymi wynajmującego. Przepis ten można traktować jako przejaw traktowania dóbr osobistych jako dóbr nadrzędnych w stosunku do interesów majątkowych w obrocie uregulowanym przez prawo cywilne i ze względu na tę zasadę ma charakter bezwzględnie wiążący (*ius cogens*). Sąd Najwyższy w wyr z 9.10.2013 r. (V CSK 467/12, Legalis) przyjął, że kontrahentów obowiązuje lojalność, ale jeśli stan lokalu zagraża zdrowiu najemcy czy nawet jego klientów, może on rozwiązać umowę od ręki. Dla powstania uprawnienia do odstąpienia od umowy w trybie uregulowanym w art. 682 k.c. wystarczy samo zagrożenie zdrowia wskazanych tam osób w obrębie wynajętego lokalu, stąd nie jest konieczne wykazanie, że zagrożenie takie dotyczy całego obiektu (budynku), w którym znajduje się wynajmowany lokal. Źródło zagrożenia zdrowia nie musi też mieć bezpośrednio miejsca w wynajmowanym lokalu. Ponadto, w ujęciu omawianego przepisu, bez znaczenia jest to, czy osoby tam wskazane zostały już dotknięte skutkami takich wad lokalu; nie ma też znaczenia okoliczność, kiedy wady takie powstały oraz czy można je usunąć. Jednocześnie jednak najemca ma obowiązek wykazania, że objęte art. 682 k.c. zagrożenie ma charakter realny, a więc możliwy do zweryfikowania w świetle wiedzy i doświadczenia życiowego w odniesieniu do wskazanych w tym przepisie osób.

Należy zważyć, iż zgodnie z zasadami obowiązującymi w procedurze cywilnej ciężar gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 k.c.). Art. 6 k.c. określa reguły dowodzenia, to jest przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Przy czym Sąd nie ma obowiązku dążenia do wszechstronnego zbadania wszystkich okoliczności sprawy. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., sygn. akt I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7 poz. 76).

W myśl zatem ogólnych zasad na powodach spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających ich roszczenie, a mianowicie faktu, istnienia wad lokalu, które zagrażały bezpieczeństwu. Powodowie, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, nie wykazali aby wskazane przez nich wady zagrażały realnie ich bezpieczeństwu. Powodowie w chwili podpisania umowy znali stan budynku i nie mieli do niego zastrzeżeń. Już podczas dokonywania oględzin na budynku nie była zainstalowana barierka na balkonie, a w ogrodzie widoczne były kable od monitoringu i uszkodzone oświetlenie ogrodowe. Jednakże barierka została zdemontowana ze względu na to, że budynek był obłożony bluszczem i w każdej chwili mogła być ona ponownie zamontowana, gdyby chcieli tego powodowie. Natomiast przewody w ogrodzie nie były podłączone do prądu i również nie stanowiły zagrożenia bezpieczeństwa. Piec centralnego ogrzewania wymagał jedynie zrestartowania i corocznej konserwacji, a więc nie był zepsuty. W budynku brak było aparatu telefonicznego, jednakże istniała linia telefoniczna, do której można było podpiąć aparat. Ze względu na brak modernizacji linii telefonicznej nie można była przez telefon korzystać z Internetu o dużej prędkości, jednakże brak ten nie zagraża bezpieczeństwu. Ponadto dostęp do Internetu o dużej prędkości nie był w ofercie, ani nie był wymieniony w umowie. W tej sytuacji należy uznać, że powodowie nie wykazali zaistnienia przesłanek określonych w art. 682 k.c., które zwalniałyby ich od obowiązku zapłacenia 1 miesięcznego czynszu.

W zawartej umowie strony postępowania ustaliły, że powodowie jako najemcy zapłacą pozwanemu czynsz. Nie może być wątpliwości co do tego, że świadczenie zapłacone przez powodów miało ważną, wynikającą z umowy podstawę i było czynszem. Po złożeniu przez powodów oświadczenia o wypowiedzeniu umowy i rozwiązaniu umowy, powodowie nie dokonali już żadnej płatności na rzecz pozwanego, natomiast świadczenie spełnione przez powodów zanim doszło do rozwiązania umowy przez wypowiedzenie zachowało charakter świadczenia spełnionego na podstawie umowy. Skoro powodowie zgodzili się świadczyć czynsz, to świadczenia spełnionego zgodnie z takim postanowieniem umownym i przyjętego przez drugą stronę stosunku prawnego nie można uznać za świadczenie nienależne.

W świetle powyższego, powództwo nie mogło być uwzględnione, o czym Sąd orzekł w punkcie 1-szym wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 i 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec przegrania procesu przez powodów to na nich spoczywał obowiązek poniesienia kosztów procesu, które już w całości ponieśli.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...)