

Sygn. akt I C 70/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSR Bogusław Glinka

Protokolant: Joanna Bobrowska

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2015 roku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. w K.**

przeciwko **M. K.**

o zapłatę kwoty 2 000 zł

I/ zasądza od pozwanej **M. K.** na rzecz strony powodowej (...) **Sp. z o.o. w K.** kwotę **2 000 zł** (dwa tysiące złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 01 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty;

II/ oddala dalej idące powództwo;

III/ zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę **647 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z o.o. w K. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. K. kwoty 2 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 listopada 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania powódka wskazała, że w dniu 30.08.2013 r. strony zawarły umowę dzierżawy lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...), która następnie została rozwiązana za porozumieniem stron ze skutkiem na dzień 31.12.2013 r. a powódka wniosła o zwrot zapłaconej kaucji w wysokości 2000 zł. Pozwana pismo powódki o zwrocie kaucji zaakceptowała składając na nim własnoręczny podpis. Pozwana nie zapłaciła powódce dochodzonej należności, a po kilkakrotnych upomnieniach wniosła o rozłożenie tej kwoty na dwie raty. Mimo późniejszego wezwania pismem z dnia 24.07.2014 r. pozwanej do zapłaty, pozwana należności nie uregulowała.

W dniu 15 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie pod sygn. akt I Nc (...) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniając roszczenie w całości wraz z kosztami.

Od wskazanego nakazu zapłaty pozwana wniosła sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa na koszt powódki. Na uzasadnienie stanowiska przyznała, że strony zawarły umowę dzierżawy wskazanego lokalu, którą jednak powódka wypowiedziała ze skutkiem na dzień 31.12.2013 r. Zaprzeczyła, by zgodziła się na zwrot kaucji skoro powódka chciała rozwiązać umowę bez zachowania 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia przewidzianego w umowie. Oświadczyła, że podpisując wypowiedzenie zgodziła się na miesięczne wypowiedzenie umowy, oświadczając, że kaucji nie zwróci z tego powodu.

Powódka w odpowiedzi na zarzuty pozwanej zawarte w sprzeciwie podniosła, że strony nie uzgodniły zatrzymania kaucji przez pozwaną, bowiem umowa została rozwiązana za porozumieniem stron, a nie na skutek wypowiedzenia.

Skoro pozwana zapoznała się z pismem powódki o rozwiązanie umowy wraz z wnioskiem o zwrot kaucji i gdyby nie zgodziła się na zwrot kaucji nie podpisała by tak sformułowanego pisma. Pozwana zgodziła się na zwrot kaucji, gdyż planowała wynająć lokal, a z uzyskanego czynszu zapłacić dochodzoną należność. Powódka wskazała na cechę charakterystyczną kaucji, jaką jest wykorzystywana i zarachowywana przez wdzierżawiającego na poczet niezapłaconego czynszu, czy zdewastowania lokalu, bowiem ma charakter zabezpieczający. Powódka zaś nie zalegała z czynszem oraz nie spowodowała szkód w lokalu, które uzasadniałyby zatrzymanie kaucji, wobec czego winna ona zostać zwrócona.

Pozwana w piśmie procesowym z dnia 07 kwietnia 2015 r. zaprzeczyła wyrażeniu zgody na zwrot kaucji, wskazując iż jej podpis na piśmie powódki oznacza jedynie potwierdzenie otrzymania pisma i zgodę na wcześniejsze rozwiązanie umowy. Zaprzeczyła, by zwracała się do powódki o rozłożenie kaucji na raty. Wskazała, że lokal wynajęty został dopiero od marca 2014 r. a przez styczeń-luty był pusty. Dodała, że kaucję po powódce wykorzystywała na zapłatę podatku od nieruchomości na doprowadzenie lokalu do stanu używalności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z o.o. w K. nazwana wdzierżawiającym i M. K. nazwana dzierżawcą w dniu 30.08.2013 r. zawarły umowę dzierżawy lokalu użytkowego, położonego w K. przy ul. (...), stanowiącego własność pozwanej M. K., na czas określony od dnia 01.09.2013 r. do dnia 31.08.2018 r. z możliwością rozwiązania z zachowaniem 3-miesięcznego wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca poprzedzającego wypowiedzenie (§ 6 umowy). Czynsz dzierżawny (nazwany czynszem najmu) ustalony został w wysokości 600 zł miesięcznie, płatny z góry do 5-go dnia danego miesiąca, ponadto strony przewidziały też wpłatę kaucji w wysokości 2000 zł (§ 7). W § 10 umowy strony zastrzegły, że każda zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

Dowód: u mowa dzierżawy z dnia 30.08.2013 r.

Pismem z dnia 29 listopada 2013 r. powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy „za porozumieniem stron” ze skutkiem na dzień 31.12.2013 r. oraz wniosła o zwrot kaucji. Pozwana potwierdziła przyjęcie pisma i zgodziła się na skrócenie wypowiedzenia do 1 miesiąca (niesporne).

Dowód: pismo z dnia 29.11.2013 r.

Sąd oddalił wniosek dowodowy powódki o przesłuchanie w charakterze świadka P. T., będącego prezesem zarządu powódki, jako niedopuszczalny w świetle art. 259 pkt 3 k.p.c., a następnie oddalił wniosek powódki o jego przesłuchanie w charakterze strony, jako spóźniony. Powódka bowiem reprezentowana przez fachowego pełnomocnika winna wiedzieć w jakim charakterze może być przesłuchany reprezentant osoby prawnej, zatem złożenie tego wniosku dopiero po oddaleniu wniosku o przesłuchanie tej osoby w charakterze reprezentanta strony należało uznać za spóźnione. Dowód ten był także niedopuszczalny w świetle art. 247 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości.

Strony zawarły umowę dzierżawy, w której odmiennie nazwały swoje role, a więc dzierżawcą nazwana została właścicielka lokalu będąca w istocie wdzierżawiającą, z kolei powódka została nazwana wdzierżawiającym, podczas gdy ona była w istocie dzierżawcą. Po zamianie tych ról zapisy umowy stają się zrozumiałe. Bezsporne między stronami były okoliczności zawarcia i rozwiązania umowy dzierżawy, a więc skrócenie okresu wypowiedzenia z 3 do 1 miesiąca. Dla zmian umowy strony zastrzegły formę pisemną „aneksu” pod rygorem nieważności (§ 10). O ile oświadczenie powódki o „wypowiedzeniu umowy dzierżawy za porozumieniem stron” zawierające w swej treści skrócenie okresu wypowiedzenia z 3 do 1 miesiąca, na które wymagana była forma pisemna pod rygorem nieważności, jest tylko oświadczeniem (wnioskiem) jednej strony, to podpisanie pisma przez pozwaną czyni zadość zachowaniu formy pisemnej, a brak słowa „aneks” nie przesądza o nieważności tego uzgodnienia. Sama pozwana w swoich twierdzeniach

– w toku sprawy - przyznawała, że zgodziła się na skrócenie wypowiedzenia, chociaż wskazywała, że w zamian nie zwróci kaucji. Potwierdzenie zgody na skrócenie wypowiedzenia nadaje uzgodnieniom stron, co do sposobu i terminu rozwiązania umowy walor „aneksu” - na skutek zachowania zastrzeżonej formy pisemnej. Natomiast brak jest innych pisemnych uzgodnień odnoszących się do losów kaucji. Wprawdzie strony w umowie nie określiły jej celu i charakteru, to jednak rację ma powódka, że celem tym jest zabezpieczenie interesu wydzierżawiającego (błędnie nazwanego dzierżawcą) związanego z płatnością czynszu lub zabezpieczeniem kosztów naprawy lokalu uszkodzonego przez dzierżawcę (mylni nazywanego w umowie wydzierżawiającym). Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wskazała, że „zgodziła się na miesięczne wypowiedzenie, jednak pod warunkiem, że nie zwróci kaucji”, jednak w piśmie z dnia 07 kwietnia 2015 r. wskazała, że przeznaczyła kaucję na zapłatę podatku za I kwartał i doprowadzenie lokalu do stanu używalności. Mimo to nie złożyła w tym zakresie ani zarzutu potrącenia, ani powództwa wzajemnego, ani żadnych wniosków dowodowych na tę okoliczność. Stosownie do art. 503 § 1 k.p.c. w sprzeciwie od nakazu zapłaty należy wskazać wszelkie zarzuty, okoliczności faktyczne i dowody pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w dalszym toku postępowania, o czym pozwana została pouczona przy doręczaniu nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym. Zatem zmiana twierdzeń pozwanej nie mogła odnieść żadnego skutku, a poza tym była gołosłowna. Nawet przesłuchiwany świadek pozwanej T. K. podał, że nowy najemca adaptował lokal pod swoją działalność, co przeczyłoby konieczności „doprowadzenia lokalu do stanu używalności” przez pozwaną. Nie ma to jednak znaczenia wobec braku zgłoszenia powództwa wzajemnego lub zarzutu potrącenia. Ponadto zeznania świadków odnoszące się do uzgodnienia zmiany warunków rozwiązania lokalu w stosunku do treści umowy były niedopuszczalne ze względu na treść art. 76 k.c. oraz art. 247 k.p.c. Pierwszy z nich wskazuje, że jeżeli strony w umowie zastrzegły, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy, jednakże gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, nie określając skutków niezachowania tej formy, poczytuje się w razie wątpliwości, że była ona zastrzeżona wyłącznie do celów dowodowych, co oznacza, iż ustne ustalenia zmiany sposobu wypowiedzenia umowy i zwrotu kaucji, bez zachowania zastrzeżonej formy pisemnej z rygorem nieważności, byłyby i tak nieważne. Z drugiego przepisu wynika ograniczenie dowodowe odnoszące się do dowodów z zeznań świadków i przesłuchania stron przeciwko lub ponad osnowę dokumentu, który może być dopuszczony, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. W niniejszej sprawie dowód ten był niedopuszczalny i został przeprowadzony przez Sąd z naruszeniem powyższego przepisu, jednak w istocie z zeznań świadków M. C. i T. K. wynikały zgoła odmienne okoliczności. Wskazani świadkowie nie byli wnioskowani na inne okoliczności, jednak z ich zeznań wynikało, że został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy określający stan lokalu i rozliczenie kaucji, jednak takiego dokumentu żadna ze stron nie zaoferowała. Wymienieni świadkowie uczestniczyli w spotkaniach stron, jednak nie byli pewni w jakiej dacie, ani czy to było spotkanie stricte rozwiązujące umowę, ani kiedy lokal został zwrócony. Obaj świadkowie mieli być obecni przy rozwiązywaniu umowy jednak wzajemnie się nie widzieli. Ostatecznie Sąd uznał, że oprócz niedopuszczalności przesłuchania świadków, o czym była mowa wyżej, który to dowód został przeprowadzony wobec braku zarzutów drugiej strony i przy przeoczeniu zapisu § 10 umowy, zeznania te okazały się nieprzydatne dla ustalenia okoliczności, na jakie świadkowie byli wnioskowani.

Reasumując, tylko uzgodnienie przez strony na piśmie pokrycia z kaucji powódki skróconego wypowiedzenia byłoby podstawą jej zatrzymania przez pozwaną, jednak brak jest dokumentów na piśmie o takich uzgodnieniach. Należy wskazać, że byłoby to niekorzystne dla powódki, która za dwa miesiące wypowiedzenia, o jakie skrócono okres umowny, zapłaciłaby czynsz w wysokości 1200 zł (2x600 zł), podczas gdy pozwana zatrzymała kaucję w wysokości 2000 zł, a więc przekraczającej 3-miesięczny czynsz. Oczywiście w ramach swobody umów pozwana mogłaby uzgodnić z powódką zatrzymanie kaucji, nawet jako karę umowną, jednak pod warunkiem zgodnych oświadczeń obu stron dokonanych w formie pisemnej, czego w niniejszej sprawie zabrakło. Ewentualne ustne uzgodnienia stron, których pozwana nie udowodniła, nie miały znaczenie wobec formy zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

W umowie stron oprócz obowiązku wpłaty kaucji i jej wysokości brak jest dalszych postanowień dotyczących kaucji. O kaucji nie mówią też przepisy o dzierżawie i najmie zawarte w kodeksie cywilnym, zatem jej roli i funkcji należy poszukiwać poza przepisami regulującymi przyjęty przez strony rodzaj umowy. I tak, synonimem kaucji jest poręczenie, a według Słownika języka polskiego PWN kaucja to suma pieniężna złożona jako gwarancja

dotrzymania zobowiązania, [łac. cautio to „ostrożność”], to zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązania polegające na: złożeniu sumy pieniężnej do rąk wierzyciela. Kaucja została przewidziana w art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów i odnosi się do lokali mieszkalnych, a jej celem jest „pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu”. Taką funkcję zabezpieczającą, zwrotną, należy przypisać kaucji w niniejszej sprawie. Jeżeli zatem pozwana zgodziła się na skrócenie wypowiedzenia, a nie wykazała, by istniały po jej stronie należności w chwili opróżnienia lokalu przez dzierżawcę, to obowiązana jest zwrócić kaucję powódce. Ponieważ termin zwrotu nie został określony przez strony, należy przyjąć, że winno to nastąpić w dniu zakończenia umowy dzierżawy.

Skoro pozwana obowiązana jest zwrócić kaucję z chwilą zakończenia stosunku dzierżawy, a więc w dniu 31 grudnia 2013 r., zatem od 01 stycznia 2014 r. pozostaje w opóźnieniu, za które należą się powódce odsetki ustawowe, stosownie do art. 481 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uwzględnił roszczenie o zwrot kaucji w całości wraz z odsetkami od dnia 01 stycznia 2014 r. (pkt I sentencji wyroku). Odsetki od dnia 30 listopada 2013 r., zadane w pozwie, nie znajdowały uzasadnienia w ustaleniach faktycznych, a więc powództwo za ten okres odsetek zostało oddalone (pkt II sentencji wyroku).

Ponieważ pozwana nie wniosła powództwa wzajemnego, ani nie zgłosiła zarzutu potrącenia Sąd nie miał podstaw do badania jej spóźnionych twierdzeń o istnieniu roszczeń z tytułu przywrócenia lokalu do stanu używalności. Jednocześnie należy wskazać, że nawet gdyby powództwo wzajemne zostało wytoczone lub zarzut potrącenia zgłoszony, to w postępowaniu uproszczonym byłyby one dopuszczalne tylko o tyle, o ile podlegałyby rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, stosownie do art. 505⁴ § 2 k.p.c., a prima facie nie spełniałyby warunku z art. 505¹ k.p.c. do rozpoznania w tym postępowaniu, co nie pozbawia pozwanej dochodzenia ewentualnych roszczeń wynikających z zawartej umowy w odrębnym postępowaniu.

Ponieważ pozwana przegrała spór niemal w całości (za wyjątkiem odsetek za okres miesiąca), zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty procesu stosownie do art. 98, 99 i 105 § 2 k.p.c.

Wysokość kosztów procesu (pkt III sentencji wyroku) Sąd ustalił przyjmując wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 600 zł według stawki minimalnej określonej w § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, obliczonej od wartości przedmiotu sporu (od kwoty 2000 zł), koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz poniesione koszty sądowe w wysokości 30 zł, co dało łącznie 647 zł.

Mając powyższe argumenty na względzie Sąd orzekł jak sentencji wyroku.