

Sygn. akt I C 1357/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2017r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Karolina Wołoszczuk

Protokolant: Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2017r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. K.**

przeciwko **M. B.**

o zapłatę 4.000 zł

powództwo oddała.

Sygn. akt I C 1357/17

UZASADNIENIE

D. K. wniósł pozew przeciwko M. B. domagając się zapłaty na swoją rzecz kwoty 4000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 02 stycznia 2016r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu podniósł, że w dniu 25 sierpnia 2015r. zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego, na mocy której pozwany oddał powodowi w użytkowanie lokal mieszkalny, zaś powód zobowiązał się płacić czynsz najmu w wysokości 2000 zł oraz 1120 zł tytułem opłat eksploatacyjnych, w tym czynsz administracyjny i media. Przy zawarciu umowy powód uiścił kaucję w wysokości 4000 zł. Na mocy porozumienia stron umowa została rozwiązana ze skutkiem na dzień 14 listopada 2015r. Kwota dochodzona w pozwie to kaucja, której zwrotu domaga się powód w oparciu o § 3 pkt 3 umowy najmu, zgodnie z którym kaucja nie może być przeznaczona na poczet opłaty za ostatni miesiąc najmu.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 27 marca 2017r., sygn. akt I Nc (...) nakazano pozwanemu aby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty uiścił na rzecz powoda D. K. kwotę 4 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 02 stycznia 2016r. do dnia zapłaty oraz kwotę 642 zł tytułem kosztów postępowania w tym kwotę 600 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

Pozwany M. B. wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty w uzasadnieniu podnosząc, że zgodnie z § 3 ust. 2 umowy zaliczył część kaucji na pokrycie nieopłaconych rachunków, o czym poinformował powoda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 sierpnia 2015r. w Ś. M. B. jako wynajmujący zawarł z powodem D. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 01 września 2015r. W umowie strony ustaliły, że D. K. będzie płacił wynajmującemu czynsz najmu w kwocie 2000 zł oraz kwotę 1120 zł tytułem opłat eksploatacyjnych (820 zł tytułem czynszu i 300 zł za media), łącznie 3 120 zł płatne z góry najpóźniej do 5 dnia każdego miesiąca. Ustalono nadto, że jeśli rzeczywiste zużycie przez najemcę mediów (np. wody, CO, prądu, gazu) ujętych w

opłatach eksploatacyjnych okaże się wyższe niż przewidziane, najemca zobowiązuje się dopłacić różnicę. Przy zawarciu umowy strony ustaliły kaucję w kwocie 4000 zł, która została wpłacona przez powoda na konto pozwanego w dniu 28 sierpnia 2015r. Strony ustaliły w umowie, że kaucja pobierana jest dla zabezpieczenia roszczeń wynajmującego z tytułu dokonanych w trakcie trwania umowy najmu zniszczeń lub zużycia lokalu ponad normalne w trakcie jego użytkowania lub nieopłacania rachunków za media, opłat eksploatacyjnych lub czynszu najmu. Kaucja nie może być przeznaczona na poczet opłaty za ostatni miesiąc najmu.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 25.08.2015r.- k. 8-12;
- potwierdzenie transakcji- k. 13.

W dniu 30 października 2015r. powód D. K. wypowiedział umowę najmu na podstawie porozumienia stron ze skutkiem na dzień 14 listopada 2015r., w tym samym dniu spisano również stan licznika gazowego i elektrycznego, a w dniu 17 listopada 2015r. powód zwrócił się na piśmie do pozwanego z żądaniem zwrotu wpłaconej kaucji w kwocie 4 000 zł.

Dowód:

- wypowiedzenie z dnia 30.10.2015r.- k. 27;
- pismo z dnia 17.11.2015r.- k. 15.

W dniu 23 marca 2016r. pozwany drogą mailową przesłał powodowi rozliczenie kaucji sporządzone w oparciu o faktury VAT z tytułu zużycia prądu i gazu w lokalu. W kwietniu 2016r. powód i pozwany korespondowali ze sobą odnośnie rozliczenia mediów, zaś w dniu 04 kwietnia 2016r. pracownik powoda przesłał rozliczenie zużycia gazu i energii elektrycznej, które zostało zaakceptowane przez pozwanego.

Dowód:

- faktura VAT nr (...) z 30.11.2015r.- k. 28;
- faktura VAT nr (...)RW- k. 29;
- korespondencja mailowa- k. 30-33;
- rozliczenia zużycia mediów i kaucji- k. 34-35.

Pismem z dnia 31 maja 2016r. D. K. wezwał ostatecznie pozwanego M. B. do zwrotu nierozliczonej kaucji w terminie do dnia 10 czerwca 2016r.

Dowód:

- ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 31.05.2016r.- k. 16

W dniu 02 maja 2017r. pozwany M. B. dokonał ostatecznego rozliczenia kaucji i wpłacił na konto powoda D. K. kwotę 627, 62 zł.

Dowód:

- potwierdzenie wpłaty gotówkowej z dnia 02.05.2017r.- k. 36

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń faktycznych w sprawie Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez powoda i dołączonych przez pozwanego do sprzeciwu od nakazu zapłaty w postaci: umowy najmu z 25 sierpnia 2016r., potwierdzeń transakcji z 28 sierpnia 2015r i 02 maja 2017r., wypowiedzenia umowy i pisma powoda z żądaniem zwrotu kaucji, jak i wezwania do zapłaty z 31 maja 2016r. Sąd posiłkował się również przedłożonymi przez pozwanego fakturami VAT oraz korespondencją mailową między stronami zawierającą rozliczenia kosztów eksploatacji lokalu. Wszystkie dokumenty będące podstawą ustaleń faktycznych były niekwestionowane w toku postępowania, a zatem okoliczności przez nie stwierdzone Sąd uznał za udowodnione.

Okoliczności niniejszej sprawy w zasadzie pozostawały poza sporem, powód nie kwestionował również sposobu i wysokości rozliczeń przedstawionych przez pozwanego w związku z eksploatacją wynajętego lokalu (sporządzonych de facto w oparciu o wyliczenia przesłane pozwanemu przez powoda).

Istota sporu sprowadzała się natomiast do interpretacji zapisu umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2015r. Powód domagając się zwrotu kaucji w pełnej wysokości powołał się bowiem na zapis § 3 ust. 3 umowy, zgodnie z którym kaucja nie może być przeznaczona na poczet opłaty za ostatni miesiąc najmu. W ocenie powoda taki zapis uniemożliwia pozwanemu potrącenia z kaucji jakichkolwiek opłat z tytułu umowy najmu za ostatni miesiąc trwania umowy.

Jako, że lokal którego dotyczy umowa jest lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się do niego art. 6 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

W doktrynie ugruntowany jest pogląd, że podstawową rolą jaką pełni kaucja jest funkcja gwarancyjno-zabezpieczająca. Chroni ona interesy wynajmującego przed nieuczciwym najemcą, który udostępnia swoją własność obcym osobom. Celem kaucji jest zabezpieczenie roszczeń wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w związku z czym może zostać przeznaczona na pokrycie strat wynikających z realizacji umowy, do których należy: niezapłacony czynsz, zaległe opłaty licznikowe oraz szkody wyrządzone przez najemcę. Tylko powyższe powody mogą uzasadniać zatrzymanie kaucji przez wynajmującego. W piśmiennictwie prezentowane jest również stanowisko, że zobowiązanie obejmujące zwrot tzw. kaucji mieszkaniowej i obciążające wynajmującego nie stanowi w istocie zobowiązania pieniężnego w znaczeniu ścisłym. Wpłacenie kaucji powoduje zatem powstanie zobowiązania niepieniężnego wynajmującego wobec najemcy, ale ze świadczeniem pieniężnym. Od chwili wpłacenia kaucji pieniężnej najemcę i wynajmującego łączy dodatkowy - obok stosunku najmu - stosunek zobowiązaniowy, z którego dla najemcy wynika wierzytelność pieniężna o zwrot przedmiotu kaucji, przy czym co istotne zakres tej wierzytelności pozostaje uzależniony od tego, czy istniały postawy do dokonania potrącenia należności wynajmującego objętych porozumieniem kaucyjnym (vide uzasadnienie uchwały SN z 26 września 2002r. III CZP 58/02).

Zgodnie z art. 65 § 1 kc oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Stosownie zaś do treści art. 65 § 2 kc w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wykładnia oświadczeń woli stron umowy zawartej w formie pisemnej, w odniesieniu do sensu tych oświadczeń, ustalana powinna być na podstawie tekstu dokumentu. Sens ten odtwarzany jest w oparciu o ten tekst, interpretowany przy zastosowaniu językowych reguł znaczeniowych. Wykładnia poszczególnych wyrazów uwzględniać musi ich kontekst i związki treściowe zachodzące między zawartymi w tekście postanowieniami (vide wyrok SA w Warszawie z 08.11.2016r. I Aca 1807/15).

W tym miejscu odnosząc się do zapisów umowy, strony w § 3 ust. 2 ustaliły, że kaucja pobierana jest dla zabezpieczenia roszczeń wynajmującego z tytułu dokonanych w trakcie trwania umowy najmu zniszczeń lub zużycia lokalu ponad normalne w trakcie jego użytkowania lub nieopłacania rachunków za media, opłat eksploatacyjnych lub czynszu

najmu. Jak wynika z powyższego porozumienie kaucyjne ma charakter typowy nieodbiegający od regulacji ustawowej i służyć ma zabezpieczeniu roszczeń wynajmującego. § 3 ust. 3 stanowi z kolei, że kaucja nie może być przeznaczona na poczet opłaty za ostatni miesiąc najmu. Zdaniem Sądu interpretacja spornego zapisu nie może prowadzić do wniosku, że z kaucji nie wolno dokonywać potrąceń przez wynajmującego za nieuregulowany czynsz najmu czy- jak to określono w umowie- opłaty eksploatacyjne (czynsz administracyjny, media) za ostatni miesiąc, a jedynie za miesiące poprzednie. Przeciwnie, wskazany zapis adresowany jest wyłącznie do najemcy i oznacza, że uiszczenie kaucji przy zawarciu umowy nie zwalnia go od uiszczenia opłat związanych z najmem za ostatni miesiąc. Innymi słowy, uiszczona przez D. K. kaucja nie może być przeznaczona na poczet opłaty za ostatni miesiąc najmu- przez najemcę. Tylko taka wykładnia spornego zapisu ma sens, jeśli zważyć na treść poprzedzającego go zapisu ust. 2 § 3 umowy, jak i treść § 2 ust. 6, zgodnie z którym jeśli rzeczywiste zużycie przez najemcę mediów (np. wody, CO, prądu, gazu) ujętych w opłatach eksploatacyjnych okaże się wyższe niż przewidziane, najemca zobowiązuje się dopłacić różnicę.

Już na marginesie zaznaczyć trzeba, że jak wynika z korespondencji mailowej powód przed złożeniem pozwu nie kwestionował zasadności potrąceń z wpłaconej kaucji opłat eksploatacyjnych przewyższających kwotę 300 zł wynikającą z umowy (k. 31, 33-34). Co więcej, pozwany dokonał rozliczenia kaucji potrącając z kwoty 4000 zł kwoty za faktyczne zużycie prądu i gazu w lokalu w okresie trwania umowy wyliczone przez samego powoda tj. 2 661, 24 zł (k. 33-34). Dodatkowo pozwany potrącił z wpłaconej kaucji nieuregulowany przez powoda czynsz za ostatni miesiąc (1410 zł- połowa z 2820 zł z uwagi na rozwiązanie umowy ze skutkiem na dzień 14 listopada 2015r.). Doliczając wpłaconą z kolei przez powoda za poprzednie dwa miesiące kwotę 640 zł tytułem ryczałtu za media pozwany prawidłowo dokonał rozliczenia i pozostałą do zwrotu kwotę 569 zł wraz z odsetkami (łącznie 627, 62 zł) zwrócił na konto powoda.

Sąd oddalił w pierwszej kolejności, jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy wnioski dowodowe złożone przez pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z przesłuchania D. K. na okoliczność faktycznej wysokości czynszu administracyjnego płaconego do wspólnoty mieszkaniowej przez pozwanego i zestawienia opłat czynszowych. Sprawa dotyczy przecież zasadności zwrotu kaucji i potrącenia na jej poczet opłat związanych z użytkowaniem lokalu, niezależnie od faktycznej wysokości czynszu płaconego przez pozwanego do wspólnoty pozwany zaakceptował warunki najmu i zgodził się na ponoszenie łącznych kosztów z tego tytułu w wysokości 3120 zł, dodatkowo z wyłącznym zastrzeżeniem, że jeśli opłata eksploatacyjna (czynsz) zostanie podwyższona- taka będzie uiszczana. W drugiej kolejności wnioski dowodowe uznać należy za spóźnione (art. 207 § 6 kpc).

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, w oparciu o cytowane przepisy, Sąd oddalił powództwo w całości.

Na oryginale właściwe podpisy

zgodność odpisu z oryginałem

stwierdza z up. Kierownika

I Wydziału Cywilnego

Sądu Rejonowego w Świdnicy

Sekretarz Sądowy

mgr N. C.