

Sygnatura akt I C 544/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 30 października 2018 roku

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Anna Dulska

Protokolant: Klaudia Czech

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2018 roku S.

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przeciwko M. H.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz pozwanej M. H. kwotę 287 (dwustu osiemdziesięciu siedmiu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Anna Dulska

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 9 maja 2017 roku powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wniósł o zasądzenie od pozwanej M. H. na jego rzecz kwoty 1.450 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 1 października 2015 roku zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. zgodnie, z którą pozwana zobowiązała się oddać mu lokal do używania na czas nieokreślony, a on zobowiązał się płacić czynsz w terminie do 15-tego dnia każdego miesiąca. Powód wskazał, że mieszkanie było wynajmowane do celów mieszkaniowych jego pracowników. Dodał, że zgodnie z treścią § 14 pkt 2 zawartej umowy w dniu 1 października 2015 roku wpłacił kaucję w wysokości 1.800 złotych, a pismem z dnia 29 listopada 2015 roku, przesłanym za pośrednictwem poczty elektronicznej w dniu 9 grudnia 2015 roku, wypowiedział umowę najmu z zachowaniem 15-dniowego okresu wypowiedzenia w związku, z czym okres wypowiedzenia umowy najmu upłynął w dniu 24 grudnia 2015 roku, a zwrot przedmiotu najmu - lokalu mieszkalnego nastąpił przed upływem okresu wypowiedzenia ww. umowy. Powód zaznaczył, że zgodnie z treścią §14 pkt 2 umowy kaucja ulega zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia rozwiązania umowy, chyba, że zostanie zaliczona na poczet ewentualnych kosztów usunięcia zniszczeń lokalu i wyposażenia dodatkowego przekraczających jego normalne zużycie, a biorąc pod uwagę, iż rozwiązanie umowy nastąpiło w dniu 24 grudnia 2015 roku, to w konsekwencji kaucja winna być zwrócona do dnia 23 stycznia 2016 roku, zaś pomimo upływu wskazanego wyżej terminu pozwana nie dokonała zwrotu kaucji. Powód wskazał, że wezwał pozwaną do zwrotu kwoty kaucji, jednak pozwana odmówiła z uwagi na rzekomo powstałe zniszczenia wynajmowanego lokalu oraz niezgodny z art. 688 k.c. 15-dniowy okres wypowiedzenia. Powód powołując się na treść art. 673 § 1 k.c, oraz zasadę swobody kontraktowej, wskazał, że mógł skorzystać z uprawnień wynikających z wiążącej strony umowy i wypowiedzieć ją z zachowaniem 15 – dniowego terminu. Powód wyjaśnił, że wysokość

dochodzonego roszczenia wynika z proporcjonalnego pomniejszenia kwoty kaucji w wysokości 1.800 złotych o kwotę czynszu należną za 10 dni najmu tj. 350 złotych (1.800 złotych-350zł= 1.450 złotych), albowiem pozwana miała możliwość zapoznania się z treścią wypowiedzenia umowy najmu datowanego na dzień 29 listopada 2015 roku w dniu 9 grudnia 2015 roku - w tym dniu bowiem powód przesłał za pośrednictwem poczty elektronicznej przedmiotowe pismo i w konsekwencji od tego dnia należy liczyć okres wypowiedzenia umowy najmu. W zakresie odsetek powód wskazał, że kaucja winna być zwrócona do dnia 23 stycznia 2016 roku, a zatem od dnia następnego pozwana pozostała w opóźnieniu w jej zapłacie tj. 24 stycznia 2016 roku.

Nakazem zapłaty z dnia 22 maja 2017 roku Referendarz sądowy w tut. Sądzie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2017 roku pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty i wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu z uwzględnieniem zastępstwa procesowego. Pozwana wniosła zarzut nieistnienia roszczenia, niedojścia do skutku wypowiedzenia umowy najmu oraz braku podstaw do zwrotu kaucji. M. H. wskazała, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu w terminie 15-dniowym, tj. z dniem 24 grudnia 2015 roku, bowiem zgodnie z art. 688 k.c. jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Wskazała, że przepis ten zawiera normę bezwzględnie obowiązującą, co oznacza, że strony nie mogą określić w umowie krótszego terminu wypowiedzenia w związku, z czym w rezultacie nie doszło do skutecznego wypowiedzenia przez powoda umowy najmu, albowiem 15-dniowy termin wypowiedzenia jest sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa, a ona nie podpisała wypowiedzenia i nie zgodziła się ze stanowiskiem powoda. Pozwana wskazała, że mimo iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, to kaucja i tak nie mogłaby zostać zwrócona, albowiem skala zniszczeń lokalu mieszkalnego przekraczała jego normalne zużycie, a powstałe zniszczenia spowodowały obniżenie wartości mieszkania i łączny koszt naprawy oscyluje na poziomie około 3.700 złotych. Pozwana zaznaczyła, że zgodnie z § 2 ust. 2 umowy najmu najemca nie wniósł zastrzeżeń do stanu technicznego przedmiotu najmu oraz przyjął, iż wszystkie urządzenia, w jakie wyposażony był lokal, są technicznie sprawne.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2017 roku pozwana wniosła pozew wzajemny żądając zapłaty kwoty 3.850 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i kosztami procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego. Zarządzeniem z dnia 9 marca 2018 roku pozew wzajemny został zwrócony.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty powód wskazał, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu z dniem 24 grudnia 2015 roku, bowiem zgodnie z art. 673 § 1 k.c. w umowie można swobodnie ustalić termin wypowiedzenia najmu zawartego na czas nieoznaczony i tym samym pozwany podtrzymał swoje dotychczas wyrażone stanowisko w sprawie.

W piśmie z dnia 22 sierpnia 2018 roku pozwana wniosła zarzut potrącenia roszczenia przysługującego pozwanej z tytułu niezapłaconych opłat z tytułu czynszu. W piśmie z dnia 18 października 2018 roku doprecyzowała swój wniosek wskazując, że zarzut potrącenia wnosi jako zarzut ewentualny na wypadek gdyby Sąd nie uwzględnił stanowiska zaprezentowanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Na rozprawie w dniu 18 października 2018 roku pozwany wskazał, że w niniejszej sprawie brak jest legitymacji procesowej czynnej po stronie powodowej.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

M. H. (wynajmujący) i (...) Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością (najemca) zawarli w dniu 1 października 2015 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S.. Zgodnie z § 2 umowy wynajmujący oddaje najemcy do użytkowania z dniem 1 października 2015 roku cały lokal wraz z urządzeniami. Najemca nie wniósł zastrzeżeń do jego stanu technicznego.

W treści uregulowania zawartego w § 12 wskazano, iż każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 15-sto dniowego okresu wypowiedzenia, a w myśl § 13 w razie naruszenia przez nabywcę warunków umowy, wynajmujący

może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Zgodnie z § 14 najemca obowiązany jest zwrócić lokal wynajmującemu w okresie 7 dni od dnia rozwiązania umowy w stanie niepogorszonym.

Dla zabezpieczenia ewentualnych kosztów naprawy i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego najemca w chwili zawarcia umowy zobowiązany jest wpłacić wynajmującemu kaucję w wysokości 1.800 złotych która ulega zwrotowi w ciągu 30 dni od rozwiązania umowy, chyba że zostanie zaliczona na poczet ewentualnych kosztów usunięcia zniszczeń lokalu i wyposażenia dodatkowego przekraczających jego normalne zużycie. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zgodnie z § 16 najemca zobowiązał się do opróżnienia lokalu i wydania go wynajmującemu wraz z wyposażeniem w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.

W dniu 2 października 2015 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dokonał przelewu kwoty 1.800 na rzecz M. H. wpisując w treści tytułu kaucja zgodnie z umową najmu z dnia 1 października 2015 roku.

dowód :

- umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 8-11
- potwierdzenie przelewu k. 12

(...) Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością sporządził pismo z dnia 29 listopada 2015 roku zawierające w swej treści oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, które wysłane zostało do pozwanej drogą mailową. Pismo zostało antydatowane. W dniu 8 grudnia 2015 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dokonał zapłaty kwoty 1.355,91 złotych na rzecz M. H. tytułem czynszu za grudzień 2015 roku. Pismem z dnia 13 grudnia 2016 roku pełnomocnik (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 1.800 złotych wraz z odsetkami w terminie 5 dni. Strony prowadziły korespondencję w zakresie zasadności ww. roszczenia.

dowód :

- wypowiedzenie k. 13
- korespondencja mailowa k. 14
- potwierdzenie przelewu k. 102
- pismo k. 15
- pismo k. 16
- wezwanie z zpo k. 17-18
- pismo k. 19-21 i k. 86-88
- zeznania świadka P. M. k. 94-96
- zeznania pozwanej k. 113-116

W piśmie z dnia 10 marca 2018 roku pozwana zawarła oświadczenie o potrąceniu wierzytelności kwoty 3.850 złotych z tytułu należnych czynszów najmu z wierzytelnością (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wobec niej w kwocie 1.450 złotych z tytułu zwrotu kaucji wynikającej z umowy najmu lokalu mieszkalnego. Wskazano również, że obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem.

dowód :

- oświadczenie k. 89-91

W dniu 21 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie, XIII Wydział KRS wpisał w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców firmę (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w miejsce firmy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Według stanu na dzień 22 maja 2017 roku pod numerem (...) w centralnej informacji KRS widniał powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

dowód :

- ksero aktu notarialnego k. 103
- postanowienie k. 104
- wyciąg z KRS k. 105-109

Sąd zważył co następuje:

Na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ocenianego w kontekście obowiązujących przepisów powództwo objęte niniejszym postępowaniem nie mogło zostać uwzględnione.

Dokonując oceny zasadności żądań podmiotów uczestniczących w postępowaniu, Sąd oparł się w całości na przedłożonych dowodach z dokumentów. Żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości dokumentów, ani treści w nich zawartych, a także i Sąd nie dopatrywał się żadnych okoliczności dyskwalifikujących wskazane dowody. Sąd oparł się również na zeznaniach przesłuchanego w toku postępowania świadka P. M. w części, w jakiej korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym. Podobnej – w zasadzie w pełni wiarygodnej – ocenie sąd poddał również dowód z przesłuchania pozwanej M. H.. Również i jej zeznania w zasadzie w całości – w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia korespondowały z pozostałym w sprawie materiałem dowodowym.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa wskazać należy, iż w niniejszym postępowaniu powód domagał się zasądzenia od pozwanej M. H. na jego rzecz kwoty 1.450 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. Powyższej kwoty powód domagał się z tytułu uiszczonej kaucji przy zawarciu umowy najmu pomniejszonej o kwotę czynszu należną za 10 dni najmu tj. 350 złotych. Powód podnosił, że pismem z dnia 29 listopada 2015 roku, przesłanym za pośrednictwem poczty elektronicznej w dniu 9 grudnia 2015 roku, wypowiedział umowę najmu z zachowaniem 15-dniowego okresu wypowiedzenia w związku, z czym okres wypowiedzenia umowy najmu upłynął w dniu 24 grudnia 2015 roku, a zwrot przedmiotu najmu - lokalu mieszkalnego nastąpił przed upływem okresu wypowiedzenia. Dodał, że rozwiązanie umowy nastąpiło w dniu 24 grudnia 2015 roku, dlatego w konsekwencji kaucja winna być zwrócona do dnia 23 stycznia 2016 roku.

Strona pozwana nie kwestionowała samego faktu zawarcia umowy najmu, jednakże podniosła szereg zarzutów dotyczących zarówno okoliczności jej zawarcia jak i jej treści, z których najdalej idący odnosił się do tego, iż wzmiankowana umowa została przez nią zawarta nie z powodem, lecz z (...) Polska S. z ograniczoną odpowiedzialnością i zarzuciła brak legitymacji czynnej po stronie powoda.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, iż nie ulega wątpliwości, że podmiot, aby móc wystąpić w procesie w charakterze strony, musi być podmiotem do tego właściwym, tzn. musi posiadać szczególną kwalifikację pozwalającą na wystąpienie z danym powództwem właśnie przez niego (czynna legitymacja procesowa) bądź przeciwko niemu (bierna legitymacja procesowa). Sprawa dotycząca określonego stosunku prawnego z jednej strony nie może być wszczęta przez jakikolwiek podmiot, lecz jedynie przez podmiot określony, któremu służy do tego uprawnienie. Z drugiej zaś, powództwo musi być również skierowane wobec podmiotu właściwego. O istnieniu czy braku legitymacji procesowej decyduje prawo materialne na podstawie podanego w pozwie stanu faktycznego. W ocenie sądu, w kontekście zgromadzonego materiału dowodowego, podniesiony przez pozwaną zarzut braku czynnej legitymacji procesowej powoda okazał się zasadny. Z treści przedłożonej umowy z dnia 1 października 2015 roku jasno, bowiem

wynika, że została ona zawarta przez pozwaną nie z powodem, lecz z (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Na podstawie przedłożonych do akt sprawy dokumentów nie można zaś jednoznacznie stwierdzić czy doszło do przekształcenia osoby prawnej i w jaki sposób. Powód przedłożył kserokopię postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie XIII Wydział KRS z dnia 21 czerwca 2016 roku na mocy, którego do rejestru wpisano (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w miejsce (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. W oparciu o powyższe można uznać, że powód został wpisany do rejestru przedsiębiorców w dniu 21 czerwca 2016 roku, zaś na dokonanym w dniu 2 października 2015 roku jako nadawca na przelewie kwoty kaucji widnieje powód, co oznacza, że powód jako osoba prawna już istniał lub dochodziło tam do przekształceń, których powód w niniejszym postępowaniu nie wykazał.

Zaakcentować należy, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2012 r., w sprawie III CZP 83/12 wskazał, że legitymacja materialna, a więc posiadanie prawa podmiotowego lub interesu prawnego do wytoczenia powództwa stanowi przesłankę materialną powództwa, a jej brak stoi na przeszkodzie udzieleniu ochrony prawnej. Brak legitymacji materialnej (czynnej lub biernej) skutkuje co do zasady oddaleniem powództwa. Rolą sądu w procesie jest dokonanie oceny istnienia legitymacji procesowej strony w chwili orzekania co do istoty sprawy.

Mając na uwadze powyższe w ocenie sądu po stronie powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością brak jest legitymacji czynnej. Powód nie wykazał za pomocą dokumentów jakie przekształcenia zachodziły w spółkach, a na podstawie przedłożonych dokumentów nie można było jednoznacznie ustalić od kiedy funkcjonowała spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz od kiedy funkcjonowała spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz czy są ze sobą w jakiś sposób powiązane.

Już sama ta okoliczność stanowi wystarczającą podstawę do oddalenia powództwa w niniejszej sprawie, jednakże dodatkowo wskazać również należy, iż w ocenie sądu wypowiedzenie umowy z dnia 29 listopada 2015 roku jest nieskuteczne. Przede wszystkim pismo zawierające wypowiedzenie zawiera pieczętkę najemcy i podpis osoby, której nie można w żaden sposób zidentyfikować w związku, z czym nie można ustalić czy była ona osobą uprawnioną do złożenia takiego oświadczenia. Brak jest również jakiegokolwiek dowodu doręczenia tego pisma stronie przeciwnej, a nadto – jak wynika z zeznań świadka P. M. – pismo to zostało sporządzone w innej dacie, niż ta wskazana w jego treści. Oznacza to więc, iż nie sposób nawet ustalić kiedy takowe ewentualne oświadczenie miało zostać złożone. Należy również wskazać, że przyjęty w umowie (...) -sto dniowy okres wypowiedzenia jest niedopuszczalny, bowiem jak słusznie wskazała strona pozwana ustawowy termin wypowiedzenia nie może być skrócony postanowieniami umowy zawartej przez strony.

Z uwagi na powyższe, powództwo podlegało oddaleniu w całości o czym orzeczono jak w pkt I sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. przy zastosowaniu § 2 ust. pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Sąd uznał w sprawie stronę pozwaną za wygrywającą odnośnie całości żądania. W konsekwencji zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 270 złotych tytułem wynagrodzenia radcy prawnego oraz kwotę 17 złotych tytułem opłaty od udzielonego pełnomocnictwa, łącznie 287 złotych, o czym orzeczono w pkt II sentencji.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.

SSR Anna Dulska

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikom stron,

3. przedłożyć akta z apelacją, zażaleniem lub za 30 dni.

SSR Anna Dulska