

Sygn. akt III Ca 655/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2016 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. C., L. C.

przeciwko J. P.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 19 stycznia 2016 r., sygn. akt II C 1092/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 600 zł (sześćset złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Ca 655/16

UZASADNIENIE

Powodowie M. C. i L. C. żądali zasądzenia na ich rzecz od pozwanej J. P. kwoty 2 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie twierdzili, iż pozwana pomimo zakończenia stosunku najmu nie zwróciła im kaucji mieszkaniowej wpłaconej przy zawarciu umowy.

W dniu 20 01 2014r. została sporządzony w Sądzie Rejonowym

w R. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazano pozwanej zapłacić solidarnie powodom dochodzone należności.

Pozwana J. P. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym wnosiła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz od powodów zwrotu kosztów procesu.

Zakwestionowała zasadność powództwa oraz podniosła zarzut potrącenia z wierzytelności powodów przynależnej jej wobec nich wierzytelnością o zapłatę nieuiszczonych przez powodów opłat za zajmowany lokal oraz odszkodowania

za szkody powstałe w przedmiocie najmu w wysokości 2 805,37zł

Sąd Rejonowy w Rybniku w wyroku z dnia 19 01 2016r. zasądził

od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotą 1 703,13zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 10 2013r. do dnia zapłaty, w pozostałej części oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

W ustalonym stanie faktycznym, w motywach orzeczenia jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał regulację art. 663 k.c. oraz art. 498 § 1 k.c. Stwierdził,

że w sprawie bezsporne jest, iż pozwana była dłużnikiem powodów z tytułu niezwróconej kaucji w wysokości 2 000 zł wypłaconej na zabezpieczenie umowy najmu. Jednocześnie powodowie przyznali, iż dokonali uszkodzeń w wykładzinie i nie zwrócili klucza do furtki. Sąd ustalił, iż koszt wymiany klucza i wykładziny wynosi 45,99 zł, nadto ustalił, iż powodowie nie uiścili opłaty z tytułu wywozu nieczystości w kwocie 45 zł, a także uznał roszczenie pozwanej z tytułu wady pieca w kwocie 205,88 zł. Następnie przywołując regulację art. 6 k.c. uznał, iż pozwana ponad kwotę 296,87 zł nie udowodniła istnienia szkody. Zatem zostały spełnione przesłanki do potrącenia wierzytelności w łącznej kwocie 296,87 zł.

O kosztach procesu orzekł w oparciu o regulację art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając.

Orzeczenie zaskarżyła **pozwana J. P.**, która wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, oraz zasądzenie na jej rzecz od powodów zwrotu kosztów procesu.

Zarzuciła istnienie sprzeczności pomiędzy istotnymi ustaleniami Sądu

a treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegająca na :

- przyjęciu, że powodowie uregulowali wszystkie rachunki za media

oraz że rozliczyli się z pozwaną, podczas gdy z zeznań powodów wynika, że rozliczeń za media dokonali do dnia 10 01 2013r., a pozostały okres został nierozliczony, zaś za inne rzeczy rozliczenie miało nastąpić z kaucji złożonej przez powodów;

- uznaniu, że brak jest uzasadnienia dla dokonywania jakichkolwiek napraw przez powodów pomimo, że z materiału sprawy wynikało co zostało w przedmiocie najmu uszkodzone i jakie naprawy są konieczne

oraz że do naprawy szkód zobowiązani są powodowie,

Ponadto zarzuciła, że przy ferowaniu zaskarżonego wyroku naruszono regulację:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zeznań pozwanej, w których wskazała ona, że poniosła szkodę w postaci utraconego czynszu oraz zeznań świadka D. P., który zeznał, że płacił tytułem czynszu kwotę 100 zł i uznanie, że czynsz zapłacony przez świadka rekompensował pozwanej stratę, podczas gdy czynsz płacony przez powodów wnosił 300 zł, wobec czego pozwana poniosła szkodę;
- art. 65 § 1 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń stron co do rozwiązania umowy najmu i uznanie, że doszło do rozwiązania umowy za porozumieniem stron, podczas gdy z prawidłowej wykładni oświadczenia powodów wynika, iż dokonali oni wypowiedzenia umowy, zaś z zachowania pozwanej i podpisu na wypowiedzeniu wynika, że jedynie potwierdziła ona jego odbiór, a nie wyrażała zgody na rozwiązanie umowy.

W uzasadnieniu podnosiła, iż Sąd błędnie uznał, iż pomiędzy stronami doszło

do wcześniejszego rozwiązania umowy na podstawie porozumienia stron. Wskazała, że podpis złożony przez nią na wypowiedzeniu powodów, nie oznaczał niczego innego jak tylko fakt potwierdzenia odbioru tego pisma. Wobec opuszczenia mieszkania przez powodów pozwana poniosła szkodę w postaci utraconego czynszu za okres od lutego do sierpnia 2013r. w łącznej wysokości 2 100 zł, przy uwzględnieniu kwoty uiszczanej przez kolejnego najemcę rzeczywiście utracona szkoda wynosiła 1 800 zł. Podkreśliła także, iż powodowie opuszczając mieszkanie w dniu 31 01 2013r. nie rozliczyli się z pozwaną za okres od ostatniego rozliczenia, które miało miejsce 10 01 2013r.

W odpowiedzi na apelację **powodowie M. C.**

i L. C. wnosili o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował roszczenia powodów, a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę.

Zawarte w części ustalającej zaskarżonego orzeczenia ustalenia faktyczne dotyczą w części okoliczności bezspornych pomiędzy stronami, a w pozostałym zakresie mają podstawę w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Kwestionowane w apelacji ustalenia w części zostały oparte na informacjach pozyskanych z przeprowadzonych przez Sąd pierwszej instancji dowodów z osobowych źródeł dowodowych.

W toku przeprowadzania tych dowodów miał on bezpośrednią styczność z tymi osobami, wobec czego Sąd odwoławczy dokonana przez niego ocenę ich wiarygodności może podważyć tylko wówczas, gdy zawarte w tych zeznaniach informacje w sposób oczywisty są ze sobą czy z pozostałym materiałem sprawy sprzeczne, czy też nielogiczne

Z taką sytuacją nie mamy jednak do czynienia w sprawie i poniesione

w apelacji zarzuty dotyczące istnienia sprzeczności pomiędzy poczynionymi ustaleniami a zebranych w sprawie materiałem oraz naruszenie przy jego ocenie regulacji art. 233 § 1 k.p.c. są nieuzasadnione.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego w swym zasadniczym zarysie jest prawidłowa i Sąd odwoławczy ją podziela (orzecz. SN z dn. 26 04 1935r. III C 473/34, ZB. Urz. 1935r. nr 12, poz. 496).

Zawarta przez strony w dniu 1 11 2008r. umowa oznaczona przez nie jako „umowa użyczenia” ze względu na jej odpłatność w istocie była umową najmu.

W kolejnych aneksach była ona trzykrotnie modyfikowana przez strony i zgodnie z ostatnim aneksem miała ona obowiązywać do dnia 31 08 2011r.

Pomimo upływu tego terminu powodowie za wiedzą i zgodą pozwanej w dalszym ciągu zajmowali wynajmowany lokal w konsekwencji czego doszło

w sposób dorozumiany (art. 65 k.c.) do przedłużenia obowiązywania tej umowy na czas nieokreślony, wobec czego mogła ona zostać rozwiązana przez powodów w drodze wypowiedzenia z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia (art. 673 § 1 k.c.), bądź ze skutkiem natychmiastowym za zgodnym porozumieniem stron.

W dniu 31 01 2013r. powodowie sporządzili adresowane do pozwanej pismo w którym zawarli oświadczenie o rozwiązaniu stosunku najmu z dniem 31 01 2013r. i tego samego dnia opuścili wynajmowany lokal.

Pismo zawierające wypowiedzenie umowy najmu zostało odebrane przez pozwaną w dniu 3 02 2013r., która nie sprzeciwiła się rozwiązaniu przez powodów stosunku najmu, po czym tego samego dnia wynajmowany lokal został przez nią odebrany.

W tej sytuacji przyjęć należy, iż pomiędzy stronami doszło w sposób dorozumiany do rozwiązania w drodze porozumienia ze skutkiem na dzień 3 02 2013r. przedmiotowej umowy najmu i tym samym po stronie powodów powstało skuteczne względem pozwanej roszczenie o zwrot wpłaconej przez nich przy zawarciu umowy kaucji mieszkaniowej w kwocie 2.000zł.

Wysokość wierzytelności przedstawionej przez pozwaną do potrącenia z wierzytelności powodów z tytułu zwrotu kaucji była pomiędzy stronami sporna, co stosownie do regulacji art. 6 k.c. rodziło po jej stronie obowiązek jej wykazania.

Jak trafnie ocenił Sąd pierwszej instancji - Sąd odwoławczy ocenę tę podziela – z tego obowiązku pozwana wywiązała się w części, udowadniając

w toku postępowania, że przysługuje jej wobec powodów wierzytelność z tytułu należnych jej opłat za mieszkania oraz odszkodowania za uszkodzenie przedmiotu najmu jedynie w wysokości 298,87zł (obejmuje ona koszt wymiany klucza i wkładki do furtki, wymiany wykładziny, należności za wywóz szamba i nieczystości oraz związane z wadliwą sprzedażą pieca).

W szczególności w toku postępowania nie wykazano jakie należności przysługują jej za media dostarczone do wynajmowanego przez powodów mieszkania a z wiarygodne zeznania świadka D. P. wynika, iż w mieszkaniu nie wystąpiły inne zniszczenia prócz 1 m² wykładziny położonej wokół pieca.

Dlatego tylko w tej części - w materiale sprawy - doszło do skutecznego potrącenia wierzytelności pozwanej z wierzytelności powodów, co znalazło prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym wyroku.

Czyni to apelację bezzasadną w rozumieniu art. 385 k.p.c. a to z mocy zawartej w nim regulacji prowadziło do jej oddalenia.

Reasumując zaskarżony wyrok jest prawidłowy i dlatego apelację pozwanej jako bezzasadną oddalono na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując regulację art. 98 § 1 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 1 i § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 10 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015 poz. 1804), biorąc pod uwagę, iż pozwana uległa w całości w postępowaniu odwoławczym i dlatego powinna zwrócić powodom solidarnie poniesione przez nich w tym postępowaniu koszty zastępstwa przez fachowego pełnomocnika.

SSO Leszek Dąbek