

Sygn. akt III Ca 1162/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 22 listopada 2016 r. w Gliwicach

sprawy z powództwa K. S. (Róg)

przeciwko G. H.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 21 marca 2016 r., sygn. akt II C 2145/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **oddala powództwo;**

b) **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Lucyna Morys – Magiera

Sygn. akt III Ca 1162/16

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 17 marca 2016r. zasądził od pozwanej G. H. na rzecz powódki K. S. (Róg) kwotę 1.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami, z tym że od dnia 1 stycznia 2016 roku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od dnia 29 grudnia 2013 roku oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Nadto zniósł pomiędzy stronami koszty postępowania.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że powódka i pozwana w dniu 28 czerwca 2012 roku r. zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. nr (...) przy ulicy (...). Pozwana wykonała remont przedmiotowego lokalu przed jego wynajęciem, gdyż docelowo planowała jego sprzedaż. Powódka zdecydowała się na wynajęcie mieszkania u pozwanej ze względu na ciężką sytuację życiową. W dniu podpisywania umowy został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy, z którego wynikał stan liczników na dzień przekazania lokalu: licznik elektryczny wskazanie 703KwH, licznik gazowy wskazanie 1335 m3, licznik zimnej wody wskazanie 391m3. Obok stanu liczników na dzień przekazania lokalu zostały dopisane kwoty, które miały obrazować stan liczników po zakończeniu użytkowania lokalu.

Zgodnie z § 3 przedmiotowej umowy strony jako okres płatności przyjęły jeden miesiąc, a osoba biorąca lokal do użytkowania będzie płacić użyczającemu kwotę na pokrycie czynszu do administracji Spółdzielni Mieszkaniowej w wysokości 460 złotych. Powódka płaciła na rzecz pozwanej czynsz w wysokości 460 złotych, płatności czynszu dokonywała do rąk pozwanej. W trakcie trwania umowy najmu powódka nie zalegała z zapłatą czynszu.

Powódka wpłaciła na rzecz pozwanej kaucję mieszkaniową w wysokości 1.500 złotych. Pozwana nie zwróciła powódce kaucji mieszkaniowej.

Dnia 28 listopada 2013 roku powódka wyprowadziła się z lokalu mieszkalnego położonego w G. nr (...) przy ulicy (...).

Powódka wzywała pozwaną do zapłaty zaległej kwoty.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy stwierdził, że roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie w części tj. co do zapłaty kwoty 1.500 złotych.

Sąd Rejonowy wskazując na rozróżnienie (zakres obowiązków i treść stosunku prawnego) pomiędzy umową użyczenia a umową najmu, uznał, że łącząca strony umowa stanowiła umowę najmu lokalu mieszkalnego ze względu na jej odpłatny charakter. Sąd wskazał, że powódka była zobowiązana do regulowania na rzecz pozwanej czynszu, którego wysokość, na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd ustalił na kwotę 460 złotych.

Sąd wskazał także, iż bezspornym było uiszczenie przez powódkę na rzecz pozwanej kwoty 1.500 złotych z tytułu kaucji.

Sąd uznał, że zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia nie zasługiwał na uwzględnienie. Przytaczając treść art. 498 k.c., wskazał równocześnie na obowiązek przedstawienia dowodów przez stronę, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Sąd uznał, że pozwana obowiązkowi temu nie sprostała w zakresie wykazania stanu technicznego lokalu po opuszczeniu lokalu przez powódkę i wykazania skuteczności podniesionego zarzutu potrącenia. Nie przedstawiła także dowodów przemawiających za tym, że faktycznie powódka dokonała szkód w lokalu oraz nie wykazała, że wartość tych szkód wynosi 1.500 złotych. Z tych też względów, Sąd uznał, że pozwanej nie przysługuje wierzytelność, która mogłaby zostać potrącona w niniejszym postępowaniu.

Sąd wskazał także, że powódka z łączącego ją ze stroną pozwaną stosunku prawnego wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne w zakresie dochodzonej należności z tytułu rozliczenia liczników w prądzie, gazem oraz wodą, i to na niej ciążył obowiązek wykazania istnienia i wysokości dochodzonego roszczenia. W ocenie Sądu powódka nie przedstawiła dowodu, że faktycznie nastąpiła różnica między stanem liczników w dniu odbioru mieszkania przez powódkę oraz w dniu opuszczania mieszkania, uznając, że protokół zdawczo – odbiorczy, na który powołuje się powódka to protokół spisany w chwili odbioru mieszkania przez powódkę i naniesione na nim kwoty nie mogą stanowić dowodu na okoliczność faktycznych różnic w stanie liczników.

Uwzględniając powyższe, Sąd zasądził kwotę 1.500 złotych z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej. Uwzględniając nadto, że zgodnie z umową łączącą strony roszczenie stało się wymagalne w terminie miesiąca od opuszczenia lokalu przez powódkę, odsetki zasądził, zgodnie z art. 481 k.c., od dnia 29 grudnia 2013 roku.

W pozostałym zakresie powództwo jako niewykazane, co do zasady i wysokości Sąd oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w zakresie punktu 1.

Zarzuciła naruszenie prawa procesowego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 233 § 1 k.p.c., polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów, poprzez nierozważenie w sposób bezstronny i wszechstronny zeznań świadków, a to: a) uznanie, że zgodność zeznań świadków pozwanej przesądza o ich nieprawdziwości, b) odmowa przyznania prymatu wiarygodności zeznaniom świadków będących rodziną dla pozwanej z uwagi na koligacje rodzinne, przy jednoczesnym przyznaniu prymatu prawdziwości zeznaniom męża powódki, c) uznanie, że pozwana nie

udowodniła, że poniosła koszty remontu lokalu, w sytuacji gdy analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego nie dawała ku temu podstaw

Nadto zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych - polegający na pominięciu okoliczności i dokumentów wykazujących, iż pozwana dokonywała płatności należności za media zużywane przez powódkę.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w zakresie zapłaty kwoty 1500 zł lub uchylenie wyroku Sadu 1 instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a nadto zasądzenie kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie powódki, przyjmując podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przywołane przepisy prawne. Sąd Rejonowy poczynił również wszelkie istotne ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne. Niemniej jednak wyprowadzone z nich wnioski nie były prawidłowe, gdyż w sposób błędny został zastosowany art. 6 k.c., co skutkowało wydaniem orzeczenia reformatoryjnego.

W niniejszej sprawie nie było kwestionowane, iż stosunek prawny łączący obie strony stanowił umowę najmu. Istota sporu, przy uwzględnieniu zakresu zaskarżenia, sprowadzała się do ustalenia, czy kaucja uiszczona przez powódkę w chwili zawierania umowy, po ustaniu tego stosunku prawnego, w świetle ustalonych okoliczności była jej należna, a zatem czy pozwana była zobowiązana do jej zwrotu.

Sąd Odwoławczy zważył, iż jak wynika z § 3 umowy kaucja uiszczona przez powódkę w kwocie 1.500 zł stanowiła zabezpieczenie ewentualnych zaległości w płatnościach oraz kosztów napraw, które winny obciążać powódkę.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniosła zarzut potrącenia tej należności, podnosząc, że po opuszczeniu przez powódkę lokalu mieszkalnego, konieczne było wykonanie prac remontowych, których zakres wskazała w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew (k. 28-29). Nadto podniosła okoliczność przerobienia protokołu zdawczo – odbiorczego przez powódkę. Sąd Rejonowy uznał, że wykazanie zasadności potrącenia wierzytelności obciążało pozwaną, odrywając niejako tę wierzytelność (1.500 zł tytułem kaucji) od celu jej uiszczenia.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy nieprawidłowo dokonał rozłożenia ciężaru dowodu, wskazując, że skoro strona pozwana podniosła zarzut potrącenia, winna wykazać istnienie i wysokość przysługującej wierzytelności. Wbrew jednak ocenie Sądu Rejonowego, zarzut podniesiony przez stronę pozwaną, nie pozostawał gołosłowny. Pozwana bowiem wskazała wysokość kosztów przeprowadzonego remontu i jego zakres, choć Sąd ocenił zeznania świadków zaoferowanych przez obie strony, jako niewiarygodne ze względu na wtórność przekazanych spostrzeżeń lub osobiste relacje łączące je ze stronami.

Sąd Okręgowy dzieląc te wątpliwości, zwraca jednak uwagę, że Sądowi Rejonowemu, umknęła funkcja kaucji, a to wobec zakresu roszczenia i jego podstawy faktycznej.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powódka dochodząc zwrotu kwoty 1.500 zł, wywodziła to roszczenie z faktu, że kaucja uiszczona przy zawieraniu umowy najmu, nie została jej zwrócona, choć stała się wymagalna, gdyż nie tylko stosunek prawny został zakończony, ale również jej funkcja zabezpieczająca uległa zdezaktualizowaniu.

Uwzględniając przy tym, że zgodnie z § 3 umowy kaucja uiszczona przez powódkę w kwocie 1.500 zł stanowiła zabezpieczenie ewentualnych zaległości w płatnościach oraz kosztów napraw, które winny obciążać powódkę, powódka winna zatem wykazać, wobec zaprzeczenia przez pozwaną tym okolicznościom, że stan lokalu mieszkalnego, po oddaniu jej do dyspozycji stronie pozwanej, nie wymagał dokonywania jakichkolwiek remontów tego mieszkania, ani też nie zalegała z jakimkolwiek płatnościami.

Na powyższą okoliczność powódka nie przedstawiła żadnych wiarygodnych dowodów, w związku z czym, brak było podstaw do udzielenia jej ochrony prawnej.

Z tych też względów, wobec niewykazania, powództwo należało oddalić również co do kwoty 1.500 zł.

W tym stanie rzeczy koniecznym stało się wydanie w wyniku uwzględnienia apelacji w całości orzeczenia reformatoryjnego, w zakresie określonym w sentencji wyroku, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art.108 § 1 k.p.c. Koszty te ustalono w oparciu o § 2 ust. 1 i 2 w związku z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 490) oraz przy uwzględnieniu faktu uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art.108 § 1 k.p.c. Koszty te ustalono w oparciu o § 2 pkt 2 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015r. poz. 1804).

SSO Lucyna Morys – Magiera