

Sygn. akt II Ca 305/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Bednarek-Moraś
-----------------	------------------------------

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 16 maja 2014 roku w Szczecinie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko S. K.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 23 stycznia 2014r., sygn. akt III C 1419/13

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie (w sprawie III C 1419/13): zasądził od pozwanego S. K. na rzecz powoda K. S. kwotę 2,10 zł z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia 8 marca 2013 r. do dnia zapłaty (pkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II); zasądził od powoda K. S. na rzecz pozwanego S. K. kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

Powyższy wyrok zaskarżył w całości powód, wnosząc o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 2.500 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16 maja 2012 r. do dnia zapłaty, nadto zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania przed sądem I oraz II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm. Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie:

- 1) art. 355 § 1 k.p.c. poprzez brak umorzenia postępowania w części dotyczącej kwoty 555 zł wraz z odsetkami ustawowymi, pomimo, iż powód skutecznie cofnął powództwo w tym zakresie w piśmie z dnia 2.09.2013 r.;
- 2) art. 65 § 2 k.c. poprzez dokonanie wykładni § 3 pkt. 4 umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 11 października 2011 r. w oparciu o jego dosłowne brzmienie, z pominięciem zamiaru stron i celu umowy, wskutek czego uznano, iż w ustalonym w sprawie stanie faktycznym nie powstało po stronie powoda uprawnienie do zatrzymania uiszczonej przez pozwanego kaucji;

3) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie treści porozumienia strony z dnia 12.05.2012 r., na podstawie, którego strony rozwiązały umowę najmu lokalu mieszkalnego, i przyjęcie, że powodowi nie przysługiwało uprawnienie do zatrzymania kaucji wpłaconej przez pozwanego;

4) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie pomimo podstaw do uznania, iż złożone przez pozwanego oświadczenie o potrąceniu kwoty 2.500 zł było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;

5) błąd w ustaleniach faktycznych mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez uznanie, iż rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego spowodowane było wyłącznie przeświadczeniem powoda o utracie płynności finansowej przez pozwanego z uwagi na dużą zwłokę w płatności należności za lokal.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda jak bezzasadna podlegała oddaleniu.

Zgodnie z treścią art. 505¹³ § 2 k.p.c., w postępowaniu uproszczonym, jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji prawidłowo zebrał materiał dowodowy, a następnie na podstawie jego wnikliwej i wszechstronnej analizy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne. Z tak ustalonego stanu faktycznego, wbrew stanowisku strony powodowej, Sąd Rejonowy wyciągnął niewątpliwie właściwe wnioski.

Sąd Odwoławczy wskazuje, iż na gruncie art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy bezspornym było, iż w dniu 11 października 2011 r. strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) na czas oznaczony, tj. na okres od 11 października 2011 r. do 31 grudnia 2013 r. W umowie tej, pozwany zobowiązał się do uiszczania na rzecz powoda kwoty 2.500 zł miesięcznie tytułem czynszu do 15-tego dnia każdego miesiąca (§ 2 ust. 1 umowy). Jednocześnie zobowiązał się zapłacić na rzecz powoda w dniu podpisania umowy kwotę 2.500 zł tytułem kaucji zabezpieczającej (§ 6 umowy).

Poza sporem pozostawała okoliczność, iż doszło do rozwiązania przedmiotowej umowy za porozumieniem stron, albowiem pozwany złożył oświadczenie woli o chęci zaprzestania dalszego wynajmowania ww. lokalu mieszkalnego, a powód oświadczenie to przyjął i zaakceptował (vide: zeznania powoda, k. 123).

Zważyć należało, iż z treści § 6 umowy najmu wynika, iż co do zasady uiszczona na rzecz powoda kaucja zabezpieczająca podlegała zwrotowi w całości - ewentualnie pomniejszona o należne opłaty i koszty naprawy - w ciągu miesiąca od dnia zdania lokalu mieszkalnego (w okolicznościach sprawy: do 6 lipca 2012 r.), chyba że strony w umowie postanowiły inaczej.

Nie sposób nie zauważyć, iż takie szczególne unormowanie strony zawarły w § 3 ust. 4 umowy najmu, z którego wynika, że „W przypadku zdarzeń losowych, strony mogą rozwiązać umowę za porozumieniem stron przed upływem okresu wypowiedzenia. W tym przypadku, gdy umowę rozwiązuje WYNAJMUJĄCY, kaucja wpłacona przez NAJEMCĘ zostaje w całości zwrócona NAJEMCY (...). Gdy umowę rozwiąże NAJEMCA, kaucja przepada na korzyść WYNAJMUJĄCEGO”. Z cytowanego zapisu umowy wynika jednoznacznie, iż możliwość zachowania przez powoda całej kwoty kaucji zabezpieczającej, było możliwe jedynie wówczas, gdyby łącznie zostały spełnione następujące przesłanki: 1) między stronami doszło do rozwiązania umowy najmu za porozumieniem stron; 2) inicjatywa w zakresie rozwiązania umowy najmu leżałaby po stronie pozwanej; 3) wcześniejsze rozwiązanie umowy nastąpiło z „powodów losowych”, które wystąpiły u pozwanego.

Nie ulega wątpliwości, iż zostały spełnione dwie ze wskazanych przesłanek, bowiem doszło do rozwiązania umowy najmu za porozumieniem stron, nadto rozwiązanie umowy zostało zainicjowane przez pozwanego, czego pozwany w toku postępowania sądowego nie kwestionował. Istotnym było zatem ustalenie, wobec odmiennych stanowisk stron w tym zakresie, czy została spełniona trzecia przesłanka, tj., iż przyczyną rozwiązania umowy najmu było zdarzenie losowe. Podkreślenia wymaga, wobec okoliczności, iż pozwany w toku postępowania sądowego konsekwentnie zaprzeczał temu, by do rozwiązania umowy doszło w warunkach przewidzianych w § 3 ust. 4 umowy najmu, to na powodzie, spoczywał ciężar wykazania, że właśnie owe „przyczyny losowe” były podstawą rozwiązania umowy. Niewątpliwie to powód, jako strona wywodząca z określonego faktu korzystne dla siebie skutki prawne – możliwość zatrzymania kaucji zabezpieczającej – winien okoliczności te udowodnić (art. 6 k.c.).

Mając na względzie okoliczności przedmiotowej sprawy, Sąd Odwoławczy w pełni podzielił stanowisko wyrażone przez Sąd I instancji, iż powód powyższemu obowiązkowi nie uczynił za dość.

W tym zakresie wskazać należy, iż poprzez pojęcie zdarzenia losowego, rozumie się niezależne od woli danej osoby zdarzenie przyszłe i niepewne, tj. takie, którego dana osoba nie mogła przewidzieć, nie przewidywała i nie miała wpływu na jego wystąpienie. Powyższe znaczenie pojęcia „zdarzenia losowego”, koresponduje przy tym z rozumieniem tego sformułowania przyjętym przez strony. Powód zeznał bowiem, iż jego zdaniem „zdarzenie losowe to coś, czego nie możemy zaplanować” (k.123). Zaś pozwany wskazał, że „zdarzenie losowe według mnie, to takie, którego nie możemy przewidzieć i na które nie mamy wpływu. Ja uważam, że przyczyny, dla których doszło do rozwiązania umowy nie były zdarzeniem losowym” (k. 124).

Jak słusznie zauważył Sąd I instancji, powód nie wykazał, iż faktycznie skutkiem zmiany miejsca zatrudnienia przez pozwanego było nagłe zdarzenie losowe powodujące utratę po stronie najemcy płynności finansowej, a które to uniemożliwiło mu dalsze uiszczanie czynszu najmu. Pozwany zeznając na rozprawie w dniu 10 grudnia 2013 r. wskazał, iż rozwiązał umowę najmu, gdyż „bardzo mało korzystałem z tego mieszkania i koszty były bardzo wysokie. Przewyższały one 3.000 zł bowiem oprócz czynszu dochodził jeszcze koszt mediów, w szczególności ogrzewania ze względu na to, że było to mieszkanie narożne. (...) Moje wynagrodzenie pozostaje na tym samym poziomie” (k.124). W ocenie Sądu II instancji, zeznania pozwanego jako spójne i logiczne, słusznie zostały przez Sąd I instancji uznane jako wiarygodne.

Należy mieć przy tym na względzie, iż powód wprost zeznał, że „w sposób bezpośredni pozwany nie wskazał, dlaczego występuje z propozycją rozwiązania umowy, ale pośrednio można było to wywnioskować” (k. 123). Z powyższych zeznań apelującego jednoznacznie wynika, iż powód na podstawie własnej oceny sytuacji doszedł do przekonania o rzekomo „losowych” przyczynach rozwiązania umowy. W ocenie Sądu Odwoławczego samo subiektywne przekonanie powoda o rzeczywistych powodach rozwiązania umowy najmu nie są wystarczającym dowodem w niniejszej sprawie, mogącym podważyć wiarygodność wyjaśnień pozwanego w tym zakresie. A skoro tak, to nie sposób w okolicznościach sprawy uznać, by powód sprostał ciężarowi dowodowemu wykazania, iż faktyczna przyczyna rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego miała charakter „zdarzenia losowego”.

Uznać należało, iż Sąd I instancji zgodnie z regułami zawartymi w art. 65 § 1 k.c. dokonał interpretacji woli stron. W konsekwencji czego trafnie uznał, że powód na podstawie ogólnego zapisu zawartego w § 6 umowy najmu, był zobowiązany zwrócić pozwanemu uiszczoną kaucję zabezpieczającą w kwocie 2.500 zł.

Mając na uwadze fakt, iż pozwany podniósł zarzut potrącenia roszczenia (498 k.c.), słusznie Sąd I instancji oddalił powództwo K. S. o zapłatę czynszu w kwocie 2.500 zł za miesiąc maj 2012 r., albowiem doszło do umorzenia nawzajem wierzycelności w tej wysokości między stronami. Wbrew zarzutom apelującego, Sąd II instancji nie dopatrył się w złożonym przez pozwanego oświadczeniu o potrąceniu wierzycelności, naruszenia art. 5 k.c. Pozwany będący wierzycielem powoda w zakresie nie zwróconej kwoty kaucji zabezpieczającej, skorzystał jedynie z przysługującego mu na gruncie przepisów k.c. uprawnienia, które to w żaden sposób nie naruszało zasad współżycia społecznego.

Nie ulega również wątpliwości, iż prawidłowo Sąd I instancji nie uwzględnił powództwa w zakresie kwoty 605 zł (55 zł tytułem czynszu za miejsce postojowe oraz 550 zł tytułem czynszu za okres 1 – 6 czerwca 2012 r.), gdyż pozwany powyższe należności uiszczył na rzecz powoda w dniu 27 czerwca 2012 r.

Sąd Odwoławczy wskazuje, że nietrafny okazał się również zarzut naruszenia przepisu art. 355 § 1 k.p.c. Powód w piśmie z dnia 2 września 2013 r. (k.71), wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji, oświadczył jedynie, że w związku z zapłatą przez pozwanego w dniu 27 czerwca 2012 r. kwoty 555 zł ogranicza żądanie pozwu i na nowo określił żądanie pozwu. Oświadczenie to wywołuje skutki materialnoprawne, nie zostało ono jednak połączone z oświadczeniem procesowym w przedmiocie cofnięcia pozwu, dlatego też brak było podstaw do umorzenia postępowania. Kodeks postępowania cywilnego nie zna instytucji ograniczenia roszczenia pozwu, a jedynie cofnięcie pozwu (art. 203 k.p.c.). Oświadczenie w przedmiocie cofnięcia pozwu musi być złożone w sposób jednoznaczny i Sąd nie może się domyślać, jaka jest w tym zakresie wola strony, którą reprezentuje zawodowy pełnomocnik.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. Art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację, o czym orzeczono jak sentencji.