

Sygn. akt IV Ca 482/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta Deniziuk

Sędziowie SO: Wanda Dumanowska (spr.), del. SSR Joanna Krzyżanowska

Protokolant: sekr. sądowy Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2016 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa B. W.

przeciwko „K.” Spółce Akcyjnej z (...) we W.

roszczenia z umowy najmu lub dzierżawy

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego
w S. z dnia 11 lutego 2016r., sygn. akt I C 2372/15

1. oddała apelację,
2. zasądza od pozwanej „K.” Spółki Akcyjnej z (...) we W. na rzecz powódki B. W. kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 482/16

UZASADNIENIE

Powódka B. W. wniosła pozew przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą we W. o zapłatę kwoty 12.986,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 1.870,00 zł od dnia 11.10.2012 roku, 1.600,00 zł od dnia 11.12.2012 roku, 1.600,00 zł od dnia 11.01.2013 roku, 1.600,00 zł od dnia 11.02.2013 roku, 1.690,00 zł od dnia 11.03.2013 roku, 4.626,44 zł od dnia 19.11.2014 roku. W uzasadnieniu podała, że zawarła pozwaną w dniu 13.08.2010 roku umowę najmu budynku mieszkalnego, zgodnie z którą pozwana zobowiązana była uiszczać miesięcznie czynsz oraz pokrywać koszty zużycia energii elektrycznej, wody, kanalizacji, wywozu śmieci oraz zryczałtowanej opłaty za ogrzewanie c.o. Umowa została rozwiązana z dniem 31.03.2013 roku. Pozwana nie uiściła należności za okres od listopada 2012 roku do marca 2013 roku i z tego tytułu zobowiązana jest do zapłaty kwoty 8.360,00 zł. Nadto zniszczyła zajmowane mieszkanie, a zniszczenia wykraczają ponad zużycie będące skutkiem normalnej eksploatacji. Na remont nieruchomości powódka wydała kwotę 6.626,44 zł. Po odliczeniu kwoty kaucji w wysokości 2.000 zł, pozostała do zapłaty kwota dochodzona pozwem. Powódka wniosła o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W dniu 21.07.2015 roku referendarz sądowy Sądu Rejonowego w S. wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwana (...) Spółka Akcyjna z siedzibą we W. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości, domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Podniosła zarzut przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody powstałej w przedmiocie najmu oraz zarzut potrącenia kaucji gwarancyjnej z wierzytelnością powódki z tytułu czynszu za najem za listopad 2012 roku. Zakwestionowała to, że nie dokonała zapłaty czynszu za okres dochodzony pozwem. Zaprzeczyła, aby przedmiot najmu został zwrócony w stanie pogorszonym, przekraczającym normalne zużycie. Pozwana powołała się na przedawnienie roszczenia o odszkodowanie za pogorszenie przedmiotu najmu, podając, że termin przedawnienia upłynął w dniu 31.03.2014 roku. Jednocześnie oświadczyła, że zalicza na poczet czynszu najmu za listopad 2012 roku kaucję w kwocie 2.000 zł.

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy w S. zasądził od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą we W. na rzecz powódki B. W. (punkt 1 sentencji) kwotę 8.360 zł wraz z:

a/ odsetkami ustawowymi od kwot:

- 1.870 zł od dnia 12.11.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku;
- 1.600 zł od dnia 11.12.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku;
- 1.600 zł od dnia 11.01.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku;
- 1.600 zł od dnia 11.02.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku;
- 1.690 zł od dnia 11.03.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku;

b/ odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 1.870 zł od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;
- 1.600 zł od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;
- 1.600 zł od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;
- 1.600 zł od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;
- 1.690 zł od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty.

Nadto oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt 2 sentencji) i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 887,76 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 3 sentencji).

Przedmiotowe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 13.08.2010 roku B. W. zawarła z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą we W. umowę najmu, na mocy której powódka wynajęła pozwanej nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym wolnostojącym jednorodzinny położonym w (...), dla której Sąd Rejonowy wS. prowadzi księgę wieczystą (...).

Zgodnie z § 10 ust. 1 i 2 umowy czynsz najmu został ustalony na 1.000 zł płatny miesięcznie do 10 – go dnia każdego miesiąca na konto: (...). Czynsz najmu nie obejmuje kosztów zużycia energii elektrycznej (którą strony ustaliły na kwotę 300 zł, jako zryczałtowaną opłatę miesięczną), wody, kanalizacji (wg wodomierzy, cena 1 m³ = 7,50 zł), wywozu śmieci. Strony ustaliły zryczałtowane opłaty z tytułu c.o., które obejmują miesiące październik – maj w ilości 8 miesięcy w wysokości 200,00 zł miesięcznie.

Na mocy § 11 ust. 5 umowy najemca w dniu podpisania umowy uiszczył na konto wynajmującego kaucję gwarancyjną w wysokości 2.000 zł, która nie podlega waloryzacji tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń mogących wyniknąć

z realizacji mniejszej umowy. Kaucja podlegać będzie zwrotowi po całkowitym rozliczeniu najmu, w dniu wydania nieruchomości. Powódka otrzymała kaucję od (...) Spółki Akcyjnej we W. w kwocie 2.000,00 zł.

Powódka wystawiła rachunki na (...) Spółkę Akcyjną:

1/ nr (...) z dnia 5.11.2012 roku na łączną kwotę 1.870 zł; termin płatności wskazano na dzień: 10.10.2012 roku; rachunek obejmował:

- czynsz najmu za listopad 2012 roku;

- zryczałtowaną energię elektryczną za listopad 2012 roku;

- zużycie wody i ścieki za miesiące lipiec, sierpień, wrzesień, październik 2012 roku;

2/ nr (...) z dnia 3.12.2012 roku na łączną kwotę 1.600 zł; termin płatności wskazano na dzień 10.12.2012 roku;

3/ nr (...) z dnia 1.01.2013 roku na łączną kwotę 1.600 zł; termin płatności wskazano na dzień 10.01.2013 roku;

4/ nr (...) z dnia 1.02.2013 roku na łączną kwotę 1.600 zł; termin płatności wskazano na dzień 10.02.2013 roku;

5/ nr (...) z dnia 1.03.2013 roku na łączną kwotę 1.690 zł; termin płatności wskazano na dzień 10.03.2013 roku;

Nieruchomość została zwrócona B. W. w dniu 31.03.2013 roku.

Powódka, w dniu 10.05.2013 roku złożyła w (...) Spółce Akcyjnej we W. pismo, w którym podała, że przeprowadziła z panią G. J. rozmowę odnośnie rozliczenia wynajmowanego mieszkania od sierpnia 2010 roku do 31.04.2013 roku. Podała, że rozliczeniu podlegają zaległe opłaty i zniszczenia powstałe podczas tego okresu. Wniosła o uregulowanie tych żądań do 17.05.2013 roku.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy przez pryzmat art. art. 659 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 669 § 1 i 2 k.c., art. 675 § 1 i 3 k.c., art. 677 k.c., Sąd I instancji zważył, że bezsporna w sprawie była wysokość opłat dochodzonych z tytułu czynszu najmu i opłat dodatkowych w łącznej kwocie 8.360 zł. Sporny był natomiast obowiązek zapłaty tejże kwoty. Nadto strony różniły się w kwestii obowiązku zapłaty przez pozwaną odszkodowania z tytułu zwrotu przedmiotu najmu w stanie pogorszonym, przekraczającym normalne zużycie rzeczy oraz zaliczenie kwoty kaucji w kwocie 2.000 zł na poczet czynszu najmu za listopad 2012 roku.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że na stronie pozwanej ciążył, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., ciężar wykazania, że zapłaciła czynsz i opłaty dodatkowe, do których była zobowiązana zgodnie z § 11 umowy najmu. Obowiązki temu w jego ocenie pozwana nie sprostowała. Strony umówiły się na to, że zapłata będzie dokonywana na rachunek bankowy wskazany w umowie. Bezzasadny był zatem wniosek dowodowy zgłoszony przez pozwaną, polegający za zobowiązaniu powódki do przedłożenia rachunku, na który miały być przelewane wpłaty przez pozwaną i jako taki został oddalony w punkcie czwartym postanowienia wydanego na rozprawie. Jeśli pozwana chciała udowodnić wykonanie zobowiązania w zakresie zapłaty czynszu i opłat dodatkowych uregulowanych w § 11 umowy, mogła złożyć dowód w postaci historii rachunku bankowego, z którego dokonywała przelewów na rzecz powódki. Skutkiem tego został oddalony w punkcie trzecim postanowienia wydanego na rozprawie wniosek dowodowy powódki o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia dowodów wpłat, albowiem ciężar wykazania zapłaty kwoty 8.360 zł ciążył na pozwanej, a nie na powódce.

W kwestii zaliczenia przez powódkę kwoty kaucji na poczet odszkodowania za uszkodzenie przedmiotu najmu, Sąd I instancji zauważył, że pełnomocnik pozwanej oświadczył w sprzeciwie od nakazu zapłaty, iż zalicza kwotę kaucji na poczet czynszu najmu za listopad 2012 roku. Odpis sprzeciwu od nakazu zapłaty był doręczony, nie powódce, a jej pełnomocnikowi, który był pełnomocnikiem do dochodzenia należności z tytułu czynszu najmu jak i pełnomocnikiem procesowym. Radca prawny reprezentujący powódkę zgodnie z treścią pełnomocnictwa nie był pełnomocnikiem uprawnionym do przyjęcia oświadczenia za powódkę o zaliczeniu kwoty kaucji na poczet konkretnego długu (art. 451 k.c. w zw. z art. 98 k.c.). Ponadto z treści pełnomocnictwa udzielonego na rzecz pełnomocnika pozwanego

nie wynika, aby był uprawniony do złożenia oświadczenia za pozwaną w trybie art. 451 § 1 k.c.). Jak bowiem wynika z utrwalonego w orzecznictwie stanowiska, przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres umocowania nie uprawnia pełnomocnika procesowego z mocy ustawy do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu.

Sąd Rejonowy podkreślił również, że pełnomocnik pozwanego nie ustosunkował się do twierdzenia pełnomocnika powódki zawartego w piśmie z dnia 25.01.2016 roku o zaliczeniu kaucji gwarancyjnej na poczet odszkodowania za pogorszenie przedmiotu najmu - nie zakwestionował tych twierdzeń. W konsekwencji – zdaniem Sądu – uzasadnione stało się stwierdzenie, że kwota kaucji w wysokości 2.000 zł nie została zaliczona na poczet czynszu za listopad 2012 roku.

Odnosząc się z kolei do żądania powódki dotyczącego zapłaty odszkodowania za zwrot przedmiotu najmu w stanie pogorszonym przekraczającym normalne zużycie rzeczy, Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwana zasadnie podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. Wyjaśnił, że przyjmując twierdzenia powódki o tym, że pracownik pozwanej G. J. zapewniła ją w dniu 10.05.2013 roku o tym, że pozwana wywiąże się z dochodzonych przez powódkę roszczeń, termin przedawnienia roszczenia należy liczyć od dnia 10.05.2013 roku. W tym dniu powódka uzyskała zapewnienie od pracownika pozwanej. Termin przedawnienia roszczeń o zapłatę odszkodowania z tytułu pogorszenia rzeczy jest roczny i minął najpóźniej z dniem 10.05.2014 roku. Pozew został wniesiony w dniu 10.03.2015 roku, a zatem po upływie terminu przedawnienia roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Z uwagi na upływ terminu przedawnienia roszczenia żądanie zapłaty kwoty 4.626,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 19.11.2014 roku nie zostały przez Sąd zasądzone.

Niezasadne było również w ocenie Sądu I instancji żądanie zapłaty odsetek ustawowych od kwoty 1.870 zł za okres od dnia 11.10.2012 roku do dnia 11.11.2012 roku włącznie. Rachunek na tę kwotę obejmował czynsz najmu i zryczałtowaną opłatę za energię elektryczną za listopad 2012 roku i był wystawiony w dniu 1.11.2012 roku. Termin zapłaty wypadał zatem na 11 dzień miesiąca, a ponieważ był to dzień świąteczny, zatem pozwana była w opóźnieniu z zapłatą tej kwoty od dnia 12.11.2012 roku.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy zasądził na podstawie przepisu art. 669 § 1 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. kwotę 8.360 zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi i za opóźnienie. Natomiast żądanie zapłaty kwoty 4.626,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 19.11.2014 roku i żądanie zapłaty odsetek ustawowych od kwoty 1.870,00 zł za okres od dnia 11.10.2012 roku do dnia 11.11.2012 roku na podstawie przepisu art. 677 k.c. w zw. z art. 669 § 1 k.c., oddalił, o czym orzekł jak w punkcie drugim sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 w zw. z § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, mając na uwadze fakt, iż powódka wygrała sprawę w 64,37%, a pozwana w 35,63 %.

Pozwana zaskarżyła powyższy wyrok apelacją, domagając się jego zmiany, poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto wniosła o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu. Skarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

- naruszenie art. 451 § 3 k.c. poprzez niezastosowanie, a w konsekwencji uznanie, iż powódka zaliczyła kwotę 2.000 zł tytułem kaucji gwarancyjnej na poczet odszkodowania za pogorszenie przedmiotu najmu, podczas gdy kwota ta winna zostać zaliczona na poczet długu najdawniej wymagalnego – czynszu najmu za miesiąc listopad 2012 r.; błąd w ustaleniach faktycznych, poprzez przyjęcie, iż powódka złożyła oświadczenie o zaliczeniu kaucji gwarancyjnej na poczet odszkodowania za pogorszenie przedmiotu najmu;

- błąd w ustaleniach faktycznych, poprzez przyjęcie, iż powódka udowodniła fakt zaległości w spłacie czynszu najmu za okres od listopada 2012 r. do marca 2013 r.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Mając na uwadze treść art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 -Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest więc przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia stanu faktycznego, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku, były prawidłowe. Sąd I instancji właściwie ocenił zebrany materiał dowodowy, kierując się przy tym zasadami logicznego rozumowania. Dokonał także prawidłowej oceny merytorycznej zgłoszonego przez powódkę roszczenia. W konsekwencji, zarzuty podniesione w treści apelacji, w ocenie Sądu II instancji, stanowiły jedynie gołosłowną polemikę z prawidłowymi ustaleniami i stanowiskiem Sądu Rejonowego.

Wywodom Sądu I instancji nie można zarzucić dowolności, ani przekroczenia granic logicznego rozumowania. Sąd odniósł się do podniesionych przez strony w toku sprawy zarzutów. Wskazał fakty, które uznał za udowodnione i na których oparł swoje rozstrzygnięcie. Odniósł się do całego zaproponowanego przez strony materiału dowodowego, wyjaśniając szczegółowo motywy, którymi się kierował. Sąd Okręgowy podzielił zaprezentowane w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia stanowisko Sądu Rejonowego. Nie znalazł przy tym podstaw do jego zakwestionowania w oparciu o zarzuty, na których oparła apelację pozwana. Podkreślenia wymaga, że Sąd Rejonowy, opierając się na doświadczeniu życiowym i logice, w sposób całościowy i pozbawiony jakiegokolwiek dowolności – prawidłowo - zinterpretował zaproponowany przez strony materiał dowodowy.

Zgodnie z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 k.c.). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskałaby aktywnym działaniem. Wskazywane przepisy rysują zatem reguły dotyczące dochodzenia i dowodzenia roszczeń. Z przepisu art. 6 k.c. wynika ogólna reguła, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W procesie cywilnym strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu. Tzw. fakty negatywne mogą być dowodzone za pomocą dowodów przeciwnych, których istnienie wyłącza twierdzoną okoliczność negatywną. W związku z tym w doktrynie przyjmuje się następujące reguły odnoszące się do rozkładu ciężaru dowodu: a) faktów, z których wywodzone jest dochodzone roszczenie (tworzących prawo podmiotowe) powinien w zasadzie dowieść powód; dowodzi on również fakty uzasadniające jego odpowiedź na zarzuty pozwanego; pozwany dowodzi fakty uzasadniające jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda; b) faktów tamujących oraz niweczących powinien dowieść przeciwnik tej strony, która występuje z roszczeniem, czyli z zasady - pozwany (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2003 r., II CKN 1409/00, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 113; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 13 października 2004 r., III CK 41/04 - Lex).

Art. 6 k.c. określa więc reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, przy czym Sąd nie ma obowiązku dążenia do wszechstronnego

zbadaania wszystkich okoliczności sprawy oraz nie jest zobowiązany do zarządzania dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Nie ma też obowiązku przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na tej stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 grudnia 2003 r., sygn. akt I ACa 1457/03, OSA 2005/3/12; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., sygn. akt I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/poz. 76 wraz z glosa aprobującą A. Zielińskiego, Palestra 1998/1-2/204).

W świetle powyższego ciężar dowodu w sprawie jest niewątpliwie przerzucany z jednej strony na drugą w zależności od wywodzonych twierdzeń i zarzutów. Obowiązkiem powoda jest przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzi roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.). Wszystkie okoliczności faktyczne doniosłe dla rozstrzygnięcia sprawy i składające się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia muszą mieć oparcie w dowodach przeprowadzonych w toku postępowania, o ile nie są objęte zakresem faktów przyznanych przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.) oraz co do faktów niezaprzeczonych (art. 230 k.p.c.) (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 listopada 2014 r. I ACa 677/14- Lex).

W realiach rozpoznawanej sprawy powódka dochodziła od pozwanej zapłaty nieuiszczonych należności z tytułu czynszu najmu nieruchomości za okres od listopada 2012 roku do marca 2013 roku oraz z tytułu zniszczenia przedmiotu najmu w zakresie wykraczającym ponad jego zużycie będące skutkiem normalnej eksploatacji. Na dowód istnienia roszczenia o zapłatę czynszu, przedłożyła zawartą z pozwaną w dniu 13.08.2010 roku umowę najmu nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, wolnostojącym, jednorodzinny, położonym w (...). Zgodnie z § 10 ust. 1 i 2 ww. umowy, czynsz najmu został ustalony na 1.000 zł płatny miesięcznie do 10 – go dnia każdego miesiąca na konto: (...). W myśl zaś § 11 ust. 1 umowy, czynsz najmu nie obejmował kosztów zużycia energii elektrycznej (którą strony ustaliły na kwotę 300 zł, jako zryczałtowaną opłatę miesięczną), wody, kanalizacji (wg wodomierzy, cena 1 m⁽³⁾ = 7,50 zł), wywozu śmieci. Strony ustaliły ponadto w umowie, zryczałtowane opłaty z tytułu c.o., za okres październik – maj, w wysokości 200 zł miesięcznie. Dodatkowo B. W. przedłożyła rachunki wystawione na pozwaną w oparciu o postanowienia ww. umowy (nr (...) z dnia 5.11.2012 roku; nr (...) z dnia 3.12.2012 roku; nr (...) z dnia 1.01.2013 roku; nr (...) z dnia 1.02.2013 roku; nr (...) z dnia 1.03.2013 roku). Co istotne, strona pozwana nie zaprzeczyła okolicznościom wykazanim przez powódkę przy pomocy tych dowodów. Podniosła natomiast, iż dokonała zapłaty dochodzonej pozvem należności czynszowej.

W ocenie Sądu Okręgowego, w świetle przytoczonych wyżej faktów, ciężar wykazania okoliczności niweczących żądanie powódki, na które powoływała się (...) S.A. z siedzibą we W., spoczywał na pozwanej. Pozwana winna była nade wszystko udowodnić, iż przelała na rachunek bankowy wskazany w umowie najmu, dochodzone pozvem należności czynszowe. W toku procesu nie przedłożyła jednak potwierdzeń dokonanych przez siebie przelewów, ani żadnych innych dokumentów potwierdzających przekazanie powódce spornych kwot. W tej sytuacji należało stanąć na stanowisku, że skarżąca mimo posiadania ku temu możliwości, nie zdołała udowodnić swoich kluczowych z punktu widzenia sprawy twierdzeń, a zatem nie podołała spoczywającemu na niej ciężarowi dowiedzenia faktów niweczących żądanie strony powodowej.

W kwestii zaliczenia kwoty 2.000 zł, którą pozwana wpłaciła powódce tytułem kaucji gwarancyjnej, na poczet dochodzonej w niniejszej sprawie należności za zniszczenie przedmiotu najmu, Sąd II instancji w pełni podzielił stanowisko Sądu Rejonowego. Należy w tym miejscu wyjaśnić, iż nie budzi wątpliwości fakt, iż roszczenie powódki o naprawienie szkody wyrządzonej uszkodzenia lub pogorszenia stanu przedmiotu najmu uległy przedawnieniu.

Jak stanowi art. 677 k.c., roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Mając na uwadze fakt, iż będąca przedmiotem umowy stron nieruchomości została zwrócona B. W. w dniu 31 marca 2013 roku, oczywistym pozostaje fakt, iż roszczenie powódki o naprawienie szkody wynikającej z uszkodzenia lub pogorszenia jej stanu, przedawniło się w 2014 roku. Skoro więc pozew w niniejszej sprawie został wniesiony dopiero w dniu 10 marca 2015 roku, roszczenie o odszkodowanie nie mogło zostać co do zasady uwzględnione.

Nie mniej jednak, co nie umknęło uwadze Sądu I instancji, że powódka dokonała skutecznego potrącenia owej kaucji gwarancyjnej, z przysługującym jej roszczeniem z art. 677 k.c.

Owo potrącenie zostało dokonane poprzez doręczenie pozwanej dwóch pism – własnoręcznego pisma B. W. z dnia 10 maja 2013 roku (k. 29) oraz pisma pełnomocnika powódki z dnia 21 czerwca 2013 roku złożonego w odwołaniu do udzielonego pełnomocnictwa (k. 30). Z ich treści wynika jednoznacznie wola powódki potrącenia kaucji gwarancyjnej (2.000 zł) z należnością z tytułu naprawienia szkód spowodowanych niewłaściwym użytkowaniem przez pozwaną nieruchomości (6.626,44 zł). Drugie z wymienionych pism zawiera nawet szczegółowe wyliczenie, termin płatności i wezwanie do zapłaty. Dodatkowo załącznikami do niego były faktury i rachunki, na podstawie których powódka dokonała wyliczeń.

Pozwana nie zaprzeczyła, iż jeszcze w 2013 roku zapoznała się z oświadczeniem woli B. W. zawartym w opisanej korespondencji. Oznacza to, że oświadczenie o potrąceniu, zawierające szczegółowe określenie wymagalnych wierzytelności podlegających potrąceniu, zostało jej skutecznie złożone w czasie, gdy przysługujące powódce roszczenie z art. 677 k.c., nie było jeszcze przedawnione.

W konsekwencji dokonania skutecznego potrącenia wierzytelności pozwanej z tytułu kaucji gwarancyjnej, z przysługującą powódce wierzytelnością o zwrot kosztów przywrócenia zniszczonej nieruchomości do poprzedniego stanu, przekazana B. W. przy zawarciu umowy kwota 2.000 zł, nie mogła zostać zgodnie z art. 451 § 3 k.c. zaliczona na poczet najdawniej wymagalnego długu.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację, nie znajdując podstaw do jej uwzględnienia (punkt 1 sentencji).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 4 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (punkt 2 sentencji).