

Sygn. akt II Ca 336/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Arkadiusz Lisiecki
Sędziowie	SSO Grzegorz Ślęzak (spr.) SSR del. Aleksandra Szymorek - Wąsek
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa M. K.

przeciwko K. J.

oraz powództwo wzajemnego K. J.

przeciwko M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji M. K.

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

z dnia 10 marca 2014 roku, sygn. akt I C 403/13

oddala apelację i nie obciąża M. K. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz K. J. za instancję odwoławczą.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 336/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 marca 2014r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. po rozpoznaniu sprawy z powództwa głównego M. K.

przeciwko K. J. o zapłatę kwoty 13.905,83 zł oraz z powództwa wzajemnego K. J. przeciwko M. K. o zapłatę kwoty 3000 zł

1. oddalił powództwo główne;

2. oddalił powództwo wzajemne;

3. zasądził od M. K. na rzecz K. J. kwotę 2.346,00 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W dniu 10 sierpnia 2011 r. w P. M. K. i K. J. zawarli umowę podnajmu lokalu mieszkalnego o pow. 56,30 m² znajdującego się przy ulicy (...) w P. Zgodnie z § 4 umowy wynajmujący wynajmuje i oddaje w używanie najemcy lokal w stanie opisanym w załączniku na dzień przyjęcia lokalu, stanowiącym integralną część umowy, a najemca bierze w najem opisany w umowie lokal. Umowa obowiązuje od dnia 1 września 2011 r. Zgodnie z § 6 ust. 1-6 umowy strony umowy ustaliły, że łączna kwota najmu i czynszu miesięcznie wynosi 1.600 zł i będzie płacona z góry przez najemcę do końca 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującego. Za pierwszy okres najmu tj. od 01.09.2011 r. do 31.10.2011 r. kwotę 1.600 zł najemca zapłaci gotówką w dniu podpisania niniejszej umowy. Strony ustaliły kaucję zabezpieczającą w wysokości dwumiesięcznego najmu i czynszu 3.000 zł płatną w dniu podpisania umowy. Najemca zobowiązuje się w przypadku zniszczeń, kradzieży, uszkodzeń wyposażenia mieszkania tj. sprzętu RTV i AGD, mebli i sprzętu gospodarstwa domowego do zapłacenia pełnej kwoty wartości przedmiotów ustalonych w załączniku. Kaucja zabezpiecza roszczenia wynajmującego mogące powstać z nawiązanego stosunku najmu. Potrącenia z kaucji zaległych kwot wynajmujący może dokonać również przy zwrocie kaucji po zakończeniu najmu. Kaucja zostanie zwrócona najemcy w wartości nominalnej w dniu zwrotu lokalu w przypadku braku roszczeń wynajmującego w dniu opuszczenia lokalu. Zgodnie z § 7 ust. 1 i 2 umowy najemca poza kwotą najmu i czynszu zobowiązuje się do pokrycia następujących opłat: za pobór energii elektrycznej - wg wskazań licznika, za pobór wody zimnej - wg wskazań wodomierza, za pobór wody ciepłej - wg wskazań wodomierza, za pobór gazu - wg wskazań licznika, za ogrzewanie - wg wskazań licznika, za Internet i telewizję kablową. Najemca zobowiązuje się przestrzegać terminu wnoszenia opłat. Zgodnie z § 9 ust. 1 umowy wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu korzystania z wynajmowanego lokalu co najmniej raz w miesiącu, jak również rachunków za opłaty świadczeń, po uprzednim zapowiedzeniu wizyty. Zgodnie z § 12 ust 1-3 umowa zostaje zawarta na czas określony, to jest do 30 września 2012. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia w formie pisemnej. Z mocy przepisów ustawowych wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli najemca: użytkuje lokal w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi, zaniedbuje lokal w stopniu pogarszającym jego stan ponad normalne następstwa korzystania, pozostaje w zwłóce za jeden miesiąc z zapłatą najmu (w tym czynszu) lub opłat eksploatacyjnych. Zgodnie z § 14 po zakończeniu umowy najmu najemca zobowiązany jest zwrócić lokal i wyposażenie w stanie niepogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego korzystania.

K. J. potwierdził i zaakceptował stan opisanych w protokole przekazania lokalu rzeczy wchodzących w skład wyposażenia mieszkania, których wartość została określona na kwotę 11.985 zł.

Podczas podpisywania umowy K. J. wpłacił kaucję w kwocie 3.000 zł oraz równowartość dwóch czynszów za miesiąc wrzesień i październik w łącznej kwocie 3.200 zł.

K. J. zmienił zamki w drzwiach po wprowadzeniu się.

K. J. wyniósł przedmioty znajdujące się w mieszkaniu do piwnicy siostry M. K., mieszczącej się w sąsiednim bloku. W znoszeniu pomagał M. K.. Wyniesione zostały m.in. pralka, odkurzacz, suszarka na bieliznę do wieszania, garnki, sztućce, doniczki oraz pozostałe rzeczy z szafek kuchennych.

K. J. wraz z żoną korzystał tylko z lodówki, telewizora oraz elektryczne) suszarki do ubrań. We własnym zakresie zamówili sobie nową pralkę.

W czasie trwania najmu przez K. J. do mieszkania przychodziły wezwania do zapłaty, awiza, pisma od komorników adresowane do M. K.. W mieszkaniu pojawili się również 2 mężczyźni szukający M. K..

K. J. w telefonicznej rozmowie z M. K., jaka miała miejsce w okresie wrzesień-październik, ustalił, że wyprowadzi się do końca grudnia, zgodnie z obowiązującym go 2-miesięcznym terminem wypowiedzenia. W kolejnej rozmowie w dniu 31 października 2011 r. M. K. zażądał zapłaty za listopad, na co nie zgodził się K. J..

K. J. wraz z żoną wyprowadził się w dniu 31 października 2011 r. i od listopada 2011 r. nie płaci czynszu za wynajem.

K. J. podczas wyprowadzki wyniósł z mieszkania sprzęt przypominający pralkę lub małą lodówkę.

W dniu 31 października 2011 r. M. K. chciał dostać się do mieszkania. K. J. nie odbierał wtedy telefonów. W następstwie M. K. wraz z ojcem P. K. i kolegą J. S., chcąc dostać się do mieszkania, rozwiercił zamek, gdyż jeden klucz nie pasował do drzwi. Po wejściu do mieszkania stwierdzili, że było ono puste.

Pismem z dnia 4 listopada 2011 r. K. J. wypowiedział umowę podnajmu ze skutkiem natychmiastowym z dniem 1 listopada 2011 r. Jako przyczynę podał włamanie dokonane przez M. K.. Pismo zostało nadane na adres ul. (...) w P., gdyż tylko taki adres powód podał pozwanemu, jednakże nie zostało przez powoda podjęte w terminie.

K. J. jest w posiadaniu telewizora oraz suszarki elektrycznej wyglądem przypominającej pralkę, stanowiących własność powoda M. K.. Przedmioty te zabrał w celu zabezpieczenia kaucji, której zwrotu M. K. odmówił.

W dniu 31 października 2011 r. M. K. zawiadomił o popełnieniu przestępstwa przez K. J., który wyniósł sprzęt o wartości 12.000 zł z podnajmowanego lokalu. Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2011 r. Prokurator Prokuratury Rejonowej w Piotrkowie Tryb. umorzył dochodzenie w sprawie przywłaszczenia powierzonego mienia w postaci sprzętów RTV i AGD o łącznej wartości 12.000 zł przez K. J. w P. w dniu 31 października na szkodę M. K., tj. o czyn z art. 284 § 2 kk -na zasadzie 17 § 1 pkt 2 kpk, z uwagi na brak znamion czynu zabronionego. W uzasadnieniu wskazał, iż zatrzymanie sprzętu RTV i AGD dokonane na poczet nieuregulowanych roszczeń finansowych powstałych na skutek niezwrócenia kaucji przez M. K. za wynajem mieszkania K. J., w którym znajdowało się przedmiotowe mienie, nie wyczerpuje znamion przestępstwa z art. 284 § 2kk, gdyż K. J. nie miał zamiaru włączenia tego mienia do swojego majątku.

Koszt zużycia energii elektrycznej w okresie 6.09.2011-5.10.2011 r. wyniósł 161,26 zł, koszt zużycia gazu za okres od 1.08.2012-30.09.2012 r. wyniósł 20,30 zł, koszt zużycia wody oraz gospodarowania ściekami zgodnie ze stanem licznika z dnia 3 października 2011 r. wyniósł 124,27 zł

W okresie od 10 sierpnia 2011 r. do 31 października 2011 r. wobec M. K. były prowadzone postępowania egzekucyjne o należności sądowe w sprawie KMS 218/11, oraz w sprawach Km 1451/11 i Km 3873/11. W tym czasie nie były wykonywane czynności terenowe w ramach tych postępowań.

J. K. wynajmował lokal od M. K. przez rok w okresie 2007-2008 r. M. K. skierował przeciw niemu sprawę do sądu o zapłatę z tytułu nieopłaconych faktur za cały okres najmu, którą wygrał. J. K. nie posiadał pokwitowań dokonanych do rąk M. K. wpłat. J. K. nie uzyskał od M. K. zwrotu wpłaconej kaucji.

M. K. zamieścił w dniu 4 kwietnia 2013 r. ogłoszenie wynajmu umeblowanego lokalu, który wcześniej podnajmował K. J., ze zdjęciami obejmującymi wyposażenie mieszkania ujęte protokołem z dnia 10 sierpnia 2011 r.

Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo główne jest bezzasadne oraz powództwo wzajemne jest bezzasadne.

W niniejszej sprawie powód (pozwany wzajemnie) wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 13.905,83 zł wraz z umownymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty. Na kwotę tę składa się kwota 12.000 zł tytułem wartości ruchomości przywłaszczonych przez pozwanego wyliczona zgodnie z podpisanym przez pozwanego protokołem przekazania lokalu, 1.600 zł tytułem czynszu za październik 2011 r., kwota 161,26 zł tytułem opłaty za energię elektryczną, kwota 20,30 zł tytułem opłaty za gaz oraz kwota 124,27 zł tytułem opłaty za wodę i ścieki.

Pozwany zakwestionował roszczenie co do zasady i wartości. Ponadto wniósł powództwo wzajemne przeciwko powodowi, żądając zasądzenia kwoty 3.000 zł z tytułu zwrotu pobranej kaucji za wynajem lokalu z ustawowymi odsetkami od dnia 1 listopada 2011 r. do dnia zapłaty.

Podstawę dochodzonych roszczeń stanowi zawarta przez strony umowa najmu lokalu mieszkalnego.

W myśl art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Zgodnie z § 14 po zakończeniu umowy najmu najemca zobowiązany jest zwrócić lokal i wyposażenie w stanie niepogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego korzystania.

Zgodnie z art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Jednym więc ze sposobów obrony pozwanego w procesie windykacyjnym jest podniesienie zarzutu uprawnienia do władania rzeczą, wynikającego z prawa rzeczowego, na przykład z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania.

I tak zgodnie z art. 461 § 1 kc zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania).

Prawo zatrzymania przysługuje bez względu na stosunek między wartością zatrzymanej rzeczy, a wysokością zabezpieczanej wierzytelności.

W zakresie roszczenia zapłaty wartości ruchomości przywłaszczonych przez pozwanego wyliczona zgodnie z podpisanym przez pozwanego protokołem przekazania lokalu kwocie 12.000 zł należy uznać to roszczenie za przedczesne. Powód (pozwany wzajemnie) powinien bowiem wystąpić w pierwszej kolejności o zwrot rzeczy objętych protokołem z dnia 10 sierpnia 2011 r. (wydanie ruchomości). Dopiero gdyby żądanie takie okazało się niewykonalne, może żądać zapłaty równowartości bezprawnie zabranych rzeczy.

Na marginesie wskazać należy również, iż zgodnie z art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zatem z procesowego punktu widzenia ciężar dowodu spoczywa na powodzie. Tymczasem powód (pozwany wzajemnie) nie udowodnił w żaden sposób, iż przedmioty objęte protokołem przekazania lokalu znajdują się w posiadaniu pozwanego, jak również nie udowodnił ich wartości. Pozwany przyznał jedynie, iż jest w posiadaniu telewizora oraz suszarki elektrycznej, które zabrał w chwili wyprowadzki jako zabezpieczenie wpłaconej powodowi kaucji. Żaden ze zgłoszonych przez powoda świadków nie potwierdził, aby pozwany wyprowadzając się zabrał z lokalu powoda jakiegokolwiek inne ruchomości. Z zeznań świadków M. D. (osoby obcej dla stron i nie zainteresowanej rozstrzygnięciem) oraz M. J. wynika, że powód po zawarciu umowy najmu większość rzeczy wyniósł przy pomocy pozwanego do piwnicy siostry, gdyż nie były one potrzebne pozwanemu, w związku z czym pozwany nie dysponował nimi.

W zakresie roszczenia zapłaty kwoty czynszu w wysokości 1.600 zł za październik 2011 r., Sąd uznał, iż kwota ta została już zapłacona przez pozwanego przy podpisywaniu umowy z powodem. Sąd miał na uwadze brzmienie § 6 ust. 1-2 umowy podnajmu z dnia 10 sierpnia 2011 r., zgodnie z którym strony umowy ustaliły, że łączna kwota najmu i czynszu miesięcznie wynosi 1.600 zł i będzie płacona z góry przez najemcę do końca 10-go każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującego. Za pierwszy okres najmu tj. od 01.09.2011 r. do 31.10.2011 r. kwotę 1.600 zł najemca zapłaci gotówką w dniu podpisania niniejszej umowy. Z brzmienia literalnego wynika, iż przy podpisaniu umowy pozwany zapłacił za 2 miesiące z góry. Wskazana zaś kwota płatności w wysokości 1.600 zł stanowi zdaniem Sądu kwotą miesięczną, która została ustalona wyżej, nie zaś całkowitą kwotą, którą uregulował pozwany, ta bowiem jako że obejmowała dwumiesięczny okres była dwukrotnie wyższa. Skoro strony w umowie zawarły zapis, że za okres od 01.09.2011 r. do 31.10.2011 r. najemca zapłacił gotówką w dniu podpisania umowy, to obecnie powód nie może

żądać zapłaty drugi raz za ten sam miesiąc, czyli za październik. Zresztą zeznając w postępowaniu przygotowawczym powód przyznał, że otrzymał od pozwanego zapłatę za wrzesień i październik.

W zakresie roszczenia zapłaty kwoty 161,26 zł tytułem opłaty za energię elektryczną, kwoty 20,30 zł tytułem opłaty za gaz oraz kwoty 124,27 zł tytułem opłaty za wodę i ścieki, Sąd miał na uwadze zeznania pozwanego, iż wszystkie opłaty były regulowane na bieżąco, zaś powód na tę okoliczność nie zgłosił wniosków dowodowych.

Wobec powyższego Sąd oddalił roszczenie główne powoda (pозwanego wzajemnie) jako przedwczesne i nieudowodnione w zakresie żądania zapłaty za ruchomości - poza telewizorem i suszarką, oraz nieudowodnione w pozostałym zakresie.

W zakresie powództwa wzajemnego Sąd przyjął, iż umowa najmu trwała jeszcze w okresie listopada i grudnia 2011 r., za które to miesiące pozwany nie uiszczył czynszu, wobec czego kwota ta została potrącona z kaucji, całkowicie ją wyczerpując. Rzeczywiście M. K. nie miał podstaw do wejścia do lokalu poprzez rozwiercenie zamku w drzwiach, gdyż za dzień 31.10.2011 r. czynsz najmu był jeszcze zapłacony, a okoliczność podniesiona w pozwie, że pozwany miał nie odbierać tego dnia telefonu i wnosić jakieś rzeczy z lokalu z całą pewnością nie upoważniała powoda do takich działań. Z kolei pozwany opuścił lokal zanim powód się do niego włamał, a zatem nie to było przyczyną wyprowadzki. Pozwany pismem z dnia 4.11.2011 roku wypowiedział powodowi (pozwanemu wzajemnie) umowę najmu lokalu zawartą na czas określony. Pismo to należy uznać za skutecznie doręczone w dniu 22 listopada 2011 r. Okres wypowiedzenia minął z upływem 2-miesięcznego terminu wypowiedzenia, a zatem z końcem grudnia 2011 r. W ocenie Sądu pozwany wyprowadzając się wcześniej, zachował prawo do korzystania z lokalu w okresie wypowiedzenia, tj. do końca grudnia 2011 r. Jednocześnie za ten okres winien uiszczać umówiony czynsz. Sąd uznał jednakże, iż działanie powoda (pозwanego wzajemnie) w postaci wejścia do mieszkania w okresie trwania podnajmu poprzez rozwiercenie zamku w drzwiach, na które powoływał się powód w wypowiedzeniu umowy podnajmu, nie stanowi przesłanki uzasadniającej wypowiedzenie umowy ze skutkiem natychmiastowym, jako że nie stanowi ono przyczyny wymienionej w tejże umowie w § 12 ust. 3. Mając powyższe na uwadze, Sąd powództwo wzajemne oddalił. Na marginesie skoro pozwany (powód wzajemny) do chwili obecnej nie wydał powodowi zabranych ruchomości w postaci telewizora i suszarki, to również stanowi podstawę do odmowy zwrotu kaucji przez powoda, a tym samym do oddalenia powództwa wzajemnego z tej przyczyny (jako przedwczesnego), gdyż zgodnie z umową najmu kaucja zabezpiecza roszczenia wynajmującego mogące powstać z nawiązanego stosunku najmu, zaś przesłanki z art. kc 461 § 1 prawa zatrzymania nie zostały w niniejszej sprawie spełnione.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, biorąc pod uwagę, że każda ze stron procesu uległa w swoim żądaniu. Koszty powoda wyniosły: 696 zł wpis oraz 2417 zł koszty zastępstwa procesowego w powództwie głównym i 600 zł w powództwie wzajemnym, z kolei koszty pozwanego wyniosły: 150 zł wpis oraz 2417 zł koszty zastępstwa procesowego w powództwie głównym i 600 zł w powództwie wzajemnym. Powód przegrał sprawę w zakresie powództwa głównego, a wygrał w zakresie powództwa wzajemnego, zaś pozwany wygrał w zakresie powództwa głównego, zaś przegrał w zakresie powództwa wzajemnego. Z tych względów M. K. winien ponieść koszty w zakresie powództwa głównego, zaś K. J. w zakresie powództwa wzajemnego. Mając to na względzie Sąd zasądził od powoda głównego na rzecz pozwanego różnicę w kwocie 2.346 zł.

Powyższy wyrok w części tj. w zakresie punktów 1 i 3 zaskarżył powód główny zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania, a to przepisu art. 232 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę przez Sąd zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Apelujący wnosił o:

1. zmianę przedmiotowego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa głównego w całości oraz przyznanie kosztów postępowania od pozwanego na rzecz powoda,
2. ewentualnie wnoszę o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania do Sądu I instancji,

3. na wypadek uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania do Sądu I instancji zgłosił wniosek o przesłuchanie świadka J. S., ul (...), (...), na okoliczność wejścia do mieszkania przy ul. (...) w P. w dniu 31 października 2011 roku oraz zastania lokalu bez wyposażenia stanowiącego własność powoda,

4. zasądzenie kosztów procesu za postępowanie II-instancyjne od pozwanego na rzecz powoda wedle norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona, albowiem podniesiony w niej zarzut obrazy przepisu art. 233 kpc – przy czym apelujący błędnie wskazuje tu art. 232 kpc – poprzez dokonanie swobodnej a nie dowolnej oceny dowodów i w konsekwencji tego ustalenie błędnego stanu faktycznego jest chybiony i nie znajduje oparcia w materiale sprawy.

Lektura materiału aktowego prowadzi bowiem do wniosku, iż Sąd Rejonowy rozważył cały zaoficerowany mu przez strony materiał dowodowy i dokonał jego wszechstronnej oceny zgodnie z doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania, co czyni tę ocenę – wbrew zarzutowi apelacji – odpowiadającą wymogom jakie stawiają jej przepisy art. 233 w zw. z art. 328 § 2 kpc.

Apelacja nie wskazuje jakim regułem rządzącym oceną dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy ocena uchybia i na czym uchybienie to miałyby polegać lecz sprowadza się jedynie do polemiki z trafnym w tym względzie stanowiskiem Sądu I instancji, prezentując własną, odmienną ocenę materiału oraz własną wersję stanu faktycznego sprawy.

W sytuacji jednak, gdy Sąd rozważył i ocenił cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, nie naruszając reguł, o których mowa powyżej, nie można dokonanej przez ten Sąd oceny uznać za dowolną, gdyż – wbrew stanowisku apelującego – mieści się ona w granicach swobodnej oceny dowodów w rozumieniu powołanych wcześniej przepisów procesowych i nie może być skutecznie podważona apelacją, która – w tych warunkach – nie może odnieść zamierzonego w niej skutku.

Sąd Okręgowy podziela zatem dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę dowodów oraz ustalone na jej podstawie fakty, które przyjmuje za własne.

Z ustalonego jednak prawidłowo stanu faktycznego Sąd Rejonowy wyprowadził nie do końca słuszne wnioski w zakresie oceny prawnej żądań stron.

Gdyby bowiem przyjąć za Sądem Rejonowym, że pismo z dnia 4 listopada należy traktować jako wypowiedzenie przedmiotowego podnajmu i jeszcze prze 2 miesiące (listopad i grudzień) pozwany główny powinien uiszczać czynsz po 1600 zł, bo mógł – w ocenie Sądu I instancji – korzystać z lokalu w tym czasie, to należałoby konsekwentnie przyjąć, że kwota z tego tytułu, tj suma łączna 3200 zł nie znajduje pełnego pokrycia w kaucji, która wynosiła 3000 zł, i w tej sytuacji pozwany byłby zobowiązany dopłacić powodowi głównemu (apelującemu, co ten słusznie zauważa) jeszcze 200 zł.

W świetle prawidłowych ustaleń Sądu I instancji, iż powód główny w dniu 31 października włamał się do przedmiotowego lokalu i wymienił w nim zamek, należy przyjąć za Sądem Rejonowym, że zdarzenie to miało miejsce już po opuszczeniu lokalu przez pozwanego i nie stanowiło przyczyny rozwiązania przez tego ostatniego umowy ze skutkiem natychmiastowym, ale niewątpliwie działaniem takim powód główny (apelujący) uniemożliwił pozwanemu dalsze korzystanie z tegoż lokalu i od tego zdarzenia pozwany nie był zobowiązany do uiszczania czynszu za podnajem przedmiotowego lokalu.

W tej z kolei sytuacji powód powinien rozliczyć się z kaucji w kwocie 3000 zł pobranej od pozwanego. Jeśli jednak zważyć na przyznaną przez pozwanego okoliczność, że z rzeczy stanowiących wyposażenie lokalu, będących własnością powoda zatrzymał suszarkę i telewizor, to za słuszne uznać należy stanowisko Sądu Rejonowego, iż żądanie zwrotu kaucji jest w tych warunkach przedwczesne. Niezależnie od tego zauważyć trzeba, iż rozstrzygnięcie Sądu I instancji

w zakresie powództwa wzajemnego o zwrot kaucji w kwocie 3000 zł uprawomocniło się wobec niezaskarżenia go apelacją przez pozwanego i ocena zasadności tegoż żądania wykracza poza granice rozpoznania sprawy, wyznaczone apelacją powoda.

Sąd Okręgowy podziela także ustalenia Sądu Rejonowego co do rzeczy jakie pozostały w posiadaniu pozwanego a są własnością powoda.

Jest poza sporem, że pozwany – jak już wcześniej wskazano – zatrzymał suszarkę i telewizor, co on sam przyznał, natomiast powód nie wykazał – w świetle materiału sprawy – aby pozwany zatrzymał także jeszcze inne przedmioty wymienione w pozwie i aby wartość ich była taka jaką sam określa.

Pozwany deklaruje gotowość wydania powodowi posiadanych przedmiotów, tj telewizora i suszarki, z tym, że ich wydanie uzależnia od oddania mu kaucji, co nie współgra z treścią przepisu art. 461 kc.

Niezależnie od powyższego, należy podzielić stanowisko Sadu I instancji, że powództwo o zapłatę za sporne przedmioty jest przedwczesne, gdyż powód powinien wprzód żądać ich wydania lub wydania i alternatywnie zapłaty odszkodowania za ich utratę.

Na akceptację Sadu Okręgowego zasługuje także stanowisko Sądu I instancji, iż z treści zawartej przez strony umowy podnajmu wynika, że czynsz za pierwsze 2 miesiące podnajmu, tj za IX i X, został uiszczony i żądanie zapłaty czynszu za miesiąc październik nie mogło być uznane za zasadne.

Przeprowadzenie dowodu z zeznań wskazanego w apelacji świadka na okoliczność iż w chwili wtargnięcia przez powoda do przedmiotowego lokalu w dniu 31 października lokal był pusty było zbędna w sytuacji, gdy okolicznością bezsporną jest, że rzeczywiście w tym dniu w lokalu tym nie było już żadnego wyposażenia, gdyż wcześniej – jak trafnie ustalił Sąd – strony wspólnie wyniosły rzecz z tego lokalu (poza suszarką i telewizorem, z których jedynie korzystał pozwany) do piwnicy siostry powoda, abstrahując już od tego, że dowód ten nie ma cech nowości w rozumieniu art. 381 kpc.

Dlatego też, mając na względzie wszystkie powyższe rozważania, należało oddalić apelację jako nieuzasadnioną a podstawie art. 385 kpc.

Mając na uwadze okoliczności niniejsze spawy wskazujące na to, iż strony nie do końca rozliczyły się ze spornego stosunku obligacyjnego, bo powód zatrzymuje kaucję a pozwany suszarkę i telewizor powoda, Sąd II instancji uznał w świetle art. 102 kpc, że przegrywający postępowanie apelacyjne powód nie ma obowiązku zwracać kosztów procesu za tę instancję pozwanemu.

Na oryginale właściwe podpisy