

Sygn. akt I C 38/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSR Marek Gajdecki

Protokolant Paulina Gordziejonok

po rozpoznaniu w dniu 01 października 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B. i B. B.**

przeciwko **H. L.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej H. L. solidarnie na rzecz powodów M. B. i B. B. kwotę **18.000,00 zł (osiemnaście tysięcy złotych)** z ustawowymi odsetkami od dnia 29.10.2010 r. do dnia zapłaty, przyjmując, iż odpowiada ona solidarnie z G. L., co do którego orzeczono prawomocnym nakazem zapłaty Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 03.02.2011r. w sprawie I Nc 6196/10;

II. zasądza od pozwanej H. L. solidarnie na rzecz powodów M. B. i B. B. kwotę 3.317,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 2.400,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, przyjmując, iż do kwoty 2.642,00 zł odpowiada ona solidarnie z G. L., co do którego orzeczono prawomocnym nakazem zapłaty Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 03.02.2011r. w sprawie I Nc 6196/10.

Sygn. akt I C 38/12

## UZASADNIENIE

Powodowie M. B. i B. B. w pozwie wniesionym w dniu 18 sierpnia 2005 r. domagali się zasądzenia od pozwanych H. L. i G. L. kwoty 18.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 października 2010 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu kaucji uiszczonej przez powodów w związku z zawarciem umowy dzierżawy należącego do pozwanych obiektu pensjonatowego.

Powodowie wskazali, że umowa dzierżawy została rozwiązana, a obiekt przekazany ponownie pozwanych bez zastrzeżeń z ich strony. Powodowie podnieśli, iż mimo wezwania pozwani nie zwrócili uiszczonej przy zawieraniu umowy kaucji w wysokości 18.000,00 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 03 lutego 2011 r. w sprawie sygn. akt I Nc 6196/10 Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze uwzględnił powództwo w całości (k. 14).

Od powyższego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym sprzeciw skutecznie złożyła pozwana H. L.. Wnosząc o oddalenie powództwa w całości podniosła, że powodowie dokonali wypowiedzenia umowy bez wypowiedzenia, natomiast brak było podstawy do dokonania tego rodzaju wypowiedzenia, a zatem pozwani zaliczyli kwotę kaucji na

poczet czynszu za okres wypowiedzenia (k. 33 - 34). Nakaz zapłaty uprawomocnił się natomiast wobec pozwanego G. L. (k. 61).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

Powodowie M. B. i B. B. w dniu 05 marca 2010 r. zawarli z pozwanymi H. L. i G. L. umowę dzierżawy obiektu pensjonatowego położonego w B. przy ul. (...).

Zgodnie z § 5 pkt. 1 umowy czynsz miał wynosić 6.000,00 zł miesięcznie, płatny począwszy od 05 kwietnia 2010 r., przy czym w myśl pkt. 2 § 5 zastrzeżono, że w sytuacji przekazania obiektu w dniu 15.04.2010 r. czynsz za ten miesiąc wyniesienie 3.000,00 zł. W § 7 pkt 1 powodowie zobowiązali się wpłacić kaucję w wysokości 18.000,00 zł, która zgodnie z pkt. 3 § 7 miała zostać niezwłocznie zwrócona w wypadku brak roszczeń pozwanych w zakresie stanu obiektu po zakończeniu umowy. Okres wypowiedzenia określał § 9 umowy na 3 miesiące, natomiast § 13 umowy uprawniał powodów do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku utrudnień ze strony pozwanych uniemożliwiających użytkowanie przedmiotu umowy. W myśl § 16 przekazanie obiektu miało nastąpić w dniu 02.04.2010 r., a najpóźniej w dniu 15.04.2010 r.

W dniu 21 kwietnia 2010 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy w związku z przekazaniem obiektu dopiero w dniu 17.04.2010 r. Strony ustaliły w aneksie, że czynsz za kwiecień 2010 r. wyniesie 3.000,00 zł, zaś czynsz za maj zostanie pomniejszony o kwoty po 200,00 zł za każdy dzień zwłoki w oddaniu obiektu w terminie określonym umową.

Powodowie przy zawieraniu umowy zapłacili pozwanym kaucję w wysokości 18.000,00 zł.

### **(okoliczności bezsporne)**

Do dnia 17 kwietnia 2010 r. pozwani przystosowali pokoje znajdujące się w przybudówce w przyziemiu budynku do eksploatacji. W dacie zawarcia umowy pokoje te znajdowały się w stanie dewoloperskim. Z uwagi na nieprawidłowe wykonanie prac budowlanych pokoje te nie nadawały się do użytku z uwagi na przeciekanie stropów i związane z tym zawilgocenie ścian.

Strony prowadziły korespondencje za pośrednictwem poczty elektronicznej w sprawie usunięcia usterek. Na przełomie maja i czerwca 2010 r. G. L. wraz P. S. i A. K. przyjechał na teren posesji i rozpoczął zrywanie zawilgoconego styropianu z zewnętrznych ścian przybudówki. Prace zostały przerwane przez powoda B. B..

**(dowód : zeznania świadków P. S. k. 118-118.o, A. K. k. 73.o-74, B. K. k. 73-73.o i 115, częściowo G. L. k. 87-87.o, dokumentacja fotograficzna k. 84-85 i 90-91, korespondencja e-mail k. 76-77)**

Pismem z dnia 06 lipca 2010 r. powodowie poinformowali pozwaną H. L. i G. L. o rozwiązaniu umowy na podstawie § 13 umowy z dniem 02 lipca 2010 r. i wezwali do zwrotu kaucji.

Wobec braku reakcji pozwanych pismem z dnia 14 września 2010 r. pełnomocnik powodów ponownie wezwał pozwaną H. L. i G. L. do zwrotu kwoty 18.000,00 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

Pozwana H. L. i G. L. nie zwrócili powodom wpłaconej kaucji uznając rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia za nieuzasadnione.

**(dowód : pismo z dnia 06.07.2010 r. k. 10, wezwanie do zapłaty k. 11)**

### **Sąd zważył co następuje :**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sporną i wymagającą oceny Sądu była kwestia zaistnienia przesłanek uprawniających powodów do skorzystania z § 13 umowy, a więc możliwości rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn

leżących po stronie H. L. i G. L.. W takiej sytuacji – wobec braku zastrzeżeń do stanu obiektu pensjonatowego (a takich właściciele ani przed, ani w trakcie postępowania sądowego nie zgłosili) – H. L. i G. L. byli zobowiązani do zwrotu wpłaconej kaucji.

Natomiast w sytuacji, gdyby okoliczności faktyczne nie dawały podstaw do zastosowania § 13 umowy to niewątpliwie pozwana byłaby uprawniona do rozliczenia kwoty kaucji w sposób jaki to uczyniła, a więc zaliczenia na poczet czynszu za okres wypowiedzenia, który wynosił zgodnie z § 9 umowy trzy miesiące.

W ocenie Sądu zaistniały okoliczności uzasadniające rozwiązanie przez powodów rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wbrew postanowieniom umowy obiekt nie został przekazany powodom w terminach określonych w umowie w stanie umożliwiającym jego prawidłowe wykorzystanie. Wprawdzie pokoje zostały przekształcone ze stanu „dewoloperskiego” w stan umożliwiający ich dalsze wyposażenie i dostosowanie do potrzeb najmu ale z uwagi na wady przy wykonywaniu prac budowlanych zaistniały inne okoliczności (w postaci przeciekania sufitów i zawilgocenia ścian) uniemożliwiające ich najem. Pensjonat nie znajdował się zatem po dniu 17 kwietnia 2010 r. w stanie, który umożliwiał prowadzenie działalności gospodarczej w postaci wynajmowania miejsc noclegowych i osiągania z tego tytułu dochodów, a było to celem zawartej przez strony umowy dzierżawy.

Na te okoliczności wskazują zeznania świadków B. K., P. S. i A. K., jak również dokumentacja fotograficzna i treść korespondencji stron za pośrednictwem poczty elektronicznej, jak również częściowo zeznania świadka G. L.. Ten ostatni świadek zainteresowany był jednakże w wyniku sprawy i jego zeznaniom Sąd przydał walor wiarygodności jedynie w części, odmawiając uznania za wiarygodne twierdzeń świadka o prawidłowym stanie obiektu i możliwości prawidłowego korzystania zeń. Za niewiarygodne uznać również należało twierdzenia pozwanej o braku podstaw do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Natomiast zeznania świadków B. K., P. S. i A. K. jako spójne i logiczne, jak również wzajemnie korespondujące należało uznać za w pełni wiarygodne. Świadkowie ci nie mają przy tym żadnego interesu aby składać zeznania korzystne bądź niekorzystne dla którejkolwiek ze stron.

Reasumując zatem skoro umowa dzierżawy nieruchomości została rozwiązana z przyczyn leżących po stronie właścicieli, a stan nieruchomości po przekazaniu jej przez powodów nie budził zastrzeżeń, to zgodnie z § 7 pkt. 3 umowy kaucja w wysokości 18.000,00 zł powinna zostać zwrócona powodom, a zatem powództwo należało uznać za zasadne.

Wobec uwzględnienia powództwa w całości, o kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.