

Sygn. akt: I C 72/18 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Banaszewska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Monika Nalewajk

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2018 r. w Szczytnie na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z.

przeciwko M. L., K. P.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 72/18 upr.

UZASADNIENIE

Powód M. Z. wniósł o zasądzenie od pozwanych K. P. i M. L. kwot po 3.263,03 złote z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że strony w dniu 31 sierpnia 2016 roku zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S.. Zgodnie z zawartą umową pozwani zobowiązali się do zapłaty czynszu w wysokości 850 złotych brutto do 10-tego każdego miesiąca oraz kosztów, podatków, świadczeń związanych z eksploatacją lokalu. Powód twierdził, że każdy z pozwanych zalega z zapłatą:

- czynszu za okres od 1 do 23 lutego 2017 roku – 698,21 złotych,
- za energię elektryczną za okres od 1 stycznia 2017 roku do 23 lutego 2017 roku – 54,60 złotych,
- za paliwo gazowe za okres od 1 do 31 stycznia 2017 roku – 236,35 złotych,
- za zużycie wody za okres od 1 do 31 stycznia 2017 roku – 50,61 złotych,
- za wywóz nieczystości za okres od 1 do 23 lutego 2017 roku – 12,80 złotych,
- za abonament TV za okres od 1 do 23 lutego 2017 roku – 36,14 złotych NIE MA W UMOWIE

W związku z powyższym, z uwagi na fakt, że pozwani zalegali z zapłatą czynszu za co najmniej jeden pełny okres płatności, powód pismami z dnia 17 lutego 2017 roku zgodnie z § 5 ust. 2 umowy wypowiedział umowę najmu ze

skutkiem natychmiastowym i wezwał pozwanych do opuszczenia lokalu w terminie jednego dnia od otrzymania pisma, z zastrzeżeniem, że w przypadku nieopuszczenia lokalu we wskazanym terminie pozwani będą zobowiązani do zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej w wysokości 100 złotych za każdy dzień zwłoki w wydaniu lokalu. W protokole zwrotu lokalu sporządzonym dnia 23 lutego 2017 roku opisano stan lokalu z zaznaczeniem wszelkich braków. Z uwagi zaś na fakt, że pozwani wbrew zapisom zawartym w § 6 pkt 2 i 4 umowy zdali lokali niewysprzątany w stanie wymagającym napraw i remontu, powód, jak twierdził, dokonał przywrócenia lokalu do poprzedniego stanu we własnym zakresie i koszty poniesione w tym zakresie oszacował na kwotę 765 złotych (po 382,50 złotych na każdego z pozwanych)

Na kwotę objętą żądaniem pozwu, oprócz kwot powyżej wskazanych składały się: opłata za przygotowanie wezwania w wysokości 25 złotych, kara umowna za wcześniejsze zakończenie umowy w wysokości 2.550 złotych.

Pozwana K. P. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew przyznała, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, wskazał jednakże, że umowa ta ustała na skutek jej rozwiązania bez wypowiedzenia w dniu 2 lutego 2017 roku przez najemców z uwagi na zagrzybienie lokalu. Stan lokalu w ocenie pozwanej zagrażał zdrowiu jej dziecka, które wspólnie z nią zamieszkiwało w tym lokalu. Tak więc powód nie mógł rozwiązać umowy najmu, albowiem stosunek ten ustał wcześniej aniżeli powód złożył swoje oświadczenie. Nadto, pozwana twierdziła, że powód w sposób dowolny określił wydatki na media oraz remont mieszkania, nie przedłożył żadnych dowodów źródłowych.

Pozwany M. L. na rozprawie poparł stanowisko pozwanej.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód M. Z. i pozwani K. P. i M. L. w dniu 31 sierpnia 2016 roku zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na pierwszym piętrze w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S., którego właścicielem jest powód. Umowa została zawarta na czas określony 1 roku tj. do dnia 31 sierpnia 2017 roku.

Pozwani zobowiązali się zapłaty czynszu w wysokości 850 złotych brutto miesięcznie w terminie do 10 dnia miesiąca za miesiąc bieżący oraz kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego tj. opłat za wodę, ogrzewanie, energię elektryczną, wywóz nieczystości. W umowie przewidziano, że wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy najemcy jeśli ten dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub kosztów związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego co najmniej za jeden pełny okres płatności, a po ustaniu stosunku najmu najemca zobowiązany był wydać lokal wynajmującemu w dniu zakończenia umowy. Po zakończeniu umowy najemca zobowiązał się do zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej w wysokości 100 złotych za każdy dzień zwłoki w wydaniu lokalu i zgodził się na obciążenie go kwotą 25 złotych za każdy wysłany list, w razie konieczności ponaglenia lub wezwania do zapłaty. W § 6 umowy przewidziano, że po zakończeniu umowy najmu najemca zobowiązany jest zwrócić lokal wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji, posprzątany, zaś w § 7 przewidziano, że w przypadku zakończenia umowy spowodowanego przez najemcę przed terminem 31 sierpnia 2017 roku najemca zobowiązany będzie do uiszczenia na rzecz wynajmującego odszkodowania w wysokości trzech pełnych czynszów. Przy zawieraniu umowy został wpłacony przez pozwanych kaucja w wysokości jednomiesięcznego czynszu tj. 850 złotych.

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 6-7)

W dniu 6 września 2016 roku lokal mieszkalny został przekazany pozwanym.

(dowód: protokół przekazania lokalu k. 8-10)

Pozwani w dniu 2 lutego 2017 roku złożyli oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego ze skutkiem natychmiastowym. W uzasadnieniu swego oświadczenia powołali się na przepis art. 682 k.c. i wskazali, że w wynajmowanym mieszkaniu pojawił się grzyb, co zagraża zdrowiu dziecka, które w mieszkaniu tym mieszka.

(dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu k. 45)

Powód w dniu 7 lutego 2017 roku skierował do pozwanych pismo, w którym oświadczył, że nie wyraża zgody na rozwiązanie umowy przez pozwanych. Stwierdził, że stan lokalu w chwili jego wydania pozwany był im znany, a on nie był wcześniej poinformowany o wskazywanych w piśmie nieprawidłowościach.

(dowód: pisemne oświadczenie powoda k. 44)

Powód w dniu 17 lutego 2017 roku sporządził pisemne oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego bez wypowiedzenia. Oświadczenie skierowane do pozwanego zostało doręczone dnia 22 lutego 2017 roku, a oświadczenie skierowane do pozwanej na adres zameldowania wróciło do nadawcy niedoręczone.

(dowód: oświadczenia o rozwiązaniu umowy wraz z potwierdzeniem odbioru k. 11-12, k. 13-14)

W dniu 23 lutego 2017 roku pozwany i pracownik powoda sporządzili protokół zwrotu lokalu.

(dowód: protokół zwrotu lokalu k. 15-16)

Pismem z dnia 8 marca 2017 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 3.588,79 złotych w terminie do 13 marca 2017 roku, a pismem z dnia 17 marca 2017 roku wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 3.592,28 złotych w terminie do 22 marca 2017 roku.

(dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania i potwierdzeniem odbioru k. 18-20, wezwanie do zapłaty k. 24)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był co do ustalonych faktów bezsporny między stronami i wynikał ze złożonych dokumentów, których treści i autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron. Spór koncentrował się zaś wokół skuteczności oświadczeń woli złożonych przez strony tj. oświadczenia pozwanych z dnia 2 lutego 2017 roku o rozwiązaniu umowy najmu lokalu na podstawie art. 682 k.c. oraz oświadczenia powoda z dnia 17 lutego 2017 roku o rozwiązaniu umowy najmu na podstawie zawartej umowy i tym samym zasadność żądania zasądzenia kwot objętych pozwem.

Powód domagał się zasądzenia od pozwanych kwot stanowiących równowartość czynszu najmu za okres od 1 do 23 lutego 2017 roku, opłat za energię elektryczną za okres od 1 stycznia 2017 roku do 23 lutego 2017 roku, za paliwo gazowe za okres od 1 do 31 stycznia 2017 roku, za zużycie wody za okres od 1 do 31 stycznia 2017 roku, za wywóz nieczystości za okres od 1 do 23 lutego 2017 roku, za abonament TV za okres od 1 do 23 lutego 2017 roku oraz poniesionych przez powoda kosztów napraw, kary umownej za rozwiązanie umowy z winy najemcy oraz kosztów przygotowania wezwania do zapłaty.

Pozwani jako najemcy zgodnie z zawartą umową najmu zobowiązali się do uiszczenia czynszu w wysokości 850 złotych oraz opłat związanych z eksploatacją lokalu, które przewidziane były w zawartej umowie, a więc opłat za zużytą wodę, energię elektryczną, paliwo gazowe, wywóz nieczystości (§ 4 ust. 1 umowy). W umowie nie przewidziano opłaty za abonament radiowo-telewizyjny. W protokole przekazania lokalu brak jest na wyposażeniu odbiornika radiowego, czy telewizyjnego. Czynsz zgodnie z zawartą umową miał być płacony do 10-tego dnia każdego miesiąca. Powód w pozwie domaga się czynszu za okres od 1 do 23 lutego.

Pozwani w dniu 2 lutego 2017 roku złożyli powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu bez wypowiedzenia wskazując jako podstawę swego oświadczenia przepis art. 682 k.c. i twierdzili, że stan lokalu, z uwagi na jego zagrzybienie zagrażał zdrowiu dziecka, które mieszka w lokalu mieszkalnym wraz z pozwaną. W ocenie Sądu oświadczenie to było skuteczne i spowodowało ustanie stosunku prawnego, którego źródłem była umowa zawarta dnia 31 sierpnia 2016 roku. Powód w piśmie skierowanym do pozwanych dnia 7 lutego 2017 roku oświadczył, że nie wyraża zgody na rozwiązanie przez nich umowy najmu, jednakże zgody takiej ustawodawca nie wymaga. W piśmie pełnomocnika powoda, które został przedłożone Sądowi po wydaniu wyroku pełnomocnik nie kwestionuje w żadnym razie istnienia takiego zagrzybienia stwierdzając jednocześnie, że powyższe powstać musiało w czasie gdy pozwani mieszkali w lokalu, a więc wada ta powstała pod ich nadzorem, wskutek nieprawidłowego korzystania z lokalu. Powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wezwany po złożeniu przez pozwanych odpowiedzi na pozew na termin rozprawy nie stawiał się i nie podjął nawet próby zakwestionowania faktu istnienia takiego zagrzybienia w lokalu, co tym samym spowodowałoby konieczność udowodnienia tej okoliczności przez pozwanych.

Przepis art. 682 k.c. daje najemcy możliwość wypowiedzenia umowy najmu, kiedy lokal ma wady zagrażające zdrowiu przebywających w nim osób - najemcy lub jego domowników. Wady lokalu mają faktycznie zagrażać zdrowiu w chwili wypowiedzania najmu, a nie tylko uprawdopodobniać wystąpienie takiego zagrożenia w przyszłości. Przy tym nie jest konieczne, by już nastąpił uszczerbek na zdrowiu osób wymienionych w omawianym przepisie. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 maja 1974 roku (sygn. akt II CR 199/74) stan zagrożenia życia lub mienia osób zamieszkujących budynek to nie tylko stan polegający na tym, że budynek jest zagrożony bezpośrednio w swym fizycznym istnieniu, ale także stan wynikający z zagrożenia życia na skutek warunków anty-sanitarnych, jak nadmierne zawilgocenie i zagrzybienie. Przepis art. 682 k.c. przewiduje możliwość wypowiedzenia najmu lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia, stanowiąc uregulowanie szczególne w odniesieniu do art. 664 k.c. W szczególności - wyłącza ograniczenie wypowiedzenia najmu lokalu w sytuacji przewidzianej przez § 3 tego przepisu. Zasadniczo bowiem, wiedza o wadach uprawnionego do realizacji związanych z tym uprawnień, traktowana jest jako element uzgodnienia przedmiotu umowy, a tym samym zwykle przyjmuje się, że przedmiotem umowy jest rzecz wadliwa i w konsekwencji odmawia się możliwości rozwiązania umowy z powołaniem się na taką właśnie okoliczność. Przepis dotyczy jednak wad zagrażających zdrowiu najemcy, jego domowników, a więc bezpośrednio związanych z dobrami osobistymi, które tu kolidują z interesami majątkowymi wynajmującego. Dla powstania uprawnienia do odstąpienia od umowy w trybie uregulowanym w art. 682 k.c. wystarczy samo zagrożenie zdrowia wskazanych tam osób w obrębie wynajętego lokalu. W ujęciu tego przepisu, bez znaczenia jest to, czy osoby tam wskazane zostały już dotknięte skutkami takich wad lokalu; nie ma też znaczenia okoliczność, kiedy wady takie powstały oraz czy można je usunąć.

Skoro więc umowa najmu lokalu ustała na skutek jej rozwiązania przez pozwanych w dniu 2 lutego 2017 roku to oświadczenie powoda złożone po tej dacie uznać należy za nieskuteczne.

Pozwani zawierając umowę najmu wpłacili kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu tj. 850 złotych. Jednocześnie zobowiązali się do zapłaty czynszu za dany miesiąc do dnia 10 każdego miesiąca. Kaucja nie została pozwany zwrócona po zakończeniu umowy i co wynika z wezwań do zapłaty został przez powoda zatrzymana na poczet należności, które zdaniem powoda obciążały pozwanych po zakończeniu stosunku najmu. Należności te nie zostały w żaden sposób wykazane przez powoda w przedmiotowym postępowaniu.

Pozwani odnosząc się do kwot objętych żądaniem pozwu w zakresie opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego zakwestionowali wysokość tych kwota za okres poprzedzający rozwiązanie umowy najmu. Nadto, zakwestionowali sposób ustalenia kwoty stanowiącej równowartość poniesionych przez powoda kosztów napraw lokalu po zakończeniu umowy najmu. Wskazali, że powód nie przedłożył żadnych dokumentów, z których wynikałoby, jakie koszty eksploatacyjne związane są z lokalem będącym przedmiotem umowy najmu oraz jakie koszty w związku z remontem mieszkania powód poniósł. Pełnomocnik powoda, mimo zobowiązania nałożonego przez Sąd nie złożył żądanych dokumentów potwierdzających wysokość kosztów eksploatacyjnych dotyczących przedmiotowego lokalu, jak również kosztów remontów, sprzątnięcia lokalu, których zestawienie załączył do pozwu. W piśmie pełnomocnika powoda, które zostało przedłożone po wydaniu wyroku pełnomocnik stwierdził jedynie, że dowody dotyczące opłat

za media zostaną przedstawione w późniejszym okresie. Tymczasem zwrócić należy uwagę, że odpis odpowiedzi na pozew, w którym wysokość tych opłat była kwestionowana wraz z zobowiązaniem Sądu do przedstawienia dokumentów potwierdzających wysokość tych opłat i kosztów zostały pełnomocnikowi powoda doręczone 10 maja 2018 roku. Tak więc pełnomocnik dysponował odpowiednio długim okresem czasu na skompletowanie niezbędnych dokumentów. Kolejna rozprawa miała miejsce po upływie ponad 6 tygodni od daty doręczenia odpisu odpowiedzi na pozew. Należy zważyć, iż zgodnie z zasadami obowiązującymi w procedurze cywilnej ciężar gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach przepis art. 6 k.c. określa reguły dowodzenia, to jest przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Przy czym Sąd nie ma obowiązku dążenia do wszechstronnego zbadania wszystkich okoliczności sprawy. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne.

W myśl zatem ogólnych zasad, w sytuacji gdy twierdzenia pozwu w zakresie należności wskazanych w pozwie są kwestionowane przez stronę pozwaną to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających roszczenie. Tymczasem powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika obowiązкови temu nie sprostał.

Żądanie pozwu w zakresie dotyczącym kary umownej za rozwiązanie umowy najmu z winy najemców przed upływem okresu na jaki umowa została zawarta oraz w zakresie kosztów związanych ze sporządzeniem wezwania do zapłaty nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem powód zgodnie z zawartą umową kwot tych mógł się domagać jedynie w razie rozwiązania umowy przez powoda z winy najemców, tymczasem złożone przez powoda oświadczenie woli było nieskuteczne z uwagi na uprzednie złożenie przez pozwanych oświadczenia woli, które spowodowało ustanie stosunku najmu w dniu 2 lutego 2017 roku.

Wobec powyższego, Sad żądanie pozwu na podstawie art. 682 k.c., art. 659 § 1 k.c., art. 669 § 2 k.c. w zw. z art. 6 k.c. oddalił

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...),
3. (...)
- S., (...)