

Sygn. akt: I C 120/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2015 r.

Sąd Rejonowy w Bytowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Wojciech Juskiewicz
Protokolant:	st. sekr. sądowy Anna Jungto – Stępnakowska

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2015 roku na rozprawie spraw połączonych:

1. z powództwa A. C. i H. C.

przeciwko następcy prawnemu pozwanego P. A. M.

2. z powództwa A. C.

przeciwko następcy prawnemu pozwanego P. A. M.

3. z powództwa A. C. i H. C.

przeciwko następcy prawnemu pozwanego P. A. M.

o zapłatę

1. zasądza od następcy prawnego pozwanego – A. M. (1) na rzecz powódki A. C. kwotę 3.000,00 (trzy tysiące 00/100) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 14.03.2014 roku do dnia zapłaty;

2. zasądza od następcy prawnego pozwanego – A. M. (1) solidarnie na rzecz powodów A. C. i H. C. kwotę 2.500,00 (dwa tysiące pięćset 00/100) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 14.03.2014 roku do dnia zapłaty,

3. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

4. zasądza od następcy prawnego pozwanego – A. M. (1) solidarnie na rzecz powodów A. C. i H. C. kwotę 100,00 (sto 00/100) złotych oraz na rzecz A. C. kwotę 100,00 (sto 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, a w pozostałym zakresie nie obciąża następcy prawnego pozwanego – A. M. (1) kosztami procesu,

5. zasądza solidarnie od powodów na rzecz następcy prawnego pozwanego – A. M. (1) kwotę 617,00 (sześćset siedemnaście 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt C 120/15

UZASADNIENIE

Powodowie A. i H. małżonkowie C. domagali się zasądzenia od P. D. kwoty 3.000,00 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 27 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu

mieszkalnego położonego na drugim piętrze budynku stanowiącego ich własność mieszczącego się w B. przy ulicy (...) w okresie od 11 marca do 30 kwietnia 2012 roku. Nadto tym samym pozwem domagali się zasądzenia od P. D. kwoty 111,08 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 8 maja 2012 roku do dnia zapłaty z tytułu zużycia zimnej wody w okresie od 11 marca 2012 roku do 30 kwietnia 2012 roku. Na rozprawie w dniu 5 grudnia 2012 roku pełnomocnik powodów dokonał z wykluczeniem formy pisemnej modyfikacji żądania, domagając się ostatecznie zasądzenia od pozwanego P. D. wyłącznie kwoty 3.000,00 złotych z tytułu bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych położonych na pierwszym i drugim piętrze w/w budynku (k. 61). Powodowie wnieśli także o zasądzenia na ich rzecz od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania powodowie podnieśli, że użyczyli pozwanemu lokal mieszkalny położony na drugim piętrze budynku przy ulicy (...) łącznie z pomieszczeniami piwnicznymi oraz garażem. Nadto podnieśli, że wezwali pozwanego w dniu 2 marca 2012 roku do wydania tego lokalu ze skutkiem na dzień 10 marca 2012 roku, przy czym pozwany wydał przedmiotowy lokal dopiero w dniu 30 kwietnia 2012 roku, tj. w dniu wydania także pozostałych lokali zlokalizowanych w tym budynku i objętych umowami najmu z dnia 20 sierpnia 2010 roku oraz 30 września 2011 roku. Wobec odmowy wydania lokalu w wyznaczonym terminie, powodowie obciążyli pozwanego kwotą 3000,00 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu na drugim piętrze, jak również kosztami zużycia zimnej wody w tym lokalu na kwotę 111,08 złotych.

Sprawa zarejestrowana została pierwotnie pod sygnaturą akt VI C 62/13.

Pozwany P. D. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, wskazując w uzasadnieniu, że lokale mieszkalne na pierwszym i drugim piętrze budynku objęte były jedną umową najmu z dnia 30 września 2011 roku z miesięcznym czynszem w kwocie 1.500,00 złotych. Nadto podniósł, że lokal mieszkalny na pierwszym piętrze dostosował do potrzeb prowadzonej w lokalu użytkowym na parterze budynku restauracji, zaś lokal na drugim wykorzystywał w celu zapewniania noclegów dla pracowników w sytuacji przedłużającego się czasu pracy restauracji.

Pozwany wskazał również, że w dniu 27 lutego 2012 roku w trybie natychmiastowym wypowiedział powodom stosunek najmu lokali w związku z umową z dnia 30 września 2011 roku ze skutkiem na dzień 29 lutego 2012 roku i z tego tytułu zażądał sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego. W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazał, że powódka A. C. w sposób nieuprawniony podczas trwania umowy korzystała z lokalu mieszkalnego, zaś w kwietniu 2012 roku w lokalu tym zamieszkały osoby trzecie bez jego zgody. Pozwany zaprzeczył, by kiedykolwiek zawierał umowę użyczenia z powodami, skoro zaś nie korzystał z lokalu od 29 lutego 2012 roku, to tym samym niezasadnie jest obciążanie go kosztami zużycia zimnej wody w okresie od 11 marca 2012 roku do 30 kwietnia 2012 roku.

Kolejnym pozwem tym razem wniesionym wyłącznie przez **A. C., powódka domagała się zasądzenia od pozwanego P. D.** kwoty 3.000,00 złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.500,00 złotych od dnia 11 marca 2012 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.500,00 złotych od dnia 11 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty, podnosząc w uzasadnieniu, że strony zawarły w dniu 30 września 2011 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego na pierwszym piętrze z miesięcznym czynszem w wysokości 1.500,00 złotych. Powódka podniosła, że pozwany nie zapłacił czynszu za miesiąc marzec oraz kwiecień 2012 roku.

Sprawa zarejestrowana została pierwotnie pod sygnaturą akt VI C 89/13.

Pozwany P. D. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że w dniu 27 lutego 2012 roku rozwiązał w trybie natychmiastowym umowę najmu z dnia 30 września 2011 roku dotyczącej lokalu mieszkalnego z uwagi na rażące naruszenie jego praw przez powódkę. W tych okolicznościach podniósł, że nie jest zobowiązany do zapłaty czynszu za miesiąc marzec i kwiecień, 2012 roku, bowiem w tych miesiącach nie korzystał z lokalu objętego umową.

W trzecim z wniesionych przeciwko **pozwanemu P. D. pozwów powodowie A. i H. małżonkowie C.** domagali się zasądzenia na ich rzecz od pozwanego kwoty 2.500,00 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia

2012 roku tytułem czynszu za lokal użytkowy położony na parterze budynku przy ulicy (...) w B.. W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 20 sierpnia 2010 roku zawarli z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego, w którym pozwany prowadził restaurację, z czynszem miesięcznym w wysokości 2.500,00 złotych. W dniu 1 lutego 2012 roku powodowie wypowiedzieli pozwanemu stosunek najmu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2012 roku. Powodowie wskazali, że pozwany nie zapłacił czynszu za miesiąc kwiecień 2012 roku, pomimo tego, że lokal został wydany w dniu 30 kwietnia 2012 roku, jednocześnie nie zgodzili się z wnioskowanym przez pozwanego zarachowaniu kaucji wpłaconej przy zawarciu umowy na poczet czynszu za miesiąc kwiecień 2012 roku.

Sprawa ta zarejestrowana została pierwotnie pod sygnatura akt VI C 93/13.

Pozwany P. D. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że czynsz za miesiąc kwiecień 2012 roku winien zostać potrącony z kaucji wpłaconej przez niego na rzecz powodów w chwili zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego w dniu 20 sierpnia 2010 roku.

SĄD REJONOWY USTALIŁ, CO NASTĘPUJE:

Powodowie H. i A. małżonkowie C. są na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielami nieruchomości zabudowanej trzykondygnacyjną kamienicą położoną w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą o numerze k.w. (...).

Dowód : odpis księgi wieczystej (k. 15-21)

W dniu 14 sierpnia 2004 roku pomiędzy H. C. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Firma Handlowo – Usługowa (...) a P. D. zawarta została umowa dzierżawy lokalu użytkowego położonego w B. przy ulicy (...). Umowa zawarta została na czas nieokreślony od dnia 1 września 2004 roku z możliwością jej rozwiązania za trzymiesięcznym wypowiedzeniem. Strony ustaliły wartość czynszu w kwocie 1.600,00 złotych. Ponadto dzierżawca obowiązany był do regulowania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu.

P. D. prowadził w tym lokalu restaurację (...)(...)”.

Dowód : umowa najmu lokalu użytkowego k.37, aneks do umowy (k. 265-266),

W dniu 20 sierpnia 2010 roku pomiędzy A. i H. małżonkami C. a P. D. została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ulicy (...) w celu prowadzenia przez najemcę działalności gastronomicznej w formie restauracji. Umowa zawarta została na czas nieokreślony od dnia 1 września 2010 roku z możliwością jej rozwiązania za trzymiesięcznym wypowiedzeniem. Strony ustaliły wartość czynszu w kwocie 2.500,00 złotych, jak również wartość kaucji o wartości jednomiesięcznego czynszu. Ponadto najemca obowiązany był do regulowania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, w tym opłat za energię elektryczną, wodę, odbiór nieczystości, gaz. Z tytułu zawarcia umowy, P. D. wpłacił kaucję w kwocie 2.500,00 złotych.

Pomieszczeniami przynależnymi lokalu była piwnica oraz garaż.

Dowód : umowa najmu lokalu użytkowego k.5

W dniu 18 kwietnia 2011 roku, a następnie w dniu 30 września 2011 roku pomiędzy A. C. a P. D. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ulicy (...) w celu prowadzenia przez najemcę działalności gospodarczej od dnia 1 października 2011 roku. Umowa zawarta została na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania za trzymiesięcznym wypowiedzeniem. Strony ustaliły wartość czynszu w kwocie 1.500,00 złotych. Ponadto najemca obowiązany był do regulowania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu.

Lokal mieszkalny usytuowany był na pierwszym i drugim piętrze budynku przy ulicy (...). Wcześniej lokal ten zabezpieczał potrzeby mieszkaniowe powodów i stanowił gospodarczą całość.

Dowód : umowa najmu lokalu mieszkalnego k.6, umowa najmu lokalu mieszkalnego (k. 40)

W okresie od stycznia do lutego 2012 roku powód przeprowadził remont lokalu znajdującego się na pierwszym piętrze budynku przy ulicy (...) w B. według projektu i dokumentacji opracowanej i opłaconej w kwocie 1.700,00 złotych przez P. D., który zamierzał w ten sposób rozszerzyć prowadzoną działalność gospodarczą. Koszty remontu zostały poniesione przez P. D..

W dniu 11 lutego 2012 roku w lokalu tym odbyła się uroczystość urodzinowa. Jednocześnie w lokalu na drugim piętrze zdarzało się, że do dnia 29 lutego 2012 roku nocowali pracownicy P. D..

W pierwszej połowie kwietnia 2012 roku w lokalu na drugim piętrze swoje rzeczy pozostawili A. i K. małżonkowie S., którzy objęli w posiadanie lokale powodów po dniu 30 kwietnia 2012 roku. Nowi najemcy przeprowadzili remont lokalu dostosowując go do własnych potrzeb estetycznych, jednocześnie na sali głównej oraz w piwnicy usunęli pęknięte płytki podłogowe i plamy na ścianach.

Dowód: zeznania świadków P. R. (k. 90, k. 358-359), E. R. (k. 90-91), J. P. (k. 91), A. M. (1) (k. 91), oświadczenie (k. 101), zeznania świadków A. S. (k. 241-242), K. S. (1) (k. 242-243), umowa dotycząca projektu adaptacji lokalu na I piętrze wraz z projektem (k. 272-275, k. 295), dokumentacja fotograficzna (k. 294), zeznania powoda H. C. (k. 297), zeznania powódki (k. 298), zeznania P. D. (k. 298-299), zeznania świadków J. C. (k. 357-358), M. B. (k. 358), K. S. (2) (k. 358-359), zeznania pozwanego A. M. (1) (k. 359-360)

W dniu 1 lutego 2012 roku wynajmujący powodowie wręczyli najemcy P. D. wypowiedzenie umowy najmu z dnia 20 sierpnia 2010 roku z obowiązkiem wydania lokalu z dniem 30 kwietnia 2012 roku.

Dowód : wypowiedzenie (k. 7)

Pismem z dnia 27 lutego 2012 roku P. D. przesłał pismo do A. C., w którym oświadczył, że w trybie natychmiastowym wypowiada umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) bez zachowania terminu wypowiedzenia z uwagi na rażące naruszenia jego praw jako najemcy przez powódkę, która bez zgody najemcy przebywała w tym lokalu. Jednocześnie pismem z dnia 1 marca 2012 roku najemca zadeklarował, że lokal mieszkalny jest gotowy do wydania z dniem 29 lutego 2012 roku.

Dowód : pismo P. D. (k.39, k. 41-43)

Pismem z dnia 2 marca 2012 roku wynajmujący powodowie wypowiedzieli najemcy P. D. także lokal mieszkalny. Wypowiedzenie to zostało przesłane najemcy pocztą i odebrał on je w dniu 19 kwietnia 2012 roku. Tego samego dnia powodowie wystawili rachunek numer (...) opiewający na kwotę 3.000,00 złotych tytułem bezumownego korzystania przez najemcę z lokalu mieszkalnego położonego na drugim piętrze kamienicy, garażu i trzech pomieszczeń piwnicznych w okresie od marca do kwietnia 2012 roku. W dniu 1 marca 2012 roku oraz 2 kwietnia 2012 roku powódka wystawiła rachunek numer (...) opiewający każdorazowo na kwotę 1500,00 złotych tytułem najmu lokalu mieszkalnego w marcu oraz kwietniu 2012 roku.

Dowód : wypowiedzenie (k. 8), dowód doręczenia (k. 9), rachunek (k. 9, k. 122)

Wydanie lokali będących przedmiotem najmu nastąpiło w dniu 30 kwietnia 2012 roku. Przy wydaniu kluczy od lokali obecni byli L. C. – brat powoda, A. M. (2) oraz A. M. (1). Przed wydaniem lokalu użytkowego, a wcześniej także lokali mieszkalnych, P. D. zlecił odnowienie ścian, gruntowne posprząatanie, usunięcie sprzętu i mebli.

P. D. nie zapłacił czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w łącznej kwocie 3000,00 złotych za okres od marca do kwietnia 2012 roku oraz za lokal użytkowy w miesiącu kwietniu 2012 roku w kwocie 2500,00 złotych.

Kaucja wpłacona tytułem najmu lokalu użytkowego nie została zwrócona P. D. w dniu 30 kwietnia 2012 roku, bowiem powodowie zarachowali ją na poczet stwierdzonych przez siebie uszkodzeń lokali, przy czym w dniu 11 kwietnia 2012 roku powód zadeklarował, że zwrot kaucji nastąpi ostatniego dnia trwania umowy, tj. w dniu 30 kwietnia 2012 roku.

Okoliczność bezsporna, nadto dowodzone: oświadczeniem (k. 11), zeznaniami świadków L. C. (k. 89) oraz A. M. (2) (k. 90, częściowo na k. 243), zeznania świadków P. R. (k. 90, k. 244), E. R. (k. 90-91, k. 245)), J. P. (k. 91, k. 247), A. M. (1) (k. 91-92, k. 246), oświadczenie powoda (k. 223), materiał fotograficzny (k. 253-263)

W dniu 7 maja 2013 roku zmarł pozwany P. D.. Spadek po P. D. na podstawie testamentu notarialnego z dnia 15 listopada 1999 roku nabył A. M. (1) w całości.

Okoliczność bezsporna, nadto dowodzona: postanowieniem (k. 86 akta sprawy VI ns 414/13)

SĄD REJONOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Powództwa objęte sprawami prowadzonymi uprzednio pod sygnaturami VI C 89/13 i VI C 93/13 w przeważającej części zasługiwały na uwzględnienie, zaś powództwo prowadzone pod sygnaturą VI C 62/13 nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższe okoliczności były w zasadzie między stronami bezsporne, dodatkowo dowodzone były dokumentami, co do prawdziwości których nie były składane żadne zastrzeżenia. Dokumenty tworzyły spójną, logiczną i niesprzeczną całość, Sąd nie dostrzegł z urzędu żadnych okoliczności, które dowody te mogłyby podważać i uznać je za wiarygodne.

W szczególności jako istotne dowody w sprawie, jednocześnie dowody niekwestionowane przez strony postępowania, były umowy najmu, pierwsza dotycząca lokalu użytkowego zawarta w dniu 20 sierpnia 2010 roku, druga zaś dotycząca lokalu mieszkalnego z dnia 30 września 2011 roku. Kolejnymi istotnym dowodem w sprawie było wypowiedzenie umowy najmu z dnia 1 lutego 2012 roku wręczone pozwanemu P. D., wypowiedzenie natychmiastowe z dnia 27 lutego 2012 roku doręczone powodowi oraz oświadczenie pozwanego i powoda z dnia 30 kwietnia 2012 roku o wydaniu lokali powodowi. W rezultacie, to dowody z w/w dokumentów połączone z zeznaniami powodów oraz ówczesnego pozwanego P. D. były podstawą wydania orzeczenia przez Sąd. Zeznania przesłuchanych w toku postępowania świadków tak zawnioskowanych przez stronę powodową, jak również pozwaną, w zasadzie nie wniosły do ustaleń faktycznych w sprawie istotnych elementów. Sąd uznał przy tym zeznania świadków: P. R., E. R., J. P., A. M. (1), A. S., K. S. (1), J. C., M. B., K. S. (2) za wiarygodne. Zdaniem Sądu, żaden ze świadków nie zeznawał fałszywie, zaś ewentualne różnice w poszczególnych zeznaniach oraz nieścisłości wynikały z indywidualnych zdolności zapamiętywania i odtwarzania zapamiętanych treści przez poszczególnych świadków.

W świetle powyższej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie, Sąd uznał, że pomiędzy stronami nie doszło, wbrew twierdzeniom powodów, do zawarcia umowy użyczenia lokalu mieszkalnego położonego na drugim piętrze budynku. W tym zakresie powodowie złożyli nieprawdziwe zeznania. Otóż już od roku 2004 strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego na parterze, w którym pozwany prowadził restaurację. Pierwsza z umów została zawarta w dniu 14 sierpnia 2004 roku, po czym strony wielokrotnie zawierały aneksy do w/w umowy zmieniając wysokość czynszu. Także umowa najmu lokalu mieszkalnego, w którym do marca 2011 roku mieszał powodowie, zawarta została w formie pisemnej. W rezultacie, zdaniem Sądu, strony ułożyły łączący je stosunek prawny zawierając każdorazowo w formie pisemnej określoną umowę. Gdyby w istocie strony miały zamiar zawarcia umowy użyczenia, wówczas byłaby ona niewątpliwie zawarta także w formie pisemnej, nie zaś ustnej – jak nieskutecznie próbowali dowodzić powodowie. W ocenie Sądu, umowa użyczenia została wykreowana przez powodów na potrzeby niniejszego postępowania, bowiem w rzeczywistości w chwili złożenia pozwanemu wypowiedzenia stosunku najmu strony łączyły dwie umowy najmu, tj. umowa z dnia 20 sierpnia 2010 roku, której przedmiotem był lokal użytkowy oraz umowa z dnia 30 września 2011 roku, której przedmiotem był lokal mieszkalny położony na pierwszym i drugim piętrze.

Kolejnym argumentem świadczącym o braku zawarcia przez strony umowy użyczenia były okoliczności zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 30 września 2011 roku. Sąd uznał za wiarygodne twierdzenia ówczesnego

pozwanego P. D. – właściciela restauracji, który zeznał, że gdy w marcu 2011 roku powodowie wyprowadzili się z budynku przy ulicy (...), wówczas zawarli z pozwanym umowę najmu lokali mieszkalnych, które wcześniej zabezpieczały ich potrzeby mieszkaniowe. Był to lokal na pierwszym i drugim piętrze. Pozwany zdecydował się na najem tych lokali, by nie zostały one wynajęte konkurencyjnym przedsiębiorcom, a także by przeznaczyć lokal na pierwszym piętrze na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Na pierwszym piętrze budynku pozwany zamierzał i ostatecznie zrealizował urządzenie sali bankietowej na potrzeby prywatnych uroczystości, zaś lokal na drugim piętrze przeznaczył na potrzeby pracowników restauracji w sytuacji przedłużającego się czasu pracy restauracji.

Za oba lokale pozwany zobowiązany był do zapłaty czynszu w kwocie 1.500,00 złotych miesięcznie.

Wobec powyższych okoliczności, nie można uznać, że pozwany P. D. z lokalu na drugim piętrze w okresie od marca do kwietnia 2012 roku korzystał w sposób bezumowny. Przeciwnie, w tym okresie lokal ten był objęty umową najmu z dnia 30 września 2011 roku, która wprawdzie została wypowiedziana w dniu 1 lutego 2012 roku, tym niemniej ze skutkiem wypowiedzenia przypadającym na dzień 30 kwietnia 2012 roku.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 ro. nr 31, poz. 266) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Zdaniem Sądu, w/ przepis nie ma zastosowanie na gruncie przedmiotowej sprawy, bowiem jak wynika z materiału dowodowego, pozwany P. D. korzystał z lokalu położonego na drugim piętrze budynku na podstawie umowy najmu z dnia 30 września 2011 roku.

Mając na uwadze powyższe twierdzenia, Sąd na podstawie pkt 2 umowy najmu z dnia 30 września 2011 roku oraz art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku nr 31, poz. 266) a contrario oddalił powództwo w zakresie roszczenia objętego pozwem z dnia 24 sierpnia 2012 rok. (k. 2-4) w sprawie prowadzonej uprzednio pod sygnaturą VI C 62/13, o czym orzekł w punkcie 3 wyroku.

Sąd oddalił powództwo także w zakresie kwoty 111,08 złotych tytułem zużycia zimnej wody, która to kwota dochodzona była także w/w pozwem. Zdaniem Sądu, powodowie nie udowodnili, że pozwany P. D. zużył media w postaci zimnej wody i odprowadzenia ścieków w kwocie 111,08 złotych. Z faktury wystawionej przez powoda z dnia 9 kwietnia 2012 roku nie wynika, by dotyczyła ona lokalu mieszkalnego, względnie użytkowego. W rezultacie Sąd na podstawie art. 6 k.c. powództwo w niniejszym zakresie oddalił. Z ostrożności procesowej wskazać należy, że powództwo co do kwoty 111,08 złotych podlegało oddaleniu także ze względu na treść art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku nr 31, poz. 266). Zgodnie z w/w przepisem, kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Skoro wynajmujący złożyli najemcy w dniu 1 lutego 2012 roku wypowiedzenie lokali będących przedmiotem najmu, jednocześnie przy zawarciu umowy z dnia 20 sierpnia 2010 roku pozwany wpłacił kaucję w kwocie 2.500,00 złotych, to zgodnie z regulacją art. 6 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) kwotę 111,08 złotych winni potrącić z wpłaconej kaucji, o ile oczywiście pozwany w istocie zużył media w postaci zimnej wody i odprowadzenia ścieków w kwocie 111,08 złotych, gdyż w tym zakresie, jak wskazano powyżej, powodowie roszczenia nie udowodnili.

Wskazać też należy, iż z zasady kontrydiktoryjności procesu wynika, iż to strony obarczone zostały odpowiedzialnością za wynik procesu. Przy rozpoznawaniu sprawy Sąd nie zarządza dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Rola Sądu nie polega bowiem na wykonywaniu przezeń obowiązków procesowych ciążyących na stronach. Strona prowadzi więc proces na własne ryzyko dowodowe (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17.12.1996r., sygn. I CKU 45/96; opubl. OSNC 1997/6-7/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.09.1998r., sygn. II UKN 182/98; opubl. OSNAP

1999/17/556; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25.03.1998r., sygn. II CKN 656/97; opubl. OSNC 1998/12/208). Działanie z urzędu i przeprowadzenie dowodu nie wskazanego przez stronę jest dopuszczalne tylko w wyjątkowych sytuacjach procesowych i musi wynikać z opartego na zobiektywizowanej ocenie przekonania o konieczności jego przeprowadzenia, np. w wypadku bezradności strony. Takie okoliczności w sprawie nie miały miejsca w niniejszej sprawie, w której obie strony reprezentowane były przez fachowych pełnomocników.

Jednocześnie Sąd przychylił się stanowiska powódki A. C. w zakresie żądania zasądzenia równowartości czynszu za marzec i kwiecień 2012 roku w związku z najmem lokali mieszkalnych. Zgodnie z treścią punktu 3 umowy najmu z dnia 30 września 2011 roku - strony ustalają czynsz w wysokości 1.500,00 złotych miesięcznie płatnych z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca. Stosownie zaś do punktu 4 umowy strony postanowiły, że zawierają umowę na czas nieokreślony z co najmniej trzy miesięcznym wypowiedzeniem. Okolicznością bezsporną w sprawie jest wypowiedzenie stosunku najmu lokalu mieszkalnego przez wynajmujących w dniu 1 lutego 2015 roku ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2012 roku. W rezultacie pozwany P. D. był do dnia 30 kwietnia 2012 roku najemcą lokali mieszkalnych i z tego tytułu winien uiszczać miesięczny czynsz za miesiąc marzec i kwiecień 2012 roku w łącznej kwocie 3.000,00 złotych.

Jednocześnie – zdaniem Sądu - z treści umowy zarówno z dnia 30 września 2011 roku jak również 20 sierpnia 2010 roku nie wynikało, by strony nadały najemcy szczególne uprawnienie do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym. Jedynie w punkcie 5 umowy z dnia 30 września 2011 roku strony postanowiły, że umowa ulegnie rozwiązaniu bez wypowiedzenia, gdy lokal będzie wykorzystywany niezgodnie z jego przeznaczeniem lub najemca będzie zalegał z opłatą. Niewątpliwie brzmienie tego postanowienia umowy daje uprawnienie do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia jedynie wynajmującemu. Podobnie przepisy kodeksu cywilnego nie dają najemcy prawa do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym. Z tych powodów Sąd uznał, że wypowiedzenie wręczone powódce przez pozwanego z dnia 27 lutego 2012 roku było bezskuteczne.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującego umówiony czynsz.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd na podstawie punktu 3 umowy z dnia 30 września 2012 roku oraz art. 659 § 1 k.c. zasądził od następcy prawnego pozwanego – A. M. (1) na rzecz powódki A. C. kwotę 3.000,00 złotych tytułem czynszu za miesiąc marzec i kwiecień 2012 roku w związku z najmem lokalu mieszkalnego, przy czym zdaniem Sądu czynsz ten obejmował najem lokalu położonego zarówno na pierwszym jak również drugim piętrze budynku przy ulicy (...).

Zdaniem Sądu, okoliczność sfinansowania przez pozwanego przebudowy lokalu na pierwszym piętrze i przez to nadanie lokalowi nowego przeznaczenia, nie miała wpływu na zasadność roszczenia o zapłatę czynszu. Zauważyć bowiem należy, że strony umowy nie uzgodniły, by kosztami przebudowy lokalu na pierwszym piętrze zostali obciążeni wynajmujący. Przeciwnie, przebudowa lokalu miała służyć pozwanemu, który w ten sposób zamierzał rozszerzyć ofertę prowadzonej przez siebie restauracji. W tych okolicznościach Sąd nie znalazł podstaw do ewentualnego zarachowania kosztów przebudowy lokalu poniesionych przez pozwanego na poczet czynszu za miesiąc marzec i kwiecień 2012 roku.

Do analogicznych wniosków Sąd doszedł przy rozważaniu zasadności roszczenia o zapłatę kwoty 2.500,00 złotych sformułowanego pierwotnie w sprawie toczącej się odrębnie pod sygnaturą akt VI C 93/13. Zgodnie z punktem 5 umowy z dnia 20 sierpnia 2010 roku najemca zobowiązany jest płacić czynsz w wysokości 2.500,00 złotych netto miesięcznie plus stosowny VAT do dnia 10-go każdego miesiąca z góry co miesiąc. Umowa ta – jak już powyżej wskazano – dotyczyła lokalu użytkowego położonego na parterze budynku przy ulicy (...), w której pozwany prowadził restaurację. Okolicznością bezsporną był zarówno fakt nieuiszczenia przez pozwanego czynszu najmu za miesiąc kwiecień 2012 roku, jak również wpłacenie przez niego kaucji w kwocie 2.500,00 złotych w chwili zawarcia w/w umowy. Zauważyć przy tym należy, że stosownie do punktu 10 umowy strony ustaliły, że kaucja miała służyć

zabezpieczeniu wynajmujących przed ponoszeniem kosztów związanych z mediami oraz innych kosztów, które wynikały z eksploatacji lokalu przez najemcę.

W ocenie Sądu pozwany nie był uprawniony do potrącenia należności z czynszu za miesiąc kwiecień 2012 roku z kwotą wpłaconej kaucji, albowiem jej wypłata zgodnie z umową miała nastąpić po rozwiązaniu umowy najmu i ostatecznym rozliczeniu kosztów mediów oraz pozostałych kosztów eksploatacyjnych. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z umową czynsz za lokal użytkowy miał być płacony z góry do dnia 10 – tego każdego miesiąca. Skoro zatem czynsz za miesiąc kwiecień był wymagalny w dniu 11 kwietnia 2012 roku, to tym samym nie mógł zostać potrącony o należność wynikającą z kaucji, która winna zostać zwrócona w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę (art. 6 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego).

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd na podstawie punktu 5 umowy z dnia 20 sierpnia 2010 roku, art. 659 § 1 k.c. i art. 6 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego a contrario zasądził od następcy prawnego pozwanego – A. M. (1) solidarnie na rzecz powodów A. i H. małżonków C. kwotę 2.500,00 złotych tytułem czynszu za najem lokalu użytkowego za miesiąc kwiecień 2012 roku, bowiem rozwiązanie umowy najmu nastąpiło z upływem miesiąca kwietnia 2012 rok.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. i art. 476 k.c. i art. 5 k.c. i zasądził odsetki ustawowe pierwszego dnia po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po P. D., zaś w pozostałym zakresie co do żądania odsetek przed tym terminem powództwo na podstawie art. 476 k.c. oddalił. Proces w niniejszej sprawie miał stosunkowo nietypowy charakter. Sąd bowiem przeprowadził szereg czynności dowodowych przy udziale pozwanego P. D., który w toku procesu zmarł. Po śmierci pozwanego, Sąd postępowanie zawiesił na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. i podjął dopiero po uprawomocnieniu się orzeczenia o stwierdzeniu nabycia spadku po pozwanym. Zauważyć przy tym należy, że w toku postępowania spadkowego pomiędzy spadkobiercą testamentowym a ewentualnymi spadkobiercami ustawowymi istniał spór. Dopiero jego rozstrzygnięcie umożliwiło ostatecznie ustalenie sukcesora po pierwotnym pozwanym P. D..

Nie ulega przy tym wątpliwości, że spadkobierca odpowiada za długi spadkowe po P. D. z mocy art. 1030 k.c. i ponosi tę odpowiedzialność z całego swojego majątku. Niewątpliwie niespłacony czynsz stanowi dług spadkowy, o którym mowa w art. 1030 k.c. Tym niemniej zasądzenie odsetek od kwot dochodzonego roszczenia od dat wskazanych w pozwie w tym układzie procesowym byłoby niewątpliwie sprzeczne z art. 5 k.c., tj. zasadami współzycia społecznego i ogólnymi zasadami sprawiedliwości.

W rezultacie Sąd uznał, że A. M. (1) nie dopuścił się zwłoki w spełnieniu świadczenia przed dniem 14 marca 2014 roku, albowiem wcześniej pomimo dochowania należytej staranności nie mógł przypuszczać, że część roszczenia okaże się zasadna.

Przepis art. 108 §1 k.p.c. nakazuje Sądowi rozstrzygać o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Treść art. 98 §1 k.p.c. reguluje kwestię kosztów procesu. Wynikają z tego przepisu dwie zasady: zasada odpowiedzialności strony za wynik procesu oraz zasada kosztów niezbędnych i celowych.

Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest bowiem zwrócić przeciwnikowi na jego

żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W niniejszej sprawie powództwo co do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości prowadzone uprzednio pod sygnaturą akt VI C 62/13 nie zostało uwzględnione. Jednocześnie pozwany był reprezentowany przez fachowego pełnomocnika - adwokata.

Koszty zastępstwa procesowego adwokata Sąd ustalił – zgodnie z §6 punkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów

pomocy prawnej udzielanej przez adwokata ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348)) na kwotę 600 zł. Sąd uwzględnił również uiszczoną opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Powodowie wygrali zaś proces w zakresie żądania objętego pierwotnie sygnaturami akt VI C 89/13 i VI C 93/13. Również byli oni reprezentowani przez fachowego pełnomocnika procesowego – radcę prawnego.

Koszty jakie poniósł to wynagrodzenie fachowego pełnomocnika oraz dwie opłaty od pozwów w kwocie po 100 złotych każda.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądził od pozwanego A. M. (1) na rzecz powódki A. C. kwotę 100 złotych oraz solidarnie na rzecz powodów A. I H. małżonków C. także kwotę 100 złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu tj. uiszczonej opłaty od pozwu, zaś w pozostałym zakresie na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążył pozwanego kosztami procesu uznając, że śmierć pierwotnego pozwanego podczas trwania postępowania stanowiła wypadek szczególnie uzasadnione. Ponoszenie przez następcę prawnego pozwanego kosztów procesu wygenerowanych w zasadzie przez pozwanego P. D. byłoby, zdaniem Sądu rejonowego, sprzeczne z zasadami słuszności i sprawiedliwości.