

Sygn. akt I C 605/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Daniel Mychliński

Protokolant – starszy sekretarz sądowy Jolanta Dziki

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 1 marca 2019 r. w C.

sprawy z powództwa Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w C.

przeciwko A. P.

o zapłatę 2.037,52 zł

orzeka:

I. zasądza od pozwanej A. P. na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w C. kwotę 644,62 zł (sześćset czterdzieści cztery złote sześćdziesiąt dwa grosze) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 16 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej A. P. na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w C. kwotę 321,78 zł (trzysta dwadzieścia jeden złotych siedemdziesiąt osiem groszy), tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu w Ciechanowie zwrócić powodowi Towarzystwu Budownictwa (...) sp. z o.o. w C. kwotę 2,00 zł (dwa złote) stanowiącą różnicę między uiszczoną opłatą sądową od pozwu a opłatą należną.

I C 605/18

UZASADNIENIE

Powód Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w C. wniósł w dniu 16 stycznia 2018 r. pozew przeciwko A. P., żądając zasądzenia kwoty 2.037,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty w związku z brakiem zapłaty czynszów za korzystanie z garażu na podstawie umowy najmu za okres od maja 2015 r. do listopada 2017 r., jak również zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Powodowa spółka w uzasadnieniu pozwu podniosła, że pozwana, mimo wezwań do zapłaty, nie regulowała w/w należności.

Pozwana A. P. wnosila o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana twierdziła, iż nie zajmuje spornego garażu od 2012 r. oraz, że spłacała naliczane zaległości w ramach swoich możliwości finansowych.

Sąd ustalił co następuje:

W dniu 28 września 2007 r. doszło do zawarcia umowy najmu pomiędzy Towarzystwem Budownictwa (...) sp. z o.o. w C. a A. P.. Przedmiot najmu stanowił garaż o powierzchni użytkowej 18 m², który znajduje się przy ulicy (...) w C.. Na mocy zawartej pomiędzy stronami umowy pozwana zobowiązała się płacić wynajmującemu czynsz do dnia 10 każdego miesiąca za miesiąc bieżący, za co miała prawo korzystać z tego garażu i z drogi dojazdowej.

dowód: umowa najmu (k. 12-12verte)

A. P. 13 grudnia 2011 r. sprzedała lokal mieszkalny położony w C. przy ul. (...) i wyprowadziła się z C.. Od tego też momentu przestała korzystać z wynajmowanego garażu. Jednakże nie złożyła (...) sp. z o.o. żadnego oświadczenia w tym zakresie, a drzwi garażu zabezpieczyła kłódką.

dowód: umowa sprzedaży (k.33-38) i zeznania pozwanej A. P. (k. 111-112 00:19:39-00:26:24)

W dniu 28 września 2015 r. odbyła się rozmowa telefoniczna pomiędzy pracownikiem (...) sp. z o.o. w C. a A. P., w trakcie której została ona poinformowana o zadłużeniu z tytułu najmu garażu i konieczności uregulowania zaległości. W nawiązaniu do tej rozmowy, A. P. wystosowała w dniu 2 października 2015 r. do (...) sp. z o.o. pismo, w którym zwróciła się o umorzenie zaległości i odsetek. Zwróciła uwagę, że TBS wcześniej nie kontaktował się z nią w tej sprawie. Tym niemniej złożyła deklarację co do bieżącego opłacania czynszu i wniosła o wskazanie aktualnej wysokości czynszu. W odpowiedzi na powyższe wystąpienie, (...) sp. z o.o. w C. – pismem z dnia 5 października 2015 r. – wezwało A. P. do zapłaty kwoty 2.561,95 zł, tytułem uregulowania zaległości za korzystanie z w/w garażu, wskazując, że w przypadku nie uregulowania w/w zadłużenia, rozwiąże umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia. Oświadczyła, że brak jest podstaw do uznania, że doszło do rozwiązania umowy z dnia 28 września 2007 r. czy jej wygaśnięcia wskutek powstania zaległości regulowania opłat z tytułu najmu tego garażu.

dowód: pismo A. P. z dnia 2 października 2015 r. (k. 62), pismo (...) sp. z o.o. z dnia 5 października 2015 r. (k. 39), zeznania świadka A. D. (k. 109-110 00:04:05-00:12:52) i zeznania pozwanej A. P. (k. 111-112 00:19:39-00:26:24)

Wysokość czynszu za najem tego garażu wynosiła w 2015 r. i w 2016 r. 57,17 zł miesięcznie.

bezsporne

A. P. w dniu 20 marca 2018 r. dokonała przelewu na rachunek (...) sp. z o.o. kwoty 1.400,00 zł, tytułem opłat za garaż przy ul. (...) w C.. Należność ta stanowiła spłatę zaległości (zadłużenia) z tytułu najmu tego garażu. Wpłata ta nie stanowiła bieżącego czynszu. W dniu 25 października 2016 r. A. P. dokonała jeszcze jednej wpłaty w wysokości 200,00 zł, na poczet zadłużenia obciążającego garaż przy ul. (...).

dowód: historia rachunku (k. 47), potwierdzenie operacji (k. 48) i zeznania pozwanej A. P. (k. 111-112 00:19:39-00:26:24)

Ostatecznie pismem z dnia 21 marca 2016 r., Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w C. rozwiązało umowę najmu z dnia 28 września 2007 r. ze skutkiem natychmiastowym w związku ze zwłoką z zapłatą czynszu. Wezwało jednocześnie A. P. do przekazania opróżnionego lokalu. Pismo to zostało doręczone A. P. w dniu 30 marca 2016 r.

dowód: pismo (...) sp. z o.o. z dnia 21 marca 2016 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru (k. 11-11verte)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dowodów. Zakres i warunki łączącej strony umowy najmu ustalono w oparciu o umowę najmu. Wysokość czynszu za rok 2015 i 2016 nie był sporny. Pozwana nie kwestionowała zaś faktu, że fizycznie nie zdała przedmiotu najmu.

Pozostałe okoliczności wynikają wprost z pism stron i zawartych tam oświadczeń, które nie mogą budzić wątpliwości. Potwierdzone to zostało też w zeznaniach świadka i zeznaniach pozwanej.

Sąd zważył co następuje:

W ocenie Sądu roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie, ale tylko w części.

Nie budzi wątpliwości, że strony łączyła umowa najmu. Zgodnie bowiem z art. 659 § 1 KC, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz (tu: garaż) do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Należy jednocześnie podkreślić, że powód Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. – co wynika z uzasadnienia pozwu (k. 5) i dołączonego do niego dokumentu „Zadłużenie z tytułu najmu garażu przy ul. (...)” (k. 9) – domagał się w tej sprawie należności obejmującej zaległy czynsz należny mu od pozwanej A. P. w związku z oddaniem jej garażu do używania na mocy umowy najmu. Powodowa spółka, co wprost zapisała w pozwie, dochodziła czynszów i odsetek za okres: V 2015 – XI 2017.

Sąd jest zaś związany tą wskazaną podstawą faktyczną żądania.

Biorąc pod uwagę dokonane ustalenia oraz wskazaną podstawę faktyczną roszczenia, sąd uznał, że powodowi należy się czynsz za okres od maja 2015 r. do marca 2016 r. według zestawienia z karty 9. Trzeba mieć tu na uwadze, że pismem z dnia 21 marca 2016 r., Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w C. rozwiązało umowę najmu z dnia 28 września 2007 r. ze skutkiem natychmiastowym w związku ze zwłoką z zapłatą czynszu. Pismo to zostało doręczone A. P. w dniu 30 marca 2016 r.

Nie może więc ulegać wątpliwości, że z końcem marca 2016 r. umowa najmu przedmiotowego garażu została rozwiązana.

Tym samym żądanie zapłaty czynszu może obejmować jedynie okres do marca 2016 r.

Ewentualna odpowiedzialność pozwanej za okres późniejszy nie mieści się już w ramach odpowiedzialności kontraktowej wynikającej z umowy najmu z dnia 28 września 2007 r. Sąd zaś nie badał odpowiedzialności pozwanej za ten dalszy okres, albowiem był związany podstawą faktyczną powództwa, a więc żądaniem zapłaty czynszu, a obowiązkiem zapłaty czynszu niewątpliwie ustał z końcem marca 2016 r.

Według zestawienia z karty 9, za okres od maja 2015 r. do marca 2016 r. pozwana A. P. zalegała z zapłatą czynszu w łącznej wysokości 572,68 zł. Do tego dochodzą skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie od w/w kwoty za okres od dnia 1 kwietnia 2016 r. (data wymagalności całej tej kwoty) do 15 stycznia 2018 r. (dzień poprzedzający dzień wniesienia pozwu w niniejszej sprawie), co dało kwotę 71,94 zł (k. 108). Łącznie daje to kwotę 644,62 zł (572,68 zł + 71,94 zł = 644,62 zł).

Jednocześnie należy podnieść, że w ocenie sądu – mimo wymiany między stronami korespondencji – pozwana A. P. wcześniej nie zdołała wypowiedzieć tej umowy. Trzeba pamiętać, że stosownie do art. 60 KC, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Najemczynie takiej wyraźnej woli rozwiązania tej umowy, przed końcem marca 2016 r., drugiej stronie nie złożyła. Dlatego rozwiązanie umowy nastąpiło dopiero z chwilą jej rozwiązania przez Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w C. z końcem marca 2016 r.

W związku z powyższym, Sąd zasądził od pozwanej A. P. na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w C. kwotę 644,62 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 16 stycznia 2018 r. (tj. od dnia wniesienia pozwu) do dnia zapłaty.

Odsetki te zasądzono stosownie do art. 481 § 1 KC, albowiem – co wskazano wyżej – pozwana A. P. spóźniła się ze spełnieniem swego świadczenia. Zgodnie zaś z powołanym wyżej przepisem, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem

świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W związku z tym, że żądanie zawarte w pozwie obejmowało dłuższy okres najmu, a co za tym idzie wyższą kwotę czynszów i odsetek, sąd w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Rozstrzygając o kosztach procesu, Sąd oparł się o przepis art. 100 KPC zdanie pierwsze. Zgodnie bowiem z tym przepisem, w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań, koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Strona powodowa wygrała tę sprawę w 31,64% (2.037,52 zł – 100% / 644,62 zł – 31,6374%), a zatem przy rozstrzygnięciu o kosztach procesu należało je stosunkowo rozdzielić.

Powód Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w C., w związku z prowadzeniem tej sprawy, poniósł koszty w łącznej wysokości 1.017,00 zł. Na tę kwotę złożyły się: 100,00 zł z tytułu pokrycia opłaty sądowej od pozwu (nadpłacona część opłaty w wysokości 2,00 zł została mu zwrócona), 17,00 zł z tytułu pokrycia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 900,00 zł kosztów zastępstwa procesowego.

W efekcie sąd, tytułem zwrotu kosztów procesu, zasądził od pozwanej A. P. na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w C. 31,64% tych kosztów, a więc kwotę 321,78 zł.

W związku z tym, że powód uiszczył wyższą od należnej opłatę sądową od pozwu, sąd nakazał zwrócić mu 2,00 zł, działając w tym zakresie na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.