

Sygnatura akt V C 129/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 30 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i W. w Poznaniu V Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Marta Ścisła

Protokolant: Karolina Kicińska

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2019 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa K. K. (1), K. K. (2)

przeciwko M. W.

- o zapłatę

1. oddała powództwo w całości;
2. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 1217,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

sędzia Marta Ścisła

UZASADNIENIE

Powodowie K. K. (1) i K. K. (2), działając przez fachowego pełnomocnika, domagali się od pozwanej M. W. kwoty 7.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych w kwocie 1.200 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że w dniu 01 grudnia 1992r. powódka zawarła z E. C. (reprezentującą większość ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości w P. przy ul. (...)), na czas nieokreślony umowę najmu pomieszczenia strychowego o powierzchni 80 m² znajdującego się na nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. Na podstawie umowy strony ustaliły, iż wynajmujący będzie miał prawo podnieść kwotę opłat najmu o kwotę wynikająca z pomnożenia dotychczasowej stawki przez wskaźnik wzrostu cen i usług publikowanych co miesiąc przez GUS, a w razie zawieszenia jego publikowania – przez wskaźnik inflacji. Następnie pismem z dnia 19 grudnia 2012 r. K. G. - współwłaściciel nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) - wypowiedziała powodom dotychczasową wysokość czynszu najmu lokalu i ustaliła nową stawkę czynszu w wysokości 22 zł netto za m². Wobec braku otrzymania prawidłowego uzasadnienia przyczyny podwyżki i jej kalkulacji pełnomocnik powodów odmówił przyjęcia podwyżki czynszu, ze skutkiem rozwiązania umowy najmu w trybie art. 8a ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Skoro zatem umowa najmu została skutecznie rozwiązana z dniem 31 marca 2013 roku, powodowie domagają się zwrotu nakładów dokonanych na pomieszczenie strychowe, które zajmowali. W ocenie powodów wartość nakładów wynosi 21 000 zł. Nieruchomość, którą wynajmowali posiada 3 współwłaścicieli, każdy z nich winien więc zapłacić na ich rzecz kwotę 7 000 zł, stanowiącą 1/3 poniesionych kosztów.

Referendarz Sądowy w dniu 19 maja 2014r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu (sygn. akt I Nc 1667/14)

W ustawowym terminie tj. w dniu 16 czerwca 2014r. pozwana działając przez fachowego pełnomocnika, złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty i wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana w całości zaprzeczyła twierdzeniom powodów i tym samym zakwestionowała dochodzone roszczenie w całości, zarówno co do jego zasadności jak i wysokości. Pozwana podniosła zarzuty braku pełnej legitymacji procesowej po stronie pozwanej, braku skuteczności oświadczenia o odmowie przyjęcia podwyżki w zakresie skutku w postaci rozwiązania umowy najmu, tj. skutku o którym mowa w art. 8a ust. 5 pkt. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, wobec złożenia oświadczenia, o którym mowa w pkt 2 powyżej po upływie materialnoprawnego terminu zawitego określonego w ustawie o ochronie lokatorów, uznania oświadczenia woli powodów za wypowiedzenie umowy najmu w zwykłym trybie tj. wypowiedzenia przez najemców za umownym 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia; Pozwana podniosła również zarzut bezzasadności roszczeń powodów w świetle postanowień pkt. 6 zd. 1 umowy najmu z dnia 1 grudnia 1992 r. z uwagi na rozwiązanie tejże umowy za wypowiedzeniem dokonany przez najemców. Zarzuciła również nieudowodnienie przez powodów faktu poniesienia przez nich jakichkolwiek nakładów, a tym bardziej ich ewentualnej wartości;

Na rozprawie w dniu 10 stycznia 2019 r. strony podtrzymały swoje stanowisko, nadto pełnomocnik pozwanej wskazał, iż to powodowie wypowiedzieli umowę najmu.

Pełnomocnik powodów odnośnie podnoszonej przez pozwaną kwestii bezskuteczności złożonego przez powodów oświadczenia zawartego w piśmie z dnia 20 lutego 2013r. w piśmie z dnia 21 stycznia 2019r. wskazał, iż Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie I C 1281/14 przyjął, że oświadczenie powodów o odmowie przyjęcia stawki czynszu złożone w trybie art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005.31.266 j.t. z późn. zm.) nie wywołała skutków prawnych, jako złożone po terminie. Jednak z ustaleń wynika, iż pomiędzy stronami ostatecznie doszło do rozwiązania umowy najmu i wydania lokalu nie poprzez wypowiedzenie umowy lecz w sposób dorozumiany na skutek czynności konkludentnych.

Na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2019r. pełnomocnik pozwanej oświadczył, iż jego stanowisko uległo zmianie w ten sposób, iż podtrzymując dotychczasowe stanowisko z tą zmianą, iż podnosi ewentualny zarzut potrącenia wierzytelności powodów wynikającej z nakładów na lokal do kwoty 7.000 zł, które w takim wypadku uznaje, z wierzytelnościami pozwanej wynikającymi z obowiązku zapłaty czynszu za okres od kwietnia 2013r. do sierpnia 2013r. Dokonane potrącenie obejmuje należność główną wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Nadto wskazuje, iż pozwana dokonała potrącenia całości wierzytelności z uwagi na cesję poszczególnych części wierzytelności na jej rzecz przez pozostałych współwłaścicieli. Nadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia dalszych roszczeń powodów, co do nakładów na lokal.

Do zamknięcia rozprawy, strony podtrzymały swoje stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 grudnia 1992 roku K. K. (1) zawarła z E. C. (reprezentującą większość ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości) umowę najmu pomieszczenia strychowego o powierzchni 80 m², znajdującego się w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Aktualnie współwłaścicielami nieruchomością są – M. W., M. O. oraz K. G.– każda w 1/3. Do 2007 roku współwłaścicielką była też E. C., która przekazała swoje udziały córkom.

Strony ustaliły w §9 umowy najmu, że wynajmujący będzie miał prawo podnieść kwotę opłaty najmu o kwotę wynikającą z pomnożenia dotychczasowej stawki przez wskaźnik wzrostu cen i usług publikowany co miesiąc przez GUS, a w razie zawieszenia jego publikowania – przez wskaźnik inflacji. O waloryzacji stawki wynajmujący miał

zawiaadamiac najemce pisemnie najpóźniej w miesiacu następnym po miesiacu, w którym publikowany jest wskaźnik inflacji.

§ 6 umowy zakladal, ze strony uzgadniaja wszelkie naklady poczynione przez najemce zwiazane z adaptacja lokalu na cele mieszkalne i ze nie beda one podlegaly rozliczeniu w przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez najemce. Strony uzgodnily rowniez, ze w przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmujacego, wszelkie naklady poczynione przez najemce zostana mu zwrócone przez wynajmujacego.

Zgodnie z § 11 umowy oddalanie w podnajem calosci lub czesci lokalu wymaga kazdorazowej zgody wynajmujacego.

Powodowie przedmiotowy lokal wynajmowali od 1992 roku, wyprowadzili sie z niego w 2005 roku, a od tego czasu (do 2013) podnajmowali go studentom.

Dowód: okolicznosci bezsporne oraz umowa najmu z dnia 1.12.1992 (k. 16-18), zeznania swiadka K. G. (k. 366)

Pismem z dnia 19 grudnia 2012r. K. G. – dzialajac w imieniu pozostalych wspólnwlaszcicieli jako administrator nieruchomosci, wypowiedziala dotychczasowa wysokość czynszu najmu lokalu polozonego w P. przy ul. (...) i ustalila nowa stawke czynszu najmu w wysokosci 22,00 zł netto za m². Wypowiedzenie zostalo dokonane z zachowanie trzymiesiecznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiaca kalendarzowego – na dzien 31 marca 2013r.

Pismo powyzsze zostalo doręczone powodom na uzgodniony przez strony adres, gdzie zwykle kierowana byla korespondencja do nich i gdzie powodowie prowadzili dzialalnosc gospodarcza. Korespondencje odebral, upowazniony do odbioru korespondencji, pracownik powodow w dniu 21 grudnia 2012 r. Powodowie przebywali w tym czasie poza granicami kraju. Pracownik zadzwonil do powodow informujac o nadejsciu listu i poinformowal o jego tresci. Tego samego dnia, powód zadzwonil do K. G. i B. W., gdzie strony przeprowadzily rozmowy na temat podwyzki czynszu. Ustalily rowniez, ze odbędzie sie spotkanie w tej sprawie.

K. G. pismem z dnia 9 stycznia 2013r. na ządanie powodow zlozone podczas spotkania stron, przedstawila uzasadnienie podwyzszania dotychczasowej wysokosci czynszu najmu, ktora to powodowie uznali za niewystarczajace i w związku z tym, pełnomocnik powodow pismem z dnia 28 stycznia 2013r. otrzymanym w dniu 31 stycznia 2013 r., wezwal administracje domu do przedstawienia kalkulacji.

W odpowiedzi na powyzsze pismo pełnomocnik B. W. pismem z dnia 1 lutego 2013r. wezwal do zaprzestania w terminie 7 dni naruszenia przez powodow zakazu podnajmowania lokalu oraz do opuszczenia w tym samym terminie przedmiotowego lokalu przez wszystkie osoby inne niz strona umowy. Nadto, pismem z dnia 12 lutego 2013r. B. W. przedstawil szczegolowa kalkulacje podwyzki czynszu dokonanej pismem z dnia 19 grudnia 2012r.

Pismem z dnia 20 lutego 2013r., nadanym przez pełnomocnika w tymze dniu, a ktore zostalo doręczone pełnomocnikowi pozwanej B. W. w dniu 25 lutego 2013 roku, powodowie odmowili przyjecia podwyzki czynszu, osiadczajac, iz umowa ulega rozwiązaniu, z uplywem okresu dokonanego przez pozwanych wypowiedzenia z dnia 19 grudnia 2013r. z uwagi na brak prawidlowego uzasadnienia przyczyny podwyzki i jej kalkulacji. W piśmie tym wskazano, iz wypowiedzenie dokonane zostalo z trzymiesiecznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiaca kalendarzowego tj. na dzien 31 marca 2013r.

Dowód: okolicznosci bezsporne, zeznania powódki K. K. (1) k. 308, zeznania powoda zeznania swiadka K. G. k. 368, zeznania swiadka B. W. k.368, kopia koperty pisma z dnia 20 lutego 2013 r., wraz z adnotacjami o awizowaniu k. 150-151, kopia awizo k. 152, pismo z dnia 12.02.2013 r. (k. 28-34), pismo z dnia 20.02.2013 r. 9k. 35-37),

Pismem z dnia 11 marca 2013r. B. W. poinformowal pełnomocnika powodow, iz oświadczenie o odmowie przyjecia podwyzki pozostaje bezskuteczne w zakresie art. 8a ust. 5 pkt. 1 stawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorow, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego albowiem zostalo ona zlozone po uplywie terminu dwuch miesiecy od odebrania przez najemce wypowiedzenia dotychczasowej wysokosci czynszu najmu.

W odpowiedzi na powyższe pismo pełnomocnik powodów pismem z dnia 15 marca 2013r. poinformował B. W., iż stwierdzenie o nie zachowaniu terminu do złożenia oświadczenia o odmowie przyjęcia podwyżki uznać należy za całkowicie bezzasadne albowiem powyższy stosunek najmu ulenie rozwiązaniu z samej mocy prawa.

Dowód: pismo z dnia 11.03.2013 r. (k.38), pismo z dnia 15.03.2013 r. (k. 39-40)

W dniu 29 marca 2013r. powodowie opróżnili i opuścili lokal przy ul. (...) w P., o czym drogą mailową poinformowali B. W.. Na odbiór lokalu nie stawił się nikt ze strony pozwanych.

Dowód wiadomość mailowa (k.41-42), zeznania powódki K. K. (1) (k. 308-309)

Po opróżnieniu lokalu przez powodów, strony prowadziły negocjacje, co do rozliczenia nakładów poczynionych przez powodów, ewentualnego utrzymania stosunku najmu. Stanowisko powodów było jednak niezmiennie w tym zakresie, iż konsekwentnie uznawali oni skuteczność dokonanej odmowy przyjęcia podwyżki oraz tego, iż umowa uległa rozwiązaniu z mocy prawa. Wyrazem stanowiska powodów, było wysłanie stronie pozwanej kluczy do spornego lokalu. Strona pozwana konsekwentnie stała natomiast na stanowisku, iż oświadczenie o odmowie przyjęcia podwyżki zostało złożone po terminie, a zatem umowa trwa nadal.

Dowód: pismo z dnia 25.03.2013 r. (k. 43), pismo z dnia 17.04.2013 r. (k. 44), pismo z dnia 29.04.2013 r. (k. 45-47), pismo z dnia 24.05.2013 r. (k. 48-50)

Pełnomocnik powód w piśmie z dnia 20 czerwca 2013r. wskazał, iż prowadzenia negocjacji przy jednoczesnym obciążeniu powodów czynszem najmu, pomimo tego, że powodowie opuścili przedmiotowy lokal i złożyli oświadczenie, że nie chcą kontynuować umowy najmu, jest niezrozumiałe i nieakceptowane. W odpowiedzi na pismo strona wynajmująca w piśmie z dnia 11 lipca 2013r. odesłała otrzymane klucze i oświadczyła, iż oświadczenie powodów z dnia 20 stycznia 2013 r., jest skłonna potraktować jako wypowiedzenie umowy w trybie §3 umowy stron i jest gotowa do protokolarnego odbioru lokalu wraz z upływem terminu wypowiedzenia w trybie zwykłym, tj. z końcem sierpnia 2013 r.

Dowód: pismo z dnia 20.06.2013 r. (k. 51-53), zeznania świadka K. G. k. 368, zeznania świadka B. W. k. 368, pismo z dnia 11.07.2013 r. (k. 54-55), zeznania powódki K. K. (1) (k. 308-309)

Pełnomocnik powodów w piśmie z dnia 1 sierpnia 2013r. podkreślił, iż powodowie gotowi są na dokonanie protokolarnego odbioru lokalu w każdej chwili, bowiem lokal od kilku miesięcy jest pusty. Nadto pełnomocnik wniósł o wyznaczenie terminu do przystąpienia do protokolarnego odbioru spornego lokalu położonego przy ul. (...) w P..

Pismem z dnia 14 sierpnia 2013r. B. W. wskazał, iż w dniu 31 sierpnia 2013 r. o godz. 10:00 odbędzie się protokolarny odbiór lokalu. Lokal został odebrany przez wynajmującego 31.08.2013 r.

Dowód: pismo z dnia 1.08.2013 r. (k. 56-58), pismo z dnia 14.08.2013 r. (k. 59), zeznania powódki K. K. (1) (k. 308-309), zeznania świadka B. W. (k. 368)

W dniu 8 kwietnia 201 r. pozwana wezwała powodów do próby ugodowej, w sprawie o zapłatę 8.800 zł z tytułu zaległego czynszu najmu. Do ugody między stronami nie doszło.

Dowód : wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 8.04.2016r (k. 335-340)

W dniu 17 grudnia 2018r. pozwana wraz z K. G. i M. O. podpisały umowy przelewu wierzytelności z tytułu należności czynszowej. O powyższym fakcie pozwana poinformowała powodów pismem z dnia 20 marca 2019r. dokonując jednocześnie potrącenia należności pozwanej z tytułu zapłaty czynszu najmu, z wierzytelnością powodów z tytułu nakładów na lokal, w wysokości 7000.00 złotych, a dochodzoną w niniejszym postępowaniu; Pismo to pozwani otrzymali w dniu 2 kwietnia 2019 roku;

Dowód: umowa cesji (k. 341), pismo z dnia 20.03.2019r (k. 343-365), zeznania świadka K. G. (k. 366)

Za wiarygodne Sąd uznał dokumenty oraz ich kserokopie świadczące o istnieniu dokumentów źródłowych o tej samej treści, albowiem ich autentyczność nie była kwestionowana przez strony, natomiast Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Sąd za wiarygodne w przeważającym zakresie, uznał zeznania złożone przez powódkę K. K. (1) albowiem jej zeznania były jasne i korespondowały z zebraniem materiałem dowodowym. Powódka wskazała, że w dniu 31 marca 2013 r. opuścili i opróżnili wynajmowany lokal i z racji nieobecności pozwanej klucze wysłali pocztą. Nadto wskazała, iż przez długi okres trwała wymiana pism między stronami. Jako niewiarygodne natomiast, Sąd uznał zeznania powódki co do tego, iż o treści oświadczenia pozwanej o wypowiedzeniu wysokości czynszu powodowie dowiedzieli się dopiero z rozmowy telefonicznej z pozwaną K. G., a jaka miała miejsce dzień lub dwa po nadejściu przesyłki. Jak wynika bowiem z zeznań świadków K. G. oraz B. W., a których stanowcze zeznania Sąd jako konsekwentne uznał za w pełni wiarygodne, K. K. (2) w sprawie pisma dzwonił do obojga świadków w dniu otrzymania przesyłki i rozmawiając z nimi, znał jej treść.

Za wiarygodne, choć nie mające kapitalnego znaczenia dla sprawy, Sąd uznał zeznania pozwanej M. W.. Pozwana w swoich zeznaniach wskazała, iż nie uczestniczyła w żadnych czynnościach dotyczących lokalu, wszystkim zajmował się jej syn B. W.. Nadto zeznała, iż podwyższenie czynszu związane było z remontem kamienicy.

Sąd nie znalazł podstaw aby kwestionować zeznania świadków K. G., B. W. i J. K. albowiem ich zeznania były jasne, klarowne i korespondowały z zebraniem materiałem dowodowym.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu żądanie powodów nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie domagali się zasądzenia od pozwanej – jednej ze współwłaścicieli lokalu przy ul. (...) w P. zwrotu nakładów poniesionych przez powodów na tenże lokal – w części odpowiadającej udziałowi pozwanej.

W sprawie bezsporne pozostawał fakt zawarcia przez powodów umowy najmu lokalu z dnia 1 grudnia 1992r.

W pierwszej kolejności należało wskazać, iż w niniejszej sprawie nie występuje stosunek współuczestnictwa materialnego koniecznego po stronie pozwanych (art. 72 § 2 kpc). Współuczestnictwo konieczne może wynikać albo z istoty spornego stosunku prawnego, albo z przepisu ustawy. Za podręcznikowy wręcz przykład współuczestnictwa koniecznego winno przyjmować się zarówno powództwo przeciwko współwłaścicielom o świadczenie niepodzielne (P. Telenga [w:] A. Jakubecki KC. Komentarz, Lex 2013; T. Zembrzusi [w:] H. Dolecki KC. Komentarz, Lex 2013). W niniejszej sprawie inicjatorzy procesu domagają się zapłaty kwoty pieniężnej, od jednego ze współwłaścicieli w wysokości odpowiadającej jego udziałowi we własności nieruchomości. Uznać zatem należy, że przedmiotem sporu jest świadczenie podzielne i nie zachodzi podstawa do zastosowania art. 72 § 2 kpc. Proces ten nie jest procesem przeciwko współwłaścicielom w znaczeniu sensu stricte – np. w sprawie o wydanie nieruchomości, lecz dotyczy zapłaty określonej sumy pieniędzy, która może być dochodzona od każdego z nich z osobna.

Na wstępie podkreślenia wymaga, wobec ewoluowania stanowisk stron w toku procesu, iż rozpoznając spór niniejszy, Sąd nie był związany ustaleniami i stanowiskiem wyrażonym przez Sąd w innej sprawie, a wyłącznie materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie niniejszej oraz czynnościami procesowymi stron postępowania, dokonanymi w toku niniejszej sprawy.

W tym stanie rzeczy, w pierwszej kolejności, jako najdalej idący, ocenić należy zarzut pozwanej dokonania potrącenia wierzytelności powodów z jej wierzytelnością, z tytułu czynszu najmu spornego lokalu. Pozwana tym samym, uznała bowiem roszczenie powodów o zapłatę kwoty 7.000,00 złotych, dokonując jednocześnie jednak jego potrącenia z własną należnością.

Wobec podniesionego przez pozwaną zarzutu, należało ustalić w pierwszej kolejności, czy umowa najmu łącząca strony została wypowiedziana, a jeżeli tak, to przez kogo, bądź też ustala w inny sposób.

W niniejszej sprawie, Sąd podziela w całości stanowisko pozwanej, iż powodowie nie dokonali skutecznej odmowy przyjęcia podwyżki, co skutkowałoby wygaśnięciem umowy z mocy prawa.

Stosownie do treści art. 8a ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, ustawodawca nadaje lokatorowi uprawnienie do odmówienia, na piśmie, przyjęcia podwyżki, ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia podwyżki. Jednocześnie, termin na dokonanie powyższej czynności wynosi 2 miesiące od dnia otrzymania wypowiedzenia wysokości czynszu.

Z zebranego materiału dowodowego wynika, iż wypowiedzenie wysokości czynszu najmu zostało doręczone powodom w dniu 20 grudnia 2012r, albowiem w tym właśnie dniu, mieli oni możliwość zapoznania się z jego treścią. Pismo zostało wysłane na adres ustalony przez strony do kontaktu, a powodowie otrzymali od pracownika, upoważnionego do odbioru pism informację o nadejściu przesyłki i o jej treści. Tego samego dnia, rozmawiali również na temat wypowiedzenia z K. G. i B. W.. Nawet jednak, gdyby tej treści nie poznali, samo nadejście przesyłki, dawało już powodom możliwość – nawet, jeśli przebywali w innym miejscu, zapoznania się z jej treścią, np. poprzez upoważnienie innej osoby do jej odczytania, lub przesłania jej obrazu. Mogli oni również, wobec nieustanowienia takiej osoby, skontaktować się z pozwaną, innymi współwłaścicielami, czy też B. W. i dowiedzieć się o treści pisma.

W tym stanie rzeczy wypowiedzenie wysokości czynszu, należało uznać za skutecznie doręczone w dniu 21 grudnia 2012 roku, a zatem termin do złożenia oświadczenia o odmowie przyjęcia podwyżki, mijał powodom z dniem 21 lutego 2013 roku. Oświadczenie powodów – wysłane przez ich pełnomocnika w dniu 20 lutego 2013 r., zostało w dniu 22 lutego 2013 r., awizowane pod adresem pozwanej (biura administracji nieruchomości), a zatem strona pozwana mogła się zapoznać z jego treścią dopiero w tym dniu. Miało to miejsce już po upływie terminu ustawowego.

Skutkiem powyższego, umowa nie uległa rozwiązaniu z dniem 31 marca 2013 r., a powodowie mieli obowiązek zapłaty czynszu w podwyższonej wysokości i to do chwili ustania stosunku prawnego.

Bezspornym między stronami było, iż powodowie począwszy od lutego 2013 r., stali konsekwentnie na stanowisku, iż umowa najmu nie obowiązuje od 1 kwietnia 2013 r., a pozwana uznawała, iż umowa nadal obowiązuje, a rozwiązana być może najwcześniej z upływem 6 miesięcy od dokonania wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, tj. z dniem 31 sierpnia 2013 r. W tym też dniu pozwana dokonała odbioru lokalu już wcześniej zwolnionego przez powodów. Tym samym, nie ulega wątpliwości, iż umowa najmu została rozwiązana w dniu 31 sierpnia 2013 roku. Do tego dnia więc, powodowie zobowiązani byli płacić czynsz najmu.

Łączna wysokość czynszu wynosiła za okres od kwietnia 2013 r., do sierpnia 2013 r., wyniosła 8.800,00 złotych.(5x 1760 zł)

Zgodnie z §7 umowy najmu, strony ustaliły, iż czynsz będzie płatny miesięcznie, z góry, do 10-go dnia miesiąca kalendarzowego. Tym samym, wierzytelność pozwanej z tytułu czynszu, stawała się wymagalna z dniem 11 – go każdego miesiąca kalendarzowego i nie było potrzeby dokonywania dodatkowych wezwań do zapłaty.(art. 455 k.c. a contrario)

Termin przedawnienia roszczeń pozwanej, jako okresowych wynosił 3 lata (art. 118 kc).

Jak wynika z kopii wniosku o zawezwania powodów do próby ugodowej, pozwana w dniu 8 kwietnia 2016 r., dokonała przerwania biegu terminu przedawnienia roszczenia (art. 123§1 pkt 1 kc), który zaczął biec na nowo z dniem 1 lipca 2016 roku (k. 340)

Pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu w dniu 2 kwietnia 2019 r., a zatem było ono w pełni skuteczne i doprowadziło do wygaśnięcia wierzytelności niższej tj. 7000.00 złotych (art. 498 kc) dochodzonych przez powodów.

Nie ma również wątpliwości, iż oświadczenie pozwanej o potrąceniu było skuteczne, bowiem w ocenie Sądu, przysługiwało jej w całości roszczenie w stosunku do powodów o zapłatę czynszu. Sąd stoi na stanowisku, iż domaganie się zapłaty czynszu najmu przez współwłaściciela, jest czynnością zachowawczą (art. 209 kc), przy czym nawet gdyby uznać, iż tak nie jest, współwłaścicielki zawarły umowy cesji wierzytelności z czynszu najmu, przelewając ją w pełni na pozwaną, a zatem była ona wyłącznie uprawnioną z tego tytułu.

Już powyższe argumenty przemawiały za oddaleniem powództwa w całości.

Wskazać przy tym należy, iż w ocenie Sądu, nawet gdyby nie doszło do skutecznego potrącenia roszczenia, powództwo podlegałoby oddaleniu.

Sąd podziela w całości zapatrywanie strony pozwanej, iż do rozwiązania umowy doszło w istocie na skutek wypowiedzenia, dokonanego przez powodów, w trybie §3 umowy najmu, a zatem zgodnie z §6 tej umowy, roszczenie o zwrot nakładów powodom nie przysługiwało.

Wskazać przede wszystkim należy, iż już w piśmie z dnia 20 lutego 2013r. powodowie wprost oświadczyli, że nie zamierzają kontynuować tejże umowy i uważają ją za rozwiązaną. Nadto powodowie opuścili i opróżnili lokal w dniu 20 czerwca 2013r., a następnie przesłali pozwanej klucze do lokalu. Począwszy od lutego 2013 r., aż do chwili obecnej, aktualne i konsekwentne jest stanowisko powodów, któremu wyraz dawali oni w każdym z kierowanych do pozwanej pism, iż nie zamierzają oni kontynuować stosunku najmu. Zdaniem powodów, umowa najmu nie obowiązywała od 1 kwietnia 2013 roku oraz ustala na skutek podjętej przez nich czynności prawnej. W związku z tym, iż oświadczenie powodów o odmowie przyjęcia podwyżki zostało złożone po terminie, uznać należy – jak to uczyniła pozwana, iż rozwiązanie umowy najmu z dnia 1 grudnia 1992 r. nastąpiło, co najwyżej w trybie zwykłego wypowiedzenia przez powodów, a zatem okres wypowiedzenia, zgodnie z umową wynosił 6 miesięcy. Skoro oświadczenie o wypowiedzeniu umowy została złożone współwłaścicielom najwcześniej w dniu 22 lutego 2013 r., to sześciomiesięczny termin upłynął z dniem 31 sierpnia 2013 roku.

Tym samym uznać należy, iż nakłady związane z adaptacją lokalu zgodnie z § 6 zd. 1 umowy z dnia 1 grudnia 1992 r nie podlegają rozliczeniu.

Mając zatem na uwadze powyższe rozważania, Sąd w pkt. 1 wyroku oddalił powództwo w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt 2 sentencji wyroku i na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c oraz art. 99 kpc. Biorąc pod uwagę zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy, zasądził od powodów, jako strony przegrywającej, kwotę 1217 zł tytułem kosztów procesu, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego według stawki, minimalnej w kwocie 1.200 zł (§6 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r., w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu tj. Dz.U. 2013 poz. 461) i opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

SSR Marta Ścisła