

Sygn. akt: I C 1715/12 upr.

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

L., dnia 29 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Lubinie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Kawa-Jerka

Protokolant: Wioletta Mróz

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2013 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa S. T.

przeciwko pozwanemu A. S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. S. na rzecz powoda S. T. kwotę 2.000,00 złotych (dwa tysiące złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 09.08.2012 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego A. S. na rzecz powoda S. T. kwotę 647,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 600,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1715/12 upr.

UZASADNIENIE

Powód S. T. domagał się zasądzenia od pozwanego A. S. na swoją rzecz kwoty 2 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), który w okresie od dnia 01.10.2011 r. do dnia 01.10.2012 r. wynajmował pozwanemu na podstawie umowy najmu z dnia 01.10.2011 r. Wskazał także, iż zgodnie z powyższą umową pozwany zobowiązał się płacić czynsz najmu w kwocie po 200 zł miesięcznie i do pokrywania kosztów związanych ze zużyciem energii, wody oraz wywozem nieczystości, jednak pozwany nie uiścił wymaganego czynszu za żaden okres najmu. Powód uzasadniał nadto, że mimo wezwania pozwanego pismem z dnia 26.07.2012 r. do uregulowania powstałej zaległości z tytułu czynszu w łącznej wysokości 2 000 zł, do dnia dzisiejszego pozwany nie uregulował powyższego zadłużenia w żadnym zakresie.

Sąd Rejonowy w Lubinie w dniu 19 października 2012 r. w sprawie o sygn. akt I Nc 2948/12 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił żądanie pozwu.

Pozwany A. S. w sprzeciwie od nakazu zapłaty zaskarżył go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznał, że strony w dniu 01.10.2011 r. zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powoda, ustalając wysokość czynszu na kwotę 200 zł. Podał także, iż nie płacił wymaganego czynszu w okresie obowiązywania umowy najmu z uwagi na zawarte między stronami dodatkowe ustalenia umowne. Wskazał również, iż zły stan lokalu mieszkalnego wymagającego remontu, spowodował, że pozwany wystąpił z propozycją do powoda dokonania niezbędnych napraw polepszających ogólny wygląd, zaś powód wyraził zgodę na tę propozycję, gdyż nie było go stać na remont ze środków własnych. Argumentował poza tym, że strony ustaliły wówczas, że koszty poniesione przez pozwanego rozliczane będą w ten sposób, że suma przez niego wydana pomniejszona będzie o raty czynszowe za najem mieszkania, zaś pozostałe koszty poniesione przez pozwanego w ramach przeprowadzonych napraw i ulepszeń w mieszkaniu pokryć miał powód. Pozwany podniósł nadto, że po dokonaniu rozliczenia całości poniesionych kosztów oraz po odjęciu otrzymanej kwoty rocznego czynszu oraz kwoty 300 zł otrzymanej od powoda tytułem zaliczki na zakup materiałów jeszcze przed rozpoczęciem prac remontowych, zwrócił się do powoda o zwrot kwoty 14 275 zł, jednak powód odmówił zwrotu tych kosztów. Uzasadniał także, iż powód wystąpił przeciwko niemu z dwoma powództwami dotyczącymi roszczeń o zapłatę kwoty 2 000 zł oraz kwoty 300 zł dopiero po wytoczeniu przez pozwanego powództwa o zapłatę kwoty 14 275,05 zł z tytułu ulepszeń przeprowadzonych w mieszkaniu, tym samym roszczenie powoda w całości zawiera się w roszczeniu pozwanego.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty powód podtrzymał żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 2 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 09.08.2012 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami sądowymi według norm przepisanych oraz kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 1 217 zł.

W uzasadnieniu podał, że wysokość czynszu w kwocie 200 zł została ustalona przez strony w drodze negocjacji, gdyż pierwotnie czynsz miał wynosić 400 zł miesięcznie, zaś pozwany negocjował wysokość czynszu, proponując odświeżenie lokalu poprzez przemalowanie ścian, na co powód wyraził zgodę, obniżając należny czynsz do kwoty 200 zł miesięcznie. Podniósł nadto, że strony nie ustalały, ażeby powód miał zwrócić pozwanemu jakiegokolwiek nakłady na lokal oraz że nie wyraził zgody na czynienie innych nakładów na przedmiot najmu, poza drobnymi nakładami, które miały uzasadnić w/w obniżenie czynszu najmu. Argumentował również, iż wielokrotnie zwracał się do pozwanego o zapłatę zaległych rat czynszu, lecz ten początkowo zbywał go, a później odmówił uregulowania należności. Wskazał poza tym, że pozwany bezzasadnie domaga się zwrotu nakładów, gdyż koszty pomalowania ścian zostały uwzględnione w obniżeniu czynszu, zaś nawet jakby pozwany w trakcie trwania umowy najmu dokonał prac remontowych bez niezbędnej zgody powoda, to uczyniłby to wbrew aktualnie obowiązującym przepisom wymagającym dla wprowadzenia przez najemcę ulepszeń w lokalu mieszkalnym zgody wynajmującego i pisemnej umowy w tym względzie i powinien przywrócić stan poprzedni lokalu mieszkalnego. Według powoda, zmiany dokonane przez pozwanego w wynajmowanym lokalu mieszkalnym nie miały charakteru niezbędnego, gdyż poprzedni najemca nie zgłaszał jakichkolwiek zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu, które uniemożliwiałyby jego użytkowanie.

Powód w piśmie procesowym z dnia 22.01.2013 r. oraz z dnia 29.01.2013 r. wniósł o zwrot kosztów dojazdu profesjonalnego pełnomocnika prywatnym samochodem na rozprawę w dniu 22 stycznia 2013 r. w kwocie 167,17 zł oraz na rozprawę w dniu 29 stycznia 2013 r. w kwocie 167,16 zł z W., gdzie mieści się kancelaria adwokacka pełnomocnika powoda, do L. i z powrotem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód S. T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), który wynajmował . W połowie 2011 r. w związku z wyprowadzeniem się poprzednich najemców powód zamierzał oddać w najem przedmiotowy lokal mieszkalny innym najemcom o czym poinformował w przypadkowej rozmowie babcię pozwanego A. S., który wówczas zamierzał wziąć w najem jakiś lokal mieszkalny w Ś. , a jego babcia mu tego lokalu pomagała szukać. Pozwany, poinformowany przez babcię o możliwości najmu powyższego lokalu mieszkalnego, w okresie czerwca-lipca 2011 r. skontaktował się z powodem. Pozwany po obejrzeniu przedmiotowego lokalu mieszkalnego wyraził zainteresowanie wzięciem tego lokalu w najem od powoda jednak po wcześniejszym wykonaniu remontu mieszkania. Powód nie sprzeciwiał się przeprowadzeniu przez pozwanego prac remontowych, których koszty poniesione przez pozwanego miały zostać w pewnym zakresie rozliczone w wysokości czynszu najmu. Strony nie ustaliły konkretnie, na czym

remont będzie polegał i jaki będzie jego koszt. Powód z pozwanym przed wykonaniem remontu ustalili, że wysokość czynszu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego będzie wynosiła 400 zł miesięcznie, jednak z uwagi na remont przeprowadzony przez pozwanego umowny czynsz najmu zostanie ustalony na kwotę 200 zł miesięcznie. Powód po otrzymaniu kluczy od powoda do powyższego lokalu mieszkalnego w okresie od lipca 2011 r. do końca września 2011 r. wykonał remont mieszkania.

Dowód: akt notarialny Rep. A nr 2121/99 z dnia 25.02.1999 r. k. 29 – 32 ,

zeznania świadków: J. T. k .102,

E. D. k .102 – 103 ,

M. T. k. 103,

D. S. k. 103,

K. Ł. k .103 – 104,

przesłuchanie powoda S. T. k. 111 – 112,

przesłuchanie pozwanego A. S. k .112 -113 .

W dniu 01.10.2011 r. strony zawarły pisemną umowę najmu lokalu, na podstawie której powód oddał w najem pozwanemu lokal na okres 1 roku, tj. od dnia 01.10.2011 r. do dnia 01.10.2012 r. Na podstawie tej umowy strony ustaliły czynsz najmu w kwocie 200 zł, płatnej do 10 –tego każdego miesiąca. Nadto najemca zobowiązał się do pokrywania opłat za zużycie energii, wody i za wywóz nieczystości.

Dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 01.10.2011 r. k. 22 – 23.

Pozwany w okresie najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego w ogóle nie dokonywał opłat czynszowych na rzecz powoda określonych w powyższej umowie. Zwracał się jednak do powoda o zapłatę kwoty 14 275,05 zł z tytułu zwrotu nakładów jakie poczynił na remont powyższego lokalu mieszkalnego. Pełnomocnik powoda w odpowiedzi na pismo pozwanego z dnia 18.07.2012 r. zawierające żądanie zapłaty powyższej kwoty, odmówił zapłaty, wzywając pozwanego do przywrócenia lokalu mieszkalnego z dniem zakończenia umowy najmu do stanu poprzedniego oraz do zapłaty kwoty 2 300 zł tytułem wymagalnego, zaległego czynszu najmu oraz udzielonej pożyczki. W powyższym piśmie pełnomocnik powoda argumentował, że powód nie wyraził zgody na dokonanie gruntownego remontu w przedmiotowym lokalu poza pomalowaniem ścian, co znalazło swoje odzwierciedlenie w obniżeniu należnego czynszu do kwoty 200 zł miesięcznie, natomiast wszelkie inne nakłady poczynione przez pozwanego (poza odmalowaniem ścian) były czynione na jego koszt, gdyż przedmiot najmu był przygotowany do umówionego użytku i nie wymagał jakichkolwiek nakładów, zaś pozwany obowiązany jest do przywrócenia przedmiotowego lokalu, z dniem zakończenia umowy najmu do stanu poprzedniego.

Dowód: wezwanie z dnia 26.07.2012 r. k. 24 – 27,

przesłuchanie powoda S. T. k. 111 – 112,

przesłuchanie pozwanego A. S. k. 112 -113.

Przed Sądem Rejonowym w Lubinie toczy się odrębna sprawa z powództwa A. S. przeciwko S. T. o zapłatę kwoty 14 275,05 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na lokal mieszkalny.

Okoliczności bezsporne .

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód wywodził swoje roszczenie o zapłatę zaległego czynszu w łącznej kwocie 2 000 zł z tytułu umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) zawartej z pozwanym w dniu 01.10.2011 r. Strony nie kwestionowały zapisów przedmiotowej umowy w zakresie ustalenia czynszu najmu w kwocie 200 zł oraz rocznego okresu obowiązywania umowy najmu. Między stronami istniał natomiast spór, co do istnienia obowiązku uregulowania przez pozwanego czynszu w wysokości dochodzonej pozwem. Pozwany twierdził, że strony umówiły się, że nie będzie musiał płacić czynszu w takim zakresie, w jakim pokryje się jego wysokość z kosztami remontu lokalu.

Zgodnie z art. 659§1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Istotnym elementem umowy najmu jest obowiązek zapłaty czynszu przez najemcę w zamian za udostępnienie rzeczy, w tym przypadku lokalu mieszkalnego, do używania.

W ocenie Sądu powód – przedkładając pisemną umowę najmu – udowodnił obowiązek uiszczenia przez pozwanego czynszu w wysokości 200 zł miesięcznie. Zatem to na pozwanym spoczywał ciężar udowodnienia, że strony umówiły się, że tego czynszu pozwany ma w ogóle nie płacić, lecz z dowodów zgromadzonych w sprawie taki stan faktyczny nie wynika. Po pierwsze pośrednim dowodem na okoliczność, że kwota 200 zł uwzględniała już konieczność nakładów są zeznania babki pozwanego- M. T.. Rzeczywiście z jej zeznań wynika, że powód wspominał jej o kwocie 500 zł czynszu. Zatem ustalony czynsz 200 zł jest tak niski, że wysoce prawdopodobne jest, że musiał uwzględniać obniżkę związaną z nakładami. Po drugie znamienne jest, że umowa pisemna była spisywana już po dokonaniu prawie wszystkich nakładów (pozwany remontował lokal od lipca, a umowę podpisano w październiku). Zatem nie było żadnych przeszkód, aby zawrzeć w niej kwestie wzajemnych rozliczeń stron na piśmie, co rozwiewałoby wszelkie wątpliwości. Skoro brak takich zapisów w umowie, tym bardziej należy dać wiarę powodowi, że była to kwota uwzględniająca konieczność nakładów.

Co do ustaleń dotyczących rozliczeń – zeznania świadków są wzajemnie sprzeczne, a poza tym świadkowie są związani ze stronami więzami rodzinnymi lub towarzyskimi, zatem nie są wiarygodni. Niektórzy świadkowie w ogóle nie mieli wiedzy na temat wzajemnych ustaleń stron, co do czynszu.

W ocenie Sądu dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy – wobec braku formalnego zarzutu potrącenia – nie mają znaczenia kwestie remontu. Umowa pisemna zawarta między stronami już po jego dokonaniu jest jasna i jednoznaczna. Zgodnie z zasadą swobody zawierania umów, wyrażoną w art. 353¹ k.c., strony mogą, pod pewnymi warunkami, swobodnie rozstrzygać o zakresie ich praw i obowiązków określonych w umowie. Jeżeli zatem strony w umowie najmu ustaliły, że wysokość czynszu najmu wynosi 200 zł miesięcznie, to najemca, w tym przypadku pozwany, przyjmuje na siebie obowiązek płacenia okresowego świadczenia pieniężnego na rzecz wynajmującego w zamian za udostępnienie mu do używania lokalu mieszkalnego. Z punktu widzenia obowiązku pozwanego do zapłaty czynszu najmu w wysokości określonej w umowie, nie ma znaczenia, czy strony uwzględniły przy obniżeniu wysokości czynszu wartość wszystkich nakładów poczynionych przez pozwanego na przedmiotowy lokal mieszkalny, czy też jedynie ich część. Faktem jest, że powód i pozwany zgodnie ustalili, że w związku z nakładami pozwanego na remont lokalu mieszkalnego obniżają wysokość czynszu najmu o kwotę 200 zł miesięcznie, a pozwany w umowie zobowiązał się do regulowania należności czynszowych w wysokości 200 zł miesięcznie. Z treści pisemnej umowy najmu lokalu z dnia 01.10.2011 r. nie wynika, aby strony zamierzały zaliczyć koszty remontu mieszkania na poczet określonych w tej umowie należności czynszowych obciążających pozwanego. W związku z tym pozwany niezależnie od wysokości wszystkich nakładów, jakie poniósł na lokal stanowiący własność powoda, zobowiązał się do płacenia czynszu najmu w kwocie 200 zł miesięcznie i powinien postępować zgodnie ze swoim obowiązkiem. Tym samym w okresie od października 2011 r. do lipca 2012 r. pozwany powinien zapłacić powodowi łączną kwotę czynszu najmu w wysokości 2 000 zł, czego jednak nie uczynił. Dlatego też roszczenie powoda z tego tytułu w zakresie objętym żądaniem pozwu zostało uwzględnione.

Sąd rozpoznał niniejszą sprawę wyłącznie przez pryzmat obowiązku najemcy do zapłaty umówionego czynszu. Niezależnie od tego, czy pozwanemu przysługuje wobec powoda roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez niego w związku z remontem i w jakiej wysokości, co jest kwestią sporną między stronami, orzeczenie w niniejszej sprawie w żaden sposób nie uniemożliwia A. S. dochodzenia swoich praw w odrębnym postępowaniu, co zresztą pozwany czyni w toczącym się innym postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Lubinie. Nie można uznać, że pozwany – reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika - podniósł zarzut potrącenia, ponieważ takiego oświadczenia nie złożył w żadnym z pism procesowych, ani w mowie końcowej.

Sąd na rozprawie w dniu 22.01.2013 r. oddalił wniosek dowodowy z nagrania rozmowy stron na przedłożonej przez pozwanego płycie CD z uwagi na to, że powyższe nagranie jest bardzo niewyraźne i nie dotyczy istoty sporu. Osoby uczestniczące w nagranej rozmowie w sposób emocjonalny wyrażają swoje stanowiska, niejednokrotnie przekrzykując się, co zagłusza wypowiedzi innych osób. Ponadto zgodnie z art. 227 kp.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, natomiast na powyższym nagraniu nie ma mowy o ustaleniach stron dotyczących czynszu, co zresztą potwierdził sam pozwany oświadczeniem do protokołu. Tym samym dowód z nagrania rozmowy stron na CD jest nieistotny dla sprawy o zapłatę zaległego czynszu, a na dodatek jedynie w niewielu miejscach jest w ogóle to nagranie zrozumiałe, przy czym znamienne jest, że praktycznie żadna wypowiedź nie pada ze strony właściciela lokalu – powoda. Krzyczy dziewczyna pozwanego, pozwany, ewentualnie żona powoda, która właścicielką lokalu nie była.

Odsetki ustawowe zostały zasądzone, na podstawie art. 481§1 i §2 k.c., od dnia 09.08.2012 r. do dnia zapłaty. W związku z tym, że pozwany w umowie najmu lokalu z dnia 01.10.2011 r. zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu do 10 – tego dnia każdego miesiąca, to wymagalność 10 rat czynszowych w łącznej kwocie 2 000 zł w dniu 09.08.2012 r. już nastąpiła, co skutkowało zasadnością żądania odsetek ustawowych od tego dnia do dnia zapłaty.

Rozstrzygnięcie Sądu w przedmiocie kosztów procesu zapadło na podstawie art. 98§1 k.p.c. i § 3 kpc oraz na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pozwany przegrał proces w całości, w związku z czym obowiązany jest do zwrotu powodowi kosztów procesu w łącznej kwocie 647,00 zł obejmującej: kwotę 30 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu, kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Sąd uznał, że nie zasługują na uwzględnienie wnioski powoda o zwrot kosztów dojazdu reprezentującego go adwokata na dwie rozprawy z W. do L. i z powrotem w łącznej kwocie 334,32 zł. Z treści art. 98§1 k.p.c. wynika, że zwrotowi podlegają wyłącznie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W ocenie Sądu, koszty dojazdu pełnomocnika z kancelarii mieszczącej się we W. do L. i z powrotem nie są uzasadnione i nie podlegają zwrotowi w sytuacji, kiedy powód zamieszkuje na terenie Sądu Rejonowego w Lubinie. Sprawa o zapłatę zaległego czynszu nie jest skomplikowana i powód mógł skorzystać przy dochodzeniu swojej należności przed Sądem z usług profesjonalnego pełnomocnika mającego kancelarię prawną w L., co nie wiązałoby się z koniecznością ponoszenia kosztów dojazdu pełnomocnika na odcinku 100 km w jedną stronę. Strona oczywiście ma prawo skorzystać z pełnomocnika, który jej odpowiada, powinna jednak wówczas liczyć się z konsekwencją uznania kosztów dojazdu pełnomocnika za niecelowe dla dochodzenia roszczeń. Inna byłaby sytuacja, gdyby powód mieszkał np. we W.. Wówczas zlecenie sprawy tamtejszemu pełnomocnikowi uzasadnione byłoby np. łatwiejszym kontaktem osobistym. Ale taka sytuacja nie zaistniała w tej sprawie.