

Sygn. akt I C 1640/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 20 marca 2013r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **SSR Agnieszka Ostrowska-Gołąbek**

Protokolant Ewelina Grudzień

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2013r. w Oleśnicy sprawy

Przy udziale stron:

powód **A. P., M. P.**

pozwany **Z. M.**

o zapłatę

- I. zasądza od pozwanego **Z. M.** solidarnie na rzecz powodów **A. P., M. P.** kwotę **328,99 (trzysta dwadzieścia osiem 99/100) złotych;**
- II. umarza postępowanie co do kwoty 21.481,66zł
- III. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 3.492,00zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z./

1. kal. 21 dni.

20.03.2013r.

**Sygn. akt I C 1640/12**

## UZASADNIENIE

Powodowie A. P. oraz M. P. wnieśli pozew, w którym domagali się zasądzenia od pozwanego Z. M. kwoty 21.481,66 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 10.740,83 złotych od dnia 26 września 2012r. i od kwoty 10.740,83 złotych od dnia 26 października 2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie podnieśli, iż od dnia 09 listopada 2011r. pozwany najmuje od powodów na cele prowadzonej działalności gospodarczej nieruchomości położoną we W.przy ulicy (...). Powodowie kupując w dniu 19 listopada 2011r. od Spółki (...) S.A.w W.w/w nieruchomości nabyli ją wraz z obciążeniem, którym były prawa i obowiązki pozwanego do tejże nieruchomości wynikające z zawartej ze Spółką (...) S.A.w dniu 01 listopada 2008r. umowy najmu. Powodowie tym samym wstąpili w miejsce dotychczasowego wynajmującego do umowy najmu zawartej wcześniej przez pozwanego ze spółką (...) S.A.Powodowie przejęli też od w/w spółki wszelkie prawa i obowiązki wynajmującego wynikające z w/w umowy najmu zachowując jednocześnie pozwanemu, jako najemcy określony w umowie sposób korzystania z nieruchomości, wysokość podstawowej stawki czynszu i opłat, które to należności od tej pory pozwany zobowiązany był płacić na rachunek powodów. Powodowie pismem z dnia 14 listopada 2012r. powiadomili pozwanego, iż wstąpili w stosunek najmu i zobowiązali pozwanego do uiszczenia

wszelkich należności na rachunek powodów. Pozwany zawiadomienie to przyjął i bez zastrzeżeń od listopada 2011r. do sierpnia 2012r. uiszczal na wskazany przez powodów rachunek czynsz i opłaty. Pozwany zalega z zapłatą na rzecz powodów czynszu najmu za wrzesień i październik 2012r. w wysokości 21.481,66 złotych, która to zaległość wynika z niezapłacenia na rzecz powodów dwóch rachunków nr (...)z dnia 05 września 2012r. i nr (...)z dnia 05 października 2012r. wraz z odsetkami liczonymi od dnia 26 września 2012r. i od dnia 26 października 2012r. Pozwany pismem z dnia 26 października 2012r. został wezwany do zapłaty w/w faktur ale nie zareagował na wezwanie.

W odpowiedzi na pozew pozwany Z. M. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie nieobciążanie kosztami procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, iż uznał zasadność roszczenia przy pierwszej czynności procesowej i w dniu 22 listopada 2012r. uiszczył w całości roszczenie na rzecz powodów. Ponadto wskazał, iż powodowie nie dochowali należytej staranności i nie doręczyli pozwanemu wezwania do zapłaty, awobec braku doręczenia rachunków, nie zostały one uregulowane. Pozwany niezwłocznie po ustaleniu sald wyrównałbrakujące kwoty, tym samym pozwany nie dał powodu do wytoczenia powództwa i uznał zasadność roszczenia przy pierwszej czynności procesowej, podnosząc jej umorzenie wskutek zapłaty. Stąd zasadnym jest, zdaniem pozwanego, obciążenie powodów kosztami procesu, względnie nie obciążanie pozwanego tymi kosztami.

W dniu 22 listopada 2012r. ( po wniesieniu pozwu 15 listopada 2012r.-data prezentaty na kopercie) pozwany zapłacił kwotę główną roszczenia, tj. 21.481,66 złotych .W związku z powyższym powodowie ograniczyli żądanie do kwoty 328,99 złotych tytułem skapitalizowanych odsetek liczonych od niezapłaconej przez pozwanego należności głównej wraz z kosztami postępowania w wysokości 3492 złotych.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 01 listopada 2008r. została zawarta umowa najmu pomiędzy (...) S.A. z siedzibą w W., a pozwanym Z. M.. Zgodnie z umową wynajmujący oddał w najem nieruchomość znajdującą się we W. przy ulicy (...). Strony uzgodniły, iż najemca płacić będzie wynajmującemu należność z tytułu najmu w wysokości 10.000 złotych powiększonej o podatek Vat w wysokości 22% w terminie do 25 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc najmu na wskazany na fakturze rachunek bankowy wynajmującego. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

#### ***Dowód: umowa najmu z dnia 01 listopada 2008r. k-4-6.***

Aktem notarialnym z dnia 09 listopada 2011r. Rep A nr (...)(...) S.A.z siedzibą w W.sprzedala powodom M. P.oraz A. P.nieruchomość znajdującą się we W.przy ulicy (...).

W związku z powyższą umową nabywcy powiadomili dotychczasowego najemcę –Z. M. o nabyciu rzeczowej nieruchomości i wstąpieniu z mocy prawa w miejsce dotychczasowego wynajmującego- Spółki (...) S.A. w stosunek najmu wynikający z umowy zawartej w dniu 01 listopada 2008r. W piśmie nabywcy wskazali numer rachunku bankowego, na jaki miały wpływać należności wynikające z umowy najmu.

#### ***Dowód: akt notarialny z dnia 09 listopada 2011r. k-7-13.***

W dniach 05 września 2012r. oraz 05 października 2012r. powodowie wystawili rachunki nr (...)r. oraz 1/10/2012 opiewając na sumy po 10.740,83 złote każdy. Rachunek z dnia 05 września 2012r. został wysłany do pozwanego listem poleconym w dniu 18 września 2012r. i pozwany otrzymał go w dniu 21 września 2012r. , zaś rachunek z dnia 1/10/2012 powodowie wysłali do pozwanego w dniu 09 października 2012r. , które to pismo pozwany otrzymał w dniu 12 października 2012r.

#### ***Dowód: rachunki nr (...)r. oraz (...)k-15-16, dowody nadania i otrzymania korespondencji przez pozwanego k-40-41.***

Pismem z dnia 26 października 2012r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty łącznej należności 21.481,66 złotych wraz z odsetkami w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania.

***Dowód: wezwanie ostateczne do zapłaty z dnia 26 października 2012r. k-17.***

W dniu 22 listopada 2012r. ( po wniesieniu pozwu 15 listopada 2012r.-data prezentaty na kopercie) pozwany zapłacił kwotę główną roszczenia, tj. 21.481,66 złotych ( bezsporne).

***Sąd zważył co następuje:***

W niniejszej sprawie okolicznością bezsporną pozostaje fakt, iż powodowie M. P. oraz A. P. wstąpili w stosunek najmu łączący pozwanego Z. M. ze Spółką (...) S.A.z siedzibą w W., wynikający z pierwotnej umowy najmu zawartej w dniu 01 listopada 2008r. Na skutek sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem w/w umowy powodowie jako nowi właściciele poinformowali pozwanego o konieczności regulowania wszelkich należności na rachunek bankowy powodów. Jak wynika z materiału dowodowego pozwany nie kwestionował konieczności uiszczania czynszu najmu na rzecz powodów, jako nowych właścicieli wynajmowanej przez niego nieruchomości, wskazywał natomiast, iż wobec zapłacenia należności głównej wynikającej z pozwu nie dał on powodu do wytoczenia sprawy.

W ocenie Sądu nie sposób zgodzić się z takowym stanowiskiem.

Z dokumentów przedłożonych do akt sprawy wynika, iż powodowie wystawili pozwanemu dwa rachunki : jeden z dnia 05 września 2012r. nr (...)oraz z dnia 05 października 2012r. nr (...). Każdy z rachunków opiewał na kwotę 10.740,83 złotych . Rachunek z dnia 05 września 2012r. został wysłany do pozwanego listem poleconym w dniu 18 września 2012r. i pozwany otrzymał go w dniu 21 września 2012r. –czyli na trzy dni przed terminem płatności , zaś rachunek z dnia (...)powodowie wysłali do pozwanego w dniu 09 października 2012r. , które to pismo pozwany otrzymał w dniu 12 października 2012r. , czyli na czternaście dni przed terminem płatności. Na powyższą okoliczność powodowie przedłożyli bowiem dowody nadania korespondencji do pozwanego oraz potwierdzenia ich odbioru przez zobowiązanego. Ponadto pismem z dnia 14 listopada 2011r. powodowie poinformowali pozwanego, iż wstąpili w stosunek najmu i wszelkie należności tytułem czynszu pozwany winien był od tego momentu regulować na rzecz powodów w terminie określonym w umowie z dnia 01 listopada 2008r., tj. do dnia 25 każdego miesiąca. Bezspornym w sprawie pozostaje fakt, iż pozwanym uregulował zobowiązanie główne już po wniesieniu pozwu do Sądu, przy czym do dnia 22 listopada 2012r. (data dokonania przelewu na rzecz powodów) pozwany nie informował wynajmujących o trudnościach w zapłacie żądanej należności, nie kierował do nich żadnej korespondencji wnosząc o ewentualne wydłużenie terminu do spłacenia w/w kwoty. Tym samym nie sposób przyjąć, iż pozwany nie dał powodu do wytoczenia postępowania, skoro przesłanką wniesienia pisma procesowego do Sądu ( nadania go w placówce pocztowej) był właśnie fakt nieuregulowania należności począwszy od dnia otrzymania pierwszego z w/w rachunków przez pozwanego, tj. od dnia 21 września 2012r. Zauważyć ponadto należy, iż powodom należą się odsetki ustawowe w związku z faktem, iż należność została zapłacona po terminie wynikającym z umowy najmu ( art.481§1 k.c.).Powodowie wzywali pozwanego do zapłaty tychże odsetek już w piśmie z dnia 26 października 2012r., jednakże pomimo doręczenia korespondencji pozwanemu nie zostały one uregulowane w terminie podanym w tymże wezwaniu. Odsetki te zostały skapitalizowane przez powodów i winny być przez pozwanego zapłacone, co znalazło swoje odzwierciedlenie w pkt I orzeczenia. Wobec uregulowania należności głównej Sąd umorzył postępowanie co do kwoty 21.481,66 złotych, zaś orzeczenie o kosztach oparł na przepisie art.98 k.p.c., uznając, iż po stronie pozwanego brak jest przesłanek o jakich mowa w treści art.101 k.p.c. uzasadniających odstąpienie od obciążania kosztami pozwanego.