

Sygnatura akt I C 1201/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 8 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Julia Ratajska

Protokolant: Bartłomiej Katarzyński

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2016 r. S.

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko M. K. (1), J. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych M. K. (1) i J. K. solidarnie na rzecz powódki S. K. kwotę 9.531,03 zł (dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści jeden złotych trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 9.406,02 zł (dziewięć tysięcy czterysta sześć złotych dwa grosze) od dnia 31 października 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, a następnie z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 9.406,02 zł (dziewięć tysięcy czterysta sześć złotych dwa grosze) od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie co do kwoty 1500 zł (tysiąc pięćset złotych);

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pozostawia referendarzowi sądowemu orzekając, iż pozwani powinni ponieść solidarnie 86% kosztów poniesionych przez powódkę.

SSR Julia Ratajska

Sygn. akt I C 1201/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 stycznia 2015 r. powódka S. K. wystąpiła przeciwko M. K. (1) i J. K. o zapłatę solidarnie kwoty 11 032,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 31 października 2014 r. do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 30 września 2013 r. wynajęła pozwanym lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w S.. Wyjaśniła przy tym, że umowa najmu została zawarta na czas oznaczony do dnia 30 września 2014 r., tymczasem pozwani już w dniu 23 lutego 2014 r. złożyli oświadczenie o jej wypowiedzeniu ze skutkiem na dzień 1 marca 2014 r. Powódka podniosła, iż z uwagi na umowne określenie okresu trwania najmu pozwani nie byli uprawnieni do złożenia oświadczenia w powyższym zakresie, stąd pozostają zobowiązani do uiszczenia na jej rzecz czynszu za cały określony w umowie okres, tj. do końca września 2014 r. Podała, iż na dochodzoną pozwem należność składa się kwota czynszu za okres 7 miesięcy, tj. od marca do września 2014 r. powiększona o skapitalizowane odsetki ustawowe w łącznej kwocie 532,10 zł, liczone odrębnie dla kwoty jednorazowego czynszu od dnia 11. każdego miesiąca spornego okresu. Wyjaśniła jednocześnie, iż zgodnie z umową czynsz w kwocie 1 500 zł był płatny do 10.

dnia każdego miesiąca. Końcowo zaznaczyła, że pozwani pismem z dnia 30 października 2014 r. zostali wezwani do zapłaty dochodzonych należności, jednakże nie uczynili zadość jej żądaniu.

Nakazem zapłaty z dnia 25 lutego 2015 r. (k. 4v), wydanym w elektronicznym postępowaniu upominawczym o sygn. akt VI Nc-e 133829/15, Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie uwzględnił powództwo w całości.

Sprzeciw od powyższego orzeczenia wnieśli pozwani M. K. (1) i J. K. (k. 5, 6v), zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu zajętego stanowiska procesowego podali, iż rozwiązanie przez nich umowy najmu nastąpiło z uwagi na nieterminowy i nierzetelny sposób jej wykonywania przez powódkę. Podkreśli, iż o fakcie wypowiedzenia umowy powódka została poinformowana z wyprzedzeniem, a od czasu przekazania jej kluczy do lokalu, znajduje się ona w jego dyspozycji.

W piśmie procesowym z dnia 3 lipca 2015 r. (k. 77) strona powodowa zaprzeczyła, aby umowa najmu była przez nią wykonywana nieterminowo i nierzetelnie, stwierdzając, że twierdzenia pozwanych w powyższym zakresie są gołosłowne. Podkreśliła nadto, iż z uwagi na obowiązywanie umowy najmu przez cały okres, na jaki była zawarta, powódka nie mogła dysponować przedmiotem najmu. Wskazała przy tym, iż umowa nie uzależniała konieczności uiszczenia czynszu od faktycznego korzystania najemców z lokalu, stąd fakt wydania powódce kluczy pozostawał bez wpływu na obowiązek uiszczenia na jej rzecz przedmiotowego świadczenia.

Ustosunkowując się do powyższych twierdzeń pozwany J. K. w piśmie procesowym z dnia 11 września 2015 r. podniósł zarzut braku legitymacji procesowej powódki, wskazując, iż nie posiada ona żadnego tytułu prawnego do wynajętego mu lokalu. Powyższa okoliczność, zdaniem pozwanego, wpłynęła także na bezskuteczność zawartej przez strony umowy najmu. W rezultacie stwierdził, iż nie jest wykluczone, że pozwani będą w przyszłości obowiązani uiszczać na rzecz właściciela lokalu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z niego, co w kontekście uwzględnienia żądania powódki byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). W dalszej kolejności pozwany podniósł, iż umowę najmu zawarł od wpływem błędu w rozumieniu art. 84 k.c. Zgłosił także zarzut potrącenia z wierzytelnością dochodzoną przez powódkę z przysługującą mu wobec powódki wierzytelnością w kwocie 1 500 zł z tytułu zwrotu uiszczonej na jej rzecz kaucji.

Na rozprawie w dniu 3 marca 2016 r. powódka przyznała, że kaucja uiszczona przez pozwanych przy zawarciu umowy nie została im zwrócona. W związku z powyższym cofnęła pozew w zakresie kwoty 1 500,00 zł tytułem czynszu najmu za marzec 2014 r. i w tym zakresie zrzekła się roszczenia. Potwierdziła jednocześnie, iż nie była właścicielem wynajmowanego lokalu, jednakże posiadała do niego tytuł prawny na podstawie umowy użyczenia z dnia 1 lipca 2013 r., przyznającej jej prawo do oddania go w wynajem. Powódka zaprzeczyła, aby pozwani zawierając z nią umowę najmu spornego lokalu znajdowali się pod wpływem błędu uzasadniającego uchylenie się od skutków złożonego oświadczenia woli. Pozwana M. K. (1) podniosła natomiast, iż powódka pomimo braku stosownych postanowień umownych, zobowiązywała pozwanych do regulowania opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu, tj. za wodę i gaz. Wskazała, iż z tytułu dokonanych przez pozwanych opłat z tytułu zużycia mediów powstała nadpłata w kwocie 1 798,83 zł, która nie została im zwrócona.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy użyczenia z dnia 1 lipca 2013 r. zawartej na czas nieokreślony, M. K. (2) oddała S. K. do bezpłatnego używania należący do niej lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...). Zgodnie z przedmiotową umową biorąca do używania była uprawniona do podnajmowania lokalu lub jego części i pobierania z tego tytułu na swoją rzecz czynszu.

W dniu 30 września 2013 r. S. K. zawarła z M. K. (1) i J. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w S.. Pierwotnie stroną umowy był także trzeci najemca, jednakże w dniu 26 stycznia 2014 r. wyprowadził się z lokalu, a umowa najmu pozostała w mocy jedynie wobec wyżej wymienionych wynajmujących. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 października 2013 r. do dnia 30 września 2014 r. Stosownie do treści §2 ust. 1 umowy czynsz najmu wynosił 1.500 zł miesięcznie i był płatny z góry do 10. dnia każdego miesiąca na rachunek

bankowy wynajmującej. Nadto najemcy zobowiązali się do pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat na fundusz remontowy obciążających przedmiotowy lokal oraz do regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych za prąd, telewizję i internet (§ 2 ust. 2 umowy). Przy zawarciu przedmiotowej umowy najemcy wręczyli S. K. kaucję w kwocie 1500 zł na pokrycie wynikających z umowy należności. Zgodnie z § 5 ust. 2 umowy zwrot kaucji miał nastąpić w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu.

Dowód:

- umowa użyczenia lokalu z dn. 01.07.2013 r. k. 62;

- umowa najmu lokalu z dn. 30.09.2013 r. k. 22-24;

Od 1 września 2013 r. spółdzielnia mieszkaniowa podniosła obciążające wynajmowany lokal opłaty związane z kosztami zarządu nieruchomością wspólną oraz opłatą na fundusz remontowy do kwoty 792,72 zł.

Pismami z dnia 23 lutego 2014 r. M. K. (1) i J. K. złożyli wobec wynajmującej oświadczenie, iż wypowiadają umowę najmu z dniem 1 marca 2014 r. z uwagi na brak możliwości uiszczania podwyższonych opłat i rachunków związanych z wynajęciem i korzystaniem z lokalu. Najemcy opróżnili zajmowany lokal.

Pismem z dnia 30 października 2014 r. S. K. wezwała M. K. (1) i J. K. do zapłaty kwoty 13 142,69 zł, a tym kwoty 11 032,10 zł tytułem nieuiszczonego czynszu, powiększonej o skapitalizowane odsetki w kwocie 532,10 zł oraz kwoty 1 775,85 zł tytułem zaległych opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu.

Niesporne, nadto dowód:

- zawiadomienie k. 64

- pismo pozwanego z dn. 23.02.2014 r. k. 25;

- pismo pozwanej z dn. 23.02.2014 r. k. 26;

- wezwanie do zapłaty z dn. 30.10.2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 27-28;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało częściowemu umorzeniu, zaś w pozostałym zakresie okazało się w przeważającej części zasadne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż w pierwotnym żądaniu pozwu powódka wystąpiła z powództwem o zapłatę kwoty 11 032,10 zł. Następnie na rozprawie w dniu 3 marca 2016 r. cofnęła pozew co do kwoty 1 500 zł i zrzekła się w tym zakresie roszczenia. Wyjaśniła przy tym, iż wskazana kwota stanowiła uiszczoną przez pozwanych kaucję, która nie została im zwrócona. Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może zostać cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.). Pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa (art. 203 § 2 k.p.c.). W ocenie sądu, brak było podstaw do uznania częściowego cofnięcia pozwu w rozpoznawanej sprawie za niedopuszczalne, dlatego też na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c. orzeczono jak w punkcie II sentencji wyroku.

Strona powodowa w niniejszej sprawie dochodziła od pozwanych zapłaty z tytułu czynszu najmu za okres od kwietnia do końca września 2014 r., powiększonego o odsetki ustawowe. Z uwagi na przywołane przez stronę powodową okoliczności należało uznać, iż podstawę prawną jej żądania stanowił art. 659 §1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W zakresie zaś roszczenia o odsetki żądanie pozwu

znajdowało postawę w treści art. 481 § 1 k.c., w myśl którego 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 okolicznościach rozpoznawanej sprawy strony nie wiodły sporu odnośnie faktu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w S. przy ul. (...) na czas oznaczony do dnia 30 września 2014 r. Nie kwestionowały także treści wymienionej umowy, która sporządzona została w formie pisemnej. Pozwany J. K. podważył jednak skuteczność jej zawarcia podnosząc, iż powódka nie była właścicielem przedmiotowego lokalu. Powołując się na powyższą okoliczność pozwany podniósł przy tym w sprawie zarzut braku legitymacji procesowej po stronie powódki. Nadto powołał się na wadę oświadczenia woli o zawarciu umowy najmu w postaci błędu istotnego w rozumieniu art. 84 k.c., a także podniósł zarzut potrącenia.

Pomiędzy stronami spornymi pozostawały jednak przede wszystkim okoliczności odnoszące się do skuteczności wypowiedzenia umowy przez pozwanych, co determinowało dalszy spór odnośnie tego, czy w okresie od kwietnia do końca września 2014 r. powódka uprawniona była do pobierania przewidzianego w umowie czynszu.

Ustalenia w zakresie okoliczności faktycznych sąd poczynił w oparciu o ujawnione w sprawie dowody z dokumentów, których autentyczności i mocy dowodowej, nie negowała żadna ze stron. Sąd również nie powziął wątpliwości co do ich wiarygodności.

W pierwszym rzędzie rozważenia sądu wymagała zasadność zgłoszonego zarzutu braku legitymacji procesowej oraz bezskuteczności zawartej umowy najmu. W ocenie dostarczony przez strony materiał dowodowy jednoznacznie wskazywał, iż powódka była uprawniona do zawarcia umowy najmu spornego lokalu. Żaden z przepisów Kodeksu cywilnego nie uzależnia możliwości oddania lokalu w najem od dysponowania w stosunku do niego prawem własności. Przeciwnie, art. 6882 k.c. dopuszcza możliwość podnajmu lokalu także przez najemcę, uzależniając jedynie dokonanie takiej czynności prawnej od uzyskania zgody wynajmującego. Powódka przedłożyła tymczasem umowę użyczenia lokalu, z której wyraźnie wynikało jej uprawnienie do oddania go w najem i pobierania z tego tytułu czynszu. W konsekwencji sąd ocenił zarzut pozwanego jako bezzasadny.

W dalszej kolejności zauważyć należało, że pozwany J. K. powołując się na wadliwość złożonego oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia z powódką umowy najmu, tj. znajdowania się pod wpływem błędu, zachował w tym zakresie całkowitą bierność dowodową. Nie wyjaśnił nawet na czym owy błąd miał polegać. W tym stanie rzeczy, w obliczu konsekwentnego stanowiska powódki, kwestionującej stanowisko pozwanego, jego twierdzenia okazały się niewystarczające dla uznania zasadności podniesionego zarzutu. Ponieważ ciężar dowodu na zasadzie art. 232 k.p.c. i 6 k.c. spoczywał na pozwanym, który w okoliczności niedojścia umowy do skutku z powodu wady oświadczenia woli upatrywał przesłanki oddalenia powództwa, to również pozwanego obciążały procesowe konsekwencje braku właściwej inicjatywy dowodowej.

Przechodząc zaś do rozszczenia obejmującego czynsz najmu za objęty sporem okres, tj. od kwietnia 2014 r. do końca września 2014 r. należało najpierw ustalić okres trwania zawartej przez strony umowy. W sprawie niespornym pozostawało, że przedmiotową umowę zawarto na czas określony od dnia 30 kwietnia 2015 r. Nie zawierała przy tym żadnych postanowień odnośnie możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia. Zgodnie z art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Przy braku takich postanowień umownych, strony tracą prawo do wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu. Skoro bowiem najem zawarty na czas oznaczony może zostać wypowiedziany w przypadkach określonych w umowie, to strony mogły poza zasięgiem przepisów bezwzględnie obowiązujących dowolnie określić przyczyny wypowiedzenia umowy tak, aby zabezpieczyły ich interesy. W przypadku braku takich zapisów nie jest dopuszczalne jej wypowiedzenie na podstawie całkowitej uznaniowości jednej ze stron. W takich sytuacjach na podstawie jednej z podstawowych zasad prawa cywilnego, jaką jest zasada swobody umów, pozostaje wyłącznie możliwość późniejszego rozwiązania umowy najmu na podstawie zgodnego porozumienia stron. W ocenie sądu, z uwagi na fakt, iż w przedmiotowej sprawie nie doszło do zgodnego z wolą stron zakończenia umowy przed

terminem, łączące strony zobowiązanie wynikające ze stosunku najmu trwało do dnia 30 września 2014 r. i do tej daty strony obowiązane były do wzajemnego spełniania przewidzianych w niej świadczeń. Ostatecznie więc sąd ustalił, iż pozwani obowiązani byli uiszczać na rzecz powódki przewidziany w umowie czynsz i inne opłaty przez cały objęty żądaniem pozwu okres.

Zgodnie z 2 ust. 1 umowy czynsz najmu wynosił 1.500 zł miesięcznie i był płatny z góry do 10. dnia każdego miesiąca. Jako że termin płatności każdego świadczenia z tytułu czynszu był wyraźnie określony, brak uregulowania płatności za okres od kwietnia do końca września 2014 r. uzasadniał w świetle art. 481 § 1 k.c. naliczanie przez powódkę odsetek za opóźnienie od 11. dnia każdego kolejnego miesiąca w stosunku do każdego ze świadczeń. Powódka podała przy tym, iż suma tych odsetek, liczonych do dnia 30 października 2014 r. wynosi 523,10 zł. Sąd celem weryfikacji twierdzeń powódki dokonał stosownych wyliczeń w tym zakresie. Suma odsetek ustawowych od czynszu za miesiąc marzec 2014 r. wyniosła 125,01 zł (w tym zakresie strona powodowa nie dokonała cofnięcia pozwu), za kwiecień 2014 r. – 108,45 zł, maj 2014 r. – 92,42 zł, czerwiec 2014 r. – 75,86 zł, lipiec 2014 r. – 59,84 zł, sierpień 2014 r. – 42,74 zł oraz za wrzesień 2014 r. – 26,71 zł. Suma powyższych wartości, stanowiąca kwotę należnych powódce odsetek wyniosła zatem 531,03 zł.

W kontekście wyżej poczynionych rozważań bezzasadny okazał się zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia dochodzonej wierzytelności z uwagi na brak rozliczenia uiszczonych przez pozwaną kaucji. Powódka dokonując cofnięcia pozwu w zakresie żądania zapłaty czynszu za miesiąc marzec 2014 r. zaliczyła bowiem przedmiotową wpłatę na poczet dochodzonych należności z tytułu czynszu.

W ocenie sądu powódka była również uprawniona do uzyskania dalszych odsetek od należności głównej oraz skapitalizowanych odsetek na dzień wniesienia pozwu. Sąd orzekł o dalszym obowiązku uiszczania odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty od dnia następującego po dniu wezwania pozwaną do zapłaty, tj. od dnia 31 października 2014 r. do dnia zapłaty. Orzekając w tym przedmiocie sąd miał jednocześnie na względzie, iż zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 481 § 2 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie – w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Wzmiankowany przepis został znowelizowany ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1830), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. (art. 57 ustawy). Dlatego też w zakresie odsetek sprzed daty 1 stycznia 2016 r. należało zasądzić odsetki ustawowe, zgodnie z poprzednim brzmieniem art. 481 § 2 k.c., wedle którego, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona należą się odsetki ustawowe.

Ostatecznie więc powództwo podlegało uwzględnieniu co do kwoty 9 531,03 zł, o czym orzeczono w punkcie I wyroku, zaś ponad zasądzoną kwotę powództwo podlegało oddaleniu, co znalazło odzwierciedlenie w punkcie trzecim.

Sąd na podstawie art. 108 zdanie drugie k.p.c. pozostawił rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu orzekając, iż pozwani powinni ponieść solidarnie 86 % kosztów poniesionych przez powódkę. Sąd miał bowiem na względzie, iż postępowanie ponad zasądzoną kwotę – odpowiadającą 86 % pierwotnego żądania pozwu – zostało w części umorzone, a w części oddalone. Zdaniem Sądu powódka już w dacie wytoczenia powództwa powinna była rozliczyć kaucję mieszkaniową uiszczoną przez pozwaną, a zatem w tym zakresie przegrała spór.

SSR Julia Ratajska

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi powódki,
3. przedłożyć akta z pismem lub za 30 dni od wykonania.

SSR Julia Ratajska