

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 4 sierpnia 2015 roku

wydanego w postępowaniu uproszczonym

Powódka K. Ż. pozwem z dnia 24 listopada 2013 roku zażądała zasądzenia od pozwanych K. U. (1) i M. Z. na swoją rzecz kwoty 1.340,40 złotych z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia 6 listopada 2013 roku do dnia zapłaty oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W uzasadnieniu podała, że strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego. Wskazała, że z tego tytułu pozwane nie zapłaciły czynszu najmu ani innych opłat, do których były zobowiązane na podstawie umowy. Na należność dochodzoną pozwem składały się: czynsz za listopad 2013 roku w wysokości 850 złotych opłat z tytułu eksploatacji lokalu w wysokości dwukrotnie po 245,20 złotych.

Nakazem zapłaty z dnia 15 stycznia 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie nakazał pozwanym zapłacić na rzecz powódki kwotę 1.340,40 złotych z odsetkami oraz kosztami procesu.

Powyższemu nakazowi zapłaty pozwane sprzeciwiły się, zaskarżając go w całości. To doprowadziło do utraty mocy nakazu zapłaty. W sprzeciwie wniosły o oddalenie powództwa i podniosły, że umowa najmu została rozwiązana bez wypowiedzenia dnia 3 października 2013 roku z przyczyn leżących po stronie powódki. Nadto podniosły, że uchyliły się od umowy najmu zawartej pod wpływem błędu. Ostatecznie podniosły, że lokal nie nadawał się do zamieszkania.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pod koniec września 2013 roku pozwane K. U. (1) i M. Z. spotkały się z powódką K. Ż. w związku z zamiarem zawarcia umowy najmu. Spotkanie odbyło się w S. w lokalu przy ul. (...). W tym czasie lokal ten był remontowany po poprzednich najemcach. Był to standardowy remont polegający na malowaniu ścian i uzupełnianiu ubytków. Strony ustaliły, że wydanie lokalu nastąpi 1 października 2013 roku i do tego czasu remont zostanie zakończony.

Dowód:

- zeznania świadka O. Ż., k. 81-82;
- zeznania powódki, k. 147-148;
- zeznania pozwanych, k. 148-149;

Dnia 29 września 2013 roku powódka wydała pozwanym klucz do tego lokalu, zaś te wprowadziły się tam tego samego dnia. W tym czasie remont był zakończony. Pozostały jedynie do usunięcia zabrudzenia związane z remontem takie jak: usunięcie taśm malarskich, zamontowanie kontaktów, założenie kratki na otwory wentylacyjne, założenie obudowy oświetlenia. Unosił się także zapach farby. Strony ustaliły, że pozwane uprzątnęły lokal po remoncie

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- dokumentacja fotograficzna, k. 32-34;
- zeznania świadka O. Ż., k. 81-82;
- zeznania świadka R. W., k. 120;

- zeznania świadka A. U., k. 141;
- zeznania świadka M. B., k. 141v;
- zeznania świadka E. U., k. 141v-142;
- zeznania świadka K. U. (2), k. 146-147;
- zeznania powódki, k. 147-148;
- zeznania pozwanych, k. 148-149;

Dnia 1 października 2013 roku powódka zawarła z pozwanymi umowę najmu tego lokalu. Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 850 złotych miesięcznie. Zgodnie z treścią § 5 umowy, najemcy obowiązani byli uiszczać opłaty za: gaz, wodę, wywóz śmieci, konserwację budynku i domofonu, eksploatację i konserwację dźwigów, centralne ogrzewanie, internet, telewizję kablową oraz inne opłaty wynikającej z eksploatacji tego lokalu. Umowa została zawarta w formie pisemnej między powódką a pozwaną K. U. (1) oraz w formie ustnej z pozwaną M. Z.. Jednocześnie strony ustaliły, że przedmiot najmu będzie wyposażony w meble i inne urządzenia wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym.

Dowód:

- umowa, k. 5-6, 63-64;
- protokół, k. 7, 65;
- zeznania powódki, k. 147-148;
- zeznania pozwanych, k. 148-149;

Dnia 3 października 2013 roku pozwane złożyły powódce oświadczenie o rozwiązaniu najmu.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- zeznania powódki, k. 147-148;
- zeznania pozwanych, k. 148-149;

Pismami z dnia 17 października 2013 roku powódka wezwała pozwane do zapłaty kwoty 850 złotych oraz należnościami wynikającymi z tytułu nieuiszczonych opłat za eksploatację lokalu.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pisma z dnia 17.10.2013 r., k. 8-10;

Pismem z dnia 24 października 2013 roku pozwana K. U. (1) poinformowała powódkę o uchyleniu się od skutków prawnych złożonych w ramach umowy najmu oświadczeń woli.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z dnia 24.10.2013 r., k. 11-12;

W okresie od października do listopada 2013 roku opłaty za użytkowanie lokalu wynosiły po 245,20 złotych miesięcznie.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- informacja spółdzielni, k. 14;
- potwierdzenie przelewu, k. 15-16;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało uzasadnione w całości.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, zgodnie z treścią art. 6 k.c., powódka winna była wykazać, że łączyła ją umowa najmu lokalu z pozwanymi. Nadto winna była wykazać wysokość roszczenia.

Zawarcie umowy między stronami było bezsporne. Nadto okoliczność ta wynikała z przedstawionej przez strony umowy. Co prawda umowa została podpisana jedynie przez powódkę i pozwaną K. U. (1), lecz podczas przesłuchania w charakterze strony, pozwana M. Z. oświadczyła, że akceptowała treść umowy i oświadczyła, że umowa ta wiązała także ją. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Z §4 umowy wynikało, że czynsz najmu lokalu wynosi 850 złotych, zaś w § 5 strony określiły zobowiązanie z tytułu opłat za eksploatację lokalu. Bezsporne był to, że koszt ten wynosił miesięcznie 245,20 złotych. Nadto wynika to z informacji spółdzielni mieszkaniowej. W takim stanie rzeczy roszczenie powódki dotyczące czynszu najmu za listopad 2013 roku w wysokości 850 złotych oraz opłat za eksploatację lokalu w październiku i listopadzie 2013 roku wynoszących łącznie 490,40 złotych było zasadne.

W toku procesu pozwane podniosły, że uchyliły się od skutków prawnych oświadczeń dotyczących najmu złożonych pod wpływem błędu. Zgodnie z treścią art. 84 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Ustawodawca ograniczył dopuszczalność uchylenia się od skutków prawnych złożenia określonego oświadczenia woli jedynie w odniesieniu do błędu istotnego, a zatem uzasadniającego przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożąby oświadczenia tej treści. Pozwane nie przedstawiły żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że w chwili składania oświadczeń woli dotyczących najmu pozostawały pod wpływem błędu w rozumieniu art. 84 § 2 k.c. Na tę okoliczność przedstawiły jedynie bezsporne oświadczenia, z których wynikało, że w chwili zawierania umowy lokal był bezpośrednio po remoncie. W ocenie sądu okolicznością powszechnie znaną jest fakt, że bezpośrednio po remoncie, obejmującym malowanie ścian, w lokalu może unosić się zapach farby, z czego pozwane musiały zdawać sobie sprawę. W ocenie sądu nie sposób przyjąć, by za błąd uznać także pozostałości po remoncie, takie jak taśmy malarskie a nawet niedokończone prace. Zważyć należy, że w chwili zawierania umowy pozwane zdawały sobie sprawę ze stanu lokalu. Nadto z zeznań świadka K. U. (2) wynikało, że był gotowy do zamontowania kontaktów oraz obudowy na punkty świetlne.

Sąd uznał również, że pozwane dnia 3 października 2013 roku złożyły oświadczenie o rozwiązaniu umowy. Fakt ten nie był kwestionowany. Sporna pozostawała ocena skutków tego oświadczenia. Zgodnie z treścią art. 664 § 1 i 2 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Z powyższego wynika, że skutek w postaci rozwiązania umowy bez wypowiedzenia następuje jedynie w razie istnienia wad rzeczy, które uniemożliwiają używanie rzeczy. Zwrócić należy, że ani nieusunięci taśm malarskich, ani brak kontaktów lub obudowy punktów świetlnych nie uniemożliwia korzystania z rzeczy. W toku procesu pozwane podnosiły, że za taką wadę należy uznać

brak drugiego łóżka. Niemniej jednak należy zauważyć, że z umowy wynikało, że w przedmiocie najmu ma znajdować się jedna kanapa podwójna. Z żadnego innego dowodu nie wynikało, by w lokalu miały zostać oddane pozwanym do dyspozycji dwa łóżka. Należy również zauważyć, że najem stanowi oddanie do używania określonego przedmiotu, a więc w tym przypadku lokalu mieszkalnego. Wyposażenie tego lokalu nie stanowi natomiast elementu istotnego z punktu widzenia najmu. To oznacza, że brak dodatkowego łóżka nie może rozstrzygać o przydatności lokalu do użytku w rozumieniu art. 664 k.c. Nadto należy zauważyć, że zgodnie z treścią art. 664 § 3 k.c. powyższe roszczenia nie przysługują najemcy, jeżeli o wadach wiedział w chwili zawierania umowy. Z treści załącznika do umowy wynikało, że pozwane wiedziały, że w lokalu będzie jedna kanapa podwójna.

W takim stanie rzeczy przyjąć należało, że oświadczenie o rozwiązaniu najmu mogło stać się skuteczne po upływie okresu wypowiedzenia, który zgodnie z § 12 umowy wynosił miesiąc i przypadał na koniec miesiąca. Skoro bezsporne było to, że wypowiedzenie zostało złożone 3 października 2013 roku stawało się skuteczne z upływem listopada 2013 roku.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd orzekł jak w pkt I sentencji.

O kosztach procesu orzeczono odpowiednio do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na poniesione przez powódkę koszty procesu składały się: opłata sądowa w wysokości 30 złotych oraz zastępstwo procesowe wraz z opłatą skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 617 złotych. W takim stanie rzeczy orzeczono jak w pkt II sentencji.