

Sygn. akt: I 1 C 3291/14 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Piotr Jędrzejewski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Maja Żyrek

po rozpoznaniu w dniu 4 maja 2016 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa E. W. przeciwko P. L. oraz z powództwa P. L. przeciwko E. W.

o zapłatę

I. Uchyla wyrok zaoczny wydany w niniejszej sprawie przez Sąd Rejonowy w Gdyni w dniu 8 kwietnia 2015 r.

II. Zasądza od pozwanej P. L. na rzecz powódki E. W. kwotę 2.800 zł (dwa tysiące osiemset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot :

- 1.400 zł od dnia 11 listopada 2014 r. do dnia zapłaty,

- 1.400 zł od dnia 11 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,

III. Umarza postępowanie co do powództwa głównego co do kwoty 61,71 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

IV. Oddala powództwo główne w pozostałej części.

V. Zasądza od pozwanej P. L. na rzecz powódki E. W. kwotę 75 zł (siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu co do powództwa głównego.

VI. Zasądza od powódki E. W. na rzecz pozwanej P. L. kwotę 172,50 zł (sto siedemdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu co do powództwa głównego.

VII. Zasądza od pozwanej wzajemnej E. W. na rzecz powódki wzajemnej P. L. kwotę 500,71 zł wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 7 października 2015 r. do dnia zapłaty.

VIII. Oddala powództwo wzajemne w pozostałej części.

IX. Kosztami procesu związanymi z powództwem wzajemnym obciąża pozwaną (powódkę wzajemną) uznając je za uiszczone w całości.

UZASADNIENIE

Powódka E. W. wniosła o zasądzenie od pozwanej P. L. kwoty 3.700 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot: 1.850 zł od dnia 10 listopada 2014 r. do dnia zapłaty, 1.850 zł od dnia 10 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem lokalu przy ul. (...) w G., który zajmowała pozwana na podstawie umowy najmu zawartej na rok. Miała uiszczać miesięczny czynsz w wysokości 1.850 zł do dnia 10 każdego miesiąca. 10 listopada 2014 r. konkubent pozwanej powiadomił powódkę telefonicznie, iż wraz z pozwaną wyprowadzili się z lokalu. W obecnie powódki wywiedzenie powinno zostać dokonane z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia, jednak pozwana nie zamierzała regulować tych należności.

(pozew – k. 3-4)

Wyrokiem zaocznym z dnia 8 kwietnia 2015 r., Sąd Rejonowy w Gdyni uwzględnił żądanie pozwu oddalając powództwo, jedynie w części dotyczącej jednego dnia od którego powódka mogła domagać się odsetek ustawowych.

(wyrok zaoczny – k. 22)

Od powyższego wyroku zaocznego pozwana wniosła sprzeciw, w którym zaskrzyła go w całości, wskazując, iż zaprzecza by w związku z zamieszkiwaniem w spornym lokalu była zobowiązana do poniesienia czynszu najmu za miesiąc listopad 2014 r., gdyż umowę rozwiązała w dniu 30 września 2014 r. z powodu braku pieniędzy.

(sprzeciw od wyroku zaocznego – k.33-34)

Jednocześnie pozwana wniosła pozew wzajemny w którym domagała się zasądzenia od powodowi kwoty 4.067 z odsetkami od dnia 30 września 2015 r. wskazując, iż powódka wniosła przeciwko niej bezpodstawny pozew o zapłatę nienależnej kwoty i naraziła ją na poniesienie kosztów przedwczesnej i zbędnej egzekucji.

(pozew wzajemny k. 40-43)

W odpowiedzi na pozew powódka (pozwana wzajemna) wniosła o oddalenie powództwa wskazując iż skierowane przez nią powództwo, było zasadne

(odpowiedź na pozew wzajemny k. 99-101)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka E. W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego w G. przy ul. (...) i w dniu 29 września 2014 r. zawarła z pozwana P. L. umowę najmu tego lokalu na okres 1 roku. Za możliwość korzystania z lokalu pozwana miała miesięcznie uiszczać kwotę 1.400 zł czynszu do dnia 10 każdego miesiąca, a nadto opłacać miesięcznie wynikające z eksploatacji przedmiotu najmu koszty ponoszone przez wynajmującego z tytułu opłat na rzecz Wspólnoty mieszkaniowej, kosztów administrowania budynkiem, zużycia energii elektrycznej, zużycie ciepłej i zimnej wody, kosztów centralnego ogrzewania i innych mediów. Tytułem opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej pozwana miała wpłacać na rzecz powódki zaliczkę w kwocie 450 zł od października do kwietnia miesięcznie.

Okoliczność bezsporna, a nadto: umowa k. 8-9

Pozwana opłaciła czynsz w wysokości 1.400 zł za miesiąc wrzesień 2014 r. Lokal został wydany w dniu 29 września 2014 r.

Okoliczność bezsporna

Pozwana nie dokonała pisemnego wypowiedzenia umowy najmu, jedynie fizycznie opuściła lokal informując o tym powódkę, po otrzymaniu rozliczenia za miesiąc październik 2014 r.

Dowód : zeznania stron

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie w/w dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, a także na podstawie zeznań stron. Dokumenty, przedłożone w toku postępowania, uznane zostały za wiarygodne w całości, gdyż w ocenie Sądu nie budzą one zastrzeżeń, co do ich autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych. Ponadto żadna ze stron nie negowała ich mocy dowodowej.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że strony niniejszego postępowania łączyła umowa najmu lokalu oraz to, że pozwana bez dokonania wypowiedzenia umowy w formie pisemnej pod koniec października 2014 r. opuściła lokal nie dokonując jego zdania powódce. Kwestia sporną między stronami było czy powódka ma prawo żądać od pozwanej zapłaty w kwocie po 1.850 zł za miesiące listopad i grudzień 2014 r.

Zgodnie z 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.

Strony zawarły umowę najmu lokalu na okres 1 roku i w tej umowie przewidziały możliwość jej wypowiedzenia z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia złożonego w ostatnim dniu poprzedzającego miesiąca. W ocenie Sądu pozwana nie udowodniła, iż dokonała takiego wypowiedzenia w sposób określony w umowie. W ocenie Sądu zeznania pozwanej w części w jakiej wskazywała, iż dokonała wypowiedzenia ustnie w dniu 30 września 2014 r. i to wypowiedzenie zostało przyjęte przez pozwaną, w dzień po zawarciu umowy były zupełnie niewiarygodne. Nie wykluczone, iż między stronami w tym dniu doszło do jakiejś sprzeczki w której uczestniczyli partnerzy stron, lecz zachowanie pozwanej która w listopadzie wysyłała informacje o kosztach czynszu do Wspólnej i kosztach mediów oraz brak przekazania lokalu stoją w sprzeczności z takimi twierdzeniami pozwanej. Okoliczności opuszczenia lokalu wskazują raczej na opuszczenie lokalu bez uzgodnienia z powódką. Nadto zasady racjonalnego postępowania wskazują, iż nie dokonuje się wypowiedzenia umowy najmu w dzień po jej podpisaniu.

Skoro umowa nie została wypowiedziana to pozwana była zobowiązana uiszczać czynsz za kolejne miesiące trwania umowy. Kwestia sporną była wysokość czynszu. Strony w umowie przewidziały wysokość tego czynszu na kwotę 1.400 zł oraz kwotę 450 zł płatną zaliczkowo celem pokrycia dodatkowych opłat związanych z lokalem. W ocenie Sądu kwota ta jak strony określiły w umowie płacona była zaliczkowo oznacza, iż powódka miała obowiązek rozliczyć się z tej kwoty poprzez przedstawienie rachunków związanych z wydatkami poczynionymi w ramach tej kwoty. Tego jednak powódka nie dokonała powódka nie wykazała, jakie opłaty związane z lokalem w okresie listopada i grudnia 2014 r. obciążały pozwaną i jaka kwota została przez nią zapłacona. Dlatego w ocenie Sądu w tej części roszczenie było niezasadne gdyż jego wysokość nie została wykazana. Powoduje to, iż w części kwoty 839,29 zł (co do którego powódka nie cofnęła powództwa) roszczenia głównego powództwo zostało oddalone.

Wobec cofnięcia przez powódkę roszczenia o kwotę 61,71 zł wraz z odsetkami Sąd w tej części umorzył postępowanie.

W kwestii powództwa wzajemnego wytoczonego przez pozwaną (powódkę wzajemną) to należy wskazać, iż było ono dopuszczalne w niniejszej sprawie gdyż dotyczyło tego samego stosunku umownego oraz kwot, które zostały zasądzone nieprawomocnym wyrokiem zaocznym wydanym w niniejszej sprawie. Pozwana domagała się kwoty określonej w powództwie wzajemnym w uzasadnieniu wskazując co na ta kwotę się składa, jednakże w ocenie Sądu w znaczącej części to powództwo było niezasadne. Od pozwanej nie została wyegzekwowana przez komornika cała kwota wskazana w uzasadnieniu pozwu, a jedynie jak wykazała to analiza akt komorniczych kwota 500,71 zł, która została przekazana powódce (pозwanej wzajemnej) W ocenie Sądu kwota ta została wyegzekwowana na podstawie nieprawomocnego wyroku, co powodowało, iż do czasu jego uprawomocnienia się pozwana (powódka wzajemna) nie miała obowiązku jej spełnienia. W ocenie Sądu kwota ta ulegała zwrotowi od daty wytoczenia powództwa, tj. od 7 października 2015 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. W pozostałej części powództwo było niezasadne gdyż innych kwot nie przekazano powódce i zaś pozwana ich nie zapłaciła. Nadto sama pozwana nie była w stanie nawet określić w jaki sposób dokonała wyliczeń stanowiących podstawę do wytoczenia powództwa i jakie było jego uzasadnienie.

Z uwagi na powyższe Sąd w pkt V wyroku zasądził od powódki kwotę 500,71 zł wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa zaś w pkt VIII wyroku w pozostałej części powództwo oddalił.

W związku z powyższym Sąd w pkt V, VI i IX wyroku dokonał rozliczenie kosztów procesu, obciążając nimi strony zgodnie z art. 98 k.p.c. w proporcji do wygranej w powództwie górnym oraz w powództwie wzajemnym.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskami pełn. pozwanej i powódce z pouczeniem o apelacji ,
3. przedłożyć z wpływem lub za 21 dni.