

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie:

Przewodniczący:	SSR Justyna Supińska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Jagmin

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2015 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. R. (1) i E. R. (2)**

przeciwko **M. J.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. J. na rzecz powoda E. R. (2) kwotę 1 185 złotych (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt pięć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 735 złotych za okres od dnia 11 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty,
- 450 złotych za okres od dnia 19 marca 2015 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego M. J. na rzecz powódki E. R. (1) kwotę 2 481,10 złotych (dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt jeden złotych dziesięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 735 złotych za okres od dnia 11 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty,
- 1 746,10 złotych za okres od dnia 19 marca 2015 roku do dnia zapłaty;

III. zasądza od pozwanego M. J. solidarnie na rzecz powodów E. R. (2) i E. R. (1) kwotę 747 złotych (siedemset czterdzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 złotych (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 marca 2015 roku powódka E. R. (1) domagała się zasądzenia od pozwanego M. J. kwoty 2 481,10 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 735 złotych za okres od dnia 11 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 1 746,10 złotych za okres od dnia 19 marca 2015 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu; natomiast powód E. R. (2) domagał się zasądzenia od pozwanego M. J. kwoty 1 185 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 735 złotych za okres od dnia 11 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 450 złotych za okres od dnia 19 marca 2015 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż w dniu 31 lipca 2014 roku zawarli z pozwanym M. J. umowę najmu lokalu położonego w G. przy ulicy (...), na mocy której pozwany zobowiązany był uiszczać czynsz najmu w kwocie po 735 złotych na rzecz każdego z powodów, a także refundować im poniesione koszty wody, ogrzewania, podatku od nieruchomości itp., czego jednakże pozwany nie uczynił. Nadto, pismem z datą „dnia 19 grudnia 2014 roku” pozwany wypowiedział łączącą strony umowę, a także uznał swoje zadłużenie za czynsz grudniowy, na poczet którego wniósł o zaliczenie wpłaconej przy zawieraniu umowy kaucji.

Na dochodzoną przez powódkę E. R. (1) kwotę składają się kwoty: kwota 735 złotych tytułem czynszu najmu za miesiąc styczeń 2015 roku oraz kwota 1 746,10 złotych tytułem zwrotu poniesionych kosztów za tzw. media.

Na dochodzoną przez powoda E. R. (2) kwotę składają się kwoty: kwota 735 złotych tytułem czynszu najmu za miesiąc styczeń 2015 roku oraz kwota 450 złotych tytułem kosztów doprowadzenia lokalu do stanu poprzedniego.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. J. podniósł zarzut braku wymagalności roszczeń dochodzonych przez powodów z uwagi na nie przedłożenie mu rachunków eksploatacyjnych za lokal, a także zarzut potrącenia kaucji, jak również nie zgodził się z należnością za czynsz najmu naliczoną za miesiąc styczeń 2015 roku wskazując, iż zgodnie z umową okres wypowiedzenia jest liczony miesięcznie, a nie do końca miesiąca kalendarzowego. Podniósł również, iż powodowie uniemożliwili mu korzystanie z kontenera na śmieci.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 31 lipca 2014 roku E. R. (1) i E. R. (2) zawarli z M. J. reprezentowanym przez pełnomocnika M. M. umowę najmu lokalu położonego w G. przy ulicy (...).

Strony ustaliły, iż należność z tytułu czynszu najmu będzie płatna do 10. dnia każdego miesiąca w kwocie po 735 złotych na wskazane w umowie rachunki bankowe należące do E. R. (1) i E. R. (2).

Umowa zawarta została na czas nieoznaczony.

Zgodnie z paragrafem 10 tej umowy, każda ze stron mogła ją wypowiedzieć w terminie jednego miesiąca bez podawania przyczyn i bez odszkodowania.

Podczas zawierania umowy został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy, zgodnie z którym stan lokalu był dobry i nie wymagał remontu.

niesporne, a nadto: umowa najmu – k. 9-11 akt, protokół zdawczo – odbiorczy – k. 12 akt

W dniu 31 lipca 2014 roku pomiędzy E. R. (1) i E. R. (2) (jako wynajmującymi) oraz M. J. (jako najemcą) zawarte zostało również porozumienie dotyczące zwrotu kosztów świadczeń związanych z wynajmem przedmiotowego lokalu, zgodnie z którym strony ustaliły, iż najemca zrefunduje wynajmującym: koszt opłaconych przez nich przeglądów kominiarskich w części wynikającej z ilości przewodów przypadających na zajmowany lokal do ilości przewodów opłaconych przez wynajmującego, rachunek za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w zakresie przypadających sklepowi, podatek od nieruchomości oraz koszty ogrzewania w części przypadającej na przedmiotowy lokal w wysokości 320 złotych (za wyjątkiem miesięcy letnich, tj. czerwca, lipca i sierpnia).

M. J. zobowiązał się zwracać wskazane powyżej koszty na rachunek bankowy należący do E. R. (1), w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu rachunku (paragraf 5 porozumienia).

Ponadto strony ustaliły, iż M. J. we własnym zakresie będzie pokrywał koszty energii elektrycznej oraz zapewni sobie wywóz śmieci.

niesporne, a nadto: porozumienie – k. 13 akt

Pismem z dnia 08 grudnia 2014 roku E. R. (1) i E. R. (2) wezwali M. J. do rozliczenia się z należności wynikających z zawartej umowy, w szczególności zwrotu kosztów świadczeń za miesiące: wrzesień 2014 roku, październik 2014 roku i listopad 2014 roku.

niesporne, a nadto: wezwanie do rozliczenia wraz z dowodem doręczenia – k. 14-15 akt

Pismem z dnia 19 grudnia 2014 roku M. M., działając z upoważnienia M. J., wypowiedziała w trybie natychmiastowym przedmiotową umowę najmu, a nadto zwróciła się do wynajmujących o przesłanie rachunków za miesiące listopad i grudzień, wskazując, iż płatności za miesiące poprzednie tj. wrzesień i październik, zostaną w całości rozliczone. Nadto, oświadczyła, iż brak uregulowania należności za te miesiące to wynik jej niedopatrzenia i zwróciła się o rozliczenie czynszu należnego za miesiąc grudzień z wpłaconej kaucji.

W odpowiedzi na powyższe E. R. (1) i E. R. (2) poinformowali M. J. o konieczności zachowania jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, zgodnie z treścią zapisu paragrafu 10 umowy oraz o konieczności zdania lokalu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

niesporne, a nadto: pismo z dnia 19 grudnia 2014 roku – k. 16-16-v akt, pismo z dnia 01 stycznia 2015 roku wraz z dowodem doręczenia – k. 17-18 akt

Zgodnie z wystawionymi przez E. R. (1) rachunkami, obejmującymi należności z tytułu zwrotu kosztów świadczeń, w szczególności: wody i odprowadzenia ścieków, ogrzewania lokalu i podatku od nieruchomości, M. J. zobowiązany był do zapłaty na jej rzecz następujących kwot: za miesiąc wrzesień 2014 roku kwoty w wysokości 294,70 złotych, za miesiąc październik 2014 roku kwoty w wysokości 327,30 złotych, za miesiąc listopad 2014 roku kwoty w wysokości 374,70 złotych, za miesiąc grudzień 2014 roku kwoty w wysokości 374,70 złotych oraz za miesiąc styczeń 2015 roku kwoty w wysokości 374,70 złotych

niesporne, a nadto: rachunki – k. 26-30 akt

W dniu 02 stycznia 2015 roku E. R. (1) wystawiła M. J. rachunek numer (...) na kwotę 735 złotych tytułem należności za czynsz najmu lokalu za miesiąc styczeń 2015 roku.

W dniu 02 stycznia 2015 roku E. R. (2) wystawił M. J. rachunek numer (...) na kwotę 735 złotych tytułem należności za czynsz najmu lokalu za miesiąc styczeń 2015 roku.

niesporne, a nadto: rachunki – k. 24, 25 akt

W dniu 21 stycznia 2015 roku E. R. (1) i E. R. (2) wezwali M. J. do zapłaty kosztów świadczeń, zgodnie z wystawionymi rachunkami za miesiące: wrzesień 2014 roku, październik 2014 roku, listopad 2014 roku, grudzień 2014 roku i styczeń 2015 roku (w łącznej kwocie 1 746,10 złotych) oraz kwot należnych tytułem czynszu za miesiąc styczeń 2015 roku (2 x 735 złotych). Do powyższego pisma dołączone zostały wskazane w jego treści rachunki.

ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania – k. 19-23 akt

Po opuszczeniu przedmiotowego lokalu, co miało miejsce w dniu 31 grudnia 2014 roku, M. J. pozostawił w nim ladę sklepową stanowiącą jego własność, nadto w lokalu pozostawiono kartony ze śmieciami, z witryny zaś nie została usunięta naklejka z reklamą.

W dniu 07 lutego 2015 roku w obecności E. R. (1) i E. R. (2) oraz świadków sporządzony został protokół komisyjnego wejścia do przedmiotowego lokalu, w treści którego zamieszczono m.in. opis stanu lokalu wraz z przewidywanym kosztem czynności niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego określając je na łączną kwotę 450 złotych i obejmujących w szczególności koszty: zdjęcia reklamy i umycia witryny, demontażu i wywiezienia pozostałych mebli i śmieci, umycia posadzki i remontu ścian.

protokół komisyjnego wejścia do sklepu z dnia 07 lutego 2015 roku – k. 31-32 akt, dokumentacja fotograficzna – k. 33-34 akt, zeznania świadka M. M. – protokół rozprawy z dnia 28 grudnia 2015 roku – k. 83 akt (zapis cyfrowy 00:01:47- 00:15:26)

Sąd zważył, co następuje:

Ustalenia powyższego stanu faktycznego Sąd dokonał na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku całego postępowania oraz na podstawie zeznań świadka M. M.. Dowody w postaci dołączonych dokumentów uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ponadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Odnosząc się do zeznań świadka M. M., Sąd uznał, iż świadek zeznawała w sposób spójny i logiczny. Na podstawie tych zeznań Sąd ustalił przede wszystkim to, że należności za media, niezależnie od przyjętych przez strony zasad dostarczania pozwanemu rachunków, nie zostały przez pozwanego opłacone. Ponadto w oparciu o zeznania świadka Sąd ustalił, iż w momencie opuszczenia przedmiotowego lokalu przez pozwanego, lokal nie został uprzątnięty zarówno z części mebli – w lokalu znajdowała się lada sklepowa należąca do pozwanego, jak też nie usunięto z niego kartonów ze śmieciami, czy naklejki z reklamą, znajdujące się na witrynie. W zakresie, w jakim świadek wskazywała, iż nie otrzymała rachunków od powodów, Sąd uznał jej zeznania za niewiarygodne, zwłaszcza w odniesieniu do rachunków za miesiące wrzesień i październik 2014 roku, jej twierdzenia pozostawały bowiem w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, w tym jej pismem z dnia 19 grudnia 2014 roku, w którym wskazywała, iż „jeśli chodzi o rachunki za miesiące wrzesień i październik, jest to moje niedopatrzenie, wszystkie faktury i rachunki zostawiam księgowej i po prostu umknęło mojej uwadze rozliczenie mediów za Państwa lokal”.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zasadzie niesporny między stronami. W szczególności strony nie kwestionowały faktu zawarcia przedmiotowej umowy najmu, zasad związanych z jej rozliczaniem, jak też faktu wypowiedzenia umowy przez pozwanego M. J..

Spór między stronami sprowadzał się do ustalenia zasadności obciążenia pozwanego opłatami z tytułu zwrotu kosztów świadczeń za miesiące od września 2014 roku do stycznia 2015 roku (w związku z zarzutem braku otrzymania przez pozwanego rachunków), ustalenia zasadności obciążenia pozwanego należnością za czynsz najmu za miesiąc styczeń 2015 roku i tym samym ustalenia, kiedy przedmiotowa umowa uległa rozwiązaniu, jak również ustalenia zasadności obciążenia pozwanego kosztami przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż przedmiotowa umowa najmu znajduje swoje normatywne podstawy w treści przepisu art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. W świetle tego przepisu stosunek najmu powstaje na podstawie umowy i polega na tym, że najemca uzyskuje prawo do używania rzeczy stanowiącej cudzą własność w zamian za zapłatę czynszu.

Zgodnie z paragrafem 10 łączącej strony umowy, każda ze stron mogła wypowiedzieć umowę w terminie jednego miesiąca bez podawania przyczyn i bez odszkodowania.

Treść powyższego zapisu nie pozwala w sposób jednoznaczny na wskazanie terminu, od którego biegnie przewidziany miesięczny termin wypowiedzenia. Skoro zaś strony nie oznaczyły w umowie sposobu liczenia okresu wypowiedzenia i terminu, od którego wypowiedzenie zaczyna biec, a jednocześnie przyjęły, iż w sprawach nie ujętych w umowie, zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, na co wskazuje paragraf 12 umowy, przyjęć zatem należy – zgodnie z wolą stron – ustawowe regulacje odnoszące się do powyższej kwestii.

Kodeks cywilny, określając ustawowe terminy wypowiedzenia najmu, w którym czynsz jest płatny miesięcznie, posługuje się pojęciem „na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego” (art. 673 ust. 2 k.c.). Przyjmując więc

za ustawodawcą, iż miesięczny termin wypowiedzenia umowy najmu liczony jest od końca miesiąca kalendarzowego, w którym złożone zostało oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia umowy, i przenosząc te regulacje na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, iż przedmiotowa umowa najmu obowiązywała strony do końca stycznia 2015 roku.

Nie ulega wątpliwości, iż oświadczenie pozwanego w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu, zawarte zostało w piśmie z dnia 19 grudnia 2014 roku, a tym samym skutki tego oświadczenia w postaci rozwiązania umowy, nastąpiły z dniem 31 stycznia 2015 roku.

Konsekwencją zaś powyższych ustaleń jest przyjęcie, iż skoro strony do końca stycznia 2015 roku, a więc do końca okresu wypowiedzenia, związane były przedmiotową umową najmu, to wszelkie prawa i obowiązki wynikające z tej umowy pozostawały aktualne, w szczególności nadal na pozwanym M. J. ciążył obowiązek zapłaty należnego powodowi za ten okres czynszu najmu, zgodnie z przyjętymi ustaleniami, co po zaliczeniu kaucji na poczet czynszu najmu za miesiąc grudzień 2014 roku (zgodnie z wolą pozwanego wyrażoną w piśmie z dnia 19 grudnia 2014 roku) oznacza, że pozwany był zobowiązany uregulować również należność z tytułu czynszu najmu za miesiąc styczeń 2015 roku.

W niniejszej sprawie pozwany, kierując zarzuty przeciwko żądaniu pozwu, powoływał się również na to, iż nie otrzymał od strony powodowej rachunków za zużycie mediów, będących podstawą dokonywania rozliczeń z tego tytułu. Jak wynika bowiem z porozumienia z dnia 31 lipca 2014 roku dostarczenie tych rachunków było obowiązkiem powodów, zaś konsekwencją zaniedbania tego obowiązku jest brak wymagalności roszczenia.

W ocenie Sądu powyższy zarzut pozwanego należało uznać za chybiony, tym bardziej, iż pozwany, co do zasady, nie kwestionował żądań powodów w powyższym zakresie, zaś z całokształtu okoliczności niniejszej sprawy wynikało, iż należności za media nie zostały opłacone.

Nadto wskazać należy, iż materiał dowodowy zgromadzony w aktach niniejszej sprawy pozwalał na ustalenie i przyjęcie, iż pozwany – wbrew swoim twierdzeniom, otrzymał przedmiotowe rachunki, przy czym bez znaczenia dla obowiązku ich zapłaty przez pozwanego było to, w jaki sposób, tj. czy bezpośrednio do przedmiotowego lokalu, w którym pozwany prowadził sklep, czy też drogą pocztową, rachunki te zostały mu dostarczone.

W odniesieniu do rachunków za miesiące wrzesień 2014 roku i październik 2014 roku, to wskazać należy, iż pozwany sam przyznał fakt, że rachunki te otrzymał. Okoliczność ta wynika wprost z pisma jego żony – świadka M. M. z dnia 19 grudnia 2014 roku, kierowanego do powodów, w którym wskazała ona również, iż przez swoje niedopatrzenie rachunki te nie zostały uregulowane w terminie. W odniesieniu zaś do pozostałych rachunków – dotyczących zużycia mediów w listopadzie 2014 roku, grudniu 2014 roku i styczniu 2015 roku, to w ocenie Sądu rachunki te zostały pozwanemu doręczone. Na powyższą okoliczność powodowie przedłożyli pismo z dnia 21 stycznia 2015 roku wraz z dowodem jego nadania, z których wynika, iż przywołane w treści tego pisma rachunki, w tym dotyczące wskazanego wyżej okresu, a stanowiące załączniki do powyższego pisma, zostały przesłane na adres pozwanego w dniu 22 stycznia 2015 roku. Tym samym, wobec ustalenia, iż pozwany otrzymał wszystkie rachunki z tytułu zużytych mediów, na łączną kwotę 1 746,10 złotych nie kwestionując ich wysokości, jak i faktu braku ich zapłaty, Sąd uznał, iż zasadnym jest obciążenie pozwanego powyższą kwotą.

Odnosząc się natomiast do zarzucanego przez pozwanego braku dostępu do kontenera na śmieci, Sąd uznał, iż zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu okoliczność ta nie miała jakiegokolwiek wpływu na obowiązek pozwanego usunięcia śmieci z przedmiotowego lokalu po zakończeniu umowy najmu; należy również zauważyć, iż wobec przyjętych przez strony ustaleń, to pozwany we własnym zakresie miał regulować koszty wywozu śmieci i zapewnić sobie ich wywóz, trudno jest więc przerzucać na powodów odpowiedzialność za to, że nie umożliwili pozwanemu skorzystania z ich prywatnego kontenera na śmieci.

Podobnie na uwzględnienie nie zasługuje zgłoszony przez pozwanego zarzut odnośnie rozliczenia wpłaconej przez niego kaucji. Należy wskazać, iż żona pozwanego – świadek M. M. w piśmie z dnia 19 grudnia 2014 roku zwróciła

się do powodów z prośbą, aby czynsz należny powodom za miesiąc grudzień 2014 roku został rozliczony z kaucji wpłaconej przy podpisywaniu umowy. Z materiału zgromadzonego w aktach niniejszej sprawy wynika, iż powodowie, uwzględnili powyższą prośbę i dokonali rozliczenia kaucji wpłaconej przez pozwanego w ten sposób, że przeznaczyci tę kaucję na pokrycie kwot należnych powodom z tytułu czynszu najmu za miesiąc grudzień 2014 roku.

Mając na względzie powyższe i uznając żądanie pozwu za zasadne w całości, Sąd w punkcie I wyroku zasądził od pozwanego M. J. na rzecz powoda E. R. (2) kwotę 1 185 złotych, w tym kwotę 735 złotych stanowiącą część czynszu należnego powodowi za miesiąc styczeń 2015 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 11 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 450 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 19 marca 2015 roku do dnia zapłaty. W tym miejscu wskazać należy, iż kwota 450 złotych stanowi żądane pozwem koszty czynności zmierzających do przywrócenia przedmiotowego lokalu do stanu poprzedniego, które stwierdzone zostały w protokole komisyjnego wejścia do lokalu z dnia 07 lutego 2015 roku i nie zostały w żaden sposób, tak co do zasady, jak i wysokości, zakwestionowane przez pozwanego.

W punkcie II wyroku Sąd, uznając żądanie pozwu za zasadne, zasądził od pozwanego M. J. na rzecz powódki E. R. (1) kwotę 2 481,10 złotych, w tym kwotę 735 złotych stanowiącą część czynszu należnego powódce za miesiąc styczeń 2015 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 11 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1 746,10 złotych z tytułu opłat eksploatacyjnych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 19 marca 2015 roku do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 490), zasądzając od pozwanego, jako strony przegrywającej proces, solidarnie na rzecz powodów kwotę 747 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Na zasądzoną kwotę składają się: kwota 30 złotych tytułem uiszczonej opłaty sądowej od pozwu w zakresie żądania zgłoszonego przez powoda E. R. (2), kwota 100 złotych tytułem uiszczonej opłaty sądowej od pozwu w zakresie żądania zgłoszonego przez powódkę E. R. (1), kwota 17 złotych tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.