

Sygn. akt VIII C 2637/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 11 maja 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: SSR Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2017 roku w Ł.

sprawy z powództwa E. W.

przeciwko W. K. i J. K.

o zapłatę

zasądza od pozwanych W. S.- K. i J. K. solidarnie na rzecz powoda E. W. kwotę 1.500 zł. (jeden tysiąc pięćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 16 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 407 zł. (czteryście siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 2637/16

## UZASADNIENIE

W dniu 6 kwietnia 2016 roku powód E. W., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym W. K. i J. K. powództwo o zapłatę solidarnie kwoty 1.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 16 grudnia 2015 roku E. W. zawarł z W. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), który jest własnością powoda. Zgodnie z umową pozwana zobowiązała się do zapłaty kwoty 1.500 zł. miesięcznie tytułem czynszu oraz opłat z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną, wywozu śmieci i nieczystości, zużycia energii elektrycznej, ciepła i wody w wysokości 780 zł. miesięcznie. Pozwana zapłaciła jedynie kwotę 780 zł. tytułem opłat za styczeń 2016 r. Natomiast dochodzona pozwem kwota 1.500 zł. stanowi czynsz najmu za styczeń 2016 r. W przedmiotowym lokalu poza pozwaną mieszka również jej małżonek J. K. oraz dwóch synów pozwanych.

(pozew k. 3-6)

W dniu 19 kwietnia 2016 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 2953/16), którym zasądził dochodzoną pozwem kwotę wraz z kosztami procesu.

(nakaz zapłaty k. 27)

Nakaz ten pozwana zaskarżyła sprzeciwem złożonym w dniu 16 maja 2016 r., wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu W. K. potwierdziła, że zawarła z powodem umowę najmu lokalu mieszkalnego oraz nie zapłaciła w terminie kwoty 1.500 zł. tytułem czynszu za styczeń 2016 r. Jednocześnie pozwana podniosła, że uiszczona w dniu zawarcia umowy najmu kaucja w kwocie 1.500 zł.

nie została zwrócona, pomimo rozwiązania łączącej strony umowy, zatem należy przyjąć, że powyższa kwota pokryła roszczenie powoda z tytułu czynszu najmu za styczeń 2016 r. Ponadto pozwana podniosła, że strona powodowa nie udowodniła, iż lokal służył zaspokajaniu zwykłych potrzeb rodziny.

(sprzeciw k. 41- 47)

Również pozwany wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu J. K. podniósł brak legitymacji procesowej po jego stronie, a także to, że strona powodowa nie udowodniła, iż lokal służył zaspokajaniu zwykłych potrzeb rodziny. Podobnie jak pozwana J. K. podniósł, że uiszczona w dniu zawarcia umowy najmu kaucja w kwocie 1.500 zł., pomimo rozwiązania łączącej strony umowy, nie została zwrócona. Wobec tego należy przyjąć, że powyższa kwota pokryła roszczenie powoda z tytułu czynszu najmu za styczeń 2016 r.

(sprzeciw k. 51- 57)

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał pozew w całości. Wskazał, że w piśmie z dnia 9 kwietnia 2016 r. zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, pozwana wskazała, że do dnia 16 kwietnia 2016 r. zwróci klucze do lokalu. W związku z tym E. W. uznał, że z tą datą umowa uległa rozwiązaniu i pismem z dnia 19 kwietnia 2016 r. dokonał rozliczenia kaucji w wysokości 1.500 zł. na należności za luty i marzec 2016 r. Jako podstawę solidarnej odpowiedzialności J. K. powód wskazał art. 680<sup>1</sup> kc.

(odpowiedź na sprzeciw k. 67- 71 )

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały pierwotne stanowiska w sprawie.

( protokół rozprawy k. 83- 88, k. 107)

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

W dniu 16 grudnia 2015 roku E. W. zawarł z W. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), który jest własnością powoda. Zgodnie z umową pozwana zobowiązała się do zapłaty kwoty 1.500 zł. tytułem czynszu do piętnastego dnia każdego miesiąca oraz opłat z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną, wywozu śmieci i nieczystości, zużycia energii elektrycznej, ciepła i wody w wysokości 780 zł. miesięcznie. Umowa została zawarta na 12 miesięcy. Pozwana przekazała powodowi kwotę 1.500 zł. tytułem kaucji zabezpieczającej ewentualne, przyszłe roszczenia powoda. Na umowie E. W. pokwitował otrzymanie kwoty 1.100 zł. tytułem połowy czynszu najmu i opłat.

(umowa najmu k. 10- 12, zeznania powoda k. 85, zeznania świadka A. C. k. 84)

W przedmiotowym lokalu zamieszkali W. K. i J. K. oraz dwóch synów pozwanej.

(zeznania pozwanej k. 86)

W dniu 11 lutego 2016 r. W. K. dokonała na rzecz powoda przelewu kwoty 784 zł. tytułem opłat za styczeń 2016 r.

(potwierdzenie wykonania przelewu k. 15, zeznania powoda k. 85)

Pismami z dnia 22 marca 2016 r. E. W. wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 6.060 zł.

(ostateczne wezwanie do zapłaty k. 16 i 17, potwierdzenie odbioru k. 18- 21)

Pismem z dnia 19 kwietnia 2016 r. E. W. złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności pozwanej z tytułu kaucji w wysokości 1.500 zł. z wierzytelnością powoda w tej samej wysokości z tytułu dodatkowych kosztów wynikających z rozliczenia zużycia energii elektrycznej za okres od 4 stycznia 2016 r. do 1 kwietnia 2016 r. w kwocie 412,62 zł., opłat

wynikających z eksploatacji mediów za luty 2016 r. w wysokości 780 zł. i części czynszu najmu za luty 2016 r. w kwocie 307,38 zł. Pozwana otrzymała pismo w dniu 29 kwietnia 2016 r.

(oświadczenie o potrąceniu wierzytelności k. 72, potwierdzenie odbioru k. 73- 74)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź w oparciu o dowody z powołanych dokumentów, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia, nie kwestionowała żadna ze stron. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił ponadto dowód z przesłuchania powoda, zeznania świadka A. C. oraz zeznania pozwanych, ale nie w całości.

Sąd nie dał wiary zeznaniom W. K., w części w której pozwana podała, że w trakcie rozmowy telefonicznej w dniu 1 kwietnia 2016 r. oświadczyła powodowi, iż chce, aby zaliczyć kwotę 1.500 zł. uiszczoną tytułem kaucji na czynsz za styczeń 2016 r. Relacja pozwanej w tym zakresie jest sprzeczna z zeznaniami powoda, który wyraźnie zaprzeczył, aby pozwana składała jakiegokolwiek oświadczenie w tym zakresie. Poza tym za brakiem wiarygodności zeznań W. K. w analizowanym fragmencie przemawia również kolejność podejmowanych przez powoda czynności w sprawie zadłużenia pozwanych. Czynsz najmu za styczeń 2016 r. nie jest jedynym zobowiązaniem pozwanych wobec powoda z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Zatem trudno przypuszczać, że gdyby faktycznie W. K. złożyła ustnie oświadczenie o zaliczeniu kwoty 1.500 zł. tytułem kaucji na czynsz najmu za styczeń 2016 r., to powód wnosiłby powództwo o zasądzenie powyższej kwoty ze wskazanego tytułu, a następnie w piśmie z dnia 19 kwietnia 2016 r. składał oświadczenie o potrąceniu kwoty kaucji z należnościami z tytułu najmu lokalu mieszkalnego za następujący po styczniu 2016 r. okres. Takie zachowanie powoda byłoby zupełnie nielogiczne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego.

Jako niewiarygodne Sąd ocenił również zeznania W. K., w których zaprzeczyła, aby otrzymała w dniu 29 kwietnia 2016 pisemne oświadczenie o potrąceniu. Pozwana zeznała, że tego dnia otrzymała wyłącznie wezwanie do zwrotu kluczy i opróżnienia komórki. W powyższym zakresie zeznania W. K. są nie tylko sprzeczne z zeznaniami powoda, ale także z dowodami odbioru dwóch przesyłek doręczonych pozwanej w dniu 29 kwietnia 2016 r.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne w całości.

E. W. dochodził od W. K. i J. K. zapłaty solidarnie kwoty 1.500 zł. tytułem czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) za styczeń 2016 r. Pozwani nie tylko nie kwestionowali faktu zawarcia umowy najmu powyższego lokalu mieszkalnego, ale również przyznali, że nie dokonali zapłaty kwoty 1.500 zł. tytułem czynszu najmu za styczeń 2016 r. Natomiast W. K. i J. K. podnieśli, że w związku z rozwiązaniem umowy najmu, czynsz za styczeń 2016 r. został uregulowany z uiszczoną w dniu zawarcia umowy kaucji. Z powyższym twierdzeniem pozwanych nie sposób się zgodzić.

W myśl art. 659 § 1 k.c., który znajdzie zastosowanie w przedmiotowej sprawie w związku z brzmieniem art. 680 kc, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Podstawę odpowiedzialności J. K. stanowi również przepis wskazany przez pełnomocnika powoda, a mianowicie art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c. zgodnie z którym małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Co prawda w swoich sprzeciwach pozwani podnosili, że strona powodowa nie udowodniła, aby lokal został wynajęty w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny. Jednak w zeznaniach złożonych na rozprawie zarówno W. K., jak i J. K. zgodnie podali, że wspólnie zajmowali przedmiotowy lokal razem z dwójką dzieci pozwanej. Natomiast okoliczność nawiązania stosunku najmu lokalu w czasie trwania małżeństwa nie była przez stronę pozwaną kwestionowana, zatem Sąd przyjął powyższą

okoliczność jako przyznaną. Zatem oboje pozwani, jako najemcy odpowiadali za zapłatę czynszu najmu za styczeń 2016 r. w kwocie 1.500 zł.

Przechodząc do oceny zarzutu pozwanych o zaliczeniu kwoty 1.500 zł. uiszczonej tytułem kaucji na poczet czynszu za styczeń 2016 r. należy zauważyć, że pismem z dnia 19 kwietnia 2016 r., które zostało doręczone pozwanej w dniu 29 kwietnia 2016 r. E. W. złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności pozwanej z tytułu kaucji w wysokości 1.500 zł. z wierzytelnością powoda w tej samej wysokości z tytułu dodatkowych kosztów wynikających z rozliczenia zużycia energii elektrycznej za okres od 4 stycznia 2016 r. do 1 kwietnia 2016 r. w kwocie 412,62 zł., opłat wynikających z eksploatacji mediów za luty 2016 r. w wysokości 780 zł. i części czynszu najmu za luty 2016 r. w kwocie 307,38 zł. W myśl art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Natomiast zgodnie z art. 498 § 2 kc wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. W związku z tym, że uiszczona przy zawarciu umowy najmu kaucja zabezpieczała ewentualne przyszłe roszczenia powoda wobec pozwanych, a powód złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności pozwanej z wierzytelnościami powoda szczegółowo opisanymi powyżej, zarzut pozwanych jest chybiony, gdyż z uwagi na jednakową wysokość obie wierzytelności umorzyły się nawzajem. Gdyby przyjąć, że zawarty w sprzeciwach pozwanych zarzut stanowił oświadczenie o potrąceniu, to z uwagi na wcześniejsze dojście do pozwanej oświadczenia powoda z dnia 19 kwietnia 2016 r., należy uznać za bezskuteczne, gdyż odpisy sprzeciwów zostały doręczone pełnomocnikowi powoda w dniu 28 października 2016 r. (dowód doręczenia k. 78), gdy wierzytelność z tytułu kaucji była w całości umorzona.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1.500 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociaż by opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie). Zgodnie z umową pozwana zobowiązała się do zapłaty kwoty 1.500 zł. tytułem czynszu do piętnastego dnia każdego miesiąca. W konsekwencji powód mógł się zasadnie domagać odsetek od należnego mu świadczenia począwszy od dnia 16 stycznia 2016 roku.

O obowiązku zwrotu kosztów procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy, na podstawie art. 98 k.p.c. Jej zastosowanie jest uzasadnione faktem, że żądanie powoda zostało uwzględnione w całości. Strona powodowa wygrała spór w 100 %, a pozwani przegrali w 100 %. Pozwani winni zatem zwrócić stronie powodowej koszty niezbędne poniesione w celu dochodzenia jej słusznych praw (art. 98 § 3 k.p.c.).

Koszty poniesione przez powoda wyniosły łącznie 407 zł i obejmowały: opłatę od pozwu – 30 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz koszty zastępstwa radcy prawnego w kwocie 360 złotych – § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie. Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 407 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji