

Sygn. akt I C.374/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2016r.

Sąd Rejonowy w Łęczycy Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Grzegorz Manista

Protokolant sekr. sąd. Aneta Kuleczka

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2016r., w Ł.

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko Z. K. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe (...) z siedzibą w T.

o zapłatę

1. zasądza od Z. K. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe (...) z siedzibą w T. na rzecz A. Z. kwotę 8.014,05zł / osiem tysięcy czternaście złotych pięć groszy / z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2015r. do dnia zapłaty;
2. w pozostałej części oddala powództwo;
3. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu.

Sygn. akt I C 374/15

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego w Łęczycy powódka A. Z. wniosła o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Usługowego (...) Z. K. z siedzibą w T. kwoty 12.683zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 listopada 2014r. do dnia zapłaty. Powódka podniosła, iż na dochodzoną kwotę składa się nieuiszczony za 8 miesięcy czynsz w wysokości 1.500zł miesięcznie oraz kwota 117,67zł za zużycie wody w okresie od 11 września 2013r. do 14 października 2013r. oraz kwota 565,81zł z tytułu zużycia energii elektrycznej w okresie od 14 sierpnia 2013r. do 12 października 2013r. / k. 2 – 5 pozew o zapłatę; k. 29 – 32 odpowiedź na sprzeciw pozwanego od nakazu zapłaty /.

Nakazem zapłaty, wydanym w postępowaniu upominawczym, w dniu 6 marca 2015r., Sąd Rejonowy w Łęczycy nakazał Przedsiębiorstwu Usługowemu (...) Z. K. z siedzibą w T., aby zapłacił na rzecz A. Z. kwotę 12.683zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 12 listopada 2014r. do dnia zapłaty oraz kwotę 159zł tytułem zwrotu kosztów procesu w terminie dwóch tygodni od doręczenia niniejszego nakazu albo wniósł w tymże terminie sprzeciw / k. 15 – nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 6 marca 2015r., sygn. akt I Nc 302/15 /.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył nakaz zapłaty w całości, wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł zarzut nieistnienia roszczenia z uwagi na rozwiązanie umowy najmu, z ostrożności procesowej podniósł zarzut potrącenia kwoty 3.513,21zł, zawyżenia kwoty żądania o dodatkową kwotę 3.000zł i nieudowodnienia roszczenia w zakresie kwoty 682,48zł / k. 19 – 20 – sprzeciw od nakazu zapłaty /.

Na rozprawie w dniu 23 października 2015r. powódka dokonała zmiany podstawy faktycznej powództwa i wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 12.683zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 listopada 2014r. do dnia zapłaty, na którą składa się czynsz za siedem miesięcy, kwota 682,48zł, z tytułu niezapłaconego rachunku za zużycie wody i energii elektrycznej oraz koszt naprawy zmywarki / d. k. 56 – 58 – protokół rozprawy z dnia 23 października 2015r. /.

Na rozprawie w dniu 24 czerwca 2016r., pozwany zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia o zasądzenie kosztów naprawy zmywarki, ponieważ zostało zgłoszone po upływie roku od daty zwrotu przedmiotu najmu / d. k. 77 – e – protokół z dnia 24 czerwca 2016r. – 00:38:58 /.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. Z. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...), o powierzchni 89,90 m², położonego w Ł., przy ulicy (...), składającego się z czterech pokoi, garderoby, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz w.c. / okoliczność bezsporna /.

W dniu 18 marca 2013r. A. Z. zawarła z Przedsiębiorstwem Usługowym (...) w T. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 marca 2014r. Strony postępowania ustaliły czynsz na kwotę 1.500zł miesięcznie, płatny z góry do 10 – go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującego oraz ustaliły, że poza kosztami ogrzewania lokalu w sezonie zimowym, wszystkie inne koszty, opłaty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego przez czas trwania umowy, ponosić będzie najemca za pośrednictwem wynajmującego, zgodnie z wysokością i w terminach wskazanych w fakturach VAT, wystawionych przez uprawnione podmioty świadczące usługi. Strony wysokość kaucji określiły na kwotę 3.000zł, która została wpłacona w dacie zawarcia umowy. W umowie ustalono, że w przypadku jakichkolwiek zaległości w płaceniu czynszu oraz stwierdzenia przez wynajmującego pogorszenia się stanu technicznego w lokalu lub naruszenia postanowień umowy, wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym i ma prawo zachować kaucję. Strony stosunku zobowiązaniowego ustaliły, że wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej. W treści umowy strony nie zastrzegły możliwości wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez najemcę, ani też nie wskazały powodów, które upoważniałyby najemcę do wypowiedzenia łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Integralną częścią umowy był załącznik nr 1, w którym określono wyposażenie w lokalu, będącym przedmiotem najmu oraz przedmioty, które wynajmujący wydał najemcy. W załączniku umawiające się strony zgodnie stwierdziły, że stan wyposażenia jest dobry i w przypadku gdy po wygaśnięciu umowy najmu, stan tego wyposażenia pogorszy się, wynajmujący ma prawo do zatrzymania wpłaconej kaucji. Załącznik został podpisany przez A. Z. oraz Z. K., który reprezentował Przedsiębiorstwo Usługowe (...) Z. K. / d. k. 8 – 9 umowa najmu lokalu mieszkalnego i załącznik nr 1 do umowy najmu /.

W dniu 22 września 2013r., pracownicy pozwanego, którzy mieszkali w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, opuścili mieszkanie, informując o tym telefonicznie powódkę, która przebywała w K., gdzie pracuje. Komplet kluczy pozostawili u matki powódki. Po zdaniu kluczy nie został sporządzony żaden protokół. Powódka po tym zdarzeniu pierwszy raz skontaktowała się z pozwanym, kiedy nadszedł czas płatności za kolejny miesiąc wynajmowania mieszkania / d. k. 56 – 57 w zw. z k. 76 e- protokół z dnia 24 czerwca 2016 roku – zeznania powódki A. Z. – 00:21:19 – 00:29:21, k. 58 – 58verte – zeznania B. S., k. 57 – 58 – w zw. z k. 76 e-protokół (...):31:16 – 00:37:28 – zeznania pozwanego Z. K., k. 75 – e- protokół (...):04:35 – zeznania świadka E. J., k. 75 76 – e- protokół od 00:11:02 – zeznania świadka M. P. /.

Opuszczając zajmowany lokal mieszkalny pozwany pozostawił pismo, w którym zawiadomił powódkę, że z dniem 26 września 2013r. wypowiada umowę najmu lokalu mieszkania przy ulicy (...), w Ł.. Wskazał nadto, iż wypowiedzenie podyktowane jest zakończeniem prac w (...) Ł. oraz za telefoniczną zgodą pani Z. / d. k. 23 – kserokopia wypowiedzenia umowy /.

Po opuszczeniu wynajmowanego lokalu, powódka stwierdziła uszkodzenie zmywarki do mycia naczyń. W zmywarce uszkodzona była główna pompa myjąca, przy czym koszt naprawy oszacowano na 1.220zł / d. k. 42 – zaświadczenie z dnia 12 października 2013r. /.

Przed podpisaniem umowy najmu została uiszczona kaucja w wysokości 3.000zł, czynsz za połowę miesiąca marca 2013r. Pozwany płacił czynsz czynsz za miesiąc kwiecień, maj, lipiec, czynsz za miesiąc czerwiec, wrzesień / d. k. 24 – dowód wpłaty, k. 38 - 41 – potwierdzenie wpłaty, k. 49 – 54 – potwierdzenie transakcji /.

Pismem z dnia 28 października 2014r., które doręczone zostało w dniu 12 listopada 2014r., A. Z. skierowała do Przedsiębiorstwa Usługowego (...) z siedzibą w T. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 12.682,48zł, na którą to kwotę składają się zaległości z tytułu zapłaty czynszu najmu lokalu mieszkalnego, znajdującego się przy ul. (...), w kwocie 12.000zł, opłaty za energię elektryczną w kwocie 565,81zł i pobór wody w kwocie 117,67zł, w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania / d. k. 7 – ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty; k. 6 – potwierdzenie odbioru /.

Pismem z dnia 27 marca 2015r. Z. K., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe (...) w T., reprezentowany przez pełnomocnika, skierował do A. Z. wezwanie do zapłaty kwoty 3.513,21zł na którą to kwotę złożyła się: kwota 3.000zł tytułem kaucji oraz 513,21zł tytułem odsetek ustawowych liczonych od dnia 29 października 2013r. do dnia 30 marca 2015r. / d. k. 25 – wezwanie do zapłaty /.

Pozwany nie zapłacił żądanej kwoty, ani też powódka nie zwróciła uiszczonej kaucji / okoliczności bezsporne /.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dowodów z dokumentów, zeznań stron postępowania powódki A. Z. / k. 56 – 57 w zw. z k. 76 e- protokół z dnia 24 czerwca 2016 roku /, pozwanego Z. K. / k. 57 – 58 – w zw. z k. 76 e-protokół (...):31:16 /, świadków: B. S. / k. 58 – 58verte /, E. J. / k. 75 – e- protokół (...):04:35 /, M. P. / k. 75 - 76 – e- protokół (...):11:02 /.

Sąd dał wiarę zeznaniom stron postępowania oraz przesłuchanym świadkom, gdyż były one logiczne, konsekwentne, wzajemnie się uzupełniały i potwierdzały, a także dotyczyły okoliczności bezspornych między stronami postępowania.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zgromadzone w aktach sprawy, albowiem, w ocenie Sądu, w toku postępowania nie ujawniła się żadna okoliczność, która podważyłaby wiarygodność tych dowodów.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo jest w znacznej części zasadne.

Bezsporne w niniejszej sprawie jest, że strony postępowania łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, zawarta w formie pisemnej, na czas określony.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego / tj. Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm. / w art. 11 reguluje sytuację dotyczącą wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez wynajmującego. Przepisy wyżej powołanej ustawy nie regulują kwestii wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez najemcę. Wobec tego, zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego. Zgodnie z brzmieniem art. 673§3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Innymi słowy, umowa powinna wskazywać zdarzenia, których zaistnienie będzie uprawniało do złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu. W braku wskazania w umowie takich zdarzeń, umowa będzie wiązać najemcę aż do upływu umówionego terminu. Zatem, jeżeli umowa najmu zawarta jest na czas określony, to może być ona rozwiązana przez najemcę tylko po zaistnieniu wypadków określonych w umowie. Przepis art. 673§3 k.c. nie precyzuje, jak ma wyglądać określenie "wypadków", po zaistnieniu których umowa może zostać rozwiązana. Przyjmuje się jednak, że chodzi tu o wskazanie sytuacji, w których może nastąpić wypowiedzenie. Zatem postanowienia umowy, ograniczające się jedynie do stwierdzenia, że dopuszczalne jest wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas określony byłyby niezgodne z omawianym przepisem. Nie jest zatem dopuszczalne wypowiedzenie takiej umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie / wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 stycznia 2006r., I ACa 833/05, Lex nr 186539 /.

Swobodne wypowiedzianie umów najmu zawartych na czas oznaczony nie jest dopuszczalne i wynika z art. 673§3 k.c. Ustawodawca przewidział w nim jedynie możliwość wypowiedziania umów zawartych na czas oznaczony w razie określenia w umowie wypadków wskazujących, kiedy będzie to dopuszczalne. Art. 673§3 k.c. rozumiany jest jako zakaz wypowiedziania takich umów w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiana tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Postanowienie, które zezwala na rozwiązanie w drodze swobodnego wypowiedziania umów zawartych na czas oznaczony, jest więc nie tylko sprzeczne z naturą takiego stosunku, ale również z przepisem ustawy. Inaczej natomiast należy oceniać wprowadzenie do umowy najmu zawartej na czas oznaczony postanowienia, które przewiduje możliwość jej wypowiedziania w określonych w tej umowie okolicznościach. W art. 673§3 k.c. ustawodawca uznał, za wystarczające wskazanie w umowie wypadków, upoważniających do wypowiedziania umowy zawartej na czas oznaczony. Za uzasadnione należy uznać, że wskazanie tych okoliczności nie musi być enumeratywne, ale wystarczy ogólne ich oznaczenie / wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 września 2013r., I ACa 402/13, LEX nr 1391881 /.

Mając powyższe na uwadze przedstawione powyżej okoliczności, wskazać należy, że w umowie łączącej strony niniejszego postępowania nie zostały określone przypadki, w których najemca może wypowiedzieć umowę najmu, w konsekwencji przedmiotowa umowa nie mogła być skutecznie rozwiązana przez pozwanego. Konsekwencją powyższego ustalenia jest to, że umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego łączyła strony postępowania do 31 marca 2014r. i wynajmujący zobowiązany był do płacenia czynszu przez cały czas trwania umowy, w rozpoznawanej sprawie do 31 marca 2014r.

Powódka A. Z. wnosząc pozew w dniu 15 stycznia 2015r. wskazała, że na dochodzoną pozew kwotę 12.683zł składają się kwota czynszu za okres 8 miesięcy po 1.500zł, 117,67zł za zużycie wody za okres od dnia 11 września 2013r. do dnia 14 października 2013r. oraz kwota 565,81zł z tytułu zużytej energii elektrycznej obejmującej okres zużycia od dnia 14 sierpnia 2013r. do dnia 12 października 2013r. Następnie na rozprawie w dniu 23 października 2015r. powódka dokonała zmiany podstawy faktycznej powództwa i o ile kwota dochodzona pozew nie uległa zmianie, o tyle powódka wskazała, że na kwotę 12.683zł składa się: czynsz za okres 7 miesięcy, opłata za wodę i energię elektryczną w wysokości 682,48zł i koszt naprawy zmywarki w wysokości 1.220zł. Należy podnieść, że lokal mieszkalny został wydany powódce 23 wrześniu 2013r. Zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

W rozpoznawanej sprawie pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia w części dotyczącej zwrotu kosztów naprawy zmywarki. W realiach przedmiotowej sprawy, Sąd uznał powyższy zarzut za uzasadniony, albowiem żądanie zostało zgłoszone na rozprawie w dniu 23 października 2015r., a lokal został oddany wynajmującemu we wrześniu 2013r. W konsekwencji należy uznać, że roczny termin przedawnienia upłynął 23 września 2014r., a żądanie w części dotyczącej zwrotu kosztów za uszkodzoną zmywarkę jest nieuzasadnione.

W ocenie Sądu, powódka A. Z. może skutecznie dochodzić od pozwanego Z. K. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe (...) z siedzibą w T. kwoty **11.183,48zł**, na którą składa się kwota **10.500zł** tytułem zapłaty za czynsz w okresie od października 2013r. do 31 marca 2014r. / 7 miesięcy x 1.500zł /, **565,81zł** tytułem zużytej energii elektrycznej od dnia 14 sierpnia 2013r. do dnia 12 października 2013r., **117,67zł** za zużycie wody za okres od dnia 11 września 2013r. do dnia 14 października 2013r.

Najemca w dacie zawarcia umowy najmu wpłacił kaucję w wysokości 3.000zł. Przepis art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego / tj. Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm. / nakazuje zwrócić najemcy kaucję w terminie 1 miesiąca od daty opróżnienia lokalu mieszkalnego. Kaucja ma za zadanie z istoty swojej zabezpieczyć roszczenia wynajmującego w stosunku do najemcy związane z zaległością w opłatach czynszowych, związanych z użytkowaniem lokalu czy uszkodzeń. Jeżeli w dniu opróżnienia lokalu najemca nie uregulował wobec wynajmującego wszystkich należności wynikających z umowy najmu, wynajmujący uprawniony jest do ich pokrycia z wpłaconej przez wynajmującego kaucji. W tym celu wynajmujący powinien złożyć najemcy oświadczenia o potrąceniu należności z tytułu najmu z wierzytelnością najemcy

o zwrot kaucji, skutkiem czego obie wierzytelności zostaną umorzone do wysokości wierzytelności niższej. Takie oświadczenie w rozpoznawanej sprawie nie zostało złożone.

Pozwany zażądał potrącenia należności z tytułu kaucji wraz z odsetkami. Odsetki od kwoty 3.000zł zostały wyliczone, zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego / tj. Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm. /, tj. od dnia 29 października 2013r. – od daty kiedy kaucja winna być zwrócona do 30 marca 2015r. do daty dokonania potrącenia, na kwotę 513,21zł. Łącznie daje to kwotę **3.513,21zł** / 3.000zł + 513,21zł /.

Zgodnie z art. 359§1 k.c. odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub decyzji innego właściwego organu. W niniejszej sprawie źródłem roszczenia o odsetki jest przepis art.481§1 k.c., zgodnie z którym dłużnik, który nie spełnia świadczenia w odpowiednim terminie dopuszcza się opóźnienia i wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego.

Stosownie do treści art.455 k.c. roszczenie wierzyciela wobec dłużnika staje się wymagalne wraz z nadejściem terminu do spełnienia świadczenia. Jeżeli termin ten nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Pozwany został wezwany pismem z dnia 28 października 2014r., do zapłaty kwoty 12.682,48zł, w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania. Wezwanie do zapłaty zostało doręczone w dniu 12 listopada 2014r., a zatem odsetki można liczyć od 27 listopada 2014r., gdyż termin zapłaty kwoty upłynął w dniu 26 listopada 2014r.

Ustawowe odsetki liczone od kwoty 11.183,48zł od dnia 27 listopada 2014r. do dnia 30 marca 2015r. tj. do dnia dokonania przez pozwanego potrącenia wynoszą **343,78zł**.

Mając na uwadze treść art. 451§ 1 k.c., który stanowi, że to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne, to skoro pozwany dokonał potrącenia w kwocie 3.513,21zł, to Sąd zaliczył to najpierw na odsetki w wysokości 343,78zł i następnie różnicę 3.169,43zł, na poczet kwoty głównej tj. 11.183,48zł. Powyższe wyliczenia dają kwotę **8.014,05zł** / 11.183,48zł – 3.169,43zł / i odsetki od powyższej kwoty biegną od dnia 31 marca 2015r. do dnia zapłaty.

Mając na uwadze przedstawione powyższej okoliczności, uwzględniając podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia i przedawnienia, na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego / tj. Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm. / w zw. z art. 659§1 k.c., art. 673§3 k.c., Sąd zasądził od Z. K. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe (...) z siedzibą w T. na rzecz A. Z. kwotę 8.014,05zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2015r. do dnia zapłaty.

W pozostałej części, Sąd uznał powództwo za nieuzasadnione i jako takie zostało oddalone.

W przedmiotowej sprawie powództwo zostało uwzględnione w 63%. Koszty poniesione przez powódkę opiewają na kwotę 635zł tytułem opłaty sądowej od wniesionego powództwa, a koszty poniesione przez pozwanego to kwota 2.417zł, na którą składa się opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 2.400zł, ustalone na podstawie §2 ust. 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu / Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm. /.

Mając na uwadze stopień uwzględnienie powództwa, Sąd uznał, że zgodnie z dyspozycją art. 100 k.p.c., koszty procesu należy w tej sprawie znieść i dlatego orzekł jak w punkcie 3 wyroku.