

Sygn. akt I C 87/20 upr

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Jarosław Dłużniewski

Protokolant: Anna Burakowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 30 lipca 2020 roku w Zambrowie

sprawy z powództwa K. i G. małżonków T.

przeciwko A. S.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej A. S. na rzecz powodów K. T. i G. T. solidarnie kwotę 10.876,15 (dziesięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć 15/100) złotych wraz z odsetkami umownymi w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie naliczanymi, co do kwoty:

- 9.360 złotych od dnia 6 marca 2020 r.

- 1.516,15 złotych od dnia 28 maja 2020 r.

do dnia zapłaty w każdym przypadku.

2. Zasądza od pozwanej A. S. na rzecz powodów K. T. i G. T. solidarnie kwotę 4161 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 3600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sygn. akt I C 87/20 upr

UZASADNIENIE

Powodowie K. T. oraz G. T. reprezentowani w sprawie przez pełnomocnika kwalifikowanego w pozwie z dnia 6 marca 2020 r. wnieśli o zasądzenie od pozwanej A. S. na swoją rzecz solidarnie kwoty 9.360 złotych wraz z maksymalnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie zawarli w dniu 29 października 2019 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) lokal (...) w W., według której ustaono miesięczny czynsz w wysokości 2.600 złotych płaty z góry do dnia dziesiątego każdego miesiąca. Przedmiotowy lokal został pozwanej wydany w dniu podpisania umowy. Pozwana zgodnie z umową nie uiściła płatności w przedmiocie czynszu za następne miesiące i powodowie działając za pośrednictwem swojego pełnomocnika wypowiedzieli jej umowę najmu bez okresu wypowiedzenia wskazując na zwłokę w płatności za ponad trzy pełne okresy rozliczeniowe. Powodowie wskazali, że na dochodzoną pozwem kwotę 9.360 złotych składają się następujące okresy i kwoty: od 29 października 2019 r. do dnia 30 listopada 2019 r. kwota 2860 złotych, od 1 grudnia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r. kwota 2600 złotych,

od 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 stycznia 2020 r. kwota 2600 złotych oraz od dnia 1 lutego 2020 r. do dnia 14 lutego 2020 r. w wysokości 1.300 złotych.

W piśmie z dnia 28 maja 2020 r. powodowie rozszerzyli powództwo o kwotę 1516 złotych z maksymalnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty wskazując, że pozwana zgodnie z zawartą umową była zobowiązana dodatkowo do zapłaty opłat związanych z utrzymaniem lokalu w terminach wymienionych w fakturach oraz innych dokumentach wystawionych przez podmioty uprawnione, które wynajmujący zobowiązał się przedstawiać najemcy co najmniej 7 dni przed terminem płatności na jego adres mailowy. Powód miał przesłać mailem z dnia 21 maja 2020 r. dokumenty związane z opłatami dotyczącymi wynajmowanego lokalu mieszkalnego za okres od 1 listopada 2019 r. do 29 lutego 2020 r. na łączną kwotę 1.516,15 złotych. Pomimo zakreślenia pozwanej terminu siedmiu dni do spełnienia tego świadczenia nie dokonała ona zapłaty.

Pozwana A. S. w sprzeciwie (k.31-36, 42–45) od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 23 marca 2020 r. przez Sąd Rejonowy w Zambrowie (k.26) wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że w wynajętym przez siebie mieszkaniu nie zamieszkiwała i opuściła je w tym samym dniu, kiedy podpisała umowę. O rezygnacji z najmu mieszkania pozwana miała powiadomić powoda wysyłając mu wiadomość sms i następnie w kolejnych dniach wysłać pozwanemu klucze do mieszkania pocztą. Pozwana w swoich wyjaśnieniach podała, że przyczyną rezygnacji z mieszkania był zbyt duży szum dobiegający z ulicy, a okoliczność ta miała mieć dla pozwanej istotne znaczenie. Ponadto pozwana w twierdzeniach zawartych w sprzeciwie wskazała, że nigdy nie odebrała od pozwanego żadnych wezwań do zapłaty. Powołując się na zasady współżycia społecznego i nadużycie prawa przez powoda pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Za bezsporne w sprawie należało uznać, że pozwana A. S. w dniu 29 października 2019 r. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...). Właścicielami mieszkania byli powodowie G. i K. małżonkowie T.. Umowa najmu została zawarta na czas określony tj. od dnia 29 października 2019 r. do dnia 31 października 2020 r. i określała miesięczny czynsz w wysokości 2.600 złotych (dowód: umowa najmu k. 6). Zgodnie z postanowieniami umowy określonymi w § 2 ust. 3 oprócz czynszu najemca był zobowiązany do ponoszenia wszelkich opłat związanych z lokalem za pośrednictwem wynajmującego w sposób i kwotach zgodnie z fakturami i innymi dokumentami wystawionymi przez osoby uprawnione. Czynsz miał być płatny z góry w terminie 10-go każdego miesiąca, a opłaty związane z lokalem w terminach wskazanych na fakturach i innych dokumentach wystawionych przez podmioty uprawnione.

Strony umowy również ustaliły, że w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wynajmującego za opóźnienie w zapłacie czynszu wraz z odsetkami oraz wszelkimi innymi roszczeniami wynajmującego mogącego powstać w związku z wykonywaniem umowy najemca zobowiązał się wpłacić na konto bankowe wynajmującego w ciągu trzech dni od daty zawarcia umowy kaucję w wysokości 2.600 złotych (§ 3 ust. 8 umowy najmu).

W sprawach nieuregulowanych umową strony ustaliły, że stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (§ 4 ust. 2 umowy najmu).

Strony umowy w dniu 29 października 2019 r. podpisały protokół zdawczo-odbiorczy (k.7).

Z uwagi na zwłokę w płatności za ponad trzy okresy rozliczeniowe powodowie wypowiedzieli pozwanej umowę najmu bez okresu wypowiedzenia pismem z dnia 11 lutego 2020 r. (k.12), skutecznie doręczonego pozwanej w dniu 14 lutego 2020 r. (k.14).

Pozwana w sprzeciwie wyjaśniła, że powodem jej rezygnacji z najmu mieszkania było to, że z zewnątrz miał dobiegać szum uliczny. O tym pozwana miała się dopiero zorientować, gdy już podpisała umowę najmu i kiedy to została sama w mieszkaniu. Według twierdzeń pozwanej wynajmujący miał ją zapewnić podczas okazywania mieszkania, że lokal

jest cichy, ponieważ są w nim zamontowane szczelne okna, a ponadto mieszkanie jest usytuowane na wysokim piętrze. Pozwana L. S. podnosiła również, że nigdy wcześniej nie mieszkała w mieszkaniu usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie bardzo ruchliwej, uczęszczanej przez całą dobę ulicy, a przy takiej właśnie usytuowany jest lokal powodów. Po podpisaniu umowy i wyjściu powoda z mieszkania, powódka miała otworzyć okna i hałas dobiegający do lokalu okazał się intensywniejszy (k. 43). Pozwaną miała rozboleć głowa i stwierdziła, że w takich warunkach zamieszkiwanie przez nią nie jest możliwe. Pozwana uznała, że została wprowadzona w błąd i postanowiła opuścić lokal nigdy do niego już nie wracając. W dniu następnym, według twierdzeń L. S., powiadomiła ona o swojej decyzji powoda wysyłając mu sms, zaś w następnych dniach miała odesłać jemu klucze pocztą do mieszkania.

Pełnomocnik powodów w piśmie procesowym z dnia 12 maja 2020 r. (k.59-60) odnosząc się do twierdzeń pozwanej wskazał, że umowa najmu była ważna i obowiązywała ona aż do momentu wypowiedzenia jej przez powodów. Pozwana weszła w posiadanie przedmiotowego lokalu, co wynika z protokołu jego przekazania i nigdy nie zwróciła do niego kluczy. Ponadto według twierdzeń strony powodowej, pozwana przed podpisaniem umowy obejrzała jeszcze jedno ich mieszkanie przeznaczone na wynajem, znajdujące się w tym samym bloku i ostatecznie zdecydowała się na najem przedmiotowego mieszkania, ponieważ chciała mieć widok na miasto. Powodowie zaprzeczyli również, aby kiedykolwiek mieli zostać poinformowani przez pozwaną o wypowiedzeniu przez nią umowy zauważając jednocześnie, że nawet jeśli taki sms miałby zostać do nich wysłany, to nie mógłby on wywrzeć żadnego skutku prawnego z uwagi na treść art. 73 § 1 k.c. w zw. z art. 77 § 1 k.c.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów pozwanej dotyczących wprowadzenia jej w błąd przez właściciela lokalu należy stwierdzić, że ewentualny błąd (art. 84 k.c.) na który powołała się pozwana nie został w żaden sposób wywołany przez powoda. Po pierwsze jak wskazała to pozwana tzw. głośność mieszkania była spowodowana warunkami zewnętrznymi, na które wynajmujący nie miał wpływu i co do których nie mógł wprowadzić pozwaną w błąd, ponieważ usytuowanie budynku, w którym mieści się przedmiotowy lokal jest powszechnie znane i każdy potencjalny najemca może dokonać własnego rozeznania bez pomocy osób trzecich (w tym właściciela) i samodzielnie ocenić, czy taka lokalizacja z wszystkimi jej wadami i zaletami będzie dla niego odpowiednia. Ponadto umowie brak jest jakiegokolwiek postanowienia zapewniającego, że wynajmowany lokal jest mieszkaniem o określonych parametrach, jeśli chodzi o natężenie hałasu dobiegającego z zewnątrz. W ocenie Sądu pozwana nie może skutecznie powoływać się na błąd, co do treści czynności prawnej wskazując, że o wadzie lokalu dowiedziała się dopiero po podpisaniu umowy i że została w tym względzie wprowadzona w błąd przez pozwanego. Z twierdzeń pozwanej zawartych w jej sprzeciwie wynika, że okoliczność dobiegającego do mieszkania hałasu mającego związek wyłącznie z ruchem ulicznym, miała się ujawnić dopiero, gdy z lokalu wyszedł jego właściciel. Pozwana miała wtedy otworzyć okno i ze zdumieniem zauważyć, że ruch na ulicy jest duży i dokuczliwy, co spowodowało jej ból głowy. W ocenie Sądu rodzaj i uzasadnienie zarzutów, które by miały przemawiać za celowym wprowadzeniem w błąd pozwanej przez powoda nie zasługują w żaden sposób na uwzględnienie. Ponadto gdyby nawet pozwana chciała odstąpić od umowy powołując się na rzekomy błąd, to powinna swoje oświadczenie złożyć na piśmie zgodnie z art. 73 § 1 w zw. z art. 77 k.c. i skutecznie powiadomić o tym powodów, jako stronę umowy.

Pozwana w sprawie nie tylko nie udowodniła, że w sposób przewidziany prawem wypowiedziała umowę najmu lub uchyliła się od skutków prawnych czynności prawnej, lecz nawet nie uprawdopodobniła, że w jakikolwiek sposób poinformowała właściciela lokalu, że nie ma zamiaru się do niego wprowadzić i że odesłała mu klucze do mieszkania (brak w tym względzie jakichkolwiek dowodów). Co więcej pozwana zaprzeczyła, że kiedykolwiek miała otrzymać od powodów wezwania w przedmiocie uregulowania przez nią opłat wynikających z umowy. Z dokumentów zaś załączonych przez pełnomocnika strony powodowej wynika poza wszelką wątpliwość, że wzywali oni pozwaną do zapłaty czynszu za kolejne okresy najmu mieszkania (k.8-11) wysyłając do niej pisma w tym przedmiocie na dwa znane im adresy zamieszkania pozwanej tj. na adres wynajmowanego mieszkania w W. oraz na adres wskazany przez pozwaną w umowie najmu (adres (...)). Wbrew twierdzeniom pozwanej doręczono jej skutecznie przesyłkę dotyczącą wypowiedzenia umowy najmu (pismo z dnia 11 lutego 2020 r.) zaadresowaną na adres. S. 2 lok. 202 w W. odebraną w dniu 14 lutego 2020 r. o godzinie 15:11 (zob. śledzenie przesyłki k. 14, porównaj numer przesyłki k. 14 i 13 nadanej w dniu 11 lutego 2020 r.). Mając na uwadze powyższą okoliczność należało ocenić, że pozwana zaprzeczając powyższym

faktom złożyła nieprawdziwe wyjaśnienia, że nie odebrała od powodów żadnych wezwań czy innych dokumentów, o których była mowa w pozwie (zob. k. 44) i tym samym naruszyła obowiązek nałożony przepisem art. 3 k.p.c., zgodnie z którym strony obowiązane są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody.

Jeśli chodzi o zarzut pozwanej, że wywiedzione przeciwko niej roszczenie stanowi nadużycie prawa i jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, to w tym względzie należało go również uznać za chybiony. Umowa najmu podpisana przez strony postępowania jest typowym, często zawierany kontraktem, przez który wynajmujący i najemca regulują kwestie związane z oddaniem lokalu do używania, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zarówno obowiązujące w tym względzie regulacje ustawowe oraz przedmiotowa umowa określała prawa i wzajemne obowiązki stron wynikające z tego zobowiązania. Okoliczność jak w tym wypadku, że wynajmujący dochodzi na drodze sądowej przeciwko najemcy zapłaty z tytułu najmu i opłat nie jest w żaden sposób nadużyciem po stronie powodowej, ponieważ żadne z postanowień zawartej umowy nie jest sprzeczne z prawem lub ma cechy wyzysku. W ocenie Sądu to zachowanie pozwanej było wysoce lekceważące i to ona nie wykonała przyjętych na siebie zgodnie z umową zobowiązań, co ostatecznie przesądziło o uwzględnieniu przez Sąd wywiedzonego przez stronę powodową powództwa.

Pełnomocnik powodów przedłożył wraz z pismem zawierającym rozszerzenie powództwa rachunki określające wysokość opłat dodatkowych oszacowane przez zarządcę nieruchomości. Na ich łączną wysokość 1516,15 złotych złożyły się: kwota 415,69 złotych za listopad 2019 r., kwota 415,69 złotych za grudzień 2019 r., kwota 120,68 złotych i 310,69 złotych za styczeń 2020 r. oraz kwota 362,43 złotych za miesiąc luty 2020 r. (k.71-73). (Sposób wyliczenia wysokości opłat pełnomocnik przedstawił w piśmie skierowanym drogą elektroniczną na adres wskazany przez pozwaną k. 70). Zarzut pozwanej, że nie ma ona obowiązku uiszczania powyższych kosztów, ponieważ nigdy w tym mieszkaniu w rzeczywistości nie zamieszkiwała jest nieuzasadniony z dwóch powodów. Otóż po pierwsze obowiązek zapłaty w tym względzie wynika wprost z § 2 ust. 3 zawartej przez nią umowy i fakt przybywania w tym lokalu przez pozwaną nie ma tutaj znaczenia, a po drugie wysokość niektórych opłat, które składają się na wysokość czynszu uiszczanego na rzecz wspólnoty czy zarządcy ma charakter stały i nie zależy od tego, czy lokal jest zajmowany czy też nie. Zatem skoro pozwana nigdy nie wypowiedziała skutecznie umowy, to czas jej obowiązywania zależał wyłącznie od daty, w jakiej uczynili to skutecznie powodowie. Przyczyną bowiem wypowiedzenia był fakt, że najemczynie lokalu nie uiściła za niego płatności za ponad trzy pełne okresy rozliczeniowe (zob. wypowiedzenie umowy najmu k. 12).

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że wywiedzione przez stronę powodową powództwo jest uzasadnione nie tylko co do zasady, ale również zostało udowodnione co do wysokości żądania. Podkreślenia wymaga również wysoka staranność i profesjonalizm pełnomocnika reprezentującego stronę powodową, który w przygotowanych przez siebie pismach procesowych w sposób oczekiwany i postulowany przez Sąd oraz obowiązujące w tym przedmiocie prawo odnosił się do zarzutów strony pozwanej, zgłaszając własne kontrargumenty, co miało wpływ na realizację zasady szybkości postępowania wyrażoną w art. 6 § 2 k.p.c.

Reasumując Sąd zasądził od pozwanej A. S. na rzecz powodów K. T. i G. T. solidarnie kwotę 10.876 złotych wraz z umownymi odsetkami w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie naliczanymi, co do kwoty 9.360 złotych od dnia 6 marca 2020 r. oraz od kwoty 1.516,15 złotych od dnia 28 maja 2020 r. do dnia zapłaty w każdym przypadku. Na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z generalną zasadą w nim wyrażoną Sąd kosztami postępowania w całości obciążył pozwaną, jako tę którą sprawę przegrała i zasądził od niej na rzecz powodów kwotę 4.161 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, w tym kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego ustaloną według norm przypisanych (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804)).

SSR Jarosław Dłużniewski