

Sygn. akt: I C 1658/18 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Sylwia Staniszevska
Protokolant:	St. sek. sąd. Dorota Cichorz Dąbrowska

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2019 r. w Szczytnie na rozprawie

sprawy z powództwa A. P. (1)

przeciwko M. Z.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. Z. na rzecz powoda A. P. (1) kwotę 300 zł (trzysta złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1658/1 upr.

UZASADNIENIE

Powód A. P. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanego M. Z. kwoty 300 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30.06.2016 r. oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podniósł, że pozwany na podstawie ustnej umowy najmu wynajmował w okresie od 1 października 2015 r. do 30 czerwca 2016 r. pokój w domu powoda w S. przy ul. (...), a po zdaniu egzaminów na studiach w dniu 10 czerwca 2016 r. opuścił zajmowany pokój nie regulując należności za wynajem pokoju za miesiąc czerwiec 2016 r. w kwocie dochodzonej pozwem.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, Sąd Rejonowy w Szczytnie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany podniósł, że umowa najmu została zawarta ustnie. Pozwany rozwiązał umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, dlatego wyprowadził się bez dokonywania odpłatności za czerwiec 2016 r. (k.14-15)

Sąd ustalił, co następuje:

Powód A. P. (1) jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w S.. W budynku mieszkalnym na nieruchomości znajdują się pokoje, które były wynajmowane. Należności z tytułu wynajmu pokoi były przekazywane rodzicom powoda, B. P. i K. P., którzy dokonywali rozliczenia podatku od dochodów uzyskiwanych za wynajem pokoi na nieruchomości przy ul. (...).

W październiku 2015 roku w pokojach tych zamieszkali studenci Wyższej Szkoły (...) w S.: A. P. (2), A. M.. Wskazali oni pozwanego, jako osobę zainteresowaną wynajmem kolejnego pokoju w budynku przy ul. (...). Pozwany w październiku 2015 roku rozpoczął naukę w Wyższej Szkole (...) w S.. Skontaktował się powodem w kwestii wynajęciem pokoju na nieruchomości przy ul. (...). Strony telefonicznie ustaliły warunki umowy najmu pokoju, a mianowicie, że najem będzie trwała przez czas trwania roku akademickiego, od października 2015 r. do końca czerwca 2016 r., czynsz będzie wynosić 300 zł miesięcznie i płatny do 10- tego każdego miesiąca, z góry pozwany będzie zobowiązany do uiszczania także opłat za zużyte media Warunki umowy nie zostały potwierdzone na piśmie. (dowód: zeznania świadków B. P. i K. P. płyta CD k. 32, zeznania stron płyta k. 40, zeznania pozwanego z akt Ic 1138/16 upr. k. 109)

Pozwany opuścił pokój 10 czerwca 2016 roku i nie uiścił czynszu za miesiąc czerwiec 2016 roku. (bezsporne)

Wyrokiem z dnia 28.11.2017 r. w sprawie IC 1138/16 upr., Sąd Rejonowy w Szczytnie zasądził od M. Z. na rzecz powódki B. P. kwotę 300 zł i orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych. W wyniku apelacji pozwanego, Wyrokiem z dnia 21.08.2018 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zmienił wyrok Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 28.11.2017 r. w całości i oddalił powództwo. (dowód: orzeczenia k. 110, k.137-144 akt IC 1138/16 upr.)

Sąd zważył, co następuje:

Zdaniem Sądu, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd ustalenia stanu faktycznego poczynił w oparciu o zeznania świadków i przesłuchanie stron, przy czym zeznaniom świadka M. K. i pozwanego dał wiarę jedynie w części dotyczącej faktu samego zawarcia umowy najmu w formie ustnej, opuszczenia pokoju przez pozwanego na początku miesiąca czerwca 2016 r., a pozwanego także w części dotyczącej wysokości ustalonego czynszu, terminu jego płatności. Jedynie w tej części relacje wymienionych były wzajemnie zgodne i jednocześnie korespondowały z zeznaniami pozostałych świadków i powoda.

Sąd odmówił wiary zeznaniom świadka M. K. i pozwanego w zakresie dotyczącym zawarcia umowy na czas nieokreślony oraz jej wypowiedzenia przed dniem 10 czerwca 2016 roku.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz Do zawarcia umowy najmu dochodzi, gdy strony uzgodnią istotne jej składniki (essentialia negotii), do jakich należy przedmiot najmu i czynsz stanowiący ekwiwalent za możliwość korzystania z rzeczy.

Bezspornym jest między stronami, że na podstawie ustnej umowy najmu zawartej przez powoda z pozwanym, pozwany wyjmował pokój w S. przy ul. (...) oraz, że pozwany nie uiścił czynszu z tytułu wynajmu tego pokoju w kwocie 300 zł za czerwiec 2016 r. Kwestie sporne stanowiły czy umowa najmu pokoju została zawarta na czas oznaczony czy na czas nieoznaczony oraz czy pozwany w terminie wypowiedział umowę najmu.

Powód twierdził, że strony łączyła umowa najmu zawarta na czas określony, na czas trwania roku akademickiego w Wyższej Szkole (...) w S., do której uczęszczał pozwany, tj. od 1 października 2015 r. do 30 czerwca 2016 r., pozwany nie wypowiedział tej umowy i opuścił pokój przed dniem 10 czerwca 2016 r. nie uiszczając czynszu za miesiąc czerwiec 2016 r.

Pozwany twierdził zaś, że umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony, umowę tę wypowiedział z zachowaniem okresu wypowiedzenia – 1 miesiąca, pokój opuścił 8 czerwca 2016r.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepisowi temu odpowiada treść art. 232 k.p.c., według którego strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, iż w niniejszej sprawie na powódce spoczywał ciężar udowodnienia istnienia po jej stronie zasadności dochodzonego roszczenia oraz jego wysokości, zaś na stronie pozwanej spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających jego stanowisko w sprawie, a więc faktu dokonania wypowiedzenia umowy najmu w terminie wskazywanym przez pozwanego, a więc przed dniem 10 maja 2016 roku. W ocenie Sądu pozwany obowiązkowi temu nie sprostał.

Pozwany twierdził, że umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony, powyższego jednakże w żaden sposób nie udowodnił. Okoliczność ta nie wynika z zeznań świadka M. K., która nie była obecna przy zawieraniu umowy najmu przez strony. Natomiast z zeznań świadków B. P., K. P. i powoda wynika, że umowa najmu została zawarta na czas określony od października 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r. Należy zauważyć, że jak wynika z ich zeznań pokoje były wynajmowane studentom (...) w S., a więc zasady logiki i doświadczenia życia przemawiają za zawieraniem umów najmu na czas oznaczony.

Pozwany twierdził, że umowę najmu wypowiedział przed dniem 10 maja 2016 r. Pozwany nie wykazał, a to na nim w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu, aby oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu złożył przed dniem 10 maja 2016 r.

Powód zaprzeczył by pozwany wypowiedział umowę najmu. Świadkowie B. P. i K. P. również zaprzeczyli by taka okoliczność miała miejsce.

Zeznania świadka M. K. i pozwanego w tej części jako sprzeczne ze sobą nie zasługują na wiarę. Świadek M. K. zeznała, że pozwany oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu złożył pod koniec kwietnia 2016 r. Pozwany twierdził, że miało to miejsce w okolicach weekendu majowego. Pozwany na rozprawie w dniu 30.07.2019 r. podał, że z wynajmowanego pokoju wyprowadził się na początku czerwca 2016 r., ostatnie egzaminy w (...) zdał pod koniec czerwca 2016 r. i miał na nie dojeżdżać z miejsca zamieszkania. Natomiast składając zeznania w sprawie IC 1138/16 upr. podał, że egzaminy na Uczelni zdał w pierwszym tygodniu czerwca 2016 r. dlatego nie chciał kontynuować umowy najmu.

Umowa najmu ma charakter konsensualny, a nie realny, a więc czynsz jest należny do czasu wygaśnięcia umowy z powodu upływu terminu, na jaki została zawarta albo jej skutecznego wypowiedzenia niezależnie od tego czy najemca z lokalu korzysta. Skoro umowa najmu, jako umowa wzajemna została zawarta na czas określony i nie została skutecznie wypowiedziana w terminie przez strony przewidzianym to pozwany zobowiązany był do uiszczenia czynszu za cały okres trwania umowy, a więc również za czerwiec 2016 r. Do wygaśnięcia wężła obligacyjnego pomiędzy stronami nie jest, bowiem wystarczające opróżnienie lokalu. Ustawa nie przewiduje wygaśnięcia obligacyjnego stosunku prawnego wskutek czynności faktycznych jednej strony tego stosunku bez zachowania warunków umownych i ustawowych. W rezultacie stronie powodowej przysługiwało roszczenie o zapłatę nieuiszczonego za miesiąc czerwiec 2016 r. czynszu. Wobec powyższego, Sąd na podstawie art. 659 § 1 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 300 złotych z odsetkami jak w pozwie.

O kosztach procesu Sąd orzekła na podstawie art. 98 k.p.c

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)(...)