

IC 1158/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: staż. J. P.

po rozpoznaniu w dniu 08 listopada 2016 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. R. (1) i R. R.

przeciwko (...) S.A. w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) S.A. w W. solidarnie na rzecz powodów W. R. (1) i R. R. kwotę 10.485,07 zł (dziesięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć złotych siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego (...) S.A. w W. solidarnie na rzecz powodów W. R. (1) i R. R. kwotę 5.342 zł (pięć tysięcy trzysta czterdzieści dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt. IC 1158/16

UZASADNIENIE

Powodowie W. R. (2), R. R. wnieśli ostatecznie o zasądzenie solidarnie na swoją rzecz od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w W. kwoty 10.485,07 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż łączyła ich z pozwanym umowa najmu lokalu użytkowego, położonego w G. przy ul. (...). W związku z zaleganiem przez pozwaną z opłatami czynszu najmu, opłatami na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, z tytułu podatku od nieruchomości i podatku gruntowego, zaniechaniem ubezpieczenia przedmiotu najmu powodowie dokonali ostatecznie wypowiedzenia przedmiotowej umowy ze skutkiem na koniec marca 2016 r. Na kwotę objętą pozwem składa się:

- należność główna z tytułu najmu za miesiąc luty i marzec 2016r. stwierdzona niezapłaconymi fakturami VAT – 8.364 zł,
- opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej za I kwartał 2016 r. – 1.440,07 zł
- odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej - 9,53 zł
- podatek od nieruchomości – 285 zł

- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów- 137 zł

- ubezpieczenie lokalu – 259 zł

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 10 czerwca 2016 r., Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana kwestionowała roszczenie co do wysokości, wskazując, iż powodowie nie wykazali sposobu wyliczenia zaległości należnej wspólnocie mieszkaniowej. Podniosła również zarzut nierozliczenia kaucji za przedmiot najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 05 marca 2015 r. W. R. (2), R. R. zawarli ze Spółką (...) Spółką Akcyjną w W. umowę najmu lokalu użytkowego, położonego w G. przy ul. (...) w G., w którym to najemca prowadził działalność gospodarczą specjalistyczny sklep winiarski. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

(okoliczność bezsporna nadto dowód: umowa najmu –k. 7-10, protokół zdawczo odbiorczy –k. 11-12, upoważnienie do odbioru lokalu –k. 13)

Zgodnie z § 5 umowy:

Najemcy i wynajmującemu przysługiwała możliwość wypowiedzenia umowy za 6- miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Zgodnie z § 6 umowy:

Wynajmującemu przysługiwało prawo do natychmiastowego wypowiedzenia umowy w przypadku:

- zalegania przez najemne z opłata czynszu w okresie dłuższym niż 1 miesiąc

- użytkowania przez najemne lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem w sposób pociągający za sobą jego zniszczenie.

Zgodnie z § 7 umowy:

Wypowiedzenie umowy mogło nastąpić za obopólną zgodą stron wyrażona na piśmie.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: najmu –k. 7-10)

Zgodnie z § 9 umowy:

Najemca zobowiązał się do terminowego uiszczania czynszu na podstawie faktur VAT, wystawionych przez wynajmującego, a płatnych z góry do 10-go dnia każdego miesiąca w wysokości 3.400 zł netto plus VAT

Zgodnie z § 10 umowy:

W dniu podpisania umowy najemca przekazał wynajmującemu za pokwitowaniem kwotę jednomiesięcznego czynszu 4.182 zł jako kaucję zwrotną, która zabezpieczać będzie ewentualne roszczenia wynajmujących. Kaucja zostać miała zwrócona najemcy w ciągu 7 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

Zgodnie z § 11a umowy:

Wszystkie opłaty związane z korzystaniem z lokalu: wspólnota mieszkaniowa, ogrzewanie, ciepła i zimna woda, wywóz śmieci, fundusz remontowy, podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste wykazane na podstawie faktur i liczników ponosi najemca. Płatne w systemie miesięcznym.

Zgodnie z § 13 umowy:

Najemca zobowiązany był do ubezpieczenia lokalu na własny koszt od odpowiedzialności cywilnej na wypadek zdarzeń losowych, zalanie, szyby, pożar.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: najmu –k. 7-10)

Pismem z dnia 28 grudnia 2015 r. Spółka (...) Spółka Akcyjną w W. dokonała wypowiedzenia przedmiotowej umowy na podstawie § 5 umowy:

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: pismo z dnia 28 grudnia 2015 r. –k. 15)

W związku z niewykonaniem przez najemcę § 13 umowy w zakresie ubezpieczenia lokalu od odpowiedzialności cywilnej, wynajmujący ponieśli koszt ubezpieczenia w kwocie 259 zł.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: polisa-k. 17-19 wraz z potwierdzeniem przelewu)

Pismem z dnia 11 marca 2016 r. W. R. (2), R. R. wezwali (...) Spółkę Akcyjną w W. do zapłaty kwoty 9.815,97zł, w związku z zaleganiem przez najemcę z opłatami wynikającymi z umowy najmu za (...), opłatami na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, podatku od nieruchomości i podatku gruntowego do dnia 25 marca 2016 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem nadania –k. 28-29, korespondencja stron -k. 22-27)

W odpowiedzi na powyższe (...) Spółka Akcyjna w W. pismem z dnia 29 marca 2016 r. wniosła o rozwiązanie umowy najmu ze skutkiem na koniec marca 2016 r.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: pismo z dnia 29 marca 2016 r. –k. 30)

Pismem z dnia 26 marca 2016 r. W. R. (2), R. R. dokonali wypowiedzenia umowy ze skutkiem na 31 marca 2016 r.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: pismo z dnia 26 marca 2016 r. –k. 31)

(...) Spółka Akcyjna w W. pismem z dnia 29 marca 2016 r. wniosła o rozwiązanie umowy najmu ze skutkiem na koniec marca 2016 r.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: pismo z dnia 29 marca 2016 r. –k. 30, pismo z dnia 31 marca 2016 r. z potwierdzeniem nadania–k. 32-33)

W dniu 04 kwietnia 2016 r. przedmiot umowy został wydany wynajmującym.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: protokół zdawczo – odbiorczy –k. 34)

Zaległość główna z umowy najmu z dnia 05 marca 2015 r. wynosi 10.485,07zł tytułem:

- należności głównej z tytułu najmu za miesiąc luty i marzec 2016r. stwierdzona niezapłaconymi fakturami VAT – 8.364 zł,
- opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej za I kwartał 2016 r. – 1.440,07 zł
- odsetek ustawowe za opóźnienie w płatności opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej - 9,53 zł
- podatku od nieruchomości – 285 zł
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów- 137 zł

- ubezpieczenia lokalu – 259 zł

(dowód: polisa wraz z potwierdzeniem przelewu –k. 17-19, decyzja w sprawie podatku od nieruchomości za 2016 r. –k. 20, zestawienie niezapłaconych należności za wieczyste użytkowanie –k. 21, wezwanie do zapłaty z dnia 11 marca 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania –k. 28-29, faktury VAT –k. 37-38,40, potwierdzenie przelewu –k. 95, rozliczenie ze wspólnoty mieszkaniowej za I kwartał 2016 r.)

Sąd zważył co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów zaoferowanych przez stronę powodową w postaci dokumentów prywatnych, w tym umowy najmu lokalu użytkowego łączącej strony, faktur VAT, wyliczeń księgowych, jak również wzajemnej korespondencji przedprocesowej stron, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Sąd w swych ustaleniach oparł się również na dokumentach sporządzonych przez (...) G..

Poza sporem była legitymacja stron. Okoliczność nieuregulowania przez pozwaną należności wynikających z umowy najmu na rzecz powodów, nie była sporna pomiędzy stronami. Pozwana wskazywała jedynie, iż powodowie nie wykazali sposobu wyliczenia zaległości należnej wspólnocie mieszkaniowej oraz podniosła zarzut nierozliczenia kaucji za przedmiot najmu.

W ocenie Sądu powództwo było zasadne.

Zgodnie z art. 659 kc 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. Stosownie do treści art. 669 § 1 kc najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

W niniejszej sprawie na mocy umowy najmu strony zgodnie ustaliły, iż do opłat z tytułu czynszu najmu zaliczano opłaty z tytułu mediów. Rozliczanie mediów stanowiło czynność w ramach świadczenia zasadniczego (najmu). Zgodnie z orzeczeniem NSA z dnia 31.05.2011 r. sygn. akt I FSK 740/10 strony umowy najmu mają prawo same ustalić, w jaki sposób chcą się rozliczać. „Opłaty wynikające z eksploatacji lokalu: za energię cieplną, dostawę wody, odbiór ścieków i wywóz nieczystości powinny być ujmowane jako składniki czynszu z tytułu usługi najmu, chyba że z umowy najmu zawartej pomiędzy wynajmującym a najemcą wynika jednoznacznie, że opłaty te (wszystkie lub niektóre) są regulowane przez najemcę w sposób odrębny od czynszu. Najemca zobowiązał się również do uiszczania opłaty z tytułu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej lokalu, podatku od nieruchomości, opłaty od wieczystego użytkowania.

W ocenie Sądu zarzuty podniesione przez pozwaną spółkę nie zasługiwały na uwzględnienie. Powodowie wykazali zasadność swego roszczenia w stosunku do pozwanej spółki, zgodnie z art. 6 kc i 232 kpc, przedkładając szereg dokumentów prywatnych w postaci zarówno umowy najmu, faktur VAT, zestawień księgowych (...)dokumentów sporządzonych przez (...) G., polisy ubezpieczeniowej, korespondencji przedprocesowej stron. Powodowie wykazali, iż musieli ponieść koszty ubezpieczenia przedmiotu najmu pomimo, iż zgodnie z umową wiążącą strony koszt ten obciążał pozwaną.

Podnoszony przez pozwaną zarzut braku rozliczenia kaucji w związku z rozwiązaniem umowy nie zasługuje na uwzględnienie. Strona pozwana twierdząc, iż przysługuje jej w stosunku do powodów roszczenie dotyczące zwrotu kaucji winna była podnieść zarzut potrącenia. Zarzut taki w niniejszym postępowaniu nie został jednak podniesiony. Z tego względu powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, iż powodom służyło roszczenie wobec pozwanej w wysokości dochodzonej w pozwie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na mocy art. 659 kc w zw. z art. 669 § 1 kc orzekł w pkt I wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł w oparciu o art. 481 k.c zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 12 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty.

O kosztach sądowych rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art.99 kpc, art. 108 § 1 kpc, § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. Nr 1804). Uznając, że pozwana przegrała sprawę w całości, Sąd zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów zwrot kosztów procesu w całości. Powodowie ponieśli koszty zastępstwa procesowego w wysokości 4.800 zł, powiększone o 17 zł z tytułu opłaty skarbowej oraz opłatę sądową w kwocie 525 zł.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)