

Sygn. akt: I 1 C 1220/16 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Kokowska-Kuternoga

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Marta Bona

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2017 r. w Gdyni

sprawy z powództwa J. G. (1)

przeciwko R. U.

E. D.

o zapłatę

I uchyla wyrok zaoczny z dnia 1.12.2016r w całości;

II zasądza solidarnie od pozwanych R. U. i E. D. na rzecz powoda J. G. (2) kwotę 1750 zł (jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11.5.2016r. do dnia zapłaty;

III w pozostałej części oddala powództwo;

IV zasądza solidarnie od pozwanych R. U. i

E. D. na rzecz powoda J. G. (2) kwotę 880,00 zł (osimeset osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w części 33% wygranej przez powoda;

UZASADNIENIE

Powód, J. G. (2), wniósł o zasądzenie od pozwanych, E. D. i R. U. , kwoty 5250, 00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 1750 zł od dnia 11.3.2016r ,

- 1750 zł od dnia 11.4.2016r,

- 1750 zł od dnia 11.5.2016r,

do dnia zapłaty i kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu zajmowanego przez pozwanych na podstawie umowy najmu zawartej na piśmie na czas określony do 20 kwietnia 2017r, następnie wypowiedzianej przez pozwanych ze skutkiem natychmiastowym. Powód wyjaśnił, że pozwany był zobowiązany do uiszczania czynszu w wysokości 1750 zł miesięcznie oraz uiszczania opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu. Powód wyjaśnił, że dochodzi od pozwanego zaległości za okres od marca 2016 r. do maja 2016 r. włącznie, co stanowi łącznie kwotę 5250,00 zł. Powód nadto wskazał, że na żadaną kwotę składają się zaległości czynszowe .

(pozew – k. 2-6)

Pozwani , E. D. i R. U. , nie stawili się na rozprawę, nie zajęli stanowiska w sprawie, wobec czego zaistniały warunki do wydania wyroku zaocznego.

(wyrok zaoczny , k. 46)

Pozwani , E. D. i R. U. ,wnieśli sprzeciw od wyroku zaocznego, nie uznali żądania w całości i wnieśli o oddalenie powództwa, ze względu na to, że przyczyną wypowiedzenia było zaistnienie problemów osobistych/ rozwód pozwanych/ a także zgłosili zarzut potrącenia z wierzytelnością przysługującą pozwany wobec powódki w kwocie 1750 zł z tytułu kaucji w kwocie 1750 zł , która powinna zostać zwrócona pozwany, a także wskazali, że pozwana E. D. wpłaciła kwotę 1750 zł tytułem czynszu za marzec 2016r.

(sprzeciw k. 85-88,151-153)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. G. (2) jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...).

okoliczność bezsporna,

W dniu 27.3.2015 r w G., pomiędzy J. G. (2) a E. D. i R. U. , została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) na czas określony do 20 kwietnia 2017r. Czynsz najmu wynosił 1750 zł , płatny do 10-go dnia każdego miesiąca począwszy od kwietnia 2015r. Wynajmujący wpłacił kaucje w kwocie 1750 zł do zwrotu w ciągu 30-u dni od zwrotu przedmiotu najmu potwierdzonego protokołem.

Rozwiązanie umowy mogło nastąpić ze strony najemców skutkiem natychmiastowym, jeśli znajda na swoje miejsce następnego najemcę, z którym wynajmujący zawrze umowę najmu.

okoliczność bezsporna, a nadto umowa (...).

Lokal został przekazany najemcom w dniu 27.3.2015r , po spisaniu liczników i obejrzeniu go przez najemców, bez uwag z ich strony co do stanu lokalu

okoliczność bezsporna, a nadto protokół , k. 14

W dniu 11.4.2016r. R. U. wypowiedział najem ze skutkiem natychmiastowym , a w dniu 19.4.2016r najemcy opuścili lokal.

Wyrokiem z dnia 20.9.2016r orzeczono rozwód pozwanych.

okoliczność bezsporna, a nadto wypowiedzenie k 77, korespondencja e-mailowa, k. 77v-78, dowody doręczenia ,k. 79-80 , zeznania świadka I. D., k. 179-180

W dniu 25.5.2016r J. G. (2) zawarł umowę najmu w/w lokalu przy ul. (...) z nowymi najemcami na okres od 1.6.2016r do dnia 30.6.2017r

Niesporne, a nadto dowód: umowa najmu , k. 15-18

Wg zestawienia należności w okresie od marca do maja 2016r E. D. i R. U. powinni wpłacać J. G. (2) następujące kwoty:

- 1750 zł do dnia 10.3.2016r ,

- 1750 zł do dnia 10.4.2016r,

- 1750 zł do dnia 10.5.2016r,

E. D. wpłaciła 1750 zł za czynsz za marzec 2016r. Kaucja nie została zwrócona .

dowód: umowa (...), dowód wpłaty ,k.92, korespondencja stron e-mailowa k.77v-78,

Pismem z dnia 21.6.2016r E. D. i R. U. zostali wezwani do zapłaty kwoty 5250,00 zł , bezskutecznie

dowód: wezwanie do zapłaty, k. 20,2231 dowód doręczenia w/w wezwania k.19,21

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, a także na podstawie zeznań świadka I. D. (2). Dowody z dokumentów uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budzą one zastrzeżeń, co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, tym bardziej, że żadna ze stron nie negowała ich mocy dowodowej. Natomiast dowody w postaci zeznań świadka zasługują na wiarę ze względu na spójność , logikę i potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym.

Pozostałe złożone do akt dokumenty nie miały znaczenia dla ustaleń w tej sprawie.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że pozwani w okresie objętym żądaniem pozwu zajmowali lokal należący do powoda na podstawie umowy najmu z dnia 27.3.2015r, tylko do 19.4.2016r, bo wyprowadzili się do 19.4.2016r,ze względów na sprawy osobiste, choć mieli do tego lokalu prawo do 20 kwietnia 2017r, bezspornym było i to, że wypowiedzieli w/w umowę ze skutkiem natychmiastowym z powodu problemów osobistych/ rozwód/ . Poza sporem pozostawało również, że pozwani nie uiszcili czynszu należnego powodowi za maj 2016r, w związku z czym powstało zadłużenie w kwocie 1750 zł . Bezspornym też było ostatecznie , że pozwani byli zobowiązani do opłacania czynszu najmu za zajmowany lokal na podstawie umowy najmu w wysokości 1750 zł miesięcznie do 10-go dnia każdego miesiąca, czego nie kwestionowali ani co do prawdziwości, zasadności , ani wysokości. Spór sprowadzał się natomiast do ustalenia, czy doszło do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu w dniu 19.4.2016r , czy dopiero w dniu zawarcia umowy z nowym najemcą i czy doszło do potrącenia kwoty 1750 zł kaucji pomiędzy stronami, a więc, czy żądanie pozwu jest zasadne w całości, czy tylko w części.

W ocenie Sądu powództwo, zasługiwało na uwzględnienie w części.

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.

Stosownie do treści art.669. kc § 1. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

§ 2. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Art. 673. k.c stanowi, że „: § 1. Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych.

§ 2. Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące: gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny miesięcznie – na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu – na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny – na jeden dzień naprzód.

§ 3. Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Pozwani kwestionowali fakt, że zalegają za okres objęty pozwem i podnosili fakt, że nastąpiło potrącenie ich należności z należnościami powoda wskazując na kaucję 1750 zł. Powód nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność swoich twierdzeń co do kwestii zwrotu kaucji / art. 6 kc Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. / Samo twierdzenie to za mało, aby wykazać ten fakt, zwłaszcza, że pozwani temu zaprzeczają. Skoro pozwana przedstawiła dowód dokonania wpłaty kwoty 1750 zł tytułem czynszu za marzec 2016r, a powód nie przedstawił dowodu na zwrot kaucji-należy przyjąć, że kaucja ta pokryła czynsz za kwiecień 2016r. Pozostaje kwestia maja 2016r.

Otóż, zdaniem Sądu, skoro umowa najmu była zawarta na czas określony, to, zgodnie z art. 673 par 3 kc, mogła być wypowiedziana wcześniej, tylko w przypadkach opisanych w umowie najmu. A ta umowa, opisuje tylko jeden przypadek wypowiedzenia umowy przez najemcę-pod warunkiem znalezienia na swoje miejsce następnego najemcy, z którym podpisana zostanie umowa najmu. Takie zdarzenie nie miało miejsca w tej sprawie, bowiem pozwani nie znaleźli nowego najemcy. Jednakże pojawił się nowy najemca, z którym powód zawarł umowę najmu ze skutkiem od 1.6.2016r, więc, z tą chwilą, wygasła umowa wiążąca strony tej sprawy- z dnia 27.3.2015r.

W tej sytuacji pozwani są zobowiązani uiścić czynsz najmu za maj 2016r, jako że jeszcze w tym miesiącu byli stroną umowy najmu z dnia 27.3.2016r.

Art. 498.kc stanowi, że :” § 1. 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.

§ 2. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. , zaś art. 499. kc:” Potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.”

Analizując stan faktyczny sprawy Sąd doszedł do przekonania, że twierdzenia powoda, poparte brzmieniem treści umowy najmu określającej obowiązki finansowe pozwanych z tytułu najmu, rozliczeniami za poszczególne miesiące z tytułu czynszu, są prawdziwe i zostały udowodnione tylko co do maja 2016r. Doszło bowiem do potrącenia wzajemnych zobowiązań dłużników z tytułu kaucji i czynszu za kwiecień 2016r, bowiem pozwani wykazali, że nie nastąpiło rozliczenie w.w kaucji po opuszczeniu lokalu – czyli od 20.4.2016r do 20.5.2016r- zgodnie z treścią umowy po 30-u dniach od zdania lokalu- , więc, że wierzytelność ich jest wymagalna, więc że wzajemne należności na tym etapie postępowania ulegają umorzeniu tak, jakby dłużnicy spełnili świadczenia. Wprawdzie przez potrącenie strony nie otrzymują efektywnie należnych im świadczeń, ale wskutek zaliczenia wierzytelności jednej z nich na poczet wierzytelności drugiej każda ze stron zostaje zwolniona ze swego długu, co pozwala uznać ich długi za spłacone. Tym samym potrącenie jako sposób wygaszenia stosunku zobowiązaniowego uznaje się za równoważny spełnieniu świadczenia (zapłacie). W niniejszej sprawie do potrącenia nadawały się należności objęte pozwem z kwotą 1750 zł-udowodnioną przez pozwanych z powodu wykazania nierozliczenia kaucji po zakończeniu najmu, więc mogły być potrącone w niniejszym postępowaniu .

Zdaniem Sądu w tej sprawie roszczenie powoda jest zasadne tylko co do czynszu za maj 2016r, albowiem pozwani byli stroną umowy do końca maja 2016r.

Art. 347. Kpc stanowi, że po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza. Przepis **art. 332** chwila związania wyrokiem, § 2 stosuje się odpowiednio, więc w pkt I wyroku, na mocy art. 659 § 1 k. c. w zw. z art. 669 § 1 k.c, Sąd uchylił wyrok zaoczny z dnia 1 grudnia 2016r w całości, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1750 zł, tytułem czynszu za maj 2016r, potrącając kwotę 1750zł nierozliczonej kaucji, jako czynsz za kwiecień 2016r i uznając wpłatę pozwanej z tytułu czynszu za marzec 2016r jako dowód uiszczenia czynszu za marzec 2016r i w tym zakresie oddalając powództwo wraz z odsetkami od w/w kwot.

Wobec treści art. 481 § 1 i 2 k.c. stanowiącego, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, natomiast jeżeli stopa odsetek nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe, przy czym gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy, powodowi, zgodnie z żądaniem pozwu, należały się odsetki ustawowe. Oczywistym jest, że również w zakresie żądanych odsetek od kwoty 1750 zł pozew jest w pełni uzasadniony, w związku z czym Sąd również zasądził od pozwanych na rzecz powoda odsetki ustawowe od dnia wymagalności roszczenia - czynszu od 11.5.2026r do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i adwokatów zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wyniki procesu. Pozwani przegrali niniejsze postępowanie w 33 %, a zatem Sąd obciążył ich powstałymi kosztami postępowania w tej części i w pkt III wyroku zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrot kosztów procesu, w kwocie 880 zł. Należy wskazać, że koszty w tej sprawie wyniosły 2667 zł, z czego 250 zł to opłata od pozwu, 2400 zł wynagrodzenie pełnomocnika, 17 zł to opłata od pełnomocnictwa, 125 zł opłata od sprzeciwu.