

Sygn. akt: I 1 C 785/18 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2018 r.

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

Przewodniczący:	SSR Iwona Tusk-Kasiewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Marta Bona

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2018 r. w Gdyni

sprawy z powództwa E. B.

przeciwko R. B.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego R. B. na rzecz powódki E. B. kwotę 2 400 zł. (dwa tysiące czterysta złotych) wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 800 zł. od dnia 14 kwietnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.; od kwoty 800 zł. od dnia 14 maja 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.; od kwoty 800 zł. od dnia 15 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 2 400 zł. od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1 017 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka E. B. wniosła pozew o zapłatę przez pozwanego kwoty 2 400,00 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 800,00 zł od dnia 14 kwietnia 2015 r. do 31.12.2015 r., od kwoty 800,00 zł od dnia 14 maja 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., od kwoty 800,00 zł od dnia 15 czerwca 2015 r. do 31.12.2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 2 400,00 zł od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu, wskazując, że pozwany zawarł z powódką w dniu 1.10.2014 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas określony od dnia 1.10.2014 r. do 30.06.2015 r. i zobowiązał się płacić czynsz w wysokości 800,00 zł. Powódka wskazała, że pozwany na zapłacił czynszu za kwiecień, maj i czerwiec 2015 r.

w łącznej kwocie 2 400,00 zł.

(pozew – k. 3-4)

Zarządzeniem Przewodniczącego z dnia 17 kwietnia 2018 r. żądanie zapłaty kwoty 2 400,00 zł wraz z odsetkami zostało przekazane do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym.

(zarządzenie z dnia 17.04.2018 r. – k. 1)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i podniósł zarzut przedawnienia, który zaczął swój bieg w dniu wydania rzeczy. Pozwany wskazał, że zawarł umowę najmu pokoju w lokalu mieszkalnym z powódką, którą wypowiedział pismem z dnia 18 lutego 2015 r. Jako przyczynę wypowiedzenia umowy najmu

powód wskazał niezaliczenie pierwszego semestru i rezygnację z mieszkania. Pozwany wskazał również, że doszło do rozwiązania umowy na mocy porozumienia stron, gdyż pozwana przyjęła klucze i dysponowała pokojem, w pozwany korzystał z pokoju wyłącznie do dnia 18 lutego 2015 roku. Pozwany podnosi, że umowa najmu jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, gdyż powódka prowadziła działalność gospodarczą i przerzuciła ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej na pozwanego.

(odpowiedź na pozew – k. 34-35)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 września 2011 r. E. B. zawarła z R. B. umowę najmu pokoju w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w G., którego powódka była najemcą. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 października 2014 r. do dnia 30 czerwca 2015 r. Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 800,00 zł miesięcznie, płatny co miesiąc z góry do 13 – go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującego. Strony ustaliły, że wszelkie uśrednione koszty związane z eksploatacją mieszkania przez czas trwania umowy są zawarte w czynszu. W umowie ustalono również kaucję w wysokości 800,00 zł. Na poczet niniejszej umowy została zaliczona kaucja w wysokości 200,00 zł, która wpłacona została przez pozwanego zgodnie z umową z dnia 7 września 2014 r. Termin spłaty kolejnych części kaucji ustalono do dnia 13 października 2014 r. w kwocie 300,00 zł oraz do dnia 13 listopada 2014 r. w kwocie 300,00 zł. Czynsz najmu został opłacony do marca 2015 r., na poczet którego zaliczono wpłaty pozwanego oraz kaucję.

(dowody: umowa najmu z dnia 1.10.2014 r – k. 12 - 13, umowa najmu z dnia 7.09.2014 r. – k. 15 – 17; zeznania powódki – k. 62).

W dniu 18 lutego 2015 r. pozwany przesłał powódce pismo wypowiedające umowę wraz z kluczami. Od tego czasu pozwany nie korzystał z lokalu mieszkalnego.

(bezsporne)

Powódka nie wynajmowała pokoju w lokalu mieszkalnym, będącego przedmiotem umowy między stronami w okresie trwania umowy, to jest do końca czerwca 2015 roku.

(dowody: zeznania powódki – k. 62)

W dniu 23 lutego 2015 roku i 28 sierpnia 2017 r. pełnomocnik powódki wezwał do zapłaty pozwanego.

(dowody: wezwanie do zapłaty – k.21 – 23)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, które nie budziły zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, a ponadto ich wiarygodność nie była kwestionowana przez strony, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary. Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd wziął również pod uwagę przywołane wyżej dokumenty znajdujące się w aktach sprawy I C 785/18 prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Gdyni. Pozostałe dokumenty zgromadzone w aktach nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż nie wnoszą do sprawy żadnych nowych, istotnych okoliczności.

Zeznania pozwanej Sąd uznał za wiarygodne. Pozwany nie stawił się na rozprawę, na którą wezwany był prawidłowo.

W powyższej sprawie strony istotnie łączył stosunek umowy najmu na czas oznaczony oraz łącznie się z tym obowiązki i prawa obu stron. Kwestią sporną była okoliczność ewentualnego wypowiedzenia tejże umowy pismem pozwanego z dnia 17 lutego 2015 r. Zgodnie z art. 673 § 3 k.c., jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. W przedmiotowej umowie brak zastrzeżenia o ewentualnej możliwości wypowiedzenia umowy przez najemcę, zatem uznać należy, że wolą stron nie

było wypowiedzenie umowy przed upływem okresu jej obowiązywania. W odniesieniu do pisma pozwanego z dnia 17 lutego 2015 r. uznać należy je za jednostronne oświadczenie woli, a czynność wypowiedzenia umowy pozwanego uznać należy za bezskuteczną. Fakt zdania kluczy potwierdza jedynie zaprzestanie korzystania z wynajmowanego lokalu, co przez żadną ze stron nie było kwestionowane. Niezaliczenie pierwszego semestru studiów nie można traktować jako wystąpienie szczególnie ważnych powodów, które mogłyby uzasadniać wypowiedzenie umowy najmu na podstawie art. 673 § 3 k.c. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Poprzez umowę najmu pozwany zobowiązał się do ponoszenia kosztów z nią związanych. Powódka prawidłowo zaliczyła wpłaty najemcy na poczet długu najdalej wymagalnego, zaliczając przy tym kaucję na poczet długu. Podnoszony przez pozwanego zarzut przedawnienia na mocy art. 677 k.c. w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania, a termin przedawnienia dla przedmiotowej umowy najmu nie upłynął i wynosi 3 lata jako świadczenie okresowe, zgodnie z art. 118 k.c. Skoro zatem umowa najmu jest ważna i nie została skutecznie wypowiedziana, pozwany zobowiązany był do zapłaty czynszu najmu za cały okres jej obowiązywania, również w okresie po opuszczeniu lokalu mieszkalnego. W okresie tym powódka nie wynajmowała lokalu, co było znacznie utrudnione z uwagi na to, że w tym czasie, korzystając z doświadczenia życiowego, studenci realizują już program studiów i zabezpieczają potrzeby mieszkaniowe przed rozpoczęciem roku akademickiego. Zawarcie więc umowy na czas oznaczony, pokrywający się z okresem trwania roku akademickiego, było w pełni uzasadnione i służyło zabezpieczeniu interesów najemcy, jak i wynajmującego. Powódka zeznała, że starała się wynająć pokój, jednak udało jej się tego dokonać dopiero w połowie lipca 2015 r.

Sąd zatem w pkt. 1. wyroku, na podstawie art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 669 § 1 k.c. w zw. z treścią umowy najmu z dnia 1 października 2015 r., zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2 400,00 zł, zaś na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądził również odsetki ustawowe: od kwoty 800,00 zł do dnia 14 kwietnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. od dnia 14 maja 2015 r., od kwoty 800,00 zł od dnia 14 maja 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., od kwoty 800,00 zł od dnia 15 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 2 400,00 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c., zasądzając w pkt. 2. wyroku od pozwanej jako strony przegrywającej niniejsze postępowanie na rzecz powoda kwotę 1 017,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, stanowiącą koszty zastępstwa procesowego oraz uiszczoną przez powoda opłatę sądową od pozwu.