

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Chełmnie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Sławomir Lewandowski**

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Beata Szymańska

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2018 r.

sprawy z powództwa M. B. (1) i D. B.

przeciwko T. L.

o zapłatę

1. Zasadza od pozwanego T. L. na rzecz powodów M. B. (1) i D. B. solidarnie kwotę 48200 zł. (czterdziestu ośmiu tysięcy złotych dwustu złotych) z:

- ustawowymi odsetkami od kwoty 3000 (trzech tysięcy) zł. od dnia 16 maja 2012 r. do dnia 04 kwietnia 2014 r., z ustawowymi odsetkami od kwoty 2500 (dwóch tysięcy pięciuset) zł. od dnia 05 kwietnia 2014 r. do dnia 14 października 2014 r., z ustawowymi odsetkami od kwoty 2300 (dwóch tysięcy trzystu) zł. od dnia 15 października 2014 r. do dnia 28 października 2014 r., z ustawowymi odsetkami od kwoty 2100 (dwóch tysięcy stu) zł. od dnia 29 października 2014 r. do dnia 18 grudnia 2014 r., z ustawowymi odsetkami od kwoty 1900 (jednego tysiąca dziewięciuset) zł. od dnia 19 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 1900 (jednego tysiąca dziewięciuset) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2500 (dwóch tysięcy pięciuset) zł. od dnia 16 lipca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2500 (dwóch tysięcy pięciuset) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2500 (dwóch tysięcy pięciuset) zł. od dnia 16 sierpnia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2500 (dwóch tysięcy pięciuset) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2500 (dwóch tysięcy pięciuset) zł. od dnia 16 września 2012 r. do 17 września 2012 r., z ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 18 września 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 października 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 listopada 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 3000 (trzech tysięcy) zł. od dnia 16 grudnia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 3000 (trzech tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2300 (dwóch tysięcy trzystu) zł. od dnia 16 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2300 (dwóch tysięcy trzystu) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 lutego 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 marca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 kwietnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 maja 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 czerwca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 września 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 października 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 listopada 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 grudnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 16 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2000 (dwóch tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 3000 (trzech tysięcy) zł. od dnia 16 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 3000 (trzech tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

- ustawowymi odsetkami od kwoty 3000 (trzech tysięcy) zł. od dnia 16 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 3000 (trzech tysięcy) zł. od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

2. Oddała powództwo w pozostałej części.

3. Zasadza od pozwanego T. L. na rzecz powodów M. B. (1) i D. B. solidarnie kwotę 2863,44 zł. (dwóch tysięcy osiemset sześćdziesięciu trzech złotych i czterdziestu czterech groszy) brutto z tytułu zwrotu kosztów procesu.

4. Przyznaje adwokatowi W. K. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Chełmnie – kwotę 88,56 zł. (osiemdziesięciu osmiu złotych i pięćdziesięciu sześciu groszy) brutto z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu należnych od oddalanej części roszczenia.

5. Nakazuje pobrać od pozwanego T. L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Chełmnie – kwotę 2410 (dwóch tysięcy czterystu dziesięciu) zł. z tytułu kosztów sądowych, od których uiszczenia powodowie byli zwolnieni.

6. Nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - z roszczenia zasądzonego w punkcie pierwszym wyroku od pozwanego T. L. na rzecz pozwanych M. B. (1) i D. B. - kwotę 80 (osiemdziesięciu) zł. z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych należnych od oddalonej części roszczenia.

UZASADNIENIE

Powodowie M. B. (1) i D. B. dnia 22 kwietnia 2014 r. wnieśli pozew przeciwko T. L. domagając się zasądzenia solidarnie na swoją rzecz kwoty 49800 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 3000 zł. od dnia 15.05.2012 r. do dnia zapłaty,
- 2500 zł. od dnia 15.07.2012 r. do dnia zapłaty,
- 2500 zł. od dnia 15.08.2012 r. do dnia zapłaty,
- 2500 zł. od dnia 15.09.2012 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.10.2012 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.11.2012 r. do dnia zapłaty,
- 3000 zł. od dnia 15.12.2012 r. do dnia zapłaty,
- 2300 zł. od dnia 15.01.2013 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.02.2013 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.03.2013 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.04.2013 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.05.2013 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.06.2013 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.07.2013 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.08.2013 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.09.2013 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.10.2013 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.11.2013 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.12.2013 r. do dnia zapłaty,
- 2000 zł. od dnia 15.01.2014 r. do dnia zapłaty,
- 3000 zł. od dnia 15.02.2014 r. do dnia zapłaty,
- 3000. zł od dnia 15.03.2014 r. do dnia zapłaty,

oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż dnia 24.04.2012 r. pomiędzy powodami – jako wydzierżawiającymi, a pozwanym – jako dzierżawcą, została zawarta umowa dzierżawy zabudowanej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...). Na mocy zawartej umowy pozwany zobowiązany był do zapłaty z góry, do 15-tego dnia każdego miesiąca, czynszu dzierżawnego w wysokości 3000 zł. Pozwany jedynie w dniu 14.04.2012 r. uiszczył w całości uzgodnioną należność. Z uwagi na fakt, iż przeciwko powodowi M. B. (1) prowadzona była egzekucja komornicza, pozwany część czynszu w wysokości 2500 zł. winien był przekazywać na konto komornika sądowego, a pozostałą kwotę w wysokości 500 zł. – na konto powoda D. B.. Pozwany nie wywiązał się z obowiązków wynikających z umowy, co spowodowało powstanie zaległości w stosunku do M. B. (1) na kwotę 46150 zł., a w stosunku do D. B. na kwotę 3650 zł. Pomimo wielokrotnych, ustnych wezwań do uregulowania należności, pozwany świadczenia nie spełnił, wobec czego powodowie wypowiedzieli pozwanemu umowę dzierżawy, co pozwany przyjął do wiadomości i z dniem 31.03.2014 r. opuścił nieruchomość. Powodowie wyjaśnili, iż pozwany brak zapłaty czynszu dzierżawnego próbował uzasadnić dokonywanymi bez zgody dzierżawców, nakładami na nieruchomość. Podkreślili, że pozwany zgodnie z zawartą umową był zobowiązany jedynie do dokonywania bieżących napraw związanych z normalną eksploatacją przedmiotu dzierżawy, a zwrot nakładów miał nastąpić jedynie w przypadku sprzedaży przedmiotu umowy osobie trzeciej i po okazaniu rachunków i faktur. (k. 1-7).

Postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2014 r. Sąd zwolnił powodów od kosztów sądowych w całości. (k. 65).

Dnia 20 listopada 2014 r. orzeczono także o przyznaniu powodom adwokata z urzędu, którym została wyznaczona adw. G. T.. (k. 71).

W odpowiedzi na pozew pozwany punktowo odniósł się do dochodzonego roszczenia wyliczając głównie, iż umowa dzierżawy została zawarta dnia 24 kwietnia 2012 r. i wypowiedziana dnia 14 grudnia 2012 r. Każdy z powodów posiadał 1/6 udziału we własności nieruchomości; budynek mieszkalny był w złym stanie technicznym; nie zostały przekazane klucze do mieszkań na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego; pobrano czynsz na dziesięć lat z góry od lokatorki S. K.; nakłady na nieruchomość wyniosły około 50000 zł.; dokonano remontów dachu, kominów, instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, zarwanych sufitów, odmalowano mieszkania i klatkę schodową, piwnicy, zbudowano balkony oraz wykonano prace brukarskie przy wejściu do piwnicy. Pozwany wskazał także, że powodowie otrzymali kwoty po 10500 zł. (k. 94).

Na rozprawie mającej miejsce w dniu 1 grudnia 2015 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa wyjaśniając, iż był zmuszony do uregulowania wysokich rachunków za prąd oraz poniesienia kosztów związanych z instalacją wodną. Wskazał, że opłacił pierwszy miesiąc należnego czynszu, a w dalszym czasie po zweryfikowaniu, iż powodom nie przysługuje prawo własności do całej nieruchomości, uiszczał jedynie kwotę po 500 zł. dla każdego z powodów zgodnie z posiadaniem przez każdego z nich udziałem. W ocenie pozwanego nie był on obowiązany do zapłaty reszty należności, bowiem powodowie nie byli właścicielami. Przyznał, iż wypowiedział umowę dzierżawy w grudniu 2012 r., a pozwani nie chcieli uregulować należności za poczynione na nieruchomość nakłady. Podniósł, iż nieruchomość wydał we wrześniu 2013 r. i do tego czasu płacił regularnie po 500 zł. – D. B. do rąk własnych, a M. B. (1) – zgodnie z poleceniem otrzymanym przez komornika – na konto kancelarii komorniczej. Sprostował, iż przekazał powodom kwoty, nie po 10500 zł., lecz po 5250 zł. (k. 113).

W piśmie z dnia 11 lutego 2016 r. pełnomocnik powodów wniosła o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z tytułu udzielonej powodom pomocy prawnej w przedmiotowej sprawie. (k. 128-129).

W związku ze śmiercią ustanowionej dla powodów pełnomocnik z urzędu, pełnomocnikiem został wyznaczony adw. W. K. (k. 341).

Pełnomocnik powodów, pismem z dnia 3 grudnia 2018 r. złożył do sprawy spis kosztów postępowania oświadczając jednocześnie, iż koszty pomocy prawnej świadczonej z urzędu nie zostały pokryte ani w całości ani w części. (k. 353).

Sąd ustalił, co następuje:

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 21 października 2011 r. stwierdzono, iż spadek po M. B. (2) na podstawie ustawy nabył syn – M. B. (1) – w całości z dobrodziejstwem inwentarza.

Prawo własności nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) przysługuje M. B. (1) w 5/6 udziału oraz D. B. w 1/6.

(dowód: postanowienie z dnia 21 października 2011 r. w sprawie

o sygn. akt I Ns 335/11 – k. 364 akt, odpis księgi wieczystej

nr (...) – k. 356 - 362 akt)

W dniu 24 kwietnia 2012 r. T. L. zawarł z M. B. (1) i D. B. umowę dzierżawy nieruchomości zabudowanej, położonej w C. przy ul. (...), składającą się z działki gruntu zabudowanej budynkiem magazynowo biurowym, części mieszkalnej i parkingu. Umowa została zawarta na okres 10 lat z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron, na piśmie, z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca (§ 4 ust. 1 i 2 umowy). Zgodnie z § 2 ust. 1 umowy dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawy płatny z góry do 15. dnia każdego miesiąca w wysokości 3000 zł., przelewem na konto bankowe lub do rąk wydzierżawiającego. Strony uzgodniły, iż dzierżawca jest zobowiązany do niedokonywania jakichkolwiek zmian konstrukcyjnych bez zgody wydzierżawiającego (§ 3 ust. 7 umowy), a jedynie bieżących napraw związanych z normalną eksploatacją przedmiotu dzierżawy (§ 3 ust. 2 umowy). W § 5 ust. 3 umowy uregulowano, że zwrot dzierżawcy poczynionych nakładów nastąpi w przypadku sprzedaży przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej, po okazaniu faktur i rachunków.

(Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa dzierżawy z dnia 24 kwietnia 2012 r. – k. 15-16 akt, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 25 kwietnia 2012 r. – k. 17 i 122 akt, przesłuchanie powoda D. B. – k. 326-327 akt, przesłuchanie pozwanego T. L. – k. 327 akt).

W dniu 14 grudnia 2012 r. T. L. wypowiedział M. i D. B. umowę dzierżawy z dniem 2 stycznia 2013 r., jako powód wskazując brak dokumentów spadkowych po M. B. (2) oraz ogromne zadłużenie nieruchomości. Pismo zawierające powyższe oświadczenie zostało nadane za pośrednictwem Poczty Polskiej dnia 17 grudnia 2012 r., lecz przesyłka po dwukrotnym awizowaniu powróciła do adresata z adnotacją o jej niepodjęciu w terminie.

(dowód: pismo z dnia 14 grudnia 2012 r. – k. 120 i 325 akt)

Pismem z dnia 8 lutego 2014 r. M. i D. B. wypowiedzieli T. L. umowę dzierżawy ze wskazaniem, iż termin wypowiedzenia upływa z dniem 8 września 2014 r.

(dowód: pismo z dnia 8 lutego 2014 r. – k. 18 akt)

Przedmiot dzierżawy został przez T. L. zwrócony dnia 31 marca 2014 r.

(okoliczności bezsporne, a nadto dowody: pismo z dnia 8 marca 2014 r.

– k. 19 akt, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 31 marca 2014 r. – k. 123

akt)

Z uwagi na prowadzone postępowania egzekucyjne przeciwko dłużnikowi M. B. (1) i dokonane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Chełmnie R. G. zajęcia wierzytelności dłużnika, należnych mu od T. L., dzierżawca został zobowiązany do przekazywania należności wynikających z zawartej w dniu 14 kwietnia 2012 r. umowy dzierżawy i przypadające dłużnikowi bezpośrednio na konto komornika sądowego.

(Okoliczności bezsporne, a nadto dowody: zajęcia wierzytelności – k. 30-32, 35 akt, korespondencja dotycząca zajęć wierzytelności – k. 33-34 akt, przesłuchanie powoda D. B. – k. 326-327 akt)

Z tytułu czynszu dzierżawy T. L. dokonał wpłat w następujących wysokościach:

1. na rzecz D. B.:

- kwotę 3.000 zł. dnia 14 czerwca 2012 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 13 września 2012 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 12 października 2012 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 15 listopada 2012 r.,
- kwotę 350 zł. dnia 15 stycznia 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 12 lutego 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 12 marca 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 12 kwietnia 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 13 maja 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 14 czerwca 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 13 lipca 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 13 sierpnia 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 13 września 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 15 października 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 14 listopada 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 14 grudnia 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 14 stycznia 2014 r.,

Łącznie: 10850 zł.

2. na rzecz M. B. (1) – bezpośrednio do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Chełmnie M. G.,

- kwotę 500 zł. dnia 14 sierpnia 2012 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 17 września 2012 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 12 października 2012 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 13 listopada 2012 r.,
- kwotę 350 zł. dnia 16 stycznia 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 13 lutego 2013 r.,

- kwotę 500 zł. dnia 13 marca 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 15 kwietnia 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 14 maja 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 14 czerwca 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 16 lipca 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 14 sierpnia 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 16 września 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 16 października 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 15 listopada 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 17 grudnia 2013 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 15 stycznia 2014 r.,
- kwotę 500 zł. dnia 4 kwietnia 2014 r.,
- kwotę 200 zł. dnia 14 października 2014 r.,
- kwotę 200 zł. dnia 28 października 2014 r.,
- kwotę 200 zł. dnia 18 grudnia 2014 r.

Łącznie: 9450 zł.

(dowód: rachunek nr (...) – k. 20 akt, zaświadczenia o dokonanych wpłatach – k. 21-28 akt, potwierdzenia wykonania operacji – k. 36-49 akt, potwierdzenia wpłat – k. 117-119 akt, pokwitowania wpłat – k. 124 akt, potwierdzenia wpłat – k. 125-126 akt, pisma komornika sądowego – k. 143-152 akt)

W okresie dzierżawy nieruchomości położonej przy ul. (...) w C., T. L. wykonywał bieżące naprawy związane z normalną eksploatacją przedmiotu dzierżawy. Dokonał także remontu kanalizacji oraz ogrzewania na co nie posiadał zgody wydzierżawiających. Lokale znajdujące się w budynku mieszkalnym były przez niego wynajmowane osobom trzecim. Poinformował także lokatorów zajmujących nieruchomość przed jej wydzierżawieniem, o konieczności przekazywania od tego czasu czynszów na jego rzecz.

(dowód: umowy najmu – k. 50-56 akt, zeznania świadka H. M. – k. 200v akt, zeznania świadka B. K. – k. 201 akt, zeznania świadka M. B. (3) – k. 201v-202 akt, zeznania świadka E. J. – k. 210 akt, zeznania świadka K. K. – k. 214 akt, zeznania świadka S. K. – k. 219 akt, przesłuchanie powoda D. B. – k. 326-327 akt)

Sąd zważył, co następuje:

Sąd dokonał powyższych ustaleń faktycznych na podstawie bezspornych twierdzeń stron, powołanych dokumentów – w tym postanowienia Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 21 października 2011 r. wydanego w sprawie o sygn. akt (...), w oparciu o zeznania świadków H. M., B. K., M. B. (3), E. J., K. K., dowodu z przesłuchania powoda D. B. oraz częściowo pozwanego T. L..

Co do zasady za wiarygodne Sąd uznał zeznania słuchanych w sprawie świadków. Relacje świadków stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były spójne, logiczne i oparte na rzeczywistej wiedzy. Wskazać jednak należy, iż okoliczności

co do których wypowiadali się świadkowie dotyczyły niemalże całkowicie kwestii związanych z wynajmem lokali przez pozwanego osobom trzecim oraz stanu technicznego nieruchomości, w tym zajmowanych przez najemców lokali. Strony nie miały wiedzy dotyczących wzajemnych rozliczeń finansowych między stronami, okoliczności zawarcia między nimi umowy dzierżawy, czy też warunków zapłaty czynszu.

Walor wiarygodności co do zasady Sąd przyznał także dowodowi z przesłuchania stron – powoda D. B. oraz pozwanego T. L.. Na wiarę nie zasługiwały jedynie twierdzenia pozwanego T. L. w części, w której wskazywał jakoby posiadał od wydzierżawiających zgodę na najem lokali. Okoliczność ta nie znalazła potwierdzenia bowiem w zgromadzonym materiale dowodowym.

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie, ponieważ nie były one kwestionowane przez żadną ze stron, a ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu. Co więcej, dowód z dokumentu w postaci orzeczenia sądowego, korzystał z materialnej mocy dowodowej wynikającej z treści art. 244 k.p.c.

Podstawy ustaleń faktycznych nie stanowiły natomiast dokumenty w postaci na archiwalnych odpisów z księgi wieczystej k. 95-104 akt, bowiem przedstawiony w nich stan prawny nieruchomości był nieaktualny. Sąd nie oparł się także na dokumentach stanowiących rachunki przedłożone przez stronę pozwaną, bowiem okoliczności związane z regulowaniem przez pozwanego należności za media (k. 304-305) nie stanowiły przedmiotu niniejszego postępowania.

Sąd zważył, że sporem poza w niniejszej sprawie była okoliczność zawarcia umowy najmu pomiędzy stronami, a jego istota sprowadzała się do ustalenia, czy pozwany wywiązał się z umowy uiszczając czynsz dzierżawny w umówionej wysokości oraz terminach.

Przechodząc do rozważań natury merytorycznej, zważyć należy, że materialnoprawną podstawą roszczeń powodów stanowi art. 693 k.c., zgodnie z którym przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz (§ 1). Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków (§ 2). Umowa dzierżawy jest rodzajem umowy o korzystanie z rzeczy lub praw. Dzierżawa jest umową dwustronnie zobowiązującą, konsensualną, wzajemną i odpłatną. Do jej skutecznego zawarcia wystarczą zgodne oświadczenia woli stron. Strony zobowiązują się wzajemnie do spełnienia określonych wskazanych w art. 693 i następnym k.c. świadczeń. Tym samym essentialia negotii umowy dzierżawy stanowią z jednej strony określenie materialnego przedmiotu lub prawa, którego dzierżawca może używać i pobierać z niego pożytki, z drugiej strony określenie wysokości czynszu dzierżawnego lub sposobu jego ustalania.

Nadto, wskazać należy, iż reguły wyrażonej w art. 6 k.c. w ocenie Sądu nie należy rozumieć w ten sposób, iż cały ciężar dowodu leży po stronie powodowej. Jeżeli pozwany kwestionuje roszczenie powoda, zobowiązany jest wykazać je w postępowaniu dowodowym. Zdaniem Sądu pozwany wskazanemu obowiązkowi nie podolał, w związku z czym Sąd uznał roszczenie powodów za zasadne w przeważającej części. Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 maja 2011 roku w sprawie (...) (Lex nr 896458), że wyrażonej w art. 6 k.c. reguły rozkładu ciężaru dowodu nie można rozumieć w ten sposób, że zawsze bez względu na okoliczność sprawy, obowiązek dowodzenia wszelkich faktów o zasadniczym dla rozstrzygnięcia sporu znaczeniu spoczywa na stronie powodowej. Jeżeli powód wykazał wystąpienie faktów przemawiających za słusnością dochodzonych pretensji, wówczas to pozwanego obarcza ciężar udowodnienia ekscpekcji i okoliczności uzasadniających jego zdaniem oddalenie powództwa.

W § 2 ust. 1 umowy dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny płatny z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca w wysokości 3000 zł., przelewem na konto bankowe lub do rąk wydzierżawiającego. W trakcie trwania umowy strony nie postanowiły o zmianie powyższego zapisu. Zmianie uległ jedynie częściowo sposób płatności, bowiem z uwagi na zajęcia wierzytelności należnych powodowi M. B. (1), pozwany miał obowiązek przekazywania należności wynikających z zawartej w dniu 14 kwietnia 2012 r. umowy dzierżawy bezpośrednio komornikowi. Jak wskazał podczas przesłuchania pozwany, po uiszczeniu pierwszego czynszu dzierżawnego (który

nadto został dokonany z miesięcznym opóźnieniem) uznał, iż skoro każdy z powodów posiada jedynie 1/6 udziału we własności nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy – co wynikało z treści księgi wieczystej, która wówczas jeszcze nie zawierała wzmianki o nabyciu pozostałych 4/6 udziału w drodze spadkobrania przez M. B. (1) – będzie wpłacał powodom odpowiednio po 1/6 wysokości ustalonej w umowie czynszu. W dalszym czasie pozwany zatem wpłacał w przeważającej części co miesiąc, kwoty po 500 zł. – przelewem na rzecz D. B. oraz na rzecz M. B. (1) do rąk komornika sądowego.

W ocenie Sądu argumentacja przedstawiona przez pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie. Zakres obowiązków stron wynikał bowiem w sposób jednoznaczny i niewątpliwy z zawartej między stronami umowy, jak również był zgodny ze stanem prawnym nieruchomości, bowiem jak wskazano, już w dacie zawierania umowy powód D. B. był właścicielem nieruchomości w 1/6 części, a powód M. B. (1) w 5/6. Pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości 3000 zł. miesięcznie do 15-tego dnia każdego miesiąca i taką też należność winien uiszczać. Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, pozwany przekazywał jedynie na rzecz wydzierżawiających kwoty ok. 1000 zł. miesięcznie, co przyznał w złożonych w procesie zeznaniach.

Pozwany nie był także uprawniony do dokonania jakichkolwiek potrąceń związanych z poczynionymi przez siebie nakładami na nieruchomość, gdyż zgodnie z treścią umowy obowiązek zwrotu nakładów powstawał po stronie wydzierżawiających jedynie w przypadku sprzedaży przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej oraz po okazaniu faktur i rachunków, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie. Zauważyć należy, że pozwanemu nie należy się także zwrot kosztów związanych z przeprowadzonymi remontami dotyczącymi w szczególności instalacji wodno-kanalizacyjnej i ogrzewania, bowiem pozwany dokonał ich bez zgody wydzierżawiających, która była wymagana zgodnie z treścią § 3 ust. 7 umowy.

Niniejszym pozwem powodowie domagali się zapłaty należności tytułem czynszu dzierżawnego za okres od maja 2012 r. do marca 2014 r., a więc do momentu zwrotu przedmiotu dzierżawy powodom, który w sprawie nie był sporny. Nadmienić należy, iż w toku procesu strony wskazywały na wcześniejsze wypowiedzenie umowy dzierżawy przez powoda, lecz z uwagi na fakt, iż przesyłka zawierająca powyższe oświadczenie po dwukrotnym awizowaniu powróciła do adresata z adnotacją o jej niepodjęciu w terminie, a pozwany w dalszym czasie dysponował nieruchomością, wynajmował lokale znajdujące się w nieruchomości osobom trzecim i nadal płacił część czynszu, uznać należy, iż - nawet jeżeli ta umowa została wypowiedziana przez powoda - to przez czynności konkludentne dalej obowiązywała. Strony wykonywały nadal swoje zobowiązania, tak jakby wypowiedzenie nie miało miejsca. Powodowie najprawdopodobniej nawet nie mieli świadomości faktu sporządzenia przez pozwanego wypowiedzenia. Sąd doszedł zatem do wniosku, że zawarta w dniu 14 kwietnia 2012 r. umowa dzierżawy trwała dalej i nie uległa rozwiązaniu.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd zasądził od pozwanego T. L. na rzecz powodów M. B. (1) i D. B. solidarnie kwotę 48.200 zł stanowiącą nieuiszczony czynsz najmu za 23 miesiące – od maja 2012 r. do marca 2014 r. Pozwany, za powyższy okres winien uiszczyć kwotę w wysokości 69.000 zł (23 x 3.000 zł), podczas gdy wpłacił łącznie jedynie kwotę 20800 zł.

Powództwo podlegało także oddaleniu w części dotyczącej żądania zapłaty kwot wpłaconych przez pozwanego do komornika sądowego dnia 4 kwietnia 2014 r. w kwocie 500 zł., dnia 14 października 2014 r. w kwocie 200 zł., dnia 28 października 2014 r. w kwocie 200 zł. oraz dnia 18 grudnia 2014 r. w kwocie 200 zł. Powyższe należności nie zostały bowiem uwzględnione przez stronę powodową w treści pozwu jako należności uiszczone na poczet czynszu dzierżawnego przez pozwanego.

Wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 451 k. c. dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne (§ 1). W braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego.

Mając powyższe na uwadze, jako że pozwany w treści dokonanych wpłat nie wskazał na poczet jakich miesięcy czynsz winien zostać zaliczony, Sąd uznał, iż kwoty te należy zaliczyć na poczet długu najdawniej wymagalnego, a zatem za miesiąc maj 2012 r.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k. c., a jako początek ich naliczania wskazać należało dzień następny następujący po terminie płatności czynszu czyli 16. dzień każdego miesiąca. Zasadą jest bowiem, że świadczenie w zobowiązaniach terminowych staje się wymagalne z chwilą nadejścia terminu jego spełnienia. Jako że termin spełnienia świadczenia został określony w umowie na 15-ty dzień każdego miesiąca, odsetki za opóźnienie należne są dopiero od dnia następnego po upływie terminu płatności, a więc od 16-tego dnia miesiąca. Żądanie pozwu obejmujące zatem odsetki płatne za 15-ty dzień każdego miesiąca należało uznać za bezzasadne i podlegało oddaleniu (pkt 2 sentencji wyroku). W ocenie sądu konieczne jest ponadto wskazanie na nowelizację art. 481 k. c., która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. W związku z faktem, iż żądanie zasądzenia odsetek obejmuje częściowo okres przed nowelizacją, Sąd zasądził odpowiednio odsetki ustawowe od dnia wymagalności każdej z żądanych kwot do dnia 31 grudnia 2015 r., a odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. W pkt 1 tiret pierwsze sentencji wyroku Sąd, jak wskazano powyżej, zaliczył kwoty uiszczone przez pozwanego, a niezaliczone przez powodów na rzecz należności najdawniej wymagalnej, w związku z czym zasądził odsetki od każdej z zaległych kwot odpowiednio. Wyjaśnić należy także zróżnicowanie w dacie zasądzonych odsetek w pkt 1 tiret czwarte sentencji wyroku, bowiem miesiącu wrześniu 2012 r. pozwany, wpłaty w kwocie 500 zł na rzecz D. B. dokonał dnia 13 września 2012 r., a na rzecz komornik dopiero dnia 17 września 2012 r., stąd też Sąd zasądził odsetki za opóźnienie od kwoty 2500 zł. od dnia 16 września 2012 r. do dnia 17 września 2012 r., a od dnia 18 września 2012 r. już od kwoty 2000 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k. p. c. przewidującego, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Z uwagi na fakt, iż powodowie żądali zapłaty kwoty 49800 zł., a zasądzono na ich rzecz kwotę 48.200 zł. należało uznać, iż wygrali sprawę w przybliżeniu w 97%.

W niniejszej sprawie powodowie byli reprezentowani przez pełnomocnika procesowego ustanowionego z urzędu w osobie adwokata W. K.. Powodowie w żadnej części nie uiszcili należnego pełnomocnikowi wynagrodzenia. Jako, że powodowie wygrali sprawę w 97% Sąd w pkt 3 wyroku zasądził od pozwanego na ich rzecz solidarnie kwotę 2863,44 zł. brutto tytułem zwrotu kosztów procesu, które stanowiły 97% wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego na podstawie § 2 pkt 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powiększoną o kwotę należnego podatku VAT, zgodnie z § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia (2400 zł. + 552 zł. – podatek VAT = 2952 zł.; 2952 zł. x 97% = 2863,44 zł.).

Pozostałą część wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu Sąd na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. o Prawo o adwokaturze, koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ponosi Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego, jeżeli przepis szczególny tak stanowi. W związku z tym Sąd przyznał adwokatowi W. K. ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Chełmnie kwotę 88,56 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu, stanowiącą 3% powyżej wskazanej kwoty (2952 zł. x 3% = 88,56 zł.).

Z uwagi na fakt, iż powodowie byli w niniejszej sprawie zwolnieni z kosztów sądowych, w pkt 5 wyroku, Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazał pobrać od pozwanego T. L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Chełmnie kwotę 2410 zł., a od powodów w pkt 6, na podstawie art. 113 ust. 2 powyższej ustawy, ściągnąć z zasądzonych roszczenia w pkt 1 wyroku kwotę 80 zł. z tytułu kosztów sądowych w postaci nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu w części w jakiej każda ze stron proces przegrała (49800 zł. x 5% = 2490 zł.; 2490 zł. x 97% = 2.410 zł.; 2490 zł. x 3% = 80 zł.).