

Sygn. akt: I C 3217/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 sierpnia 2020 roku

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Klaudia Schoen

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2020 roku w Grudziądzu

sprawy z powództwa D. Z.

przeciwko D. D.

o zapłatę

- zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 6. 284, 38 zł (sześć tysięcy dwieście osiemdziesiąt cztery złote 38/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 06. 09. 2019 roku do dnia zapłaty;
- zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2. 217,00 zł (dwa tysiące dwieście siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 3217/19

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 sierpnia 2020 r.

W pozwie z 6 września 2019 r. D. Z. wniósł o zasądzenie od D. D. kwoty 6.284,38 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Wskazał, że strony zawarły umowę najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G., którego powód jest właścicielem. W umowie postanowiono, że pozwana jako najemca lokalu miała płacić powodowi z góry do 10-tego dnia miesiąca kwotę w wysokości 1.300 zł, na którą składały się: czynsz najmu w wysokości 900 zł i kwota 400 zł tytułem opłat za używanie lokalu należnych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. Nadto najemca zobowiązał się do ponoszenia kosztów za energię elektryczną, gaz, media oraz do rozliczenia się za zużycie energii cieplnej oraz wody. Umowa została zawarta od 11 października 2018 r. do 10 października 2019 r. Według powoda pozwana zalega ze spłatą czynszu oraz opłat za używanie lokalu za miesiące od kwietnia do lipca 2019 r. oraz nie rozliczyła się za zimną wodę za pierwsze półrocze 2019 r. Powód zaznaczył, że dokonał płatności opłat należnych za wynajmowany lokal na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. Zdaniem powoda pozwana porzuciła lokal w stanie zdewastowanym, co spowodowało poniesienie przez powoda kosztów napraw i sprzątnięcia w łącznej kwocie 2.444,59 zł. Powód dokonał potrącenia wierzytelności z tego tytułu z kaucji uiszczony przez pozwaną w kwocie 2.000 zł. Na dochodzoną należność składały się: należność z tytułu czynszu najmu wraz z opłatami za używanie lokalu za miesiące od kwietnia do lipca 2019 r. – 5.839,79 zł i część kosztów dokonanych napraw lokalu pomniejszona o wysokość kaucji – 444,59 zł (k. 4-6 akt).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 26 września 2019 r. referendarz sądowy nakazał pozwanej zapłatę dochodzonej kwoty wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 6 września 2019 r. i kosztami procesu (k. 55 akt).

Sprzeciwem od nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła nakaz w całości. Nie kwestionowała, że była stroną umowy najmu okazjonalnego z 11 października 2018 r. Zaznaczyła, że już w marcu 2019 r. skutecznie wypowiedziała umowę powodowi, a wszelkie płatności należne powodowi zostały przez pozwaną uregulowane. Na dowód wypowiedzenia umowy, zdania lokalu mieszkalnego i uregulowania płatności za okres obowiązywania umowy pozwana powołała wydruk wiadomości SMS z 8 kwietnia 2019 r., zeznania świadka D. D. i własne przesłuchanie w charakterze strony (k. 57-62 akt).

W odpowiedzi na sprzeciw powód zaprzeczył, aby pozwana wypowiedziała stosunek najmu w marcu 2019 r. i zdała lokal. Powód podkreślił, że na te okoliczności pozwana nie przedłożyła żadnego dokumentu, natomiast załączony do sprzeciwu wydruk wiadomości SMS jest tylko rozmowy stron wyrwaną z kontekstu. Powód przedłożył wydruk całej rozmowy, który nie potwierdzał faktu wypowiedzenia umowy najmu. Powód podkreślił, że to on wielokrotnie ponaglał pozwaną do złożenia wypowiedzenia umowy najmu, a strony kilkakrotnie były umówione na zdanie przez pozwaną kluczy do mieszkania, jednak z winy pozwanej do takiego spotkania nie doszło, gdyż nie stawiała się na umówione spotkanie (k. 76-80 akt).

W piśmie z 13 lutego 2020 r. pełnomocnik pozwanej wskazał, że do wypowiedzenia umowy najmu doszło za porozumieniem stron w sposób nieformalny. Strony nie sporządziły żadnego dokumentu potwierdzającego wypowiedzenie (k. 84 akt).

W sprawie wyznaczono dwa terminy rozprawy, na które wezwano świadków, w tym wnioskowanego przez pozwaną D. D. i strony celem przesłuchania. Na żadną z nich nie stawiała się pozwana, jej pełnomocnik ani świadek D. D., przy czym nieobecność tych osób nie została w żaden sposób usprawiedliwiona mimo skutecznego odbioru wezwania.

Sąd rozpoznał sprawę w postępowaniu uproszczonym (k. 1 akt).

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

W dniu 11 października 2018 r. strony zawarły umowę najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G., którego powód jest właścicielem. W protokole zdawczo – odbiorczym sporządzonym przy zawieraniu umowy wskazano, że lokal jest wyposażony w meble kuchenne, lodówkę, kuchenkę gazową, pralkę, stół z 4 krzesłami, stół i dwa krzesła, komodę, szafę dwudrzwiową z pawlaczem, małą komodę i 4 siatki w oknach. Dodano, że lokal znajduje się w stanie technicznym dobrym. Pozwana nie zgłosiła uwag do stanu wyposażenia lokalu ani do stanu technicznego.

W § 3 ust. 1 umowy najmu wskazano, że najemca zobowiązuje się korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem przy zachowaniu należytej dbałości o jego stan techniczny i sanitarny, a w § 5 ust. 1 dodano, że najemca ponosi odpowiedzialność za lokal oraz za zamontowane w nim urządzenia.

W § 6 umowy najmu postanowiono, że pozwana jako najemca lokalu będzie płacić wynajmującemu z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca kwotę w wysokości 1.300 zł, z czego: 900 zł tytułem czynszu najmu dla właściciela i kwotę 400 zł do spółdzielni mieszkaniowej tytułem opłat za używanie lokalu. Nadto najemca zobowiązał się do ponoszenia kosztów za energię elektryczną, gaz, telewizję i (...) oraz do uregulowania niedopłaty z tytułu rocznego rozliczenia za zużycie energii cieplnej i wody. Umowa została zawarta na okres roku - od 11 października 2018 r. do 10 października 2019 r. W § 7 ust. 2 umowy przewidziano możliwość wypowiedzenia umowy z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego. Na zabezpieczenie przysługujących należności wynajmującego pozwana zapłaciła w dniu podpisania umowy kaucję w kwocie 2000 zł. W § 9 ust. 2 umowy wskazano, że po jej rozwiązaniu najemca odda lokal w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji.

Dowody: umowa najmu z załącznikami – k. 13-17 akt

W lutym 2019 r. powód zauważył, że w wynajmowanym lokalu otwarte są okna. Zadzwoił w tej sprawie do pozwanej, która zakomunikowała, że nosi się z zamiarem opuszczenia mieszkania i je maluje. Po tej rozmowie pozwana kilkakrotnie umawiała się z powodem na zdanie kluczy i mieszkania, ale na umówione spotkania nie stawiała się. Powód przychodził pod blok, w którym znajduje się najmowane mieszkanie wraz z pracownikiem biura obrotu nieruchomościami, które pośredniczyło przy zawarciu umowy najmu – S. P..

W SMS-ie z 1 kwietnia 2019 r. powód spytał pozwaną, kiedy rozwiążą umowę najmu, zaznaczając, że czeka na pisemną informację w tej sprawie. Przypomniwał o uregulowaniu płatności za lokal za kwiecień 2019 r.

W dniu 5 kwietnia 2019 r. pozwana odpowiedziała: „Nie martwicie się państwo my mieszkanie oddamy w dobrym stanie a wszystkie rachunki wyregulujemy to nie jest żaden problem dla nas”.

W dniu 8 kwietnia 2019 r. pozwana wysłała do powoda SMS-a następującej treści: „Dzień dobry w piątek zdamy mieszkanie oraz się rozliczymy dziękuję i pozdrawiam”. Pozwany zapytał: „W który piątek i o której godzinie?”, jednak odpowiedzi na to nie otrzymał.

W dniu 23 kwietnia 2019 r. z telefonu pozwanej wysłano do powoda SMS-a następującej treści: „Dobry wieczór chciałem Powiedzieć ze się zakręciłem bo jak ja miałem zrobić przeprowadzkę w święta więc na milion procent klucze oddamy w piątek i przepraszamy za problem pozdrawiamy”.

Powód zapytał, o której godzinie nastąpi spotkanie na ul. (...). Następnie o godzinie 16:54 wysłał SMS-a: „Spotkamy się w piątek 26.04. o godzinie 11:00 na M.. Pozdrawiamy.”. Na to spotkanie pozwana nie przysłała. O godzinie 11:31 26 kwietnia 2019 r. powód wysłał do pozwanej SMS-a: „Dlaczego się nie odzywacie? Czy mamy dalej czekać?”.

27 września 2019 r. z telefonu pozwanej wysłano SMS-a: „D. i przepraszamy D. z tej strony nie było nas w kraju gdzie możemy oddać klucze i spłacić to co jesteśmy dłużni prEpraszamy”.

Pismem z 13 maja 2019 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwaną do zwrotu lokalu i zapłaty zaległości czynszowych oraz opłat na rzecz spółdzielni mieszkaniowej za miesiące kwiecień i maj 2019 r.

W dniu 18 czerwca 2019 r. powód ze względu na konieczność dokonania odczytu z liczników wody w wynajmowanym lokalu oraz porzucenie lokalu przez najemcę wszedł do mieszkania w towarzystwie żony E. Z. i W. M.. Z otwarcia mieszkania sporządzono protokół, w którym wskazano, że w mieszkaniu zastano następujące przedmioty:

1. uszkodzone meble kuchenne wraz ze zlewem oraz stolik z dwoma krzesłami oraz roleta kuchenna przypalona.
2. uszkodzoną szafę w przedpokoju.
3. uszkodzony stół wraz z 4 krzesłami, komoda, parapet, brak dywanu.
4. szafka na buty oraz 1 komody zniszczone.
5. duża szafa zniszczona.
6. na całości zniszczona podłoga.
7. uszkodzona bateria w łazience przy umywalce, brak lustra.
8. mieszkanie nie nadaje się do zamieszkania z uwagi na panujący w nim nieporządek i brud.

Według relacji powoda podłoga była porwana, gdyż w lokalu były kojce dla psów, których pozwana z mężem prowadziła hodowlę, w kuchni nowy zlew był powyginany, a w stole, który leżał do góry nogami, były wyrwane nogi, krzesła były połamane, nie nadawały się do użytku. W łazience wyrwany był kran, szafa w przedpokoju miała powyrywane drzwi, a stół w kuchni był przypalony papierosami.

W lipcu 2019 r. powód wykonał remont mieszkania, wymienił wszystkie zamki, w tym w skrzynce na listy. Podłogę naprawił fachowiec, a resztę naprawiał powód, ponosząc jedynie koszty zakupu materiałów. Do sprzątania zatrudnił panią, której za to zapłacił, jednak nie ma to faktury i tym kosztem powód nie obciążył pozwanej. Za remont i sprzątnięcie lokalu powód zapłacił kwotę 2.444,59 zł. W piśmie z 19 sierpnia 2019 r. powód złożył oświadczenie o potrąceniu swojej wierzytelności wobec pozwanej w kwocie 2.000 zł z tytułu poniesionych kosztów naprawy mieszkania z wierzytelnością pozwanej w wysokości 2.000 zł z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej.

Powód wynajął mieszkanie innym lokatorom od września 2019 r.

Dowody: przesłuchanie powoda – k. 121v-122 akt

zeznanie świadków: W. M. – k. 89-89v akt, E. S. P. – k.

121-121v akt

pismo z 13 maja 2019 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k.33-34 akt

wydruk treści smsów - k. 35, 62 i 78-80 akt

faktury i rachunek na usługę remontową – k. 36-46 akt

oświadczenie o potrąceniu – k. 50 akt

protokół z otwarcia mieszkania – k. 120 akt

Pozwana nie zapłaciła na rzecz powoda czynszu najmu za najmowany lokal oraz opłat za używanie lokalu na rzecz spółdzielni mieszkaniowej za miesiące od kwietnia do lipca 2019 r. Nie rozliczyła się również za pobraną wodę za I półrocze 2019 r., a niedopłata z tego tytułu wynosiła 179,46 zł. Powód dokonał płatności opłat należnych za wynajmowany lokal na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w G., w tym niedopłaty za wodę. Zaległość pozwanej z tego tytułu wynosi 5.839,79 zł.

Pismem z 19 sierpnia 2019 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 6.284,38 zł w terminie do 30 sierpnia 2019 r. Pozwana odebrała to wezwanie w dniu 29 sierpnia 2019 r.

Dowody: przesłuchanie powoda – k. 121v-122 akt t

dokumenty ze spółdzielni mieszkaniowej i potwierdzenia przelewów z konta powoda – k. 18-32 akt

wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru – k. 48-49 i 51 akt

Sąd uznał za wiarygodne złożone do akt dokumenty, albowiem nie były podważane przez pozwanego. Sąd dał wiarę przesłuchaniu powoda i zeznaniom zawnioskowanych przez niego świadków, albowiem wzajemnie się uzupełniały i potwierdzały, a niejednokrotnie znajdowały potwierdzenie w złożonych do akt dokumentach.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka D. D., albowiem był on niedopuszczalny. Dowód ten został powołany na okoliczność dokonania wypowiedzenia najmu przez pozwaną, czemu powód zaprzeczył. Zgodnie z art. 77 § 2 k.c. jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie wymaga zachowania formy dokumentowej, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę. Pozwana nie przedstawiła żadnego dokumentu w rozumieniu art. 77³ k.c., który potwierdzałby wypowiedzenie przez nią umowy najmu. Nie potwierdzają tego również przywołane w sprzecznie smsy z dnia 8 kwietnia 2019 r., gdyż znajduje się w nich jedynie obietnica zdania lokalu, co – jak wynika z dalszych smsów między stronami, w tym wysłanych z telefonu pozwanej oraz pozostałego materiału dowodowego – w rzeczywistości nie miało miejsca. Według art. 74 § 1 k.c. zastrzeżenie formy pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej bez rygору nieważności ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze

dopuszczalny dowód z zeznań świadków lub z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności. Skoro pozwana nie wykazała w formie dokumentowej rzekomego wypowiedzenia najmu lokalu przed przejęciem go komisyjnie przez powoda w czerwcu

2019 r., to nie był dopuszczalny dowód z zeznań świadków i z przesłuchania stron na fakt dokonania tej czynności, albowiem nie zachodziły wyjątki od ww. zasady wskazane w treści art. 74 § 2 k.c. W szczególności fakt dokonania wypowiedzenia nie został uprawdopodobniony za pomocą dokumentu w rozumieniu art. 77³ k.c.

Nadto, zwrócić należy uwagę na to, że strony zawarły umowę na czas oznaczony, a wypowiedzenie takiej umowy zgodnie z przepisem art. 673 § 3 k.c. oraz orzecznictwem Sądu Najwyższego i sądów powszechnych dopuszczalne jest jedynie na mocy regulacji umownej przewidującej ważne przesłanki do wypowiedzenia. Paragraf 7 ust. 2 umowy najmu z dnia 11 października 2018 r. nie przewidywał żadnej przyczyny wypowiedzenia, dlatego słusznie wskazano w odpowiedzi na sprzeciw, że zapis ten był niezgodny z ustawą i naturą nawiązanego między stronami stosunku najmu, dlatego był nieważny (art. 58 § 1 k.c.). To powoduje, że zgłoszenie przez pozwaną wniosku o przesłuchanie świadka i pozwanej na fakt wypowiedzenia umowy w trybie tego przepisu należało uznać za zmierzające do przewlekłości postępowania w rozumieniu art. 217 § 2 k.p.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji ustawą z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1469 ze zm.). Zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1 tej ustawy sprawy, w których przed dniem jej wejścia w życie wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, do czasu zakończenia postępowania w danej instancji podlegają rozpoznaniu zgodnie z przepisami w brzmieniu dotychczasowym.

W ustalonych okolicznościach sprawy należało uznać, że obrona pozwanej zmierzająca do wykazania, iż doszło do rozwiązania umowy najmu w marcu 2019 r., okazała się nietrafna. Ponieważ pozwana nie kwestionowała wysokości żądanej pozwem kwoty, w tym kosztów remontu i sprzątnięcia lokalu w lipcu 2019 r., a wysokość żądania pozwu została wykazana odpowiednimi dokumentami, powództwo o zapłatę kwot wskazanych w pozwie należało uwzględnić na podstawie art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. i art. 471 k.c.

Nie było przeszkód również do zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie żądanej należności od dnia wniesienia pozwu, skoro pozew poprzedzono wezwaniem z dnia 19 sierpnia 2019 r., w którym wyznaczono termin zapłaty do 30 sierpnia 2019 r. (art. 481 § 1 i 2 k.c.).

Z tych względów należało orzec, jak w punkcie I. sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. według zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty powoda składają się: opłata od pozwu 400 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł i opłata na rzecz adwokata wg stawki minimalnej w wysokości 1.800 zł (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).