

Sygn. akt VIII C 375/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 15 lipca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: SSR Bartek Męcina

protokolant: staż. Patrycja Krupczyńska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 lipca 2016 roku w Ł.

sprawy z powództwa M. D.

przeciwko M. Ż. (1) i M. M.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda M. D. solidarnie na rzecz M. Ż. (1) i M. M. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 375/16

UZASADNIENIE

W dniu 9 grudnia 2015 roku powód M. D., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym M. Ż. (1) i M. M. powództwo o zapłatę kwoty po 4.462,50 zł od każdego z pozwanych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, iż na podstawie umowy z dnia 8 lipca 2014 roku pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa ta, pierwotnie zawarta na czas oznaczony od dnia 15 lipca 2014 roku do dnia 14 lipca 2015 roku, zgodnie z zapisami § 2 pkt 1, podlegała automatycznemu przedłużeniu na następne 12 miesięcy w przypadku, gdy żadna ze stron nie wypowiedzi jej na co najmniej trzy miesiące przed okresem, na jaki została zawarta. Jednocześnie strony zastrzegły w umowie obowiązek zapłaty kary umownej na rzecz wynajmującego w przypadku rozwiązania przez najemców umowy przed upływem 12-miesięcznego okresu. Pozwani pismem skierowanym do powoda w dniu 19 października 2015 roku wypowiedzieli przedmiotową umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku, jednocześnie akceptując nałożenie na nich kary umownej za okres do dnia 14 lipca 2016 roku. Wysokość tej kary wyraża się kwotą 8.925 zł i obejmuje czynsz najmu w wysokości 1.050 zł pomnożony przez 8,5 miesiąca (tj. za okres od listopada 2015 roku do połowy lipca 2016 roku). Pismem z dnia 12 listopada 2015 roku powód wezwał pozwanych do zapłaty w/w należności w terminie do dnia 30 listopada 2015 roku, której to powinności pozwani jednak uchybili.

(pozew k. 2-4)

W dniu 22 grudnia 2015 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 9352/15), którym zasądził dochodzoną pozewem kwotę wraz z kosztami procesu.

(nakaz zapłaty k. 24)

Nakaz ten pozwani, reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżyli sprzeciwem w całości. W uzasadnieniu złożonego środka odwoławczego wskazali, iż zapis § 2 pkt 2 umowy najmu nie daje powodowi podstawy do naliczenia kary umownej, umowa najmu nie została bowiem rozwiązana przed upływem 12 miesięcy od daty jej podpisania, a tylko w takim przypadku wynajmujący byłby uprawniony do naliczenia takiej kary. Ponadto skarżący podnieśli, że na skutek wypowiedzenia przez nich stosunku najmu powód nie poniósł żadnej szkody, mieszkanie w krótkim czasie od daty jego opuszczenia przez najemców zostało bowiem ponownie wynajęte, wskazali również, że formułowane przez powoda żądania stanowią nadużycie prawa. Na koniec podnieśli, że część z zapisów umowy należy rozpatrywać w kontekście niedozwolonych postanowień umownych.

(sprzeciw k. 27-28)

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała żądanie pozwu. Wskazała, że wbrew twierdzeniom pozwanych, spornego zwrotu w zapisie o karze umownej, tj. „od daty jej podpisania” nie należy interpretować ściśle literalnie. Sformułowanie to odnosi się bowiem także do daty, od której umowa uległa przedłużeniu na kolejny dwunastomiesięczny okres najmu z uwagi na niewypowiedzenie jej zgodnie z postanowieniami umowy. Powód zaznaczył przy tym, że w treści umowy nie zostało oznaczone, że uprawnienie do naliczenia kary umownej odnosi się wyłącznie do pierwszych 12 miesięcy najmu. Pozwani zostali przy tym poinformowani o możliwości nałożenia kary umownej przed wstąpieniem w stosunek najmu. Odnosząc się do pozostałych zarzutów pozwanych powód wskazał, że uprawnienie do naliczenia kary umownej jest oderwane od powstania szkody po stronie uprawnionego, a nadto, że przedmiotowa umowa nie została zawarta na podstawie wzorca umownego.

(pismo procesowe strony powodowej k. 38-40)

Na rozprawie w dniu 11 lipca 2016 roku pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy k. 91-92)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 lipca 2014 roku pozwani M. M. i M. Ż. (1) zawarli z powodem M. D. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

Przedmiotowa umowa upoważniała pozwanych do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu najmu w kwocie 1.000 zł, opłat należnych Spółdzielni Mieszkaniowej oraz opłat eksploatacyjnych. Na dzień zawarcia umowy stawka opłat na rzecz Spółdzielni wynosiła 300,38 zł i wraz ze stawką czynszu najmu podlegała zapłacie z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującego. Umowa została zawarta na czas oznaczony 12 miesięcy i obowiązywała od dnia 15 lipca 2014 roku do dnia 14 lipca 2015 roku, przy czym zgodnie z § 2 umowy, podlegała ona automatycznemu przedłużeniu na kolejne 12 miesięcy w przypadku, jeżeli nie zostanie wypowiedziana przez którąkolwiek ze stron na co najmniej trzy miesiące przed zakończeniem dwunastomiesięcznego okresu obowiązywania. W przypadku rozwiązania przez najemcę umowy najmu przed upływem 12 miesięcy od daty jej podpisania, najemca miał obowiązek zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej w wysokości odpowiadającej wysokości wynagrodzenia umownego za okres do dnia, w którym umowa ta by wygasła zgodnie z § 2 pkt 1, gdyby najemca nie dokonał jej wypowiedzenia.

Przed podpisaniem umowy pozwani zapoznali się z jej treścią, która została im przesłana na pocztę e-mail wraz z informacją, że w przypadku jakichkolwiek zastrzeżeń istnieje możliwość zmiany postanowień umowy, co też na gruncie niniejszej sprawy w niewielkim zakresie miało miejsce.

Celem zabezpieczenia roszczeń mogących wyniknąć przy wykonywaniu umowy, o której mowa wyżej, pozwani złożyli zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości 2.000 zł. Niewykorzystana kaucja podlegała rozliczeniu/zwrotowi na rzecz najemców po zakończeniu okresu najmu.

(dowód z przesłuchania powoda k. 91-91v. w zw. z k. 92, dowód z przesłuchania pozwanego k. 91v.-92 w zw. z k. 92, umowa najmu k. 9-12, okoliczności bezsporne)

Pozwani nie wypowiedzieli umowy najmu w okresie 3 miesięcy przed upływem dwunastomiesięcznego okresu, na który została zawarta, na skutek czego uległa ona automatycznego przedłużeniu na okres kolejnych dwunastu miesięcy.

W październiku 2015 roku pozwani poinformowali telefonicznie powoda, że z uwagi na złą sytuację materialną – utratę pracy przez M. Ż. (2), są zmuszeni wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem na koniec miesiąca, a następnie w dniu 19 października 2015 roku sporządzili pisemne oświadczenie w tym przedmiocie, które przekazali wynajmującemu. Dokonując wypowiedzenia pozwani nie czuli się związani zapisami § 2 pkt 2 umowy najmu, który w ich przekonaniu obowiązywał wyłącznie przez okres 12 miesięcy od daty podpisania umowy, a więc na datę składania przez pozwanych przedmiotowego oświadczenia nie wywoływał żadnych skutków prawnych.

W dniu 31 października 2015 roku strony sporzystały protokół zdawczo-odbiorczy lokalu w treści którego zamieściły uwagi odnośnie stanu lokalu, tego dnia mieszkanie zostało również przekazane powodowi.

(dowód z przesłuchania powoda k. 91-91v. w zw. z k. 92, dowód z przesłuchania pozwanego k. 91v.-92 w zw. z k. 92, wypowiedzenie k. 13, protokół zdawczo-odbiorczy k. 14-15, okoliczności bezsporne)

W dniu 12 listopada 2015 roku powód wystawił wezwanie do zapłaty wraz z oświadczeniem o potrąceniu, w którym określił całość zadłużenia pozwanych na kwotę 17.405,97 zł, z czego kwota 8.925 zł stanowiła karę umowną naliczoną na podstawie § 2 ust. 2 umowy najmu, kwota 3.710 zł koszty doprowadzenia lokalu do prawidłowego stanu, zaś kwota 4.770,97 zł wartość szkód wyrządzonych w mieniu wynajmującego. Jednocześnie powód oświadczył, że dokonuje kompensaty wpłaconej przez pozwanych kaucji w kwocie 2.000 zł z przysługującym mu odszkodowaniem z tytułu uszkodzenia/zniszczenia rzeczy.

W odpowiedzi na wezwanie pozwani podnieśli, że zgodnie z postanowieniami umowy kara umowna podlegała naliczeniu wyłącznie w przypadku wypowiedzenia umowy przed upływem 12 miesięcy od daty jej podpisania, co na gruncie niniejszej sprawy nie miało miejsca.

(wezwanie do zapłaty k. 16, k. 17, k. 18, wydruk z książki nadawczej k. 19, odpowiedź na wezwanie do zapłaty k. 30-31, okoliczności bezsporne)

Do dnia wyrokowania pozwani nie zapłacili kwoty dochodzonej przedmiotowym powództwem.

(okoliczność bezsporna)

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w sprawie dokumentów, które nie budziły wątpliwości co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił również dowód z przesłuchania powoda oraz pozwanego M. M..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlega oddaleniu w całości.

W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz postanowienia zawartej przez strony umowy najmu.

Zgodnie z treścią przepisu 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. Jeżeli inaczej nie postanowiono, a umowa została zawarta na czas nieoznaczony albo gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc, czynsz winien być płatny z góry do 10-go dnia miesiąca (art. 669 § 2 k.c.).

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), który to lokal został im wydany, a tym samym pozwani byli obowiązani do uiszczania na rzecz powoda czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, przy czym obowiązek ten miał charakter solidarny. W sprawie poza sporem pozostawało także, że pozwani nie wypowiedzieli pierwotnej umowy najmu w trybie przewidzianym umową, na skutek czego uległa ona automatycznemu przedłużeniu, jak również, że pismem z dnia 19 października 2015 roku pozwani wypowiedzieli stosunek najmu ze skutkiem na koniec miesiąca.

Oś sporu w niniejszej sprawie ogniskowała się wokół ustalenia, czy powód był uprawniony do naliczenia kary umownej w trybie § 2 pkt 2 umowy najmu. Rozważania w tym zakresie rozpocząć należy od przypomnienia, że w myśl powołanego zapisu, w przypadku rozwiązania przez najemcę umowy najmu przed upływem 12 miesięcy od daty jej podpisania, najemca miał obowiązek zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej w wysokości odpowiadającej wysokości wynagrodzenia umownego za okres do dnia, w którym umowa ta by wygasła zgodnie z § 2 pkt 1, gdyby najemca nie dokonał jej wypowiedzenia. Analiza tak sformułowanego zapisu daje podstawę do jednoznacznego wniosku, że w umowie strony zastrzegły uprawnienie wynajmującego do naliczenia kary umownej w ściśle określonej sytuacji, a mianowicie, gdy po pierwsze najemca rozwiąże umowę najmu, a po drugie, uczyni to w okresie 12 miesięcy od daty podpisania umowy. Przenosząc powyższe na grunt omawianej sprawy wskazać należy, że umowa stanowiąca źródło żądania powoda została podpisana w dniu 8 lipca 2014 roku i nie została rozwiązana przez najemców przez kolejne 12 miesięcy, a dopiero z dniem 31 października 2015 roku. Takie działanie pozwanych, stosownie do postanowień umowy, nie konstytuowało po stronie wynajmującego spornego uprawnienia. W ocenie Sądu nie można się przy tym zgodzić z argumentacją strony powodowej, że kwestionowany zapis winien być interpretowany szeroko, nie zaś *stricte literalnie*. Użyte w treści umowy sformułowanie „od daty jej podpisania” jest bowiem jasne w swej wymowie i nie nastrocza żadnych wątpliwości interpretacyjnych, w szczególności nie daje żadnych podstaw do interpretowania go w sposób inny, aniżeli wynika to z wykładni językowej. Irrelevantne znaczenie mają przy tym argumenty powoda przytoczone w treści odpowiedzi na sprzeciw, które w jego ocenie przemawiają za szerszym rozumieniem omawianego zwrotu. Zdaniem Sądu gdyby w rzeczywistości powód chciał nadać spornemu zapisowi inne (szersze) znaczenie mógł to bez trudu uczynić zastępując go innym zwrotem, bądź też poprzez wskazanie, że zapis odnoszący się do kary umownej znajduje również zastosowanie do każdorazowego przedłużenia umowy w trybie § 2 pkt 1 zd. 2. Zauważenia wymaga, że takim sposobem redakcji postanowień umowy powód posłużył się w § 2 pkt 1 zd. 3 i w tym przypadku nie ma wątpliwości, że zasady dotyczące wypowiedzenia umowy wiązały najemców w kolejnych okresach jej obowiązywania. Chybiony jest przy tym argument powoda, że w treści umowy nie zostało wskazane jakoby nałożenie kary umownej związane było z okresem pierwszych 12 miesięcy trwania okresu najmu, ów wskazanie, czego zdaje się nie zauważać powód, wynika bowiem wprost ze sformułowania „od daty jej podpisania”. Jednocześnie za niesporne należy uznać, że przedłużenie umowy nie oznacza podpisania (zawarcia) nowej umowy, a jedynie kontynuowanie umowy pierwotnej, zwłaszcza, że w spornej umowie brak jest zapisu analogicznego do treści art. 28 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, który stanowi, że jeżeli posiadacz pojazdu mechanicznego nie później niż na jeden dzień przed upływem okresu 12 miesięcy, na który umowa ubezpieczenia OC posiadaczy pojazdów mechanicznych została zawarta, nie powiadomi na piśmie zakładu ubezpieczeń o jej wypowiedzeniu, uważa się, że została zawarta następna umowa na kolejne 12 miesięcy. Automatyzm przedłużenia, przewidziany przez umowę stron oznacza również, że przedłużenie to nie wymagało podpisania żadnego aneksu. W ocenie Sądu przy ocenie spornych postanowień nie ma także znaczenia okoliczność, jak zapisy te rozumiał powód, strona pozwana dokonała bowiem ich literalnej wykładni i w ten sposób czuła się nimi związana, brak jest zatem asumptu do przyjęcia choćby supozycji, iż zgodnym zamiarem stron było rozumienie zapisów o karze umownej w sposób przedstawiony przez wynajmującego. Zaznaczenia wymaga przy tym, że powód podpisywał przedmiotową umowę działając jako przedsiębiorca, i choć działalność prowadzona przez powoda nie jest związana z rynkiem nieruchomości, to jednak

od osoby zawodowo trudniącej się działalnością gospodarczą, a więc stykającą się na co dzień z umowami różnego rodzaju, można wymagać większej staranności przy formułowaniu zapisów umowy najmu, aniżeli od osoby fizycznej nieprowadzącej takiej działalności. W konsekwencji zdaniem Sądu nie istnieją podstawy do obarczenia pozwanych negatywnymi skutkami wynikającymi z nieprawidłowego - z punktu widzenia interesów powoda -sformułowania spornych postanowień umowy, zwłaszcza, że o czym była już mowa wyżej, ich treść rozumiana literalnie nie nastrocza żadnych wątpliwości interpretacyjnych, a sami pozwani nie dali wyrazu temu, że postanowienia te interpretują w sposób tożsamy z powodem. Sąd nie ma przy tym wątpliwości, co do tego, jak zapisy o karze umownej interpretowali najemcy, zwłaszcza w kontekście złożonego przez nich oświadczenia o rozwiązaniu umowy już 3 miesiące po tym, jak uległa ona automatycznemu przedłużeniu. W świetle zasad doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania, zupełnie nieracjonalnym byłoby bowiem zachowanie pozwanych, którzy dokonywaliby wypowiedzenia umowy z uwagi na złą sytuację materialną z przeświadczeniem, że powodowi przysługuje kara umowna naliczona za okres do lipca 2016 roku w wysokości 8,5 krotności miesięcznego czynszu najmu, która przy tym staje się wymagalna z datą skutecznego doręczenia wezwania do jej zapłaty, w sytuacji, gdy niewypowiedzenie umowy co prawda rodziłoby po stronie pozwanych określone koszty, ale byłyby one ponoszone co miesiąc, nie zaś jednorazowo za okres ponad półroczny. Powyższe znajduje pełne odzwierciedlenie w zeznaniach pozwanego, który wprost stwierdził, „J. wiedział, że muszę zapłacić karę umowną za cały okres obowiązywania umowy to na pewno nie wypowiedziałbym tej umowy” (k. 91v.). Nieistotne w ocenie Sądu jest przy tym oświadczenie pozwanych złożone w treści wypowiedzenia, iż liczą się oni z karą umowną związaną z wcześniejszym rozwiązaniem umowy, jak wynika bowiem z depozycji M. M. mieli oni na myśli karę za niedotrzymanie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, a więc mającą inny charakter, aniżeli przewidziana w treści § 2 pkt 2 umowy. Oczywiście takie przekonanie nie uzasadnia żądania powoda, który ściśle określił jego podstawę prawną, wywodzącą się z zapisów w/w paragrafu.

Mając powyższe na uwadze przedmiotowe powództwo należało oddalić, co Sąd uczynił orzekając jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. regulującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Pozwani wygrali proces w całości, a zatem należy im się od strony powodowej zwrot kosztów procesu.

Koszty poniesione przez stronę pozwaną wyniosły 1.200 zł i obejmowały koszty zastępstwa radcy prawnego w powyższej kwocie – § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz.U. 2013, poz. 490).