

Sygn. akt I C 43/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Daniel Mychliński

Protokolant – st. sek. sąd. Jolanta Dziki

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 12 kwietnia 2017 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko S. S. i K. C.

o zapłatę 4.628,61 zł

orzeka:

I. zasądza solidarnie od pozwanych S. S. i K. C. na rzecz powoda M. K. (1) kwotę 1.527,40 zł (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia siedem złotych czterdzieści groszy) wraz:

- z odsetkami maksymalnymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 1.100,00 zł (jeden tysiąc sto złotych) za okres od dnia 14 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,

- z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 427,40 zł (czteryście dwadzieścia siedem złotych czterdzieści groszy) za okres od dnia 16 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza solidarnie od pozwanych S. S. i K. C. na rzecz powoda M. K. (1) kwotę 434,61 zł (czteryście trzydzieści cztery złote sześćdziesiąt jeden groszy), tytułem zwrotu kosztów procesu.

***I C 43/17***

## UZASADNIENIE

Powód M. K. (1) wniósł w dniu 16 czerwca 2016 r. pozew przeciwko S. S. i K. C., żądając zasądzenia na swoją rzecz kwoty 4.628,61 zł, przy czym kwota 3.300,00 zł stanowiąca roszczenie z tytułu umowy najmu z odsetkami umownymi stanowiącymi odsetki maksymalne za opóźnienie za okres od dnia 14 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty, natomiast kwota 1.328,61 zł stanowiąca skapitalizowane odsetki od należności głównej z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 14 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu podniósł, że pozwani S. S. i K. C., mimo ciążącego na nich obowiązku, nie zapłacili czynszu za czerwiec, lipiec i sierpień 2013 r. W toku dalszego postępowania oświadczył, że odpowiedzialność pozwanych jest odpowiedzialnością solidarną.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa. Podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia. Wskazywali ponadto, że zapłacili należności ich obciążające za miesiąc czerwiec 2013 r. Natomiast w pozostałym zakresie czynsz i pozostałe świadczenia

z umowy za miesiące lipiec i sierpień 2013 r. są nienależne, albowiem uzgodnili z powodem M. K. (1), że opuszczą wcześniej mieszkanie i umowa zostanie rozwiązana z końcem czerwca 2013 r.

Sąd ustalił co następuje:

W dniu 7 września 2012 r. doszło pomiędzy powodem M. K. (1) a pozwanymi S. S. i K. C. do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Na mocy tej umowy powód M. K. (1) (wynajmujący) wynajął i oddał pozwanym S. S. i K. C. (najemcom) do używania mały pokój północny w mieszkaniu przy ul. (...) w W.. Umowa została zawarta na okres od dnia 23 września 2012 r. do 31 sierpnia 2013 r. Czynsz został ustalony na kwotę 550,00 zł miesięcznie, płatny z góry na dziesięć dni przed rozpoczęciem każdego miesiąca. Ponadto najemcy zostali obciążeni obowiązkiem uiszczania co miesiąc kwoty 550,00 zł, tytułem pokrycia wszelkich kosztów i opłat związanych z eksploatacją lokalu oraz kosztów niezależnych od właściciela. Na mocy tej umowy najemcy mieli wpłacić kaucję w wysokości 1.100,00 zł. Kaucja ta miała stanowić zabezpieczenie dochowania warunków umowy.

dowód: umowa najmu (k. 12-13) oraz zeznania stron (k. 47-55 01:05:33-02:24:35)

Każdy z pozwanych, w dniu zawierania umowy, zapłacił powodowi 1.650,00 zł, tytułem kaucji oraz tytułem czynszu i opłat za miesiąc wrzesień i październik 2012 r. Powód żądał zapłaty tych należności w gotówce, nie wystawił pozwanym pokwitowania.

dowód: zeznania świadków A. C. (k. 41-43 00:13:14-00:32:19) i M. K. (2) (k. 43-44 00:34:28-00:41:55) oraz zeznania pozwanych S. S. (k. 49-52 01:33:36-02:01:07) i K. C. (52-55 02:02:15-02:24:35)

Płatność czynszu i pozostałych świadczeń wynikających z przedmiotowej umowy najmu, w kolejnych miesiącach odbywała się w ten sam sposób. Powód M. K. (1) zjawiał się w mieszkaniu na około dziesięć dni przed końcem miesiąca i zbierał pieniądze od osób, które wynajmowały tam pokoje. Pozwani w ten sposób zapłacili również opłaty za miesiąc czerwiec, co miało miejsce pod koniec maja 2013 r. Powód nie udostępnił pozwanym numeru swojego rachunku bankowego, nie wystawiał również pokwitowań.

dowód: zeznania świadków M. G. (k. 45 00:44:06-00:52:35) i M. R. (k. 46-47 00:54:22-01:02:15) oraz zeznania pozwanych S. S. (k. 49-52 01:33:36-02:01:07) i K. C. (52-55 02:02:15-02:24:35)

Pozwani opuścili zajmowany lokal pod koniec czerwca 2013 r. Jako ostatni w wynajmowanym pokoju przebywał na początku lipca S. S., to on pozostawił klucze w mieszkaniu. Wówczas powoda nie było w W.. Strony nie doszły ostatecznie do porozumienia odnośnie wcześniejszego rozwiązania umowy.

dowód: umowa najmu (k. 12-13) oraz zeznania stron (k. 47-55 01:05:33-02:24:35)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dowodów.

Zakres i szczegółowe warunki łączącej strony umowy najmu ustalono w oparciu o umowę najmu. Nikt nie kwestionował ani faktu zawarcia przedmiotowej umowy ani jej treści (postanowień).

Pozostałych istotnych ustaleń dokonano w oparciu o zeznania świadków i częściowo w oparciu o zeznania stron.

Okoliczności zawarcia umowy i dokonanych wówczas przez pozwanych wpłat po 1.650,00 zł, tytułem kaucji oraz tytułem czynszu i opłat za miesiące wrzesień i październik 2012 r. wynikają wprost z zeznań świadków A. C. i M. K. (2). Potwierdzają to również zeznania pozwanych S. S. i K. C.. Osoby te w sposób zdecydowany i jednoznaczny zeznały, że doszło do zapłacenia tych pieniędzy powodowi. Wskazywały, że powód bezwzględnie żądał zapłaty zarówno kaucji, jaki i czynszu za 2 miesiące. Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, który twierdził, że nie żądał zapłaty kaucji przez pozwanych i ostatecznie zrezygnował z jej wpłaty. Twierdzenia te są sprzeczne z zeznaniami w/w osób, ale również z zeznaniami kolejnych dwóch świadków, tj. M. G. i M. R., którzy również wskazywali, że powód zawsze bezwzględnie żądał zapłaty kaucji. Zeznania powoda są również nielogiczne, albowiem ogólnie przyjętą praktyką jest pobieranie

kaucji przy zawieraniu umów najmu. Powód także tę praktykę stosował. Nie sposób więc zrozumieć, dlaczego w stosunku do pozwanych, których wtedy jeszcze nie znał, miałby zaniechać pobrania kaucji.

Nie budzi również wątpliwości – co potwierdzają obydwie strony i wynika to z zeznań wszystkich świadków – że w relacji pomiędzy powodem i pozwany obowiązywała zasada wypłacania należności wynikających z umowy najmu w gotówce do rąk powoda, który przychodził do pozwanych około 10-tego dnia przed rozpoczęciem kolejnego miesiąca. Powód taką praktykę stosował zresztą wobec wszystkich najemców. Należy podkreślić, że powód tak naprawdę nie zakwestionował, że wypłata pieniędzy odbywała się w taki właśnie sposób.

Biorąc powyższe pod uwagę należało stwierdzić, że taka sytuacja miała miejsce również około 20 maja 2013 r., kiedy to powód zjawił u pozwanych, a ci wypłacili mu 1.100,00 zł, tytułem czynszu i opłat eksploatacyjnych za miesiąc czerwiec. Ciąg zdarzeń, poczynając od wypłacenia kaucji i czynszu za dwa pierwsze miesiące w momencie zawierania umowy oraz pobieranie od pozwanych w ten sam sposób kolejnych miesięcznych należności, świadczy o tym, że w taki sam sposób odbyło się to pod koniec maja. W innym przypadku – co podkreślają świadkowie i pozwani – doszłoby do natychmiastowego wypowiedzenia umowy i usunięcia pozwanych z zajmowanego lokalu, co zresztą przewidywała umowa. Należy wreszcie wskazać, że na fakt zapłacenia w maju przez pozwanych należności za czerwiec, wyraźnie wskazują świadkowie M. G. i M. R. oraz pozwani. Ich zeznania są wzajemnie spójne i logiczne, jeśli uwzględnimy całość wydarzeń, które miały miejsce na tle obowiązywania umowy najmu z 7 września 2012 r. Zresztą sam powód wskazuje – o czym świadczą pytania kierowane do świadków i pozwanych – że w II połowie maja 2013 r. miało miejsce spotkanie z pozwany i świadkami. Wskazuje przecież, że wówczas M. G. i M. R. negocjowali z nim wcześniejsze rozwiązanie umowy.

W tej sytuacji te zeznania powoda, gdzie neguje fakt zapłacenia mu przez pozwanych czynszu i opłat eksploatacyjnych za czerwiec są niewiarygodne. Innych dowodów, jak choćby zeznań w charakterze świadków innych osób, które tam zamieszkiwały, nie przedstawił.

W ocenie Sądu, bez znaczenia dla wiarygodności świadków zeznających w tej sprawie są pewne rozbieżności w ich zeznaniach odnośnie umiejscowienia w czasie poszczególnych wydarzeń, czy opisu miejsca w tym lokalu, w którym się to działo. Wpływ na to ma niewątpliwie znaczny upływ czasu, jaki upłynął od tych wydarzeń i nie przywiązywanie wagi przez świadków do okoliczności zdarzenia. Poza tym te różnice, które pojawiają się w zeznaniach świadczą o tym, że osoby te nie uzgadniały zeznań, a swoje relacje przekazały w taki sposób jak to zapamiętały. W ocenie Sądu na wiarygodność świadków M. G. i M. R. nie wpłynęła sprawa sądowa, w której są pozwany z powództwa M. K. (1). Ich relacja jest bowiem bardzo zwięzła i rzeczowa. Podawali informacje o wydarzeniach, w których uczestniczyli. Ich zeznania wpisują się w logiczny ciąg zdarzeń. Nie sposób w ich zeznaniach doszukać się sprzeczności czy konfabulacji.

Bezspornym jest natomiast fakt, że pozwani S. S. K. C. zajmowali wynajmowany pokój do końca czerwca 2013 r. Niewątpliwie pozwani chcieli zakończyć umowę właśnie z końcem czerwca tamtego roku, ale – w ocenie Sądu – do jednoznacznych uzgodnień nie doszło. Wynika to z zeznań stron. Wprost mówi o tym powód, ale pośrednio wynika to też z zeznań pozwanych, którzy wskazali, że pod koniec czerwca powód w rozmowach z nimi był zdenerwowany. Pozwany K. C. wprost zeznał, że pod koniec czerwca 2013 r. rozmowy z powodem były nieprzyjemne. Trudno przyjąć, aby w takich okolicznościach mogło dojść do porozumienia odnośnie wcześniejszego rozwiązania umowy. Zwłaszcza, że wówczas powoda nie było już w W., a rozmowy prowadzone były jedynie przez telefon. W tych okolicznościach, Sąd nie dał wiary pozwany, że strony uzgodniły wcześniejsze rozwiązanie umowy. W odniesieniu do tej okoliczności, pozwani nie przedstawili też żadnych innych dowodów. Należy wreszcie wskazać, że w umowie strony zastrzegły, że wszelka zmiana umowy powinna być stwierdzona na piśmie, a tu nie doszło nawet do protokolarnego oddania kluczy, które zostały pozostawione w mieszkaniu.

Sąd zważył co następuje:

W ocenie Sądu, roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie tylko w części.

Niewątpliwie strony łączyła umowa najmu. Zgodnie bowiem z art. 659 § 1 KC, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz (tu: pokój w lokalu mieszkalnym) do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Pozwani S. S. i K. C. otrzymali do używania mały pokój północny w mieszkaniu przy ul. (...) w W.. W zamian za to mieli obowiązek płacić czynsz w wysokości 550,00 zł miesięcznie oraz zryczałtowane koszty i opłaty związane z eksploatacją lokalu oraz koszty niezależne od właściciela również w wysokości 550,00 zł (łącznie kwotę 1.100,00 zł), płatne z góry na dziesięć dni przed rozpoczęciem każdego miesiąca. Umowa została zawarta na okres od dnia 23 września 2012 r. do 31 sierpnia 2013 r.

Powód M. K. (1) domagał się zasądzenia czynszu i zryczałtowanych opłat eksploatacyjnych za 3 miesiące: czerwiec, lipiec i sierpień 2013 r. oraz skapitalizowanych odsetek o tych poszczególnych należności.

Uwzględniając okoliczności tej sprawy, Sąd uznał, że zasadne jest zasądzenie należności wynikających z nieopłacenia czynszu i opłat za sierpień 2013 r.

Czynsz i opłaty za czerwiec 2013 r. zostały zapłacone. Okoliczności sprawy, mimo braku pokwitowania zapłaty kwoty 1.100,00 zł, świadczą o tym, że pozwani zapłacili tę należność około 20 maja 2013 r. osobiście powodowi, tak jak należności za wcześniejsze miesiące. Nie sposób w sytuacji, gdy praktyką i przyjętym zwyczajem w stosunkach pomiędzy powodem jako wynajmującym a najemcami było pobieranie pieniędzy bez pokwitowania, uznać, że jedynym dowodem zapłaty musi być pokwitowanie. W takiej sytuacji za dopuszczalne należy uznać wykazanie faktu zapłaty świadczeń za pomocą dowodu z zeznań świadków i zeznań stron. W ocenie Sądu pozwani w sposób wystarczający wykazali, że zapłacili swoje zobowiązania za miesiąc czerwiec.

Niezależnie od powyższego, wskazać należy, że roszczenie zapłaty czynszu i opłat za czerwiec 2013 r. uległo przedawnieniu, który to zarzut podnieśli pozwani.

Zgodnie z art. 118 KC, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata.

Nie ulega wątpliwości, że te należności dochodzone w niniejszej sprawie miały charakter okresowy, a zatem w stosunku do nich ma zastosowanie trzyletni okres przedawnienia.

Termin zapłaty należności za miesiąc czerwiec 2013 r. upływał w dniu 22 maja 2013 r. Fakt wniesienia pozwu dopiero w dniu 16 czerwca 2016 r. (data nadania przesyłki zawierającej pozew – k. 15) oznacza, że roszczenie dotyczące świadczeń za miesiąc czerwiec 2013 r. uległo przedawnieniu.

Stwierdzić jednocześnie należy, że wniesienie tego pozwu w dniu 16 czerwca 2016 r. doprowadziło do przerwania biegu przedawnienia w stosunku do roszczeń za miesiąc lipiec 2013 r. (termin wymagalności 21 czerwca 2013 r.) i za miesiąc sierpień 2013 r. (termin wymagalności 22 lipca 2013 r.).

Rozważyć zatem należało w dalszej kolejności o zasadności roszczeń za miesiąc lipiec i sierpień 2013 r. z umowy najmu łączącej strony, które nie zostały uregulowane przez pozwanych (bezsporne) i co do których zarzut przedawnienia okazał się nieskuteczny.

Te dalsze rozważania rozpocząć należy od stwierdzenia, że mimo twierdzeń pozwanych, nie doszło do wcześniejszego rozwiązania umowy, która miała obowiązywać do końca sierpnia 2013 r. Strony mimo prowadzenia rozmów nie doszły do żadnego konkretnego porozumienia. Oznacza to, że pozwani byli zobowiązani do pokrycia wynikających z umowy należności za miesiące lipiec i sierpień 2013 r.

Jednakże na poczet należności za lipiec w wysokości 1.100,00 zł, powód winien zaliczyć – zgodnie z postanowieniami umowy – kaucję, którą wpłacili pozwani w momencie zawierania umowy.

Zasady dokonywania wpłat ustalił powód i pobierał od pozwanych opłaty w gotówce, nie wystawiając pokwitowań. Dotyczyło to również kaucji w wysokości 1.100,00 zł. Powód kwestionował fakt wpłaty kaucji, ale – jak wyjaśniono

to wcześniej – ten fakt potwierdziły cztery osoby, a jednocześnie stwierdzenia powoda, jego zeznania w tym zakresie są sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania. Nie sposób bowiem zrozumieć, dlaczego akurat wobec pozwanych powód miałby odstąpić od ogólnie przyjętej zasady pobierania kaucji przy zawieraniu umowy.

Nie ulega zatem wątpliwości, że pozwani wpłacili powodowi kaucję, o której mowa jest w umowie najmu z dnia z dnia 7 września 2012 r. w kwocie 1.100,00 zł. Zgodnie zaś z art. 6 tej umowy, wpłacona kaucja stanowi zabezpieczenie dochowania warunków umowy, m.in. okresu wypowiedzenia czy okresu trwania umowy i rozliczenia opłat eksploatacyjnych. Oznacza to, że z mocy umowy kaucja podlegała zaliczeniu na poczet czynszu i innych opłat, które pozwani winni byli uiszczać pozwanemu. Czynsz i opłaty eksploatacyjne za lipiec 2013 r. wynosiły 1.100,00 zł. Wpłacona kaucja wynosiła również 1.100,00 zł. Tym samym świadczenia za lipiec 2013 r. winny zostać rozliczone z kaucją, w ten sposób, że te świadczenia winny zostać potrącone z kaucją, której zwrotu pozwani mieli prawo żądać.

Nieskuteczna była próba podjęta przez powoda potrącenia kaucji z potencjalnymi kosztami naprawy kabiny prysznicowej. Po pierwsze wskazać należy, że nie wykazano, że to pozwani są odpowiedzialni za zniszczenie tej kabiny, a po drugie nie udowodniono wysokości kosztów naprawy tej kabiny. Złożone na ostatniej rozprawie wyceny, zostały złożone zbyt późno (po upływie wyznaczonego przez Sąd terminu), a poza tym nie stanowią wystarczającego dowodu, gdyż w tym zakresie niezbędne są wiadomości specjalne, a co za tym idzie dowód z opinii biegłego, którego to dowodu powód nie zgłosił.

Wskutek potrącenia z kaucją, wierzytelność powoda o zapłatę świadczeń za lipiec 2013 r. uległa umorzeniu, a to oznacza, że pozwani nie byli zobowiązani do świadczeń za miesiąc lipiec 2013 r.

Pozwani nie uregulowali natomiast należności za sierpień 2013 r., tj. czynszu i pozostałych opłat w wysokości 1.100,00 zł.

Tym samym zasadne było żądanie kwoty 1.1000,00 zł tytułem świadczenia wynikającego z umowy najmu oraz kwoty 427,40 zł, tytułem skapitalizowanych odsetek maksymalnych za opóźnienie od tej kwoty za okres od dnia 23 lipca 2013 r. do 13 czerwca 2016 r. Daje to łącznie kwotę 1.527,40 zł.

Należy tu jednocześnie podnieść, że stosownie do art. 688<sup>1</sup> § 1 KC za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie najemcy i inne osoby pełnoletnie stale tam zamieszkujący. Nie może zatem budzić wątpliwości, że odpowiedzialność pozwanych jest solidarna.

W związku z powyższym, Sąd zasądził w pkt I wyroku solidarnie od pozwanych S. S. i K. C. na rzecz powoda M. K. (1) kwotę 1.527,40 zł wraz z odsetkami maksymalnymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 1.100,00 zł za okres od dnia 14 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 427,40 zł za okres od dnia 16 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty.

W umowie strony uzgodniły, że w przypadku zwłoki w regulowaniu należności wynikających z umowy pobierane będą odsetki maksymalne. Z tego względu w odniesieniu do świadczenia wynikającego z umowy w wysokości 1.100,00 zł, zasądzono również odsetki maksymalne za opóźnienie za okres wskazany w pozwie. Od kwoty 427,40 zł, stanowiącej skapitalizowane odsetki zasądzono natomiast odsetki ustawowe za opóźnienie, ale dopiero od dnia 16 czerwca 2016 r., tj. od dnia wniesienia pozwu. Zgodnie bowiem z art. 482 § 1 KC, od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa.

Biorąc pod uwagę, że pozwani S. S. i K. C. nie są zobowiązani do uiszczenia czynszu i innych opłat za czerwiec i lipiec 2013 r. oraz, że żądanie odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 427,40 zł za okres poprzedzający wytoczenie powództwa jest bezpodstawne, Sąd w pozostałym zakresie powództwo oddalił, o czym orzekł w pkt II wyroku.

O kosztach procesu, Sąd rozstrzygnął w pkt III wyroku, orzekając w tym zakresie w oparciu o art. 100 KPC. Zgodnie bowiem z tym przepisem, w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań, koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej

przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

W niniejszej sprawie, powód M. K. (1) dochodził kwoty 4.628,61 zł, powództwo zostało zaś uwzględnione co do kwoty 1.527,40 zł, a zatem powód wygrał sprawę jedynie w 33% (4.628,61 zł – 100% / 1.527,40 zł – 32,9991%). Należy mu się więc zwrot 33% kosztów procesu. Strona powodowa poniosła następujące koszty: 100 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1.200,00 zł, ustalone stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).

Łącznie powód poniósł więc koszty w wysokości 1.317,00 zł, z których 33% stanowi kwota 434,61 zł i taką też kwotę Sąd zasądził solidarnie od pozwanych S. S. i K. C. na rzecz powoda M. K. (1).

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.