

Sygn. akt I C 473/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Jolanta Dziki

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2019 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Aleje (...)” w W.

przeciwko M. T.

o zapłatę 34826,85 zł

I zasądza od pozwanego M. T. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „Aleje (...)” w W. kwotę 14762,71 zł (czternaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt dwa złote siedemdziesiąt jeden groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 10 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty;

II oddala powództwo w zakresie żądania odsetek ustawowych od kwoty 14762,71 zł (czternaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt dwa złote siedemdziesiąt jeden groszy) za okres od dnia 5 stycznia 2018 r. do dnia 9 stycznia 2018 r.;

III w pozostałym zakresie postępowanie umarza;

IV zasądza od pozwanego M. T. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „Aleje (...)” w W. kwotę 5359,00 zł (pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3617,00 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 473/18

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „Aleje (...)” w W. wniósł w dniu 12 marca 2018 r. pozew przeciwko M. T. o zapłatę kwoty 34826,85 zł z odsetkami ustawowymi z tym, że:

- kwoty 10,54 zł od dnia 13 marca 2017 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 984,00 zł od dnia 14 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 984,00 zł od dnia 15 maja 2017 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 984,00 zł od dnia 12 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 984,00 zł od dnia 15 lipca 2017 r. do dnia zapłaty;

- kwoty 984,00 zł od dnia 12 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 12413,66 zł od dnia 11 września 2017 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 1148,33 zł od dnia 20 listopada 2017 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 586,61 zł od dnia 16 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 14762,71 zł od dnia 5 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty.

Wniósł ponadto o obciążenie pozwanego kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Pozwany M. T. uznał roszczenie w zakresie żądania zapłaty należności z tytułu czynszu oraz kosztów energii elektrycznej. Wnosił o oddalenie powództwa w zakresie kosztów remontu lokalu użytkowej tj. co do kwoty 14762,71 zł.

W toku procesu pozwany M. T. uścił na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „Aleje (...)” w W. należność w kwocie 20666,57 zł, która przez powoda została zaliczona na poczet należności dochodzonej pozwem w zakresie czynszu, kosztów energii elektrycznej oraz odsetek.

Pismem procesowym z dnia 4 kwietnia 2019 r. powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „Aleje (...)” w W. cofnęła w tym zakresie pozwę, wnosząc jednocześnie o obciążenie pozwanego M. T. zwrotem na rzecz powoda kosztów procesu w całości z uwagi na częściowe zaspokojenie roszczeń powoda w toku procesu.

Sąd wezwał pozwanego M. T. do złożenia w terminie 14 dni oświadczenia czy wyraża zgodę na cofnięcie pozwu w tym zakresie, pouczając jednocześnie, że brak oświadczenia na piśmie w powyższym terminie zostanie przez Sąd potraktowany jako wyrażenie zgody na cofnięcie pozwu. Pozwany nie złożył żadnego oświadczenia, co Sąd – zgodnie z doręczonym mu pouczeniem – potraktował jako wyrażenie zgody na cofnięcie pozwu w tej części.

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa „Aleje (...)” w W. podtrzymał żądanie zapłaty kwoty 14762,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty.

Pozwany M. T. wnosił o oddalenie powództwa. Wnosił ponadto o zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 października 2016 r. M. T. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Aleje (...)” w W. umowę najmu na czas nieokreślony lokalu niemieszkalnego o powierzchni 16 m² w budynku przy ul. (...) w W. na najwyższej kondygnacji budynku. Czynsz najmu wynosił 800,00 zł miesięcznie netto + VAT. M. T. zobowiązany był ponadto do zapłaty należności za energię elektryczną. Zgodnie z § 10 i 11 umowy najemca zobowiązany był do zwrotu lokalu po zakończeniu najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosił odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego użytkowania. Najemca zobowiązany był do doprowadzenia lokalu do stanu poprzedniego. W przypadku zwrotu lokalu w stanie pogorszonym, wynajmujący wystawi fakturę VAT za przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego, zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym lub w przypadku jego braku na podstawie kosztorysu sporządzonego przez własne służby remontowe wynajmującego, którą najemca ureguluje w terminie 7 dni od jej otrzymania. Zwrot przedmiotu umowy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony przez strony nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy. Termin czynności zdawczych wskaże najemca na piśmie z trzydniowym wyprzedzeniem. W przypadku nie wskazania terminu czynności zdawczych lub nie przystąpienia jednej ze stron do czynności zdawczo – odbiorczych druga strona sporządzi protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotu umowy jednostronnie (umowa k. 14 – 17).

M. T. wykorzystywał pomieszczenie jako serwerownię. Od około 2013 r. korzystał z tego lokalu nieprzerwanie, jednakże do czasu zawarcia umowy najmu z 1 października 2016 r. na innych zasadach, jako współpracownik ówczesnym najemców (bezsporne).

M. T. wypowiedział umowę najmu lokalu drogą e-mailową w dniu 18 września 2017 r. ze skutkiem na dzień 31 października 2017 r. zgodnie z § 11 umowy (bezsporne).

M. T. nie zwrócił Spółdzielni kluczy (bezsporne).

W dniu 8 listopada 2017 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Aleje (...)” w W. jednostronnie dokonała odbioru pomieszczenia. Jednocześnie sporządzono kosztorys remontu. Pomimo prób nie udało się skontaktować z M. T. celem uzgodnienia zwrotu lokalu (protokół wraz ze zdjęciami k. 54 – 69, kosztorys k. 71 – 78, zeznania powoda S. D. k. 131 - 132).

Pismem z dnia 28 grudnia 2017 r., doręczonym M. T. w dniu 2 stycznia 2018 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa „Aleje (...)” w W. wezwała go do zapłaty należności z tytułu czynszu oraz kosztów energii elektrycznej, a nadto kosztów remontu pomieszczenia i wyrobienia kluczy w łącznej kwocie 14762,71 zł. Do wezwania załączono wycenę wyrobienia kluczy, kosztorys remontu pomieszczenia oraz fakturę za przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego (wezwanie wraz z zpo k. 18 – 20, faktura k. 31).

M. T. wraz z ojcem w połowie 2018 r. usunął regały, odkurzył i umył podłogę, częściowo usunął modyfikacje pomieszczenia (zeznania świadka W. T. k. 131, zeznania pozwanego M. T. k. 132 - 133).

Remont pomieszczenia został wykonany w listopada 2018 r. (zlecenie k. 79, protokół k. 80, faktura k. 81).

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i kosztów energii elektrycznej M. T. zapłacił w dniu 15 lutego 2019 r. (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów, a w szczególności umowy (k. 14 – 17), protokołu wraz ze zdjęciami (k. 54 – 69), kosztorysu (k. 71 – 78), wezwania wraz z zpo (k. 18 – 20), faktur (k. 31, 81), zlecenia (k. 79) protokołu (k. 80), zeznań świadka W. T. (k. 131) oraz zeznań stron powoda S. D. Prezesa Spółdzielni (k. 131 - 132) oraz pozwanego M. T. (k. 132 - 133).

Okoliczności faktyczne niniejszej sprawy nie są kwestionowane przez żadną ze stron procesu, za wyjątkiem kwestii kosztów i wykonaniu remontu lokalu przez Spółdzielnię oraz doręczenia pozwanemu M. T. wezwania do zapłaty wraz z kosztorysem i fakturą. Odnosząc się do tej ostatniej kwestii wskazać należy, że przedmiotowa korespondencja została doręczona pozwanemu M. T. w dniu 2 stycznia 2018 r. na wskazany w umowie adres zamieszkania. Korespondencja została wysłana listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru i odebrana przez dorosłego domownika. Wskazany przez pozwanego M. T. adres e-mailowy w umowie dotyczył doręczania jedynie faktur wynikających z umowy, a nie innej korespondencji.

Odnosząc się do kwestii stanu lokalu wskazać natomiast należy, że pozwany M. T. nie przystąpił do wydania lokalu wynajmującemu zgodnie z umową. Dopiero w połowie 2018 r. a więc około 8 miesięcy po zakończeniu umowy wykonał część prac porządkowych, nie mających charakteru remontu lokalu przywracającego stan poprzedni. Podkreślić należy, że zgodnie z umową, w razie zwrotu lokalu w stanie pogorszonym pozwany M. T. zobowiązany był zapłaty należności zgodnie z fakturą wystawioną na podstawie kosztorysu, a nie na podstawie rzeczywistych kosztów remontu. Pozwany M. T. nie wykazał, aby pozostawił lokal w stanie niepogorszonym, wynikającym jedynie z prawidłowego użytkowania.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, powództwo zasługuje na uwzględnienie w zakresie zwrotu kosztów remontu lokalu niemieszkalnego, stanowiącego przedmiot umowy najmu z dnia 1 października 2016 r.

Jak wskazano powyżej pozwanego M. T. i powoda Spółdzielnię Mieszkaniową „Aleje (...)” w W. łączyła umowa najmu zawarta na czas nieokreślony lokalu niemieszkalnego położonego budynku przy ul. (...) w W. z dnia 1 października 2016 r., wypowiedziana przez pozwanego M. T. ze skutkiem na dzień 31 października 2017 r. M. T. zgodnie z § 10 i 11 umowy zobowiązany był do zwrotu lokalu po zakończeniu najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosił odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego użytkowania oraz do doprowadzenia lokalu do stanu poprzedniego. W przypadku zwrotu lokalu w stanie pogorszonym, wynajmujący uprawniony był do wystawienia fakturę VAT za przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego, zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym lub w przypadku jego braku na podstawie kosztorysu, którą najemca zobowiązany jest uregulować w terminie 7 dni od jej otrzymania. Zwrot przedmiotu umowy powinien nastąpić w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony przez strony nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy. Termin czynności zdawczych powinien wskazać najemca na piśmie z trzydniowym wyprzedzeniem. W przypadku nie wskazania terminu czynności zdawczych lub nie przystąpienia jednej ze stron do czynności zdawczo – odbiorczych druga strona uprawniona była do sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczy przedmiotu umowy jednostronnie.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że pozwany M. T. nie wyznaczył terminu zwrotu lokalu, jak też nie przystąpił do sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie wskazanym przez powodową spółdzielnię. Wskazać należy, że – zgodnie z umową – faktura w zakresie kosztów remontu powinna być wystawiona na podstawie kosztorysu, a nie faktycznie poniesionych kosztów remontu. Niewątpliwie, zapisy umowy są w tej części korzystne dla powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „Aleje (...)” w W., jednakże podkreślić należy, że ten mechanizm wchodził w grę dopiero w przypadku zaniechania podjęcia przez pozwanego M. T. czynności wynikających z umowy. Pozwany od momentu wypowiedzenia umowy do zakończenia jej trwania tj. do dnia 31 października 2017 r. miał około sześciu tygodni na przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego; miał też prawo do wyznaczenia terminu sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego, oraz, gdy tego zaniechał, udziału w przejęciu lokalu przez spółdzielnię w wyznaczonym przez nią terminie. Jak sam przyznał część prac mających charakter porządkowy (usunięcie regałów i części modyfikacji wentylacji, posprzątanie podłogi) wykonał dopiero po upływie ośmiu miesięcy od zakończenia umowy. Pozwany M. T. przedstawił zdjęcia, jednakże nie mogą być one podstawą jakichkolwiek ustaleń. Zdjęcia są nieczytelne, niewyraźne, a sam pozwany ma wątpliwości co do daty ich wykonania.

Uwzględniając powyższe, Sąd zasądził w pkt I wyroku od pozwanego M. T. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „Aleje (...)” w W. kwotę 14762,71 zł, obejmującą należności wynikające z faktury dotyczącej kosztów wyrobienia kluczy oraz kosztów remontu pomieszczenia zgodnie z kosztorysem, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty.

Sąd oddalił żądanie powoda Spółdzielni Mieszkaniowej „Aleje (...)” w W. zapłaty odsetek ustawowych od kwoty 14762,71 zł za okres od dnia 5 stycznia 2018 r. do dnia 9 stycznia 2018 r. Wskazać należy, że na fakturze wpisany jest termin płatności „4 stycznia 2018 r.”. Z umowy stron wynika jednakże, że zapłata ma nastąpić w terminie 7 dni od otrzymania faktury. Jak wskazano powyżej pozwanemu M. T. fakturę doręczono listem poleconym w dniu 2 stycznia 2018 r., a zatem termin płatności należności zgodnie z umową upłynął dnia 9 stycznia 2018 r.

Sąd zasądził od powyższej należności odsetki ustawowe zgodnie z żądaniem pozwu tj. w wysokości odsetek kapitałowych, a nie odsetek ustawowych za opóźnienie. Sąd bowiem – zgodnie z art. 321 § 1 kpc – nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie.

Sąd umorzył postępowanie w pkt II wyroku w pozostałym zakresie stosownie do art. 203 § 1 kpc, zgodnie z którym pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Wskazać należy, że pozwany M. T. – w zakreślonym terminie – nie złożył oświadczenia w przedmiocie cofnięcia pozwu przez powoda w zakresie żądanie zapłaty czynszu i kosztów energii elektrycznej, co Sąd – zgodnie z doręczonym mu pouczeniem – potraktował jako wyrażenie zgody na cofnięcie

pozwu (§ 3 art. 203 kpc). Natomiast § 4 tego artykułu stanowi, iż sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. Sąd stwierdził zatem, że powód skutecznie cofnął pozew w tej części.

O kosztach procesu, Sąd rozstrzygnął w pkt IV wyroku, orzekając w tym zakresie na podstawie art. 100 kpc, obciążając nimi pozwanego M. T. w całości, mając na uwadze, że postępowanie zostało umorzone wskutek cofnięcia pozwu przez powoda po zapłaceniu części należności przez pozwanego po doręczeniu odpisu pozwu, zaś oddalenie powództwa dotyczy tylko żądania odsetek ustawowych za okres kilku dni. W niniejszej sprawie, Sąd uznał zatem za zasadne zobowiązanie pozwanego A. B. do zwrotu wszystkich kosztów procesu na rzecz powoda, w tym 1742,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, 3600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3600,00 zł, ustalone zostały stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Dodatkowo w uzasadnieniu rozstrzygnięcia o kosztach procesu, wskazać należy, że zasadą jest – co wynika z treści art. 203 § 2 kpc – że w wypadku cofnięcia pozwu obowiązek zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego, na jego żądanie, obciąża powoda bez względu na przyczynę cofnięcia. Jednakże dopuszczalne jest odstępstwo od tej zasady, jeżeli powód wykáže, że wystąpienie z powództwem było niezbędne dla celowego dochodzenia praw lub celowej obrony, z uwzględnieniem okoliczności istniejących w dacie wytoczenia powództwa. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy cofnięcie pozwu jest konsekwencją zaspokojenia przez pozwanego wymagalnego w chwili wytoczenia powództwa roszczenia powoda, tak jak miało to miejsce w niniejszej sprawie. W rozumieniu przepisów o kosztach procesu (art. 98 kpc) pozwanego należy uznać wówczas za stronę przegrywającą sprawę (postanowienie Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2012 r. w sprawie II CZ 208/11). Podkreślić należy, że już postanowieniem z dnia 20 sierpnia 1979 r. w sprawie I CZ 93/79 Sąd Najwyższy wskazywał, pozwany, który płaci dochodzoną należność po wniesieniu pozwu, chociaż przed otrzymaniem jego odpisu, z punktu widzenia przepisów kodeksu postępowania cywilnego o kosztach procesu uważany jest za przegrywającego sprawę i w konsekwencji zobowiązany jest zwrócić powodowi poniesione koszty (art. 98 § 1 kpc). Pogląd ten został również wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 6 listopada 1984 r. w sprawie IV CZ 196/84.