

Sygn. akt I C 1706/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w W. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Sidor-Leszczyńska
Protokolant:	Karolina Machnicka

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. N.

przeciwko A. L. (1) i A. R.

o zapłatę kwoty 8.396,38 zł

1. umarza postępowanie w zakresie kwoty 3.583,11 zł (trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt trzy złote jedenaście groszy),
2. zasądza solidarnie od A. L. (1) i A. R. na rzecz A. N. kwotę 2.755,27 zł (dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty,
3. w pozostałym zakresie powództwo oddala,
4. zasądza od A. N. solidarnie na rzecz A. L. (1) i A. R. kwotę 734,17 zł (siedemset trzydzieści cztery złote siedemnaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1706/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 czerwca 2016 r. (data stempla pocztowego) powódka A. N. wniosła o zasądzenie od pozwanych A. L. (1) i A. R. kwoty 8.396,38 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając pozew powódka wskazała, że strony zawarły w dniu 23 września 2012 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Na jej podstawie pozwane zobowiązały się do uiszczania miesięcznego czynszu w wysokości 1.500,00 zł oraz pokrywania kosztów eksploatacji lokalu, tj. opłat za gaz, energię elektryczną, za wodę – według liczników, a także czynszu administracyjnego w wysokości 827,96 zł miesięcznie. Jednak od czerwca 2013 r. zaprzestały uiszczania czynszu, w wyniku czego powstała zaległość względem powódki na kwotę 4.500,00 zł.

Powódka podniosła, iż w okresie od stycznia do maja 2013 r. pozwane uiszczały czynsz administracyjny w kwocie 600,00 zł, co spowodowało powstanie niedopłaty w kwocie 1.139,80 zł, a za miesiące czerwiec – sierpień 2013 r. nie uregulowały tego czynszu, z czego wynika zaległość w kwocie 1.697,92 zł. Ponadto pozwane nie uregulowały rachunku za energię elektryczną w kwocie 230,70 zł. Pomimo zaś dwukrotnego wezwania do zapłaty, nie uregulowały należności, co uzasadnia żądanie pozwu (pozew k. 2-6).

Nakazem zapłaty, wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 14 lipca 2016 r., o sygn. akt I Nc 4272/16, Sąd tutejszy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (nakaz zapłaty k. 42).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty, wniesionym w dniu 25 sierpnia 2016 r. (data stempla pocztowego) pozwana A. R. zaskarżyła nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania w całości. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia co do kwot: 1.500,00 zł tytułem czynszu najmu za czerwiec 2013 r., płatnego do dnia 5 czerwca 2013 r., 827,96 zł tytułem czynszu administracyjnego za czerwiec 2013 r., płatnego do dnia 5 czerwca 2013 r., 1.139,80 zł tytułem niedopłaty czynszu administracyjnego w okresie od stycznia do maja 2013 r. oraz 115,35 zł tytułem faktury za energię elektryczną za czerwiec 2013 r., płatnej do dnia 10 czerwca 2013 r. Pozwana A. R. wskazała, że zarzut przedawnienia obejmuje łącznie kwotę 3.583,11 zł. Zaprzeczyła ona twierdzeniu o uznaniu przez nią długu. W pozostałym zakresie, tj. co do kwot 3.000,00 zł z tytułu czynszu najmu za lipiec i sierpień 2013 r., 1.697,92 zł tytułem czynszu administracyjnego za lipiec i sierpień 2013 r. oraz kwoty 115,35 zł tytułem opłaty za fakturę VAT za sierpień 2013 r., płatnej do dnia 12 sierpnia 2013 r. pozwana podniosła niezasadność roszczenia z uwagi na wypowiedzenie umowy najmu przez pozwane w dniu 27 maja 2013 r. Wskazała, iż z powodu nieporozumień z właścicielką lokalu, pozwane złożył wypowiedzenie umowy najmu drogą mailową, które dotarło do powódki najpóźniej w dniu 31 maja 2013 r., kiedy to przesłała ona odpowiedź, wyrażając zgodę na wcześniejsze wypowiedzenie umowy, ze skutkiem na koniec czerwca 2013 r.

W przypadku uznania wypowiedzenia za nieskuteczne, pozwana podniosła niezasadność roszczenia w zakresie kwot 1.500,00 zł tytułem czynszu najmu za sierpień 2013 r., 848,96 zł tytułem czynszu najmu administracyjnego za sierpień 2013 r. i 115,35 zł tytułem opłaty za fakturę VAT za sierpień 2013 r., z uwagi wypowiedzenie złożone przez pozwane pismem z dnia 31 maja 2013 r., doręczonym powódce w dniu 8 czerwca 2013 r., ze skutkiem na koniec lipca 2013 r.

Ponadto pozwana, w przypadku uznania nieskuteczności obu w/w wypowiedzeń umowy najmu, podniosła zarzut niezasadności roszczenia co do kwoty 2.000,00 zł, która została uiszczona na rzecz powódki tytułem kaucji i nie została im zwrócona, a winna być zaliczona na poczet ewentualnych zaległości. W ocenie pozwanej nieprzedawnioną część roszczenia powódki – w kwocie 4.813,27 zł należało zatem pomniejszyć o kwotę nierozliczonej kaucji (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 48-51).

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 28 listopada 2016 r. pełnomocnik powódki cofnął pozew wobec A. R. co do kwoty 3.583,11 zł bez zrzeczenia się roszczenia, wnosząc o umorzenie postępowania w tym zakresie i poparł powództwo w pozostałym zakresie, tj. do kwoty 4.813,27 zł. Poza zarzutem przedawnienia roszczenia, pełnomocnik zakwestionował zarzuty pozwanej. Wskazał, że wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas określony nie może zostać uznane za skuteczne, bowiem zapis umowy najmu w tym zakresie był nieważny, bowiem nie wskazywał wypadków, w których wypowiedzenie umowy jest możliwe. Pełnomocnik podniósł, że z treści wiadomości mailowej nie wynikał zamiar wypowiedzenia umowy przez pozwane, które nie poinformowały powódki, że w lokalu zamieszkuje więcej osób, niż wynikało to z umowy. Ponadto wskazał, że kwota czynszu administracyjnego nie została oznaczona w umowie najmu, co oznacza, że pozwane winny każdorazowo uiszczać go w kwocie aktualnie ustalonej przez Wspólnotę Mieszkaniową. Odnosząc się do kwestii kaucji pełnomocnik podnosił, iż treści wypowiedzenia z dnia 31 maja 2013 r. w zakresie kaucji nie można traktować jako oświadczenia o potrąceniu. Natomiast to powódka pismem z dnia 28 listopada 2016 r. skierowała do pozwanych oświadczenie o potrąceniu najdalej wymagalnych na jej rzecz kwot z kwotą kaucji. Skoro kwota kaucji została już potrącona, nie jest możliwe jej ponowne potrącenie z wierzytelnościami dochodzonymi przez powódkę (odpowiedź na sprzeciw k. 69-70v.).

Pismem z dnia 28 listopada 2016 r. A. N. złożyła oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności w kwocie 8.396,38 zł względem pozwanych z wierzytelnością pozwanych w kwocie 2.000,00 zł, przysługującą pozwany wobec powódki, wskazując, że wierzytelności te wynikają z umowy najmu lokalu z dnia 23 września 2012 r. W treści powódka wskazała, że zgodnie z postanowieniami umowy kaucja stała się wymagalna najpóźniej w dniu 2 października 2013 r. (31 dni od dnia wygaśnięcia umowy). wskazane wierzytelności były wzajemnie wymagalne, i żadna nie uległa jeszcze przedawnieniu, zgodnie z art. 502 k.c. Powódka oświadczyła, że w wyniku dokonanego potrącenia, obie wierzytelności umarzają się wzajemnie do wysokości wierzytelności niższej, co oznacza, że do zapłaty na rzecz powódki pozostaje kwota 6.396,38 zł. Oświadczenie zostało nadane do pozwanych za pośrednictwem poczty w dniu 5 grudnia 2016 r. (oświadczenie wraz z potwierdzeniami nadania k. 108-109).

Na rozprawie w dniu 12 grudnia 2016 r. pełnomocnik powódki wniósł o zasądzenie od pozwanej A. R. kwoty 4.813,27 zł wraz z odsetkami ustawowymi od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, a w pozostałym zakresie, wobec cofnięcia pozwu co do kwoty 3.583,11 zł – wniósł o umorzenie postępowania.

Pełnomocnik pozwanej A. R. wniósł o oddalenie powództwa w całości, podtrzymując stanowisko zawarte w złożonym sprzeciwie, jak również wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym także w zakresie części roszczenia co do którego cofnięto pozew (protokół rozprawy k. 110-111).

W złożonym w dniu 23 grudnia 2016 r. (data stempla pocztowego) załączniku do protokołu rozprawy pełnomocnik pozwanej podtrzymał dotychczasowe stanowisko, m.in. wskazał, że dokonane przez pozwaną wypowiedzenie należy uznać za skuteczne, zważywszy, że interes powódki został zabezpieczony poprzez zachowanie okresu wypowiedzenia oraz zatrzymanie pobranej kaucji. Mogło to nastąpić w formie mailowej, skoro strony przez czas trwania umowy dopuszczały mailową formę korespondencji. Wynika z tego, że powódka akceptowała, że umowa najmu została skutecznie rozwiązana. Ponadto podniósł, że oświadczenie pozwanej w zakresie dokonania potrącenia nieprzedawnionych należności czynszowych z wpłaconą kaucją uniemożliwia powódce złożenie oświadczenia o potrąceniu (załącznik do protokołu k. 117-119).

Na wniosek pozwanej A. L. (1) z dnia 30 grudnia 2016 r. (data nadania przesyłki pocztowej) o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty, postanowieniem z dnia 28 stycznia 2017 r. Sąd tutejszy przywrócił pozwanej termin do złożenia sprzeciwu od w/w nakazu zapłaty (wniosek k. 121-122, postanowienie k. 137).

W złożonym wraz z powyższym wnioskiem sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana A. L. (1) zaskarżyła nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania w całości. Podniosła te same zarzuty i przedstawiła uzasadnienie tożsame do treści sprzeciwu pozwanej A. R.. Ponadto zaznaczyła, że nigdy nie otrzymała wezwania do zapłaty z dnia 21 czerwca 2016 r. (sprzeciw k. 128-131).

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanej A. L. (1), pełnomocnik powódki podniósł twierdzenia tożsame, jak w odpowiedzi na sprzeciw pozwanej A. R., wskazując, że powództwo zostało cofnięte co do kwoty 3.583,11 zł również wobec A. L. (1) (sprzeciw k. 147-151).

Na rozprawie w dniu 30 stycznia 2017 r. pełnomocnik powódki wniósł o zasądzenie od pozwanej A. R. kwoty 4.813,27 zł wraz z odsetkami ustawowymi od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, a w pozostałym zakresie, wobec cofnięcia pozwu co do kwoty 3.583,11 zł – wniósł o umorzenie postępowania. Pełnomocnik pozwanej A. R. wniósł o oddalenie powództwa w całości, podtrzymując stanowisko zawarte w złożonym sprzeciwie, jak również wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym także w zakresie części roszczenia co do którego cofnięto pozew (protokół rozprawy k. 110-111).

Na rozprawie w dniu 28 marca 2017 r. pełnomocnik powódki poparł powództwo co do kwoty 4.813,27 zł wraz z odsetkami ustawowymi od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym z modyfikacją dotyczącą częściowego cofnięcia pozwu w zakresie kwoty 3.583,11 zł, wnosząc o zasądzenie solidarnie zwrotu kosztów procesu od obu

pozwanym, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podniósł, iż wypowiedzenie umowy najmu nie było skuteczne, bowiem umowa była zawarta na czas oznaczony i nie zastrzeżono w niej podstaw do wcześniejszego wypowiedzenia umowy. W związku z powyższym pozwane nie dokonały skutecznie wypowiedzenia umowy. W zakresie kaucji pełnomocnik powoda wskazywał, że została ona potrącona z częściowymi należnościami powódki, co zostało ujęte w stosownym oświadczeniu złożonym w toku sprawy.

Pełnomocnik pozwanych podtrzymał zajęte stanowisko w sprawie, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, również w części, która dotyczyła cofniętego roszczenia. Pełnomocnik pozwanych, wnosząc o całkowite oddalenie powództwa, podniósł, iż strony dopuściły w umowie możliwość jej wcześniejszego wypowiedzenia, zastrzegając termin miesięczny. Pozwane, dokonując wypowiedzenia w formie mailowej, a następnie listownej, zastosowały się do tego zapisu. Wypowiedzenie było dopuszczalne, bowiem powódka została zabezpieczona kaucją przewyższającą miesięczną opłatę czynszu najmu. Natomiast powódka dokonała w sposób dowolny potrącenia niniejszej kaucji, ale uczyniła to dopiero po podniesieniu przez pozwane zarzutu przedawnienia roszczenia, a z związku z powyższym, złożone oświadczenie nie mogło wywołać skutków materialno-prawnych (protokół rozprawy, k. 144-146).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 września 2012 r. A. N., jako wynajmująca, zawarła z A. L. (1) i A. R., jako najemcami, umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na okres od dnia 1 października 2012 r. do dnia 31 sierpnia 2013 r.

W § 3 umowy przewidziano, że nie później niż na miesiąc naprzód wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli najemcy: pomimo pisemnego upomnienia nadal używają lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbują obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczą urządzenia przeznaczone wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali; pozostają w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej jeden pełny okres płatności limo uprzedzenia ich na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności; wynajęli, podnajęli lub oddali do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela. W przypadku zerwania umowy z przyczyn wymienionych powyżej, wpłacona kaucja, zgodnie z umową przechodziła na rzecz wynajmującego.

W umowie ustalono wysokość miesięcznego czynszu na kwotę 1.500,00 zł, płatnego z góry do 5 dnia każdego miesiąca (§ 9 pkt 1-2). Strony ustaliły kaucję w wysokości 2.000,00 zł na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne życie w trakcie używania lokalu oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych, wpłacaną do rąk wynajmującego w dniu podpisania umowy (§ 9 pkt 4-6).

W umowie przewidziano możliwość jej wcześniejszego wypowiedzenia z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. W takim przypadku przewidziano, że kaucja przepada na rzecz wynajmującego.

W umowie przewidziano, iż w pozostałych sytuacjach kaucja miała zostać zwrócona w terminie 31 dni po rozliczeniu należności oraz przyjęciu lokalu przez wynajmującego po wygaśnięciu umowy najmu (§ 9 pkt 7-8).

Na mocy umowy najemcy, poza opłatami z tytułu czynszu, zobowiązali się pokrywać koszty eksploatacji lokalu, tj. opłaty za gaz, energię elektryczną, za wodę – według wskazań liczników (płatnych wynajmującemu na podstawie faktur lub rachunków wystawionych przez dostawców) oraz czynsz do administracji (płatny wraz z czynszem dla wynajmującego w tym samym terminie). W przypadku zwłoki w płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych najemcy zostali zobowiązani do zapłaty stosownych odsetek (§ 9 pkt 9-12).

W § 9 przewidziano, że w zakresie nieuregulowanym w umowie zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów.

W § 10 umowy wskazano, że zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

(dowód: umowa z załącznikami k. 10-13)

Od stycznia 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa B. 4 ustaliła dla lokalu nr (...) opłaty eksploatacyjne w kwocie 827,96 zł, w tym: koszty zarządu w kwocie 114,03 zł, opłatę za centralne ogrzewanie w kwocie 135,75 zł (liczoną w stawce 2,50 zł/m²), opłatę za zimną wodę i kanalizację w kwocie 275,28 zł (liczoną w stawce 11,47 zł/m³), opłatę za wywóz nieczystości w kwocie 60,00 zł (liczoną dla 4 osób; 15,00 zł od osoby) oraz opłatę za podgrzanie wody w kwocie 80,00 zł (liczoną dla 4 osób, 20,00 zł od osoby), opłatę na fundusz remontowy w kwocie 162,90 zł (liczoną w stawce 3,00 zł/m²). Wynikało to z ustalenia, że w lokalu od listopada 2012 r. zamieszkują 4 osoby.

(dowód: wymiar opłat k. 19, pismo k. 80)

W lutym 2013 r. A. L. (1) poinformowała A. N. o znalezieniu nowego lokatora do jednego z pokoi na miejsce dotychczasowych dwóch lokatorek, które wyprowadziły się w dniu 28 lutego 2013 r. W związku z tym właścicielka lokalu wysłała najemcom kopie rachunków, celem rozliczenia z dotychczasowymi najemcami. A. L. (1) dokonała obliczeń rachunków za media.

(korespondencja mailowa k. 75-77)

Od marca 2013 r. w lokalu zamieszkiwało trzech lokatorów. Właścicielka mieszkania nie zgłosiła tego faktu do Wspólnoty Mieszkaniowej.

(okoliczności bezsporne)

W okresie od stycznia do maja 2013 r. A. L. (1) i A. R. uiszczaly opłaty za mieszkanie, tj. czynsz w kwocie 1.500,00 zł, czynsz administracyjny w kwocie 600,00 zł oraz 17,00 zł tytułem opłat za gaz. Płatności dokonywały w formie przelewu bankowego, dokonywanego przez A. L. (1) na konto bankowe wynajmującej, tytułem: "Czynsz 1500 + 600 administracja + 17 gaz".

(dowód: potwierdzenia przelewów k. 14-18)

Rachunki za media w lokalu nr (...) przy ulicy (...) wynosiły za gaz: za październik, listopad 2012 r. – 12,36 zł, za styczeń 2013 r. – 24,72 zł, za luty, marzec 2013 r. – 12,36 zł, za energię elektryczną: za październik 2012 r. – 176,85 zł, za grudzień 2012 r. i luty 2013 r. – 133,11 zł.

(dowód: faktury VAT (...))

W dniu 27 maja 2013 r. A. L. (1) zwróciła się drogą mailową do A. J. z informacją, że wynajmujące chcą wyprowadzić się z lokalu w dniu 31 maja 2013 r., chcąc w tym dniu przekazać lokal właścicielce oraz prosząc o mailowe wysłanie rachunków, celem końcowego rozliczenia.

(dowód: korespondencja mailowa k. 52, k. 132, k. 74)

W dniu 28 maja 2013 r. A. N. zwróciła się z prośbą do A. L. (1) i A. R. o uregulowanie zaległości związanych z wynajmem lokalu do końca maja 2013 r., tj. rachunków za energię elektryczną w kwotach po 133,11 zł za październik i grudzień 2012 r. i luty 2013 r., w kwocie 76,41 zł za kwiecień 2013 r. (wraz z odsetkami za zwłokę) oraz w kwocie 115,35 zł za czerwiec 2013 r. Właścicielka wskazała, że część rachunków za gaz została opłacona przez lokatorki, ale zużycie gazu było wyższe niż prognozy, toteż wskazała wysokość rachunków od października 2012 r. do lipca 2013 r. Poza powyższym A. N. wskazując na liczbę 4 lokatorów, przypomniała o podwyżce czynszu administracyjnego od stycznia 2013 r., podając, że po stronie lokatorek powstała niedopłata w wysokości 1.139,80 zł wynikająca z uiszczenia czynszu administracyjnego w niepełnej wysokości w ciągu poprzednich 5 miesięcy (o 227,96 zł mniej w każdym miesiącu).

Wobec tego A. N. prosiła o przelanie na konto bankowe pieniędzy wynikających z rachunków przedstawionych przez administrację oraz dostawców mediów. Właścicielka lokalu nie sprzeciwiała się wyprowadzce lokatorów.

W odpowiedzi na powyższe A. L. (1) wskazała na zamiar dokonania przelewu w piątek (31 maja) w obecności właścicielki lokalu po okazaniu przez nią rachunków, które wymieniła właścicielka w swojej wiadomości. Lokatorka wyraziła chęć umówienia spotkania na 31 maja 2013 r.

(dowód: korespondencja mailowa k. 71-73)

Pismem z dnia 29 maja 2013 r. A. N. wezwała A. R. i A. L. (1) do zapłaty kwoty 1.139,80 zł z tytułu czynszu administracyjnego od stycznia do maja 2013 r. oraz nieopłaconych rachunków za energię elektryczną i gaz, załączając kopie faktur VAT, w terminie 5 dni od otrzymania pisma. Wezwanie zostało doręczone A. L. (1) w dniu 31 maja 2013 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 23-25)

W wiadomości mailowej z dnia 31 maja 2013 r., skierowanej do lokatorek, A. N. wskazała, że nie może stawić się osobiście w lokalu, a jej obecność nie jest niezbędna do rozliczenia przez wynajmujące. Wskazała, że wysłała listem priorytetowym faktury dotyczące rachunków za media w zajmowanym lokalu, prosząc o ich odebranie i rozliczenie.

(dowód: korespondencja mailowa k. 52, k. 132, k. 74)

Następnie pismem z dnia 31 maja 2013 r., skierowanym do A. N., A. L. (1) i A. R. złożyły oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu z dnia 23 września 2012 r. W treści pisma lokatorki przedstawiły informacje dotyczące rozliczeń, wskazując, że właścicielka nie dostarczała rachunków, a także rozliczenia za wodę. W odniesieniu do wezwania do zapłaty, lokatorki wskazały, że w mieszkaniu zamieszkiwały dwie osoby, zgodnie z zapisami umowy najmu, a czynsz został podwyższony bezpodstawnie bez ich wiedzy oraz aneksu do umowy, toteż nie czują się zobowiązane do zapłaty kwoty 1.139,80 zł. Ponadto lokatorki podniosły okoliczność pobrania kaucji przez właścicielkę oraz uiszczania miesięcznych przelewów na rzecz właścicielki w kwocie 2.117,00 zł. Ponadto lokatorki wyjaśniły, że w dniu 31 maja 2013 r. z rachunku bankowego A. L. (1) został wykonany przelew na kwotę 607,94 zł, w tym kwotę 591,76 zł tytułem opłat za prąd od października 2012 r. do czerwca 2013 r. oraz za gaz za czerwiec 2013 r. w kwocie 16,18 zł. A. L. (1) i A. R. poinformowały o dołączeniu dwu kompletów kluczy do wypowiedzenia wobec odmowy odbioru lokalu przez właścicielkę. Wypowiedzenie zostało doręczone A. N. w dniu 8 czerwca 2013 r.

(wypowiedzenie z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 52a-55, k. 133-136)

Od lipca 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa B. 4 ustaliła dla lokalu nr (...) opłaty eksploatacyjne w kwocie 848,96 zł, w tym: koszty zarządu w kwocie 114,03 zł, opłatę za centralne ogrzewanie w kwocie 135,75 zł (liczoną w stawce 2,50 zł/m²), opłatę za zimną wodę i kanalizację w kwocie 275,28 zł (liczoną w stawce 11,47 zł/m³), opłatę za podgrzanie wody w kwocie 80,00 zł (liczoną dla 4 osób, 20,00 zł od osoby), opłatę za wywóz nieczystości w kwocie 44,00 zł, opłatę śmieciową w kwocie 37,00 zł oraz opłatę na fundusz remontowy w kwocie 162,90 zł.

(dowód: wymiar opłat k. 20)

Za miesiące czerwiec i sierpień 2013 r. (...) S.A. w W. wystawiła faktury za energię elektryczną w w/w lokalu na kwoty po 115,35 zł.

(dowód: faktury VAT k. 21-22)

Od czerwca 2013 r. A. L. (1) i A. R. zaprzestały uiszczania czynszu na rzecz wynajmującej. Lokatorki nie uregulowały czynszu administracyjnego za miesiące czerwiec – sierpień 2013 r. oraz w/w rachunków za energię elektryczną.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 21 czerwca 2016 r. pełnomocnik A. N. wezwał A. L. (1) i A. R. do zapłaty kwoty 8.396,38 zł w terminie do dnia 27 czerwca 2016 r., pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. W piśmie wskazano, że na żadaną kwotę składają się kwoty: 1.139,80 zł tytułem niedopłaty czynszu administracyjnego w okresie od stycznia do maja 2013 r., 4.500,00 zł tytułem opłaty za najem lokalu za okres od czerwca do sierpnia 2013 r., 827,96 zł tytułem czynszu administracyjnego za czerwiec 2013 r., 1.697,92 zł tytułem czynszu administracyjnego za lipiec i sierpień 2013 r., 230,70 zł tytułem opłaty za energię elektryczną (wynikającej z faktur VAT za czerwiec i sierpień 2013 r.). Do pisma załączono projekt ugody, w celu jego uzupełnienia przez wynajmujące w przypadku chęci polubownego załatwienia sprawy. Pismo zostało doręczone A. R. w dniu 27 czerwca 2016 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 26-27, projekt ugody k. 28, potwierdzenia nadania k. 29, wydruk ze strony emonitoring.poczta-polska.pl - śledzenie przesyłek k. 31)

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 1 lipca 2016 r. A. R. zwróciła się do pełnomocnika A. J. z informacją o braku załączenia do wezwania pełnomocnictwa uprawniającego do reprezentacji A. J., wskazując, że odniesienie się do treści wezwania będzie możliwe, po uzupełnieniu tego braku. Pismo zostało doręczone w dniu 11 lipca 2016 r.

(dowód: pismo z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 56-58)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów z dokumentów, złożonych do akt niniejszej sprawy, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony niniejszego postępowania, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Wskazać należy, że Sąd ocenił wiarygodność i moc zebranych dowodów według własnego przekonania, uwzględniając także zasady logicznego rozumowania, wiedzy i doświadczenia życiowego (art. 233 § 1 k.p.c.). Czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd uwzględnił także zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c. oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie przeczył w trybie art. 230 k.p.c.

Należy podkreślić, iż strony nie złożyły wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, stąd też Sąd w ograniczonym zakresie mógł dokonać wykładni złożonych oświadczeń woli przy zawieraniu umowy najmu lokalu mieszkalnego. Okoliczności sprawy zostały zatem ustalone w oparciu o treść dokumentów prywatnych przedstawionych przez strony.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie bezspornym było, iż strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., sporny zaś był zakres zgłoszonego przez powódkę żądania i sposób wzajemnych rozliczeń pomiędzy stronami umowy.

W rozpoznawanej sprawie powódka zgłosiła pierwotnie żądanie zapłaty na jej rzecz kwoty 8.396,38 zł. Jednakże w odpowiedzi na sprzeciw pozwanej A. R. z dnia 28 listopada 2016 r. pełnomocnik powódki cofnął pozew wobec A. R. co do kwoty 3.583,11 zł bez zrzeczenia się roszczenia, wnosząc o umorzenie postępowania w tym zakresie. Następnie w odpowiedzi na sprzeciw złożony przez pozwaną A. L. (1), pełnomocnik powódki wskazał, że powództwo zostało cofnięte co do kwoty 3.583,11 zł również wobec A. L. (1). W tym zakresie pełnomocnik wyjaśnił, iż na w/w kwotę składają się należności z tytułu niedopłaty czynszu najmu, czynszu administracyjnego oraz opłat za energię elektryczną za miesiące od stycznia do czerwca 2013 r.

Stosownie do art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego, aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia, aż do wydania wyroku. W myśl przepisu art. 203 § 2 k.p.c. pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Zgodnie z § 4 sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności

sprawy wskazują, że czynności te są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa.

Zgodnie zaś z art. 355 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne, przy czym zgodnie z § 2 tego przepisu, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew w piśmie procesowym albo gdy strony zawarły ugodę przed mediatorem, którą zatwierdził sąd, postanowienie o umorzeniu postępowania może zapaść na posiedzeniu niejawnym.

W niniejszej sprawie cofnięcie pozwu nastąpiło bez zrzeczenia się roszczenia, przy czym w stosunku do każdej z pozwanych przed wyznaczonym terminem rozprawy. Sąd mając na uwadze okoliczności sprawy, nie stwierdził, by czynność cofnięcia pozwu była sprzeczna z prawem, zasadami współżycia społecznego lub zmierzała do obejścia prawa. Wobec tego należało uznać, iż powódka skutecznie cofnęła pozew wobec obu pozwanych, co uzasadniało umorzenie postępowania w sprawie w zakresie kwoty 3.583,11 zł.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł, jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Z powyższego wynikało zatem, że poza sporem stron pozostawała okoliczność przedawnienia roszczenia z tytułu czynszu najmu za czerwiec 2013 r. w kwocie 1.500,00 zł, z tytułu czynszu administracyjnego za czerwiec 2013 r. w kwocie 827,96 zł oraz opłaty za energię elektryczną za czerwiec 2013 r.

Obok cofnięcia pozwu w powyższym zakresie, strona powodowa popierała je co do kwoty 4.813,27 zł, żądając jej zasądzenia solidarnie od pozwanych A. L. (1) i A. R.. Na żadaną kwotę składały się kwoty: po 1.500,00 zł tytułem czynszu najmu za miesiące lipiec i sierpień 2013 r., po 848,96 zł tytułem czynszu administracyjnego za te miesiące, oraz kwota 115,35 zł tytułem opłaty za energię elektryczną, z datą płatności do dnia 12 sierpnia 2013 r. (za lipiec i sierpień 2013 r.).

W niniejszej sprawie bezsporne pozostawało, że powyższe kwoty nie zostały uiszczone przez pozwane na rzecz powódki. W tym jednak zakresie pozwane podniosły zarzut niezasadności żądania pozwu wobec złożenia wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu w dniu 27 maja 2013 r., ze skutkiem na koniec czerwca 2013 r., a ewentualnie wobec złożenia kolejnego wypowiedzenia umowy najmu z dnia 31 maja 2013 r., które doręczono zostało wynajmującej w dniu 8 czerwca 2013 r., a zatem ze skutkiem na koniec lipca 2013 r.

W pierwszej kolejności rozstrzygnięciu podlegała zatem kwestia dopuszczalności wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu.

Przepis art. 680 k.c. stanowi, że do najmu lokalu stosuje się przepisy rozdziału dotyczącego najmu. Zgodnie zaś z 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.

Natomiast po myśli art. 673 § 1 k.c. jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych, określonych w § 2. Jeżeli natomiast czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie (§ 3).

Biorąc pod uwagę okoliczności niniejszej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przez pozwane, będące najemcami lokalu.

Jak wynikało z treści umowy, została ona zawarta na okres od 1 października 2012 r. do 31 sierpnia 2013 r., a zatem na czas określony. Z treści § 4 umowy wynikało, iż każda ze stron może wypowiedzieć umowę, zachowując jednomiesięczny okres wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. Nie wskazano przy tym żadnych

przyczyn, z powodu których rozwiązanie umowy terminowej mogło nastąpić w terminie wcześniejszym, niż oznaczony termin końcowy umowy.

Dla porządku wskazać należy, iż w § 3 umowy przewidziano przypadki, w których wynajmująca, czyli powódka, mogła wypowiedzieć stosunek najmu, tj. jeżeli najemcy: pomimo pisemnego upomnienia nadal używają lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbują obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczą urządzenia przeznaczone wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali; pozostają w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej jeden pełny okres płatności limo uprzedzenia ich na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności; wynajęli, podnajęli lub oddali do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela. Wskazano, iż w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn wymienionych powyżej, wpłacona kaucja, zgodnie z umową, przechodziła na rzecz wynajmującego.

W treści umowy brak jest jednak analogicznego odniesienia do najemców. W umowie łączącej strony nie określono przypadków, w których uprawnienie wypowiedzenia umowy przysługiwałoby pozwanym, jako najemcom lokalu.

Mając to na uwadze, już zgodnie z literalnym brzmieniem art. 673 § 3 k.c., należałoby stwierdzić, że skoro czas trwania najmu przedmiotowego lokalu został z góry oznaczony, to pozwane, jako najemcy, nie mogły wypowiedzieć stosunku najmu, skoro umowa nie przewidywała w jakich wypadkach mogą tego dokonać.

W doktrynie wskazuje się, że przepis art. 673 § 3 k.c. umożliwia stronom umowy najmu zawartej na czas oznaczony wprowadzenie do niej postanowienia przyznającego (jednej albo każdej ze stron) prawo do wypowiedzenia stosunku najmu: 1) z zachowaniem terminu umownego wypowiedzenia albo 2) z zachowaniem terminu ustawowego wypowiedzenia, albo 3) bez zachowania terminu wypowiedzenia (Kidyba A. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna).

Przyczyny uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony mogą odnosić się do jednej lub obu stron umowy, a więc mogą mieć charakter subiektywny. Mogą też w ogóle nie odnosić się do stron umowy (np. dopuszczalność wypowiedzenia przez obie strony uzależniona zostać mogła od zmiany wysokości odpowiednich wskaźników publikowanych przez Prezesa GUS lub NBP). Przyczyny te mogą dotyczyć okoliczności związanych z samą umową lub jej przedmiotem (np. istotne naruszenie postanowień umownych; zaistnienie określonych zmian w wynajętej rzeczy) albo w ogóle odrywać się od umowy i stosunku prawnego najmu (np. utrata zatrudnienia przez najemcę). Dla ścisłości należałoby raczej mówić, zgodnie z brzmieniem art. 673 § 3 KC, o "wypadkach" uzasadniających wypowiedzenie umowy. Nie ma jednak potrzeby przywiązywania wagi do tego ustawowego sformułowania i utożsamiania go z zaszłościami świata zewnętrznego, zdarzeniami, faktami itp. (...) to po prostu „przyczyna”. Przyczyna ta musi być rzeczywista i opisana w stopniu pozwalającym na jej stwierdzenie (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz).

W praktyce pojawiają się dwa modele wskazywania przyczyn wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony. Pierwszy model polega na enumeratywnym wyliczeniu takich przyczyn. Z reguły są one skonkretyzowane, choć praktyka pokazuje szczególne upodobanie stron do posługiwania się zwrotami niedookreślonymi (np. w razie dokonania "poważnych" zmian w przedmiocie najmu; zaistnienia "istotnych" zaniechań; w razie "znacznego" zagrożenia dla przedmiotu najmu, "szczególnych uciążliwości" w wykonaniu umowy itp.).

Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r. (II CK 293/02, LEX nr 151622) nie ma przeszkód, ażeby strony przewidziały w umowie zawartej na czas oznaczony możliwość jej wypowiedzenia w razie zajścia określonej w tej umowie przyczyny (także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1990 r., IV CR 236/90, OSN 1991, nr 10, poz. 125).

W uchwale z dnia 21 listopada 2006 r. (III CZP 92/06, OSNC 2007, nr 7–8, poz. 102) Sąd Najwyższy stwierdził, że postanowienie umowy najmu zawartej na czas określony przewidujące możliwość wypowiedzenia tej umowy z

„ważnych przyczyn” również mieści się w hipotezie art. 673 § 3 k.c. (także wyroki Sądu Najwyższego z 21.1.2015 r., IV CSK 208/14, Legalis; z 17.6.2011 r., II CSK 587/10, Legalis; uzasadnienie uchwały z 21.12.2007 r., III CZP 74/07, OSNC 2008, Nr 9, poz. 95; tak też J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 57–59; D. Bucior, Dopuszczalność zastrzeżenia prawa swobodnego wypowiedzenia w umowie najmu zawartej na czas oznaczony, Mon. Praw. 2007, nr 22, s. 1231–1239; zob. również J.R. Antoniuk, Glosa do uchwały SN z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06, Mon. Praw. 2008, nr 6, s. 325–327; R. Golat, Problematyczność wypowiedzania umów najmu zawartych na czas oznaczony, Nieruchomości 2007, nr 3, s. 9–10).

Ponadto podnoszony jest pogląd, iż przyczyny uzasadniające wypowiedzenie nie muszą być identyczne dla obu stron (J. Pokrzywniak, Wypowiedzenie, s. 1065).

Wskazuje się także, że z art. 673 § 3 k.c. wynika a contrario, że wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony nie jest dopuszczalne w wypadku niezamieszczenia w umowie najmu stosownej klauzuli w tym zakresie (tak K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2011, s. 485; J. Panowicz-Lipska, Zastrzeżenie..., s. 229–242; E. Marszałkowska-Krześ, Stosowanie klauzul dotyczących terminów wypowiedzenia umów najmu na czas nieoznaczony. Praktyka, Mon. Praw. 2002, nr 5, s. 233–234). Brak wskazanej klauzuli w umowie najmu prowadzi do petryfikacji takiego stosunku prawnego i wyłączenia rozwiązania go w tym trybie (tak też J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 54–55; zob. jednak Ł. Szuster, Rozwiązywanie umów wzajemnych najmu i dzierżawy po ogłoszeniu upadłości, Pr. Sp. 2005, nr 12, s. 38 i n.). Sąd Apelacyjny w Poznaniu wskazał wprost, iż brak wskazania w umowie przyczyn wypowiedzenia wyklucza dopuszczalność wypowiedzenia z zachowaniem terminów wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony (wyrok z 19.1.2006 r., I ACa 833/05, niepubl.). Natomiast, jak wskazuje Sąd Najwyższy, jeśli w umowie zamieszczono zamknięty katalog przyczyn wypowiedzenia, wówczas z tych jedynie powodów może dojść do wypowiedzenia (wyrok z 19.6.2009 r., V CSK 487/08, Legalis).

Wystąpić może też sytuacja, w której strony zawierają umowę najmu ze wskazaniem terminu końcowego lub okresu, przez który umowa będzie obowiązywać, ale równocześnie jednak wprowadzają klauzulę wypowiedzenia bez wskazania jakichkolwiek przyczyn, nawet w postaci „ważnych powodów”. W doktrynie ostatnio prezentowane jest stanowisko, zgodnie z którym, w takim przypadku kwestią wstępną jest przesądzenie, czy umowa zawarta została na czas oznaczony, czy nieoznaczony. Jeśli z całokształtu okoliczności wynika, że zgodnym zamiarem stron było zawarcie umowy na czas oznaczony (tak jest z reguły), wówczas postanowienie uprawniające je do wypowiedzenia umowy należy uznać za nieważne na podstawie art. 58 § 3 w zw. z art. 673 § 3 KC (tak J. Panowicz-Lipska, w: System PrPryw, t. 8, 2011, Nb 80, s. 60–61).

Jeśli strony określiły w umowie jej termin końcowy lub okres obowiązywania, wówczas umowa zawarta jest na czas oznaczony i nie zmienia tego fakt, że taka umowa może z różnych powodów zakończyć się wcześniej, nawet z inicjatywy jednej strony. Skoro można określić najpóźniejszą chwilę wygaśnięcia umowy, tzn. że jest ona zawarta na czas oznaczony, nic nie daje badanie tego, jakie znaczenie strony chciały nadać terminowi końcowemu. Skoro tak, wobec brzmienia art. 673 § 3 KC, klauzulę swobodnego wypowiedzenia należy uznać za sprzeczną z ustawą i tym samym nieważną (art. 58 § 3 k.c.), co nie wyklucza nieważności całej umowy [tak też uchwała Sądu Najwyższego z 21.12.2007 r., III CZP 74/07; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 29.4.2003 r., SK 24/02, OTK-A 2003, Nr 4, poz. 33; również (K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, H. Ciepla, w: Gudowski, Komentarz, 2013, Ks. III, cz. 2, art. 673 KC, Nb 10, s. 417; R. Golat, Problematyczność, s. 10).

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Rejonowy podzielił stanowisko, że nie można zaaprobować poglądu o generalnej dopuszczalności klauzuli dowolnego wypowiedzenia umowy w umowach zawartych na czas oznaczony z powołaniem się na swobodę umów. Jak wskazuje się bowiem, jeśli przyjąć ten skrajny pogląd, obowiązywanie art. 673 § 3 k.c. o aktualnej treści nie miałyby sensu (tak G. T., Sposoby jednostronnej, s. 236; D. B., Dopuszczalność zastrzeżenia, s. (...)). Reasumując, niedopuszczalne jest zastrzeżenie klauzuli swobodnego wypowiedzenia w umowie zawartej na czas oznaczony.

Analizując okoliczności niniejszej sprawy, Sąd uznał, iż pozwane A. L. (1) i A. R. nie mogły skutecznie wypowiedzieć umowy najmu lokalu mieszkalnego, ani w oparciu o wypowiedzenie datowane na dzień 27 maja 2013 r., ani na podstawie wypowiedzenia z dnia 31 maja 2013 r. Z treści umowy łączącej strony, zawartej na czas oznaczony, wynikało jednoznacznie umieszczenie opisanej powyżej klauzuli swobodnego wypowiedzenia umowy przez najemców. W umowie przewidziane zostały bowiem jedynie przypadki, w których powódka, jako wynajmująca, uprawniona była do wypowiedzenia stosunku najmu. Natomiast pomimo tego, że zawarto klauzulę uprawniającą najemców do wypowiedzenia umowy, nie wskazano żadnych ku temu przesłanek, choćby określonych generalnie jako „ważne powody”.

Wskutek tego Sąd doszedł do przekonania, że stosunek najmu, łączący strony, nie został rozwiązany wcześniej, niż z upływem terminu, na jaki został zawarty, tj. z dniem 31 sierpnia 2013 r. Toteż do końca okresu obowiązywania umowy pozwane, jako najemcy, po myśli art. 659 § 1 k.c. zobowiązane były uiszczać umówiony czynsz i pozostałe opłaty eksploatacyjne, zgodnie z postanowieniami umowy.

Dla porządku podnieść należy, iż Sądowi znany jest pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 21 stycznia 2015 r. (IV CSK 208/14. Legalis nr 1200479), iż możliwym jest wypowiedzenie terminowej umowy najmu przed upływem terminu końcowego, a zawarte w umowie zastrzeżenie możliwości dla strony wypowiedzenia umowy terminowej najmu przed nadejściem terminu stanowi wskazanie faktu, jakim jest przewidziana umownie data złożenia odpowiedniego oświadczenia przez uprawnionego, będąca wypadkiem, o którym stanowi art. 673 § 3 k.c. Podkreślić jednak należy, iż przedmiotowe orzeczenie zapadło w okolicznościach faktycznych odmiennych niż niniejsza sprawa, bowiem w tej sprawie umowa najmu odnosiła się do nieruchomości (na potrzeby działalności banku), nadto umowa została zawarta na bardzo długi okres czasu – 8 lat, w umowie precyzyjnie zapisano daty do kiedy oświadczenie wypowiedzające umowę może zostać złożone, oraz w umowie wskazano ściśle określone wypadki, kiedy wynajmujący i najemca tę umowę mogą wypowiedzieć.

W niniejszej sprawie strony zaś zawarły krótkoterminową umowę najmu – na 11 miesięcy, oraz ogólnie przewidziano możliwość jej wcześniejszego wypowiedzenia z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, bez określenia „wypadków”, kiedy to może nastąpić. Jak już wyżej wskazano, Sąd w niniejszej sprawie uznał, iż tak określona klauzula generalna nie spełnia wymogu art. 673 § 3 k.c.

Poza sporem stron niniejszego postępowania pozostawał fakt, iż pozwane nie uiszczyły na rzecz powódki należnych za miesiące lipiec i sierpień 2013 r. opłat z tytułu czynszu najmu, w wysokości miesięcznej po 1.500,00 zł, a także czynszu administracyjnego w kwotach po 848,96 zł oraz opłaty za energię elektryczną w kwocie 115,35 zł.

Powyższe kwoty składały się na ostatecznie zmodyfikowane żądanie pozwu w kwocie 4.813,27 zł. O ile niewątpliwa była wysokość czynszu najmu, wynikającego z umowy stron oraz opłata za energię elektryczną, wynikająca z wystawionej faktury VAT przez dostawcę energii, uwagę należało zwrócić na wysokość tzw. czynszu administracyjnego. Czynsz ten od lipca 2013 r. ustalono dla przedmiotowego lokalu na kwotę 848,96 zł. W jego skład wchodziły: koszty zarządu (114,03 zł), opłata za centralne ogrzewanie (135,75 zł) i opłata na fundusz remontowy (162,90 zł), liczone w stawce uzależnionej od powierzchni lokalu, opłata za zimną wodę i kanalizację (275,28 zł) – liczona w stawce 11,47 zł/m³, opłata za wywóz nieczystości w kwocie 44,00 zł, a także opłata za podgrzanie wody w kwocie 80,00 zł i opłata śmieciowa w kwocie 37,00 zł – ustalane w zależności od liczby osób zamieszkujących w lokalu.

Analiza okoliczności faktycznych sprawy wykazała, że począwszy od marca 2013 r. w przedmiotowym lokalu zamieszkiwało troje lokatorów (wg informacji ujętych w mailu pozwanych –k.76, niezaprzeczonych przez powódkę), co nie stanowiło kwestii spornej między stronami. Jednakże, jak wskazano w piśmie z dnia 19 czerwca 2013 r. opłaty eksploatacyjne zostały ustalone dla tego lokalu w przeliczeniu na 4 osoby.

W ocenie powódki to pozwane, jako lokatorzy powinni ponosić ciężar tych opłat eksploatacyjnych. Brak jest jednak podstaw do obciążania nimi w całości pozwanych, skoro opłaty te zostały wyliczone dla zawyżonej liczby lokatorów. Należy podkreślić, że to powódka, jako właściciel mieszkania, powinna dopilnować, aby dane o lokalu, w tym o liczbie

osób w nim zamieszkujących, będące w posiadaniu Wspólnoty Mieszkaniowej były aktualne, zwłaszcza w kontekście ustalania stosownych opłat, zależnych od liczby lokatorów. Skoro zaś powódka zaniechała zgłoszenia aktualnej liczby lokatorów, nie może ona przerzucać ciężaru ponoszenia opłat za mieszkanie w części, w której opłaty te zostały wyliczone dla zawyżonej i nieaktualnej od 4 miesięcy liczby mieszkańców.

W tym zakresie, stosownie do liczby lokatorów, którzy w dniu 1 lipca 2013 r. zamieszkiwali w lokalu, tj. 3 osoby, składowa czynszu administracyjnego w postaci opłaty za podgrzanie wody powinna wynosić 60,00 zł (zgodnie z rachunkiem $20,00 \text{ zł} \times 3 = 60,00 \text{ zł}$), nie zaś 80,00 zł.

Ponadto niższa powinna być również tzw. opłata śmieciowa, której wysokość została ustalona na mocy uchwały nr (...) Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 czerwca 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik o określonej pojemności i obowiązującej dla przedmiotowego lokalu od dnia 1 lipca 2013 r.

Z § 1 w/w uchwały wynika, że dla nieruchomości, na której zamieszkują mieszkańcy, zabudowanej budynkiem mieszkalnym innym niż ten o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm. 2)), ustala się następujące miesięczne stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi: 1) w przypadku, gdy odpady komunalne są zbierane i odbierane selektywnie, w wysokości:

- a) 10 zł od gospodarstwa domowego jednoosobowego,
- b) 19 zł od gospodarstwa domowego dwuosobowego,
- c) 28 zł od gospodarstwa domowego trzyosobowego,
- d) 37 zł od gospodarstwa domowego czterosobowego lub większego.

Wobec powyższego, dla przedmiotowego lokalu, opłata ta, stosownie do liczby mieszkańców, powinna wynosić 28,00 zł, a nie 37,00 zł.

Reasumując, wysokość czynszu administracyjnego dla lokalu, będącego własnością powódki, począwszy od dnia 1 lipca 2013 r., obliczona stosownie do liczby lokatorów, powinna wynosić 819,96 zł (zgodnie z rachunkiem $114,03 \text{ zł} + 135,75 \text{ zł} + 162,90 \text{ zł} + 275,28 \text{ zł} + 44,00 \text{ zł} + 60,00 \text{ zł} + 28,00 \text{ zł} = 819,96 \text{ zł}$).

Mając powyższe na uwadze, w ocenie Sądu uzasadnionym było obciążenie pozwanych obowiązkiem uiszczenia czynszu administracyjnego za miesiące lipiec i sierpień 2013 r. w powyższych kwotach – po 819,96 zł miesięcznie, a po dodaniu czynszu najmu oraz zaległej opłaty za energię – w łącznej kwocie 4.755,27 zł.

W toku niniejszego postępowania pozwane podniosły jednak zarzut potrącenia, wskazując na fakt pobrania przez pozwaną kaucji na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych, po myśli § 4 umowy najmu.

Odnosząc się do tego zarzutu należało po pierwsze wskazać, że zgodnie z 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Przepis § 2 stanowi, iż wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Stosownie zaś do art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Natomiast zgodnie z 505⁴ § 2 k.p.c. w postępowaniu uproszczonym powództwo wzajemne oraz zarzut potrącenia są dopuszczalne, jeżeli roszczenia nadają się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Okoliczność dopuszczalności zarzutu potrącenia nie stanowiła kwestii spornej w niniejszej sprawie i nie ulegała wątpliwości Sądu.

Należy wskazać, że oświadczenie woli składane drugiej stronie przez potrącającego jest tzw. oświadczeniem prawokształtującym (wyrok SA we Wrocławiu z dnia 27 listopada 2012 r., I ACa 1184/12, LEX nr 1267477; wyrok SA w Białymstoku z dnia 23 maja 2013 r., I ACa 842/12, LEX nr 1353620). Ma ono charakter jednostronnej czynności prawnej. Jest to czynność rozporządzająca, gdyż prowadzi do zniesienia prawa podmiotowego (S. Sołtyński, Czynności rozporządzające. Przyczynek do analizy podstawowych pojęć cywilistycznych (w:) Rozprawy z prawa cywilnego (...) pod red. J. Błęszyńskiego, J. Rajskiego, Warszawa 1985, s. 312), oraz przysparzająca, ponieważ realizuje korzystną dla obu stron zmianę majątkową przez zwolnienie z wzajemnych zobowiązań. Powszechnie przyjmuje się, że ze względu na swoje właściwości oświadczenie o potrąceniu musi być definitywne, a więc nie może być złożone pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu, jak również nie może być odwołane. Artykuł 499 k.c. nie stawia szczególnych wymagań co do formy oświadczenia woli o potrąceniu. Należy stąd wnosić, że oświadczenie to może być złożone w każdy sposób (także w postaci elektronicznej), który w dostatecznym stopniu ujawnia jego treść i wolę dokonania potrącenia (zob. art. 60 k.c.).

Potrącenie jako czynność prawna jest dokonane z chwilą dojścia oświadczenia o potrąceniu do drugiej strony (art. 61 k.c.; wyrok NSA z dnia 27 maja 1994 r., III SA 1610/93, Pr. Gosp. 1994, nr 6, s. 27; wyrok SN z dnia 14 lutego 2013 r., II CSK 292/12, LEX nr 1318346). Złożonego drugiej stronie oświadczenia o potrąceniu składający nie może już skutecznie odwołać, chyba że – zgodnie z art. 61 § 1 k.c. – oświadczenie o jego odwołaniu doszłoby do adresata jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej (M. (...): System prawa prywatnego, t. 6, s. 1135).

Dla skuteczności potrącenia jest w zasadzie obojętne, kiedy oświadczenie o potrąceniu będzie złożone, o ile zostanie złożone w czasie istnienia tzw. stanu potrącalności. W szczególności oświadczenie to może być złożone zarówno wtedy, gdy w odniesieniu do danych wierzytelności nie toczy się jeszcze postępowanie sądowe, jak i po wytoczeniu powództwa, ale przed doręczeniem pozwanemu odpisu pozwu lub też po doręczeniu stronie przeciwnej odpisu pozwu. W tej ostatniej sytuacji oświadczenie o potrąceniu (mające charakter materialnoprawny) może zostać połączone z procesowym zarzutem potrącenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2004 r., III CK 251/02, LEX nr 197447; z dnia 4 lutego 2004 r., I CK 181/03, LEX nr 163977; z dnia 28 kwietnia 2005 r., III CK 540/04, LEX nr 345529).

Od oświadczenia o potrąceniu jako czynności materialnoprawnej należy odróżnić zarzut potrącenia jako czynność procesową. Podniesienie zarzutu potrącenia w toku postępowania sądowego oznacza powołanie się przez stronę na fakt dokonania potrącenia i wynikające stąd skutki. Z kolei podniesienie zarzutu potrącenia w odpowiedzi na pozew jest równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeśli takie oświadczenie nie zostało złożone wcześniej (wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2005 r., I CK 181/03, LEX nr 163977).

W okolicznościach niniejszej sprawy zarzut ten został sformułowany w odpowiedzi na sprzeciw przez pozwaną A. R., która wskazała, że wobec uznania bezskuteczności wypowiedzenia stosunku najmu, należy przyjąć, że kaucja wpłacona przez pozwane nie przeszła na rzecz powódki, która po dokonaniu stosownych rozliczeń, winna zwrócić pobraną kaucję. Skoro zaś pozwane nie uregulowały wszystkich należności wynikających ze stosunku najmu, powódka, formułując żądanie pozwu pominęła rozliczenie pobranej kaucji, choć uprawniona była do stosownego zaliczenia wpłaconej kaucji na zaległości czynszowe. Powyższe argumenty podtrzymała także pozwana A. L. (1).

W tym miejscu należy wskazać, że powódka pismem z dnia 28 listopada 2016 r. złożyła oświadczenie o potrąceniu wierzytelności. Z jego treści wynikało, że powódka dążyła do potrącenia kaucji w kwocie 2.000,00 zł z wierzytelnością przysługującą jej od pozwanych w wysokości 8.396,38 zł, a zatem obejmującej także należności z tytułu czynszu najmu, co do których pozwana podniosła uprzednio, bo już w sprzeciwie od nakazu zapłaty (z dnia 25 sierpnia 2016 r.) zarzut przedawnienia. Co więcej okoliczność ta została następnie uwzględniona przez stronę powodową, która w odpowiedzi na sprzeciw cofnęła częściowo pozew, w zakresie objętym zarzutem przedawnienia roszczenia.

Oceniając zatem oświadczenie powódki o potrąceniu wierzytelności, należy podkreślić, że słusznie pozwane wskazywały, iż niedopuszczalne jest potrącenie przez powódkę dochodzonej wierzytelności z kaucją, skoro już uprzednio pozwana A. R., składając sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty, podniosła zarzut potrącenia nieprzedawnionych należności czynszowych z wpłaconą przez pozwane kaucją.

Według art. 502 k.p.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Na gruncie tego przepisu potrącenie wierzytelności wskazanych przez powódkę z pobraną kaucją byłoby możliwe. Z treści oświadczenia powódki wynikało bowiem, iż dążyła ona do potrącenia kaucji z wierzytelnością, która uległa już przedawnieniu. Rację jednak należało przyznać stronie pozwanej, iż niedopuszczalnym i niezgodnym z zasadami współżycia społecznego byłoby, wynikające z oświadczenia powódki o potrąceniu, dowolne w istocie rozliczanie przez nią należności w drodze potrącenia, dopiero po podniesieniu przez pozwaną A. R. zarzutu częściowego przedawnienia roszczenia. Powódka bowiem, słusznie kwestionując skuteczność wypowiedzenia, powinna pozostać świadoma, iż kaucja nie przeszła na jej rzecz, a skoro pobrała ją od pozwanych, powinna dokonać stosownego pomniejszenia żądanych od pozwanych należności poprzez dokonanie potrącenia.

W ocenie Sądu zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwane, równoznaczny w okolicznościach rozpoznawanej sprawy ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, Sąd uznał za dopuszczalny i uzasadniony. Analiza stanu faktycznego sprawy wykazała bowiem, że kaucja wpłacona przez pozwane przy zawarciu umowy najmu nie uległa przepadkowi, a powinna zostać przeznaczona na pokrycie należności czynszowych za miesiące lipiec i sierpień 2013 r. Brak jest też podstaw, by przyjąć, że kaucja przewidziana w umowie stron stanowiła rodzaj kary umownej na wypadek wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, czyli na zabezpieczenie świadczenia o charakterze niemajątkowym w postaci trwania w stosunku najmu do czasu upływu obowiązywania umowy. Taka sytuacja mogła być rozważana w przypadku ustalenia, iż doszło do wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, czego w niniejszej sprawie Sąd nie stwierdził. Skoro zatem umowa obowiązywała strony do dnia 31 sierpnia 2013 r., to rozliczenie kaucji winno być nastąpić w myśl § 9 pkt 7-8 umowy.

Podstawową rolą jaką pełni kaucja jest funkcja gwarancyjno-zabezpieczająca. Pod tym pojęciem ustawodawca rozumie sumę pieniężną wpłacaną przez najemcę, zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu (wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi dnia 25. 04. 2016 r., XIII Ga 976/15). Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 września 2002 r. (III CZP 58/02) uznał, że kaucja służy do zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego wobec najemcy, a jej zwrot ma zapobiec bezpodstawnemu wzbogaceniu się wynajmującego kosztem najemcy. Sąd ten potwierdził także, że już od chwili wpłacenia kaucji pieniężnej najemcę i wynajmującego łączy dodatkowy - obok stosunku najmu - stosunek zobowiązaniowy, z którego dla najemcy wynika wierzytelność pieniężna o zwrot przedmiotu kaucji, przy czym zakres tej wierzytelności pozostaje uzależniony od tego, czy istniały postawy do dokonania potrącenia należności wynajmującego objętych porozumieniem kaucyjnym.

Mając na uwadze, iż powódka A. N. nie mogła skutecznie zatrzymać wpłaconej kaucji, Sąd stwierdził, iż pozwane skutecznie podniosły zarzut potrącenia. Zatem z wierzytelnością powódki w kwocie 4.755,27 zł z tytułu należności czynszowych należało potrącić wierzytelność pozwanych z tytułu pobranej kaucji, w kwocie 2.000,00 zł, z czego wynikało, że powódce przysługuje wierzytelność w kwocie 2.755,27 zł.

W takim zatem zakresie Sąd uwzględnił powództwo, oddalając je w pozostałym zakresie i orzekł jak w punktach 2 i 3 sentencji wyroku.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd przyjął za zasadne żądanie naliczania odsetek od kwoty 2.755,27 zł począwszy od dnia wniesienia pozwu, mając na uwadze, że pozwane, ponoszące odpowiedzialność solidarną, nie kwestionowały roszczenia odsetkowego, a nadto wymagalność poszczególnych roszczeń nastąpiła uprzednio w dniach 5 lipca 2013 r., 5 sierpnia 2013 r. oraz co do kwoty 115,35 zł w dniu 12 sierpnia 2013 r. (data płatności faktury VAT nr (...) –k. 21). Podnieść też trzeba, iż powódka w dniu 29 maja 2013 r. wystosowała do pozwanych wezwanie, doręczone pozwanej A. L. w dniu 31 maja 2013 r., w którym wyzwała do zapłaty wszelkich opłat zgodnie z załączonymi rachunkami (k.23-25).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd miał na uwadze, iż powódka pierwotnie zgłosiła żądanie pozwu w kwocie 8.396,38 zł, a zostało ono ostatecznie uwzględnione w kwocie 2.755,27 zł, a zatem należało przyjąć, że powódka wygrała niniejszą sprawę w 33%, a pozwane w 67%.

Strona powodowa poniosła koszty w kwocie 2.717,00 zł, w tym 300,00 zł tytułem opłaty od pozwu, 17,00 zł jako opłatę skarbową od pełnomocnictwa oraz 2.400,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. 33% tej kwoty daje 896,61 zł.

Natomiast pozwane poniosły koszty w kwocie 2.400,00 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 34,00 zł jako dwukrotną opłatę skarbową od pełnomocnictwa, co pomnożone przez 67% daje kwotę 1.630,78 zł. Dokonując porównania powyższych kosztów, stosownie do wyniku sprawy, ustalić należało, iż powódka powinna zapłacić pozwanym kwotę 734,17 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, o czym orzeczono w punkcie 4 sentencji wyroku.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Zarządzenie: Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikom stron.