

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Anna Martyniec

Protokolant: Małgorzata Pluskota

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **J. K.**

przeciwko **E. M. i R. M.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej E. M. na rzecz powoda J. K. kwotę 12 553,71 zł (dwanaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt trzy złote siedemdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 3 785 zł dnia 5 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 3 690 zł od dnia 6 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 3 936 zł od dnia 6 lutego 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1 142,71 zł od dnia 12 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty ;

II. oddala dalej idące powództwa przeciwko E. M.;

III. oddala powództwa przeciwko R. M.;

IV. zasądza od pozwanej E. M. na rzecz powoda J. K. kwotę 1 043,12 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zasądza od powoda J. K. na rzecz pozwanego R. M. kwotę 1 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 lutego 2012 r. powód J. K. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych solidarnie E. M. i R. M. kwoty 8.486,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazał, iż zawarł w dniu 20 kwietnia 2011 r. z pozwaną E. M. umowę najmu lokalu przy ul. (...) we W., która była kontynuacją umowy najmu tego samego lokalu zawartej wcześniej z pozwanym R. M.. Umowa z dnia 20 kwietnia 2011 r. została zawarta na czas oznaczony od dnia 26 maja 2011 r. do dnia 26 maja 2015 r. Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 3.000 zł miesięcznie, który miał być płatny z góry do dnia 5 każdego miesiąca. Wskazał, iż przez pierwsze dwa miesiące pozwana terminowo wypełniała obowiązek zapłaty czynszu. Później pozwana zaczęła opłacać czynsz z opóźnieniem, uiszczając go dopiero pod koniec miesiąca. We wrześniu 2011 r. zgodnie z § 3 pkt 2 umowy nastąpiła podwyżka czynszu najmu. Pozwana już od miesiąca sierpnia wpłacała kwoty niższe niż określone w umowie. W następnych miesiącach czynsz nie był już w ogóle regulowany. Wskazał, iż wielokrotnie podejmował

próby kontaktu z pozwanymi, które jednak okazały się bezskuteczne. Podał, iż należności wynikające z tytułu umowy najmu opiewają na kwotę 23.151,43 zł, zaś pozwana wpłaciła dotychczas jedynie kwotę 14.667 zł.

Pozwem z dnia 11 kwietnia 2012 r. powód J. K. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych solidarnie E. M. i R. M. kwoty 8.436,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 3.936,00 zł od dnia 5 lutego 2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 4.500 zł od dnia 10 marca 2012 r. do dnia zapłaty. Jako źródło zobowiązania pozwanych wskazał umowę najmu z dnia 20 kwietnia 2011 r. Na należność dochodzoną pozwem składała się kwota 3.936,00 zł wynikająca z faktury VAT nr (...) oraz kwota 4.500 zł wynikająca z nieterminowego opuszczenia lokalu. Sprawa zarejestrowana została pod sygnaturą akt VIII C 676/12.

W odpowiedziach na pozwy pozwani, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o oddalenie powództw w całości. Podnieśli, iż pozwany R. M. nie jest legitymowany biernie w zakresie roszczenia o zapłatę czynszu za najem lokalu za okres od sierpnia 2011 r. do stycznia 2012 r. Wskazali, iż również E. M. nie jest legitymowana biernie w zakresie roszczenia o zapłatę kosztów zaopatrzenia w wodę w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 25 maja 2011 r. Zgłosili ponadto zarzut potrącenia podnosząc, iż pozwanej przysługuje względem powoda wierzytelność z tytułu wpłaconej kaucji, w wysokości 6.000 zł. Przyznali, że łączył ich z powodem – w różnym czasie, stosunek najmu lokalu użytkowego położonego we W. przy ul. (...). Kolejno zawierane były dwie umowy najmu:

- umowa z dnia 1 kwietnia 2009 r. zawarta pomiędzy powodem jako wynajmującym i pozwanym R. M. jako najemcą, rozwiązana za porozumieniem stron z dniem 25 maja 2011 r.,

- umowa z dnia 20 kwietnia 2011 r. zawarta pomiędzy powodem jako wynajmującym i pozwaną E. M. jako najemcą, rozwiązana przez powoda z dniem 8 marca 2012 r.

Zaprzeczyli jednak, jakoby powodowi przysługiwało jakiekolwiek roszczenie względem pozwanych z tytułu zawartych umów najmu. Wskazali, iż brak podstaw do przyjęcia odpowiedzialności solidarnej pozwanych. Dlatego też pozwany R. M. nie ma w niniejszej sprawie legitymacji biernej co do zgłoszonych przez powoda roszczeń o zapłatę czynszu za najem lokalu od sierpnia 2011 r. do stycznia 2012 r. oraz o zapłatę kosztów zaopatrzenia w wodę w okresie od 26 maja 2011 r. do 30 czerwca 2011 r. Natomiast pozwana E. M. nie ma w niniejszej sprawie legitymacji biernej co do zgłoszonego roszczenia o zapłatę kosztów zaopatrzenia w wodę w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 25 maja 2011 r., ze względu na okoliczność, iż jest to okres poprzedzający obowiązywanie umowy najmu zawartej pomiędzy powodem a pozwaną. Podnieśli również, iż bezzasadne jest żądanie przez powoda zapłaty kwoty 8.213 zł, tytułem czynszu najmu za okres od sierpnia 2011 r. do stycznia 2012 r., jako że czynsz za okres ten został przez pozwaną zapłacony w należnej powodowi wysokości. Wskazali, iż powód nie był uprawniony do podwyższenia czynszu o dodatkowe 23%, gdyż uzgodniona kwota 3.000 zł miesięcznie zawiera już w sobie kwotę podatku VAT. Pozwana zaprzeczyła, iż kiedykolwiek było jej doręczone oświadczenie powoda o podwyższeniu kwoty czynszu. W szczególności nie został jej doręczony aneks do umowy najmu, dlatego też czynsz w niezmienionej wysokości 3.000 zł obowiązywał, jej zdaniem, aż do rozwiązania umowy najmu. W związku z powyższym powodowi przysługiwało względem pozwanej roszczenie o zapłatę kwoty 18.000 zł, przy czym pozwana dokonała na poczet tej należności wpłat w łącznej kwocie 14.665 zł. Wpłacone przez nią kwoty powinny zostać zaliczone przez powoda na poczet należności z tytułu czynszu najmu za miesiące od sierpnia 2011 r. do listopada 2011 r. w całości oraz na poczet czynszu najmu za miesiąc grudzień 2011 r. w zakresie kwoty 2.665 zł. W zakresie pozostałej kwoty 3.335 zł należnej tytułem pozostałej kwoty czynszu za miesiąc grudzień 2011 r. oraz za miesiąc styczeń 2012 r. powód zaspokoił się z kaucji, wpłaconej mu zgodnie z umową. Ponadto wskazali, iż wszelkie należności z tytułu rozliczeń mediów za okres obowiązywania umów najmu były regulowane na bieżąco, faktura VAT nr (...) z dnia 1 listopada 2011 r. nie została doręczona żadnemu z pozwanych, a pozwani zostali wezwani do zapłaty należności wynikającej z tej faktury w momencie otrzymania pozwu, powód nigdy nie przedstawił żadnych dokumentów uzasadniających wysokość kwoty na jaką opiewa faktura. Ponadto zakwestionowali zasadność naliczania przez powoda kary za nieterminowe wydanie lokalu.

W piśmie procesowym z dnia 4 grudnia 2012 r. powód wskazał, iż jego roszczenie w zakresie kwoty 4.500 zł uzasadnia także już sam fakt korzystania przez pozwaną z najętego lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez powoda, gdyż

należy mu się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości równej co najmniej czynszowi najmu za ten lokal.

Zarządzeniem Przewodniczącego z dnia 4 marca 2013 r. obie sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia z pominięciem przepisów postępowania uproszczonego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 kwietnia 2009 r. pozwany R. M. zawarł z powodem umowę najmu lokalu użytkowego znajdującego się we W., przy ul. (...). Na podstawie umowy pozwany zobowiązał się do uiszczania na rzecz powoda, do dnia 5 każdego miesiąca, czynszu w wysokości 2.800 zł miesięcznie. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia 1 kwietnia 2015 r. W umowie zastrzeżono, iż wynajmujący ma prawo podnieść czynsz po uprzednim zawiadomieniu o tym najemcy na 2 miesiące naprzód przed terminem wprowadzenia podwyżki (§3 ust. 2 umowy). Strony uzgodniły, iż na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego przysługujących mu w dniu zakończenia najmu najemca wpłaci do jego rąk kaucję w wysokości równej dwóm miesięcznym czynszom (§9 umowy).

Przy zawieraniu umowy obecna była I. K., zatrudniona u pozwanych.

Dowód:

- umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 1 kwietnia 2009 r., k. 19-21;
- zeznania świadka I. K., k. 141.

W dniu 6 grudnia 2010 r. umową majątkową małżeńską pozwani E. M. i R. M. ustanowili rozdzielną majątkową małżeńską.

Dowód:

- umowa majątkowa małżeńska, rep. A nr 23868/2010 k. 41 .

W związku z przejściem prowadzenia działalności gospodarczej w postaci sklepu przy ul. (...) przez pozwaną E. M. w dniu 20 kwietnia 2011 r. pozwana zawarła z powodem umowę najmu lokalu użytkowego znajdującego się we W., przy ul. (...). Na podstawie umowy pozwana zobowiązała się uiszczać na rzecz wynajmującego, do dnia 5 każdego miesiąca, czynsz w wysokości 3.000 zł. W umowie zastrzeżono, iż wynajmujący ma prawo podnieść czynsz po uprzednim zawiadomieniu o tym najemcy na 2 miesiące naprzód przed terminem wprowadzenia podwyżki (§3 ust. 2 umowy). Umowa została zawarta na czas określony od dnia 26 maja 2011 r. do dnia 26 maja 2015 r. Każda ze stron uprawniona była do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia (§7). Wynajmujący uprawniony był do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli najemca zalega z należnym czynszem lub narusza inne postanowienia umowy (§8 ust. 1 umowy). Strony uzgodniły, iż na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego przysługujących mu w dniu zakończenia najmu najemca wpłaci do jego rąk kaucję w wysokości równej dwóm miesięcznym czynszom (§9 umowy).

Dowód:

- umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 20 kwietnia 2011 r. k. 15-17;
- przesłuchanie powoda J. K., k. 117;
- przesłuchanie pozwanego R. M., k. 142.

W dniu 1 września 2011 r. powód sporządził aneks do umowy najmu zawartej w dniu 26 kwietnia 2011 r. o następującej treści: czynsz określony w § 3 pkt 1 umowy ulega podwyższeniu o 200 zł zgodnie z § 3 pkt 2 umowy, podwyżkę stosuje się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dwóch miesiącach, w którym nastąpił aneks, tj. od dnia 01.11.2011 r.

Dowód:

- aneks do umowy najmu k. 18.

Z tytułu rozliczenia zużytej zimnej wody oraz odprowadzania ścieków za okres od 1 stycznia 2011 r. do 30 czerwca 2011 r. powód zobowiązany był do zapłaty kwoty 273,43 zł.

Dowód:

- zawiadomienie o rozliczeniu zużytej wody z dnia 12.09.2011 r., k. 78.

Na podstawie łączącego pozwaną z powodem stosunku zobowiązaniowego powód wystawił następujące faktury VAT:

- Fakturę VAT nr (...) z dnia 1 sierpnia 2011 r., opiewającą na kwotę 3.690,00 zł brutto, płatną do dnia 5 sierpnia 2011 r.
- Fakturę VAT nr (...) z dnia 1 września 2011 r., opiewającą na kwotę 3.690 zł brutto, płatną do dnia 5 września 2011 r.
- Fakturę VAT nr (...) z dnia 1 października 2011 r., opiewającą na kwotę 3.690,00 zł brutto, płatną do dnia 5 października 2011 r.
- Fakturę VAT nr (...) z dnia 1 listopada 2011 r., opiewającą na kwotę 3.936,00 zł brutto, płatną do dnia 5 listopada 2011 r.
- Fakturę VAT nr (...) z dnia 1 listopada 2011 r., tytułem kosztu zaopatrzenia w wodę opiewającą na kwotę 273,43 zł brutto, płatną do dnia 5 listopada 2011 r.
- Fakturę VAT nr (...) z dnia 1 grudnia 2011 r. opiewającą na kwotę 3.936 zł brutto płatną do dnia 7 grudnia 2011 r.
- Fakturę VAT nr (...) z dnia 1 stycznia 2012 r. opiewająca na kwotę 3.936 zł brutto płatną do dnia 5 stycznia 2012 r.
- Fakturę VAT nr (...) z dnia 2 lutego 2012 r. opiewająca na kwotę 3.936,00 zł brutto płatną do dnia 5 lutego 2012 r.

Faktury były pozwanym dostarczane poprzez pozostawienie ich w sklepie przez powoda i przekazanie pozwanym przez pracowników sklepu. Pozwani nie kwestionowali w toku trwania umów najmu kwot, na jakie były wystawiane faktury.

Dowód:

- Faktura VAT nr (...) k. 22;
- Faktura VAT nr (...) k. 22;
- Faktura VAT nr (...) k. 23;
- Faktura VAT nr (...) k. 23;
- Faktura VAT nr (...) k. 24;
- Faktura VAT nr (...) k. 24;
- Faktura VAT nr (...) k. 25;
- Faktura VAT nr (...) k.22 w aktach o sygn. VIII C 676/12;
- przesłuchanie pozwanego R. M. k. 141-142;

- przesłuchanie pozwanej E. M. k. 142.

W dniu 20 czerwca 2011 r. pozwana E. M. wpłaciła na rzecz powoda kwotę 3.690,00 zł jako tytuł przelewu wpisując: faktura czerwiec.

W dniu 8 grudnia 2011 r. pozwany R. M. wpłacił na rzecz powoda kwotę 3.500 zł tytułem faktury nr (...).

Dowód :

- potwierdzenie wykonania operacji k. 50;
- potwierdzenie wykonania operacji k. 51.

Pozwana w okresie od sierpnia 2011 r. do lutego 2012 r. dokonała następujących płatności na rzecz powoda:

- na poczet faktury nr (...) wpłaciła kwotę 3.000 zł;
- na poczet faktury nr (...) wpłaciła kwotę 3.300 zł;
- na poczet faktury nr (...) wpłaciła kwotę 3.300 zł;
- na poczet faktury nr (...) wpłaciła kwotę 3.300 zł;

Ponadto w dniu 18 stycznia 2012 r. wpłaciła na poczet zaległości kwotę 1.765 zł.

bezsporne

Pismem z dnia 16 stycznia 2012 r. powód wezwał pozwaną E. M. do zapłaty czynszu za okres od sierpnia 2011 r. do stycznia 2012 r., tj. kwoty 9.988 zł.

Pismem z dnia 17 lutego 2012 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty czynszu najmu za miesiąc luty, w kwocie 3.936,00 zł.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty czynszu wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 83-84;
- wezwanie do zapłaty czynszu wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 85-86;

Pismem z dnia 17 lutego 2012 r. powód wezwał pozwaną E. M. do przekazania lokalu, informując, iż wypowiada stosunek najmu w związku z dopuszczeniem się przez najemcę zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności. Jednocześnie wezwał pozwaną do zdania lokalu, kluczy i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu 23 lutego 2012 r.

Dowód:

- wezwanie do przekazania lokalu wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k.87-88.

Po otrzymaniu przez pozwaną pisma z rozwiązaniem umowy najmu pozwany przyjechał do powoda do domu w dniu 23 lutego 2012 r. i odbyli rozmowę dotyczącą dalszego trwania najmu i spłaty zaległości na rzecz powoda. Pozwany powiedział, że ma nieruchomości do sprzedania i przedstawił powodowi operat szacunkowy. Powód miał mu pomóc w sprzedaży tych nieruchomości.

Dowód:

- przesłuchanie powoda J. K., k. 117;
- przesłuchanie pozwanego R. M., k. 142;
- zeznania świadka B. A., protokół elektroniczny z dnia 24.05.2013 r.

Pozwana wydała lokal powodowi w dniu 9 marca 2012 r.

bezsporne

Pismem z dnia 21 marca 2012 r. powód wezwał pozwaną E. M. do zapłaty kwoty 4.500 zł, tytułem kary za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 89-90.

Sąd zważył co następuje

Oba powództwa były zasadne co do zasady, jak i w przeważającej części co do wysokości, jednakże wyłącznie w stosunku do pozwanej E. M.. Brak było natomiast podstaw do zasądzenia żądanych przez powoda kwot od R. M., w związku z czym powództwa w stosunku do niego podlegały oddaleniu.

Powód swoje roszczenie wywodził z zawartych kolejno po sobie umów najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) we W., najpierw z powodem, a następnie z pozwaną, wskazując, iż pozwana zawierając umowę najmu przystąpiła do długu – w związku z czym odpowiedzialność pozwanych jest solidarna. Powód dochodził kwoty 12.149 zł tytułem czynszu za okres od sierpnia 2011 r. do lutego 2012 r., kwoty 273,43 zł tytułem opłat za wodę za okres od stycznia do czerwca 2011 r. oraz kwoty 4.500 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 24 lutego do 9 marca 2012 r.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa kwestionując legitymację bierną pozwanego. Ponadto wskazali, iż wpłacili na poczet czynszu kwotę 14.667 zł, nie uiszczając jedynie czynszu za miesiąc styczeń i luty 2012 r. Wskazali jednak, iż przysługuje im względem powoda wierzytelność o zwrot wpłaconej przez nich kaucji w wysokości 6.000 zł, w związku z czym podnieśli zarzut potrącenia. Zakwestionowali także wysokość żądanego przez powoda czynszu oraz zasadność żądania przez powoda kwoty 4.500 zł.

Rozstrzygnięciu Sądu podlegało zatem - czy na skutek zawartej z pozwaną w dniu 20 kwietnia 2011 r. umowy najmu doszło do rozwiązania dotychczasowej umowy najmu zawartej z pozwanym. Wyjaśnienia wymagała także kwestia wysokości ustalonego w umowie czynszu, jak również okoliczność, czy powód był uprawniony do żądania czynszu w podwyższonej kwocie. Ocenic ponadto należało zasadność żądania przez powoda kwoty 4.500 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu oraz kwoty 273,43 zł tytułem opłat za wodę.

Sąd zważył, że zgodnie z przepisem art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W pierwszej kolejności w niniejszej sprawie rozważeniu podlegał zarzut braku legitymacji biernej, podniesiony przez pozwanego R. M. co do roszczeń za okres od 26 maja 2011 r. W ocenie Sądu zarzut ten był zasadny. Żądaniem pozwu bowiem objęty był czynsz najmu lokalu za okres, w którym – zdaniem Sądu - pozwanego nie łączył już z powodem stosunek najmu. Sąd nie podzielił argumentacji powoda, zgodnie z którą pozwana E. M. zawierając umowę najmu lokalu będącego przedmiotem umowy najmu zawartej z pozwanym R. M., przystąpiła do długu, a tym samym ich odpowiedzialność była solidarna. W ocenie Sądu na skutek zawarcia umowy najmu tego samego lokalu pomiędzy powodem a pozwaną, doszło do rozwiązania poprzedniej umowy za porozumieniem stron. Powód

zawierając bowiem na prośbę pozwanego R. M. umowę z pozwaną E. M., wyraził w sposób dorozumiany zgodę na rozwiązanie dotychczasowej umowy. Wskazać należy, iż dla rozwiązania umowy za zgodą obu stron ani postanowienia umowy, ani przepisy kodeksu cywilnego nie przewidują formy szczególnej. Wola pozwanego w tym przedmiocie została potwierdzona w toku procesu, a o woli powoda dotyczącej ustania stosunku najmu z pozwanym świadczy fakt, iż faktury w okresie objętym żądaniem pozwu wystawiane były na Sklep (...). Do pozwanej również powód kierował wszystkie wezwania do zapłaty oraz wypowiedzenie umowy najmu. Tym samym stosunek najmu łączący powoda z pozwanym ustał z dniem 25 maja 2011 r., a po tej dacie umowa łączyła powoda jedynie z pozwaną.

Z tego względu Sąd oddalił powództwa w stosunku do pozwanego R. M. w zakresie żądania przez powoda czynszu najmu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Uznając zatem za zasadne żądanie zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu jedynie w stosunku do pozwanej, w następnej kolejności ustalić należało w jakiej wysokości czynsz najmu powinien być być opłacany.

Jak wynikało z umowy najmu z dnia 20 kwietnia 2011 r. pozwana zobowiązała się uiszczać na rzecz powoda tytułem czynszu najmu kwotę 3.000 zł miesięcznie. Pozwana wywodziła, iż brak określenia czy jest to kwota brutto, czy też netto prowadzi do wniosku, iż jest to kwota brutto. Powód podnosił natomiast, iż wskazana kwota jest kwotą netto, w związku z czym pozwana obowiązana była uiszczać czynsz w wysokości 3.690 zł.

W ocenie Sądu nie ma podstaw do przyjęcia, iż brak w umowie określenia czy jest to kwota brutto czy też netto jednoznacznie wskazuje, iż jest to kwota netto. Zgodnie z przepisem art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Zachowanie zaś stron w toku trwania umowy najmu wskazywało, iż godziły się one na doliczanie podatku VAT do kwoty czynszu określonej w umowie. Powód wystawiał takie faktury, a pozwana płaciła je w tej wysokości, nie kwestionując wskazanych w nich kwot. Dowodem na to jest zapłata faktury za czerwiec 2011 r. Świadczy to o tym, iż pozwana godziła się na to, iż kwota wskazana w umowie jest kwotą netto, co przesądza o zgodnym zamiarze stron w tym zakresie.

Z tego względu Sąd za zasadne uznał żądanie przez powoda kwoty 7.475 zł tytułem czynszu za okres od sierpnia 2011 r. do stycznia 2012 r., uwzględniając, iż pozwana dokonała płatności z tytułu faktur nr (...) w łącznej kwocie 12.900 zł, jak również w dniu 18 stycznia 2012 r. wpłaciła na rzecz powoda kwotę 1.765 zł. Stwierdzić bowiem należy, iż czynsz należny za ten okres wyniósł 22.140 zł, zatem Sąd pomniejszył tę kwotę o sumę wpłat, tj. o kwotę 14.665 zł, co dało wynik 7.475 zł.

W dalszej kolejności rozważeniu podlegała zasadność żądania przez powoda, począwszy od miesiąca grudnia 2011 r., czynszu w podwyższonej wysokości, czyli kwot po 3.936 zł za miesiąc grudzień 2011 r., styczeń 2012 r. oraz luty 2012 r. Powód podnosił, iż na podstawie § 3 ust. 2 umowy najmu zawiadomił pozwaną o podwyższeniu czynszu o kwotę 200 zł, doręczając jej aneks do umowy, w związku z czym po upływie dwóch miesięcy od zawiadomienia uprawniony był do żądania czynszu w podwyższonej wysokości. Pozwana zakwestionowała fakt doręczenia jej przedmiotowego aneksu. Na powódzie zatem, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., spoczywał obowiązek wykazania, iż aneks ten został jej doręczony. W ocenie Sądu powód temu obowiązkowi nie sprostał. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie potwierdzał tego faktu. Zarówno świadek B. K., jak i B. J. nie pamiętały, aby powód kiedykolwiek przekazywał za ich pośrednictwem dokument dotyczący podwyżki czynszu. Innych dowodów na tę okoliczność zaś powód nie przedstawił. W szczególności nie dysponował potwierdzeniem na piśmie odbioru tego dokumentu przez pozwaną. Z tego względu Sąd, uznając za nie udowodniony fakt doręczenia pozwanej zawiadomienia o podwyżce czynszu – aneksu do umowy, uwzględnił powództwo jedynie w zakresie kwot po 3.690 zł tytułem czynszu za okres od sierpnia 2011 r. do stycznia 2012 r., oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd uznał jednak za uzasadnione żądanie przez powoda czynszu w podwyższonej kwocie, tj. kwocie 3.936 zł za miesiąc luty 2012 r. Zgodnie bowiem z umową łączącą strony, wynajmujący miał prawo podnieść czynsz po uprzednim zawiadomieniu o tym najemcy na 2 miesiące naprzód przed terminem wprowadzenia podwyżki (§3 ust. 2 umowy). A od miesiąca listopada 2011 r. pozwana otrzymywała już faktury opiewające na kwotę odpowiadającą podwyższonemu czynszowi, tj. kwotę 3.936 zł, które w ocenie Sądu stanowiły zawiadomienie o podwyżce czynszu dokonane na

podstawie § 3 ust. 2 umowy. Tym samym Sąd doszedł do przekonania, iż od miesiąca lutego 2012 r., czyli po upływie 2 miesięcy od miesiąca, w którym nastąpiło zawiadomienie, powód uprawniony był do żądania czynszu w podwyższonej wysokości. Dlatego też Sąd zasądził czynsz najmu za miesiąc luty 2012 r. w żądanej przez powoda wysokości, tj. w kwocie 3.963 zł

Reasumując ten fragment rozważań stwierdzić należy, iż Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda tytułem czynszu najmu za okres od sierpnia 2011 r. do lutego 2012 r. kwotę 11.411 zł, w tym następujące kwoty:

- kwotę 690 zł wynikającą z faktury nr (...) z dnia 1 sierpnia 2011 r. przy uwzględnieniu, iż pozwana uiściła tytułem tej faktury kwotę 3000 zł;
- kwotę 390 zł wynikającą z faktury nr (...) z dnia 1 września 2011 r. przy uwzględnieniu, iż pozwana uiściła tytułem tej faktury kwotę 3300 zł;
- kwotę 390 zł wynikającą z faktury nr (...) z dnia 1 października 2011 r. przy uwzględnieniu, iż pozwana uiściła tytułem tej faktury kwotę 3300 zł;
- kwotę 390 zł wynikającą z faktury nr (...) z dnia 1 listopada 2011 r., przy uwzględnieniu, iż pozwana uiściła tytułem tej faktury kwotę 390 zł;
- kwotę 3.690 zł wynikającą z faktury nr (...) z dnia 1 grudnia 2011 r.,
- kwotę 3.690 zł wynikającą z faktury nr (...) z dnia 1 stycznia 2012 r.

Suma tych kwot dała łącznie 9.240 zł, którą Sąd pomniejszył o dokonaną przez pozwaną wpłatę w wysokości 1.765 zł, co stanowiło kwotę 7.475 zł powiększoną jeszcze o sumę 3.936 zł wynikającą z faktury nr (...) wystawionej za luty 2012 r.

Sąd uznał w dalszej kolejności, iż brak było podstaw do uwzględnienia zarzutu potrącenia podniesionego przez pozwanych. Żaden z dowodów przeprowadzonych w trakcie niniejszego postępowania nie wskazywał, iż pozwany wręczył powodowi przy zawieraniu umowy w dniu 1 kwietnia 2009 r. kwotę 5.600 zł tytułem kaucji, która została następnie powiększona o kwotę 400 zł, przy zawieraniu umowy najmu z dnia 20 kwietnia 2011 r. Przede wszystkim z zapisów umów wynikało jedynie, że na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego przysługujących mu w dniu zakończenia najmu najemca wpłaci do jego rąk kaucję w wysokości równej dwóm miesięcznym czynszom. Zapisy umowne nie stanowiły zatem potwierdzenia uiszczenia kaucji. Dowodu wpłaty pozwani nie przedstawili również. Świadek I. K., obecna przy podpisywaniu umowy powoda z pozwanym, zeznała o przekazaniu pieniędzy na poczet kaucji, jednak nie wiedziała jaka to była kwota. Ponadto Sąd zwrócił uwagę na niekonsekwencję twierdzeń pozwanego w tym zakresie. Wskazywał on w swych zeznaniach, że nie został zapłacony czynsz za styczeń i luty 2012 r., gdyż pokryć to miała kaucja, której i tak nie miał nadziei odzyskać, a jednocześnie uzgadniał z powodem pomoc w sprzedaży nieruchomości, która pozwoliłaby rozliczyć zaległy czynsz. Mając to na uwadze Sąd uznał za nie udowodniony fakt wpłacenia kaucji na poczet umów najmu.

Sąd oddalił powództwo, zarówno w stosunku do pozwanego, jak i pozwanej, w zakresie kwoty 273,43 zł żądanej tytułem należności za wodę oraz odprowadzanie ścieków za okres od stycznia do czerwca 2012 r. Pozwani zakwestionowali zasadność żądanej kwoty, a powód nie wykazał, w jaki sposób ta kwota powinna być rozliczona pomiędzy pozwanych odpowiednio do łączących go z pozwanymi umów najmu. Same umowy najmu nie zawierały zaś żadnych postanowień co do płatności i rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków. Sąd nie miał zatem podstaw do zweryfikowania zasadności żądania powoda w tym zakresie.

Odnosząc się do ostatniego z żądań pozwu, czyli żądania zapłaty kwoty 4.500 zł Sąd zważył, iż brak było podstaw do przyjęcia, iż strony umówiły się ustnie, iż po rozwiązaniu umowy pozwana będzie obowiązana uiścić na rzecz powoda karę umowną w wysokości 300 zł za każdy dzień korzystania z lokalu. Pozwani temu zaprzeczyli, a świadek B. A., która

przez telefon przysłuchiwała się rozmowie powoda z pozwanym, zeznała, że uzgodniona została kara umowna w innej wysokości, a mianowicie trzykrotności czynszu.

Powód w trakcie postępowania zmienił jednak podstawę żądania wskazując, iż jego roszczenie uzasadnia już sam fakt korzystania przez pozwaną z najętego lokalu po rozwiązaniu umowy. Zatem podstawę jego żądania stanowiły przepisy regulujące kwestie rozliczeń pomiędzy właścicielem, a posiadaczem w przypadku gdy posiadanie jest pozbawione podstaw prawnych.

Zgodnie z treścią art. 224 w zw. z 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Kwalifikacja posiadania, czyli dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym.

Sąd zważył, iż powód wypowiedział umowę najmu lokalu z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu za dwa okresy rozliczeniowe, do czego miał umocowanie w umowie. Rozwiązanie to było skuteczne – wbrew twierdzeniom pozwanych. W trakcie przesłuchania pozwani przyznali, iż nie opłacili czynszu najmu za miesiąc styczeń oraz luty 2012 r., co oznacza, iż powód był uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Tym samym stosunek najmu wygasł, a pozwana miała świadomość, iż nie przysługuje jej tytuł prawny do lokalu.

Z powyższych względów Sąd uznał żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu za zasadne, jednakże w mniejszej wysokości. Przepisy regulujące kwestie wynagrodzenia za bezumownego korzystanie nie określają jego wysokości. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, iż wynagrodzenie to powinno odpowiadać dochodowi, jaki w normalnych okolicznościach właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za wynajęcie albo wydzierżawienie nieruchomości podobnego rodzaju, według stawek rynkowych obowiązujących w stosunkach miejscowych. Dlatego też Sąd uznał, iż powodowi należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu, jaki by uzyskał, gdyby umowa nie uległa rozwiązaniu. Mając na uwadze, iż pozwana władała lokalem bez tytułu prawnego do 9 marca 2012 r., Sąd zasądził kwotę 1.142,71 zł, obliczając najpierw czynsz najmu za jeden dzień marca ((...) : 31 = 126,97 zł) i mnożąc go następnie przez 9 dni. Czynsz obejmujący miesiąc luty został bowiem ujęty w fakturze wystawionej za ten miesiąc.

Orzeczenie w kwestii odsetek od zasądzonej kwoty Sąd oparł o treść przepisu art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Odsetki od kwoty 3.785 zł, na którą składają się kwoty z niezapłaconych w całości faktur nr (...) oraz niezapłaconej w całości faktury nr (...) pomniejszone o dokonaną przez pozwaną wpłatę w wysokości 1765 zł Sąd zasądził od dnia 5 stycznia 2012 r. zgodnie z żądaniem pozwu, gdyż zgodnie z umową czynsz był płatny z góry do dnia 5 każdego miesiąca. Z tego względu brak było podstaw do zasądzenia odsetek od kwoty 3.690 zł od dnia 5 stycznia 2012 r. Kwota ta bowiem wynika z faktury VAT nr (...), której termin płatności przypadał na dzień 5 stycznia 2012 r., naliczanie odsetek możliwe było zatem dopiero od 6 stycznia 2012 r.

Odsetki od kwoty 3.936 zł wynikającej z faktury nr (...) Sąd zasądził od dnia 6 lutego 2012 r., z uwagi na fakt, iż termin płatności czynszu przypadał na dzień 5 lutego 2012 r.

Zasądzona tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie kwota 1.142,71 zł stała się w ocenie Sądu wymagalna dopiero po dniu wysłania do pozwanych pisma powoda, w którym zmienił on podstawę żądania kwoty 4.500 zł z kary umownej na wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, czyli po dniu 4 grudnia 2012 r. Uwzględniając, iż przesyłka mogła dotrzeć do pozwanych po kilku dniach, jak również fakt, iż powinni oni byli spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela, Sąd uznał za zasadne zasądzenie odsetek od dnia 12 grudnia 2012 r.

Koszty postępowania zostały rozliczone dla każdego z powództw i dla każdego z pozwanych, jako współuczestników formalnych, osobno.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie IV wyroku znajduje oparcie w art. 100 zd. 1. k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

W pierwszym z powództw powód żądał zasądzenia kwoty 8.486,43 zł, z czego zasądzona została kwota 7.475 zł. Stwierdzić zatem należy, iż powód wygrał sprawę w 88% w stosunku do pozwanej. W sprawie tej powód poniósł koszty z tytułu opłaty od pozwu w wysokości 300 zł oraz koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą od pełnomocnictwa w wysokości 617 zł, co daje łącznie kwotę 917 zł. Mając na uwadze, iż wygrał on sprawę w 88 % należałby mu się zwrot kosztów w wysokości 806,96 zł ($917 \text{ zł} \times 0,88 = 806,96 \text{ zł}$). Pozwana poniosła natomiast koszty zastępstwa procesowego oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, czyli łącznie 617 zł. Wygrała sprawę w 12 %, zatem należałby jej się zwrot kosztów w wysokości 74,04 zł ($617 \text{ zł} \times 0,12 = 74,04 \text{ zł}$). Po wzajemnym zniesieniu kosztów do kwoty 74,04 zł do zapłaty na rzecz powoda pozostało **732,92 zł**.

W drugim z powództw powód żądał zasądzenia na jego rzecz kwoty 8.436 zł, z czego zasądzona została kwota 5.078,71 zł, powód zatem wygrał sprawę w 60 % ($(\dots),71 : 8.436 = 0,60$) w stosunku do pozwanej. W sprawie tej powód poniósł koszty w łącznej wysokości 917 zł, na którą to kwotę składają się koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą od pełnomocnictwa w wysokości 617 zł oraz opłata od pozwu w wysokości 300 zł. Mając na uwadze, iż wygrał sprawę w 60 % należałby mu się zwrot kosztów w wysokości 550,20 zł ($917 \text{ zł} \times 0,60 = 550,20 \text{ zł}$). Pozwana poniosła natomiast koszty zastępstwa procesowego w wysokości 600 zł. Przy uwzględnieniu, iż wygrała sprawę w 40% należałby jej się zwrot kosztów postępowania w wysokości 240 zł ($600 \text{ zł} \times 0,40 = 240 \text{ zł}$). Po wzajemnym zniesieniu kosztów do kwoty 240 zł do zapłaty na rzecz powoda pozostało **310,20 zł**.

Mając powyższe na uwadze od pozwanej na rzecz powoda należało zasądzić kwotę 1.043,12 zł, co też Sąd uczynił w punkcie IV wyroku.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie V wyroku znajduje oparcie w art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powód przegrał sprawę w całości w stosunku do pozwanego R. M., zarówno w zakresie żądań zawartych w pierwszym, jak i drugim pozwie. Pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego w łącznej wysokości 1.200 zł, dlatego też Sąd zasądził taką kwotę od powoda na rzecz pozwanego. Sąd nie uwzględnił w tych kosztach opłaty od pełnomocnictwa, gdyż poniesiona ona została przez pozwanych tylko raz i uwzględniona w rozliczeniach kosztów pomiędzy pozwaną a powodem.