

Sygn. akt VIII C 102/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

15 lutego 2017

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu w VIII. Wydziale Cywilnym

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agata Cieśla

Protokolant Aleksandra Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie o8 lutego 2017 we W.

sprawy z powództwa A. B. i J. B.

przeciwko M. N. (1), W. N., A. N. i M. N. (2)

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych M. N. (1), W. N., A. N. i M. N. (2) łącznie na rzecz powodów małżonków A. B. i J. B. kwotę 1.793,76 zł (tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt trzy złote siedemdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami umownymi liczonymi od:

- kwoty 1.440 zł od 27 października 2015 do dnia zapłaty,

- kwoty 279,51 zł od 06 listopada 2015 do dnia zapłaty,

- kwoty 74,25 zł od 09 listopada 2015 do dnia zapłaty

w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego w stosunku rocznym do 31 grudnia 2015, a od 01 stycznia 2016 w wysokości 1,5 krotności odsetek ustawowych za opóźnienie;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów łącznie kwotę 30 zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 102/16

UZASADNIENIE

Pozwem z 09 listopada 2015 J. B. i A. B. wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. N. (1), W. N., A. N. i M. N. (2) kwoty 1.858,01 zł wraz z umownymi odsetkami od 27 października 2015 do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym opłaty od pozwu w wysokości 30 zł i kwoty 600 zł tytułem utraconego zarobku.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie podali, że 21 sierpnia 2014 zawarli z pozwanymi umowę najmu pokoju w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) we W. (pokój (...)). Zgodnie z treścią umowy pozwani zobowiązali się, jako najemcy lokalu, do regulowania opłat z tytułu najmu oraz wszystkich opłat związanych z użytkowaniem lokalu w okresie od 15 września 2014 do 31 sierpnia 2015. Czynnosc najmu miał być uiszczany do 10-go dnia każdego miesiąca z góry, a jego wysokość określono na kwotę 1.300 zł. Zaliczki na opłaty określono zaś w wysokości 140 zł. Strony umowy najmu, jak podali powodowie, uzgodniły również, że w przypadku gdyby zaliczka nie byłaby wystarczająca na pokrycie wszystkich kosztów, najemca wyrówna braki i uiszczy zaliczkę w wysokości określonej przez wynajmującego.

Powodowie wskazali, że pomimo przyjętego na siebie zobowiązania, pozwani regulowali należności nieterminowo, natomiast nie uiszcili należności za sierpień 2015 i częściowo za lipiec 2015. Powodowie skierowali 26 października 2015 do pozwanych wezwanie do zapłaty z wyszczególnieniem wszystkich należności, wezwanie to pozwani odebrali 29 października 2015. Kwota wskazana w wezwaniu do zapłaty zawierała również naliczenie należnych odsetek do 26 października 2015 w wysokości 138,49 zł oraz zwrot kosztów związanych z wysłaniem przesyłek zawierających wezwania do zapłaty w wysokości 24,40 zł. Wezwanie do zapłaty nie odniosło spodziewanego rezultatu, albowiem pozwani nie uregulowali należności. Powodowie wskazali, że na ich roszczenie składa się kwota 1.719,52 zł tytułem należności wynikającej z umowy oraz 138,49 zł tytułem odsetek naliczonych do 26 października 2015 (k. 30-32).

01 grudnia 2015 referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu w VII. Wydziale Cywilnym wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający powództwo w całości (sygn. akt VII Nc 7592/15) (k. 33).

Pozwani złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o zasądzenie na swoją rzecz od powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zgłosili zarzut nieistnienia roszczenia wskazując, że w okresie od 16 czerwca 2015 do 31 sierpnia 2015, a więc w okresie powstania zaległości w opłatach czynszowych, nie korzystali z przedmiotowego lokalu. Zdaniem pozwanych przede wszystkim ta okoliczność stanowi o braku podstaw do uwzględnienia powództwa. Pozwani zakwestionowali również zasadność żądania odsetkowego powodów, zarzucając, że odsetki mogłyby być naliczane co najwyżej od kwoty czynszu należnego za miesiąc sierpień 2015. W konsekwencji, zdaniem pozwanych, data wymagalności roszczenia powodów przypadała na 10 sierpnia 2015 i odsetki winny być naliczane do 26 października 2015. Wskazali również, że odsetki od zaległych odsetek, wbrew treści wydanego nakazu zapłaty nie powinny być naliczane za okres przed wniesieniem pozwu. Pozwani zaprzeczyli także ażeby doręczano im korespondencję załączoną do pozwu (k. 57-60).

W odpowiedzi na sprzeciw powodowie podtrzymali żądanie pozwu, wskazując na bezzasadność twierdzeń uzasadnienia sprzeciwu od nakazu zapłaty. Powodowie podnieśli, że 16 czerwca 2015 pozwani przekazali wynajmującemu sporny lokal na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w celu poszukiwania nowego najemcy tegoż lokalu. Pozwani zostali poinformowani, że pomimo dokonania tych czynności umowa najmu lokalu obowiązuje w dalszym ciągu i do momentu znalezienia kolejnego najemcy obowiązani są oni do ponoszenia opłat wynikających z umowy najmu. Powodowie wyjaśnili przy tym, że umowa najmu spornego lokalu z nowym najemcą została zawarta dopiero 28 sierpnia 2015 na okres od 01 września 2015 do 31 lipca 2016. Powodowie przyznali przy tym, że od 17 czerwca 2015 do 31 sierpnia 2015 w lokalu stanowiącym przedmiot umowy najmu, czyli w pokoju (...) położonym w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W. nikt nie mieszkał. Powodowie wskazali również, że nie obciążyli pozwanych opłatami z tytułu zużycia mediów jak woda, gaz, energia elektryczna za okres w którym faktycznie nie zajmowali wynajmowanego od powodów lokalu tj. od 17 czerwca 2015 do 31 sierpnia 2015 (k. 70-73 verte).

Na rozprawie 14 grudnia 2016 pozwana A. N. wyjaśniła, że w maju 2015 podejmowała rozmowy z powodami o wcześniejszym rozwiązaniu umowy najmu, jednakże powodowie nie przystali na jej propozycję. Pozwana wskazała również, że kaucja uiszczona przez pozwanych nie została im zwrócona po upływie miesiąca od opróżnienia lokalu (k. 86).

Oświadczeniem złożonym na rozprawie 14 grudnia 2016 powód A. B. wskazał, że żądanie pozwu dotyczy kwoty 1.858,01 zł, to jest bez kwoty 24,40 zł i odsetek od niej. Wyjaśnił również, że kaucja została zwrócona pozwanym niezwłocznie po zakończeniu umowy najmu, tj. po 31 sierpnia 2015 (k. 86-87).

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia:

21 sierpnia 2014 powodowie małżonkowie J. B. i A. B. zawarli z pozwanymi M. N. (1), W. N., A. N. i M. N. (2) umowę najmu lokalu w postaci pokoju (...) położonego w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W..

Umowa została zawarta na czas określony od 15 września 2014 do 31 sierpnia 2015. Strony uzgodniły, że umowa przestanie obowiązywać po upływie ww. okresu bez konieczności wypowiedzania przez którąkolwiek ze stron. Umowa miała zakończyć się o godzinie 13.00 (§ 2 umowy).

Czynsz najmu został ustalony przez strony na kwotę 1.300 zł miesięcznie i miał być płatny przelewem na wskazany w umowie rachunek bankowy powodów do dziesiątego dnia każdego miesiąca (§ 3 ust. 1 umowy). Wszystkie opłaty związane z użytkowaniem lokalu obciążały najemcę, a w szczególności opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, kanalizację, wywóz śmieci (§ 3 ust. 2 umowy). Wraz z czynszem pozwani zobowiązali się do uiszczania innych opłat za używanie lokalu, wymienionych w ust. 2. Ustalono również, że najemcy będą wnosili zaliczki na poczet opłat w wysokości co najmniej 140 zł do dziesiątego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany w umowie najmu, a w przypadku gdyby w trakcie najmu okazało się, że wpłacane zaliczki są niewystarczające na pokrycie opłat określonych w ust 2. przyjęli na siebie obowiązek wyrównania braków. Uzgodniono również, że wynajmujący może określić inną wysokość zaliczek (§ 3 ust. 3 umowy). W razie zaś opóźnień w zapłacie wynajmujący uprawniony był do pobrania odsetek w wysokości obliczonej jako iloczyn wysokości odsetek ustawowych i liczby 1,5 (§ 3 ust. 4 umowy).

Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń o zaległy czynsz, świadczenia dodatkowe oraz zwrot dodatkowych kosztów usunięcia z lokalu zniszczeń wynikłych z winy najemcy, pozwani przekazali na rzecz powodów kaucję zwrotną w wysokości 1.440 zł (§ 7 ust. 1 umowy). Zwrot kaucji miał zaś nastąpić na numer rachunku bankowego, wskazany przez pozwanych, po ustaniu umowy najmu i wydaniu lokalu mieszkalnego oraz rozliczeniu wszystkich zobowiązań (§ 7 ust. 2 umowy).

[dowody:

umowa najmu lokalu mieszkalnego z 21 sierpnia 2014 k. 4-4 verte,

pełnomocnictwo udzielone przez pozwanego M. N. (1) do zawarcia w jego imieniu umowy najmu lokalu z 20 sierpnia 2014 k. 5,

pełnomocnictwo udzielone przez pozwaną W. N. do zawarcia w jego imieniu umowy najmu lokalu z 20 sierpnia 2014 k. 6,

przesłuchanie powoda A. B. na rozprawie 08.02.2017, protokół elektroniczny k. 93,

przesłuchanie pozwanej A. N. na rozprawie 08.02.2017, protokół elektroniczny k. 93,

przesłuchanie pozwanego M. N. (2) na rozprawie 08.02.2017, protokół elektroniczny k. 93]

W wynajmowanym lokalu zamieszkiwali pozwani A. N. i M. N. (2).

Po pierwszym, miesięcznym rozliczeniu kosztów związanych z doprowadzeniem i korzystaniem z mediów, okazało się, że rzeczywiste zużycie jest większe niż szacowano w umowie. W konsekwencji powód zażądał od pozwanych zaliczki, której wysokość wzrosła o 120 zł. O tym fakcie powód informował najemców poprzez wysłanie wiadomości e-mail na adresy wskazane w umowie.

[dowody:

przesłuchanie powoda A. B. na rozprawie 08.02.2017, protokół elektroniczny k. 93,

przesłuchanie pozwanej A. N. na rozprawie 08.02.2017, protokół elektroniczny k. 93,

przesłuchanie pozwanego M. N. (2) na rozprawie 08.02.2017, protokół elektroniczny k. 93]

Pozwani zajmowali wynajmowany lokal do 16 czerwca 2015, wydali go powodom na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

Pozwana A. N. podejmowała działania mające na celu wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu za porozumieniem stron. Powód A. B. odmówił rozwiązania umowy, wskazując, że mogłoby to nastąpić dopiero w związku z zawarciem umowy najmu z innym najemcą. Strony uzgodniły, że powód będzie poszukiwał nowego najemcy. Kolejna umowa najmu pokoju (...) została zawarta pod koniec sierpnia 2015 z okresem najmu od 01 września 2015.

W okresie od 17 czerwca 2015 do 31 sierpnia 2015 sporny lokal nie był zajmowany przez pozwanych, ani przez inne osoby.

[dowody:

protokół zdawczo-odbiorczy z 16 czerwca 2015 k. 73 -73 verte,

wiadomość e-mail z 18 czerwca 2015 k. 85,

przesłuchanie powoda A. B. na rozprawie 08.02.2017, protokół elektroniczny k. 93,

przesłuchanie pozwanej A. N. na rozprawie 08.02.2017, protokół elektroniczny k. 93,

przesłuchanie pozwanego M. N. (2) na rozprawie 08.02.2017, protokół elektroniczny k. 93]

Pozwani, pomimo przyjętego na siebie zobowiązania, nie uregulowali należności z tytułu czynszu najmu za miesiące lipiec i sierpień 2015. Należności za wcześniejsze okresy uiszczali zaś z opóźnieniem. Pozwani nie regulowali również terminowo zaliczek na opłaty niezależne od właściciela, zaś za miesiące lipiec i sierpień 2015 pozwani zaliczek tych wcale nie uiszcili.

Powód A. B. 31 sierpnia 2015 sporządził rozliczenie kosztów obciążających najemców w zakresie opłat niezależnych od właściciela za cały okres najmu, zgodnie z którym pozwani powinni uiszczyć na rzecz wynajmujących następujące kwoty: 494,94 zł tytułem opłaty za energię elektryczną, 87,43 zł tytułem opłaty za gaz, 414,62 zł tytułem opłaty za ogrzewanie, 80,39 zł tytułem opłaty do administratora, 248,95 zł tytułem opłaty za śmieci oraz 493,18 zł tytułem opłaty za wodę. Łączna wysokość tych należności wyniosła 1.819,51 zł.

Z powodu opóźnień w zapłacie czynszu i opłat niezależnych od właściciela powodowie naliczyli odsetki umowne do zaległych kwot i wezwaniem z 26 października 2015 powód A. B. wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 1.882,41 zł w terminie siedmiu dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania windykacyjnego. Pozwani odebrali wezwania 29 października 2015.

[dowody:

rozliczenie kosztów obciążających najemcę z 31 sierpnia 2015 k. 10-13,

szczegółowe naliczenie odsetek, którymi zostali obciążeni pozwani k. 71,

zestawienie opłat, którymi zostali obciążeni pozwani za okres od 17.06.2015 do 31.08.2015 k. 72,

wezwanie do zapłaty z 26 października 2015 wraz z potwierdzeniami nadania k. 7 – 7 verte, k.9,

potwierdzenia odbioru przez pozwanych przesyłek zawierających wezwania do zapłaty k. 14,

przesłuchanie powoda A. B. na rozprawie 08.02.2017, protokół elektroniczny k. 93,

przesłuchanie pozwanej A. N. na rozprawie 08.02.2017, protokół elektroniczny k. 93,

przesłuchanie pozwanego M. N. (2) na rozprawie 08.02.2017, protokół elektroniczny k. 93].

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

W niniejszej sprawie bezsporne były okoliczności zawarcia przez strony postępowania umowy najmu lokalu stanowiącego pokój (...) w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) we W. na okres od 15 września 2014 do 31 sierpnia 2015 oraz to, że pozwani A. N. i M. N. (2) opuścili przedmiotowy lokal 16 czerwca 2015, po uprzednim wydaniu do wynajmującym na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Spornym pomiędzy stronami postępowania było, czy pozwani, pomimo niezamieszkiwania w wynajmowanym lokalu obowiązani byli do uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela w miesiącach lipiec 2015 i sierpień 2015, termin, w którym powodowie zobligowani byli do zwrotu uiszczonej na przez pozwanych kaucji zwrotnej. Przedmiotem sporu stały się również zagadnienia dotyczące zasadności i wysokości naliczanych odsetek - zarówno od świadczenia głównego, czyli od kwoty nieuiszczonego czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela, jak również od kwoty skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie. Pozwani kwestionowali ponadto skuteczność złożonego przez wynajmujących oświadczenia o podwyższeniu wysokości należności z tytułu opłat niezależnych od właściciela.

Na wstępie wskazać należy, iż roszczenie powodów znajdowało oparcie w treści przepisu art. 659 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (§ 1). Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju (§ 2). Z kolei według treści art. 669 § 1 k.c., najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. § 2 cytowanego przepisu stanowi, że jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Sąd poczynił ustalenia faktyczne w niniejszym postępowaniu na podstawie dowodów z dokumentów zaofiarowanych przez strony postępowania, a nadto na podstawie dowodu z przesłuchania powoda A. B. oraz pozwanych A. N. i M. N. (2).

W pierwszej kolejności rozstrzygnięciu podlegała kwestia zasadności żądania przez powodów opłat tytułu czynszu najmu oraz innych opłat niezależnych od właściciela za okres, w którym pozwani faktycznie nie zamieszkiwali w pokoju w należącym do powodów lokalu.

Jak wynika z brzmienia umowy najmu łączącej strony postępowania, została ona zawarta na czas oznaczony od 15 września 2014 do 31 sierpnia 2015 i po upływie tego okresu przestała obowiązywać bez konieczności jej wypowiedzania przez którąkolwiek ze stron (§ 3 ust. 1 umowy). Czynsz najmu został z kolei ustalony przez strony na kwotę 1.300 zł miesięcznie i miał być płatny przelewem na wskazany w umowie rachunek bankowy powodów do dziesiątego dnia każdego miesiąca (§ 3 ust. 1 umowy). Wszystkie opłaty związane z użytkowaniem lokalu obciążały najemcę, a w szczególności opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, kanalizację, wywóz śmieci (§ 3 ust. 2 umowy).

Już samo literalne brzmienie zapisów umowy z 21 sierpnia 2014 prowadzi do wniosku, że strony nie uzależniły obowiązku uiszczania przez najemców czynszu i innych opłat od faktycznego zamieszkiwania w lokalu, stanowiącego własność powodów.

Pozwani podnosili wprawdzie w toku postępowania, że lokal od powodów wynajęli na czas trwania roku akademickiego, który dla nich zakończył się w czerwcu 2015 i w związku z tym nie był im potrzebny w lipcu i sierpniu 2015. Nadto wskazywali, że czynsz za lokal mieszkalny uiszczali z uzyskiwanego przez siebie stypendium, które w miesiącach wakacyjnych (lipiec, sierpień, wrzesień) nie było im wypłacane. Z tych przyczyn pozwana A. N. podjęła działania prowadzące do wcześniejszego rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego. Na wcześniejsze

zakończenie umowy najmu z kolei zgody nie wyrażali powodowie, do czego, ze względu na treść art. 673 § 3 k.c. byli uprawnieni. Powoływany przepis stanowi bowiem, że jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Strony umowy najmu z 21 sierpnia 2014 nie określiły natomiast, czy umowa ta może zostać rozwiązana w terminie wcześniejszym niż 31 sierpnia 2015, ani w jakich przypadkach możliwe byłoby złożenie oświadczenia przez którąkolwiek ze stron o wypowiedzeniu umowy.

Zdaniem Sądu, przy uwzględnieniu wyżej przywołanych przepisów oraz charakteru zawartej przez pozwanych umowy najmu powinni oni uiszczać czynsz na rzecz powodów do końca jej obowiązywania tj. do 31 sierpnia 2015. Obowiązek ten pozostawał aktualny niezależnie od tego czy lokal ten pozwani faktycznie zamieszkiwali do końca sierpnia 2015, czy też opuścili go w terminie wcześniejszym.

Jednocześnie warto wskazać, że wprawdzie umowa najmu jest umową wzajemną i obowiązek świadczenia jednej ze stron aktualizuje się dopiero w przypadku, gdy otrzyma świadczenie ekwiwalentne. W niniejszej sprawie świadczeniem wzajemnym do uiszczanego przez pozwanych czynszu i innych opłat związanych z zawartą umową najmu była możliwość korzystania z lokalu stanowiącego własność powodów. W tym miejscu należy podkreślić, że z zebranego w toku postępowania materiału dowodowego wynikało, że wcześniejsze wydanie przedmiotu najmu jego właścicielom nastąpiło z inicjatywy pozwanych. Na okres wakacji postanowili bowiem powrócić i przebywać w swoim rodzinnym domu, położonym poza W., rezygnując dobrowolnie z zamieszkiwania w pokoju (...), położonym w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W.. Nie można było więc uznać za słuszny zarzut pozwanych o bezzasadności wysuwanych przez powodów roszczeń i ich sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Roszczenie powodów o zapłatę zaległego czynszu najmu jak i opłat niezależnych od właściciela należało więc uznać za uzasadnione.

Rozważając natomiast kwestię prawidłowości dokonanych przez powodów naliczeń tytułem zaległości dochodzonych od pozwanych w niniejszym postępowaniu, Sąd doszedł do następujących wniosków.

Powodowie, jak ustalono wcześniej, mieli prawo żądać od pozwanych świadczeń z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela za miesiące lipiec i sierpień 2015. Każdego miesiąca, zgodnie z umową najmu, świadczenie pozwanych powinno wynosić 1.300 zł tytułem czynszu najmu i 140 zł tytułem zaliczek, czyli kwot przewidzianych umową z 21 sierpnia 2014. Powodowie wskazali przy tym, że w czasie trwania umowy najmu wysokość zaliczki uległa podwyższeniu, o czym poinformowali pozwanych za pomocą wiadomości e-mail.

Pozwani zakwestionowali skuteczność złożonego przez powodów oświadczenia zarzucając jego nieważność oraz wskazując, że w związku z tym, wiążąca dla nich pozostawała kwota zaliczki określona w umowie z 21 sierpnia 2014 w wysokości 140 zł.

Sąd uznał argumentację pozwanych za słuszną. Jak stanowi bowiem art. 9 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. z 08 września 2008 (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610), w dalszej części uzasadnienia ustawa o ochronie praw lokatorów - w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela. Zgodnie z art. 9 ust. 6 cytowanej ustawy opłaty niezależne do właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadku, gdy korzystający z lokalu nie mają zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on zobowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia (art. 9 ust. 2 ustawy). Bez przedstawienia lokatorowi pisemnego zestawienia (spisu, wykazu zawierającego porównanie wysokości dotychczasowej o po podwyższenie) wspomnianych opłat, zawierającego również przyczynę ich podwyżki - właścicielowi nie wolno tych opłat podwyższyć. Jeżeli właściciel spełnił wymóg z art. 9 ust. 2, może wówczas podnieść wysokość opłat za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 2

ust. 1 pkt 8) – bez zachowania jakiegokolwiek okresu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości tych opłat (por. E. Bończak – Kucharczyk, Ochrona praw lokatorów, s. 101).

Mając na uwadze powyższe, wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłat, których obowiązek uiszczania obciążał pozwanych należało uznać za nieskuteczne. W konsekwencji wiążące dla pozwanych przez cały okres obowiązywania umowy najmu były jej postanowienia dotyczące uiszczania przez nich kwoty 140 zł tytułem zaliczki na opłaty niezależne od właściciela.

Zgodnie z ustaleniami poczynionymi w toku procesu, pozwani uiszczali czynsz najmu i opłaty niezależne od właściciela do czerwca 2015 włącznie. Okoliczność istnienia zaległości za miesiące lipiec i sierpień 2015 wynikała ze sporządzonego przez powoda zestawienia należności, a ponadto nie przeczyli jej sami pozwani. Powodowie wyjaśnili, że od kwoty nieuiszczonych opłat za miesiące lipiec i sierpień 2015 dokonali odliczenia kwoty 1.440 zł kaucji zwrotnej uiszczonej przez pozwanych przy zawarciu umowy z 21 sierpnia 2014. Nieprawidłowo jednak powodowie dokonali tego rozliczenia na koniec sierpnia 2015, albowiem zgodnie z przepisem art. 6 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Jak wynikało z treści materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania, pozwani wydali powodom lokal w czerwcu 2015. Z tego względu, kwota kaucji powinna być zaliczona przez powodów na należność pozwanych za lipiec 2015.

Za zasadne należało więc uznać żądanie pozwu co do zasądzenia kwoty 1.440 zł tytułem nieuiszczonego czynszu najmu oraz zaliczki na opłaty niezależne od właściciela za sierpień 2015.

Uwzględnieniu przez Sąd podlegało również roszczenie powodów tytułem opłat za media, po ich rozliczeniu, przy którym Sąd przyjął jako podstawę kwotę 1.819,51 zł wynikającą z rozliczenia kosztów obciążających najemcę, sporządzoną przez powoda A. B. (k. 10 13). Według danych w nim zawartych na należności te składały się:

- opłata za gaz w wysokości 87,43 zł;
- opłata za ogrzewanie w wysokości 414,62 zł;
- opłaty do administratora w wysokości 80,39 zł;
- opłata za śmieci w wysokości 248,95 zł;
- opłata za wodę w wysokości 493,18 zł;
- opłata za energię elektryczną w wysokości 494,94 zł.

Powód błędnie wskazał ostateczną łączną kwotę ww. należności na 1.819,52 zł podczas, gdy po zsumowaniu kwot częściowych składających się na jego roszczenie, jej ostateczna wysokość to 1.819,51 zł.

Odjęciu od tej kwoty podlegała suma zaliczek na media tj. kwota 140 zł wpłacana przez pozwanych przez 11 miesięcy (uwzględniając kwotę 140 zł stanowiącą część zatrzymanej przez powodów kaucji zwrotnej). W konsekwencji roszczenie powodów tytułem opłat niezależnych od właściciela – opłat za media, podlegało uwzględnieniu co do kwoty 279,51 zł (1.819,51 zł – 1.540 zł = 279,51 zł).

Niniejszym pozwem powodowie dochodzili ponadto skapitalizowanych odsetek umownych za opóźnienie w zapłacie czynszu i opłat niezależnych od właściciela. Jak wynikało bowiem z przedłożonego przez powodów zestawienia w okresie od października 2014 do czerwca 2015 pozwani uiszczali te należności, każdorazowo czyniąc to z kilku- bądź kilkunastodniowym opóźnieniem.

Sąd, po analizie zaoferowanego przez powoda zestawienia doszedł do przekonania, że łączna kwota skapitalizowanych odsetek umownych w wysokości 138,49 zł została obliczona w sposób nieprawidłowy. Przyjmując bowiem wskazane przez powoda daty spełnienia przez pozwanych świadczeń w poszczególnych miesiącach oraz biorąc pod uwagę, że

świadczenia te, zgodnie z postanowieniami umowy powinny być uiszczane do 10- go dnia każdego miesiąca z góry, wyliczenie skapitalizowanych odsetek umownych, powinno przebiec w następujący sposób:

- za październik 2014 pozwani uścili należność 13 października 2014 w związku z czym odsetki wynoszą 1,42 zł;
- za listopad 2014 pozwani uścili należność 17 listopada 2014 w związku z czym odsetki wynoszą 3,31 zł;
- za grudzień 2014 pozwani uścili należność 22 grudnia 2014 w związku z czym odsetki wynoszą 5,68 zł;
- za styczeń 2015 pozwani uścili należność 14 stycznia 2015 w związku z czym odsetki wynoszą 1,89 zł;
- za luty 2015 pozwani uścili należność 25 lutego 2015 w związku z czym odsetki wynoszą 7,10 zł;
- za marzec 2015 pozwani uścili należność 24 marca 2015 w związku z czym odsetki wynoszą 5,52 zł;
- za kwiecień 2015 pozwani uścili należność 27 kwietnia 2015 w związku z czym odsetki wynoszą 6,71 zł;
- za maj 2015 pozwani uścili należność 21 maja 2015 w związku z czym odsetki wynoszą 3,95 zł;
- za czerwiec 2015 pozwani uścili należność 25 czerwca 2015 w związku z czym odsetki wynoszą 5,92 zł.

W lipcu 2015 pozwani wprawdzie nie uścili ani kwoty czynszu ani zaliczki na poczet opłat niezależnych od właściciela, jednakże powodowie dokonali zaliczenia na poczet zaległości kaucji w wysokości 1.440 zł, która powinna być zwrócona pozwanym 16 lipca 2015. Odsetki od kwoty 1.440 zł liczone od 11 lipca do 16 lipca 2015 wynoszą 2,37 zł.

Z kolei odsetki za sierpień 2015 liczone od 11 sierpnia 2015 do 26 października 2015 to kwota 30,38 zł. Łączna kwota skapitalizowanych odsetek umownych za opóźnienie to 74,25 zł.

Reasumując powyższe rozważania na zasadzone na rzecz powodów roszczenie składają się kwoty: 1.440 zł tytułem należności wynikających z umowy najmu z 21 sierpnia 2014 tj. kwota miesięcznego czynszu oraz zaliczki na opłaty niezależne od właściciela, kwota 279,51 zł tytułem rozliczenia niewiszczonych przez pozwanych opłat za media oraz 74,25 zł tytułem skapitalizowanych odsetek umownych, o czym orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Jak wynika z treści art. 380 § 2 k.c. w braku odmiennej umowy dłużnicy zobowiązani do świadczenia podzielnego są odpowiedzialni za jego spełnienie solidarnie, jeżeli wzajemne świadczenie wierzyciela jest niepodzielne. Natomiast według art. 688¹ § 1 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania (art. 688 1 § 2 k.c.). W niniejszej sprawie jako strony umowy najmu występowali wszyscy pozwani. Z tego względu Sąd uznał, że byli oni w równym stopniu i w taki sam sposób zobowiązani do wywiązywania się z nałożonych przedmiotową umową obowiązków. Dodatkowo, ich świadczenie pieniężne w postaci miesięcznego czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela ze swej natury jest świadczeniem podzielnym, w przeciwieństwie do niepodzielnego świadczenia powodów w postaci udostępnienia im do korzystania lokalu mieszkalnego. Z tego względu Sąd uznał, że po stronie pozwanych zachodzi solidarność w wypełnieniu przyjętego na nich zobowiązania i dlatego w punkcie I. sentencji wyroku orzeczono o solidarnym zasądzeniu od pozwanych na rzecz powodów należnych im kwot.

Orzeczenie w zakresie odsetek od zasądzanego świadczenia zapadło w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c., który stanowi, że 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. Zgodnie z § 2 jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.

Z powyższej regulacji wynika, że wysokość odsetek z tytułu opóźnienia może być określona umową albo też może wynikać z przepisów prawa. Stopa odsetek przewidzianych umową może przenosić wysokość odsetek ustawowych. Granicę wysokości odsetek wyznaczają przepisy o odsetkach maksymalnych (art. 481 § 2¹ k.c.). W razie zastrzeżenia w czynności prawnej stopy odsetek wyższych niż odsetki maksymalne za opóźnienie wierzycielowi należą się odsetki maksymalne (art. 481 § 2² k.c.).

Powodowie żądali na swoją rzecz odsetek maksymalnych za opóźnienie, jednakże Sąd, opierając się na treści postanowień umowy stron z 21 sierpnia 2014, wskazującej, że w razie opóźnień w zapłacie wynajmujący uprawniony był do pobrania odsetek w wysokości obliczonej jako iloczyn wysokości odsetek ustawowych i liczby 1,5 (§ 3 ust. 4 umowy) miał na uwadze, że do 31 grudnia 2015 przewidywana umową strona wysokość odsetek umownych przekraczała wysokość odsetek maksymalnych. Dlatego też za ten okres Sąd orzekł o odsetkach umownych w wysokości maksymalnej, to jest w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego. Natomiast w związku obowiązującą od 01 stycznia 2016 zmianą wysokości odsetek maksymalnych, określoną przez zmienione brzemienne przepisy art. 481 § 2¹ k.c. jako wartość, która w stosunku rocznym nie może przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (odsetki maksymalne za opóźnienie), przewidziane przez strony umowy odsetki umowne nie przewyższały wysokości odsetek maksymalnych, dlatego też Sąd orzekł, że za okres od 01 stycznia 2016 stanowią one 1,5 krotność odsetek ustawowych za opóźnienie.

Powodowie domagali się zasądzenia odsetek umownych za opóźnienie od całej kwoty roszczenia od 27 października 2015. Roszczenie to jednak mogło zostać uwzględnione jedynie w części, ze względów przywołanych poniżej.

Kwota 1.440 zł, stanowiąca należność z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela za sierpień 2015, była wymagalna 10 sierpnia 2015, a na żądanie pozwu składały się także odsetki za opóźnienie od tej kwoty skapitalizowane za okres od 11 sierpnia do 26 października 2015, stąd Sąd uznał za zasadne żądanie pozwu co do zasądzenia dalszych odsetek umownych za opóźnienie od 27 października 2015 do dnia zapłaty. Odnosząc się natomiast do żądania odsetkowego dotyczącego pozostałych kwot, składających się na żądanie pozwu Sąd przyjął, że roszczenie zapłaty kwoty 279,51 zł stało się wymagalne dopiero po upływie siedmiu dni od doręczenia pozwanym wezwania do zapłaty 29 października 2015 i z tego względu zasądził odsetki umowne od 06 listopada 2015 do dnia zapłaty. Jednocześnie należało uznać zarzut pozwanych co do tego, że odsetek od skapitalizowanych odsetek można dochodzić dopiero od dnia wniesienia pozwu, to jest od 09 listopada 2015. Powyższe znajduje potwierdzenie w treści art. 482 § 1 k.c., który stanowi, że od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy. Z tego względu roszczenie odsetkowe powodów w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

Ze względów powyższych orzeczono jak w punktach I. i II. sentencji wyroku.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania zapadło w oparciu o treść art. 100 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczonej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Powodowie ustąpili swojemu żądaniu jedynie z nieznaczonej części, dlatego Sąd zasądził na ich rzecz od pozwanych solidarnie całość poniesionych przez nich kosztów procesu w wysokości 30 zł (opłata sądowa od pozwu).