

Sygnatura akt XI C 2040/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 15 października 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Wojnar

Protokolant: Agnieszka Peregudów

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 października 2015 r. we W.

sprawy z powództwa Z. B., J. B.

przeciwko A. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. M. (1) na rzecz powodów Z. B., J. B. kwotę 3.150 zł (trzy tysiące sto pięćdziesiąt złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 178,10 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

### UZASADNIENIE

W dniu 14 września 2010 r. Z. B. i J. B., właściciele budynku mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), zawarli z A. M. (1), prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Klub (...), umowę najmu tego budynku na czas określony od dnia 1 października 2010 r. do dnia 30 czerwca 2013 r.

W umowie strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 4.400 zł płatny z góry do dziesiątego dnia za dany miesiąc. Na zabezpieczenie wszelkich roszczeń wynajmującego z tytułu najmu A. M. (1) zobowiązała się zapłacić kaucję w kwocie 5.000 zł.

Zgodnie z umową stronom przysługiwał dwumiesięczny okres wypowiedzenia. Jednocześnie w umowie zamieszczono zapis o treści „W przypadku, gdy najemca wypowie umowę w okresie od 1 października 2010 r. do 31 czerwca 2013 r. najemca jest zobowiązany do zachowania trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Wszelkie zmiany warunków umowy wymagały pod rygorem nieważności formy pisemnej.

W dniu 3 stycznia 2011 r. strony umowy zawarły aneks, w którym ustaliły, że od 1 kwietnia 2011 r. do 30 czerwca 2013 r. czynsz wyniesie 4.200 zł.

(dowód: - umowa najmu wraz z aneksem, k. 7-13;

- informacja z (...), k. 70)

We wrześniu 2012 r. A. M. (2) prowadziła z Z. B. – drogą elektroniczną – negocjacje w celu obniżenia wysokości czynszu.

W mailu z dnia 14 września 2012 r. Z. B. zaproponowała A. M. dwie opcje:

1. za miesiąc wrzesień br- 2.700 zł, natomiast różnica 800 zł (3.500 – 2.700 zł) do uregulowania w późniejszym terminie może być w ratach lub 3.200 zł

2. od miesiąca października br. 3.500 zł.

W odpowiedzi na tę propozycję A. M. (2) poinformowała, że „nie bardzo nas ratuje Pani propozycja ponieważ rozłożenie nam 800 zł i tak spowoduje iż będziemy musieli skądś zabrać aby Pani zapłacić. (...) Dlatego pozwalam sobie złożyć jeszcze jedną propozycję co do września, październik akceptujemy. A za miesiąc wrzesień proponuję 3.000,00”.

Z. B. odpisała „Pani A. wrzesień 3.100,00”.

(dowód: - korespondencja elektroniczna stron, k. 64-69;

- zeznania P. M., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2015 r.

Pismem z dnia 26 listopada 2012 r. A. M. (2) złożyła oświadczenie, że z dniem 30 listopada 2012 r. wypowiada umowę najmu.

Z dniem 30 listopada 2012 r. A. M. (2) rozwiązała umowę dostarczania paliwa gazowego do lokalu przy ul. (...) we W..

Na przełomie listopada/grudnia 2012 r. A. M. (2) opróżniła zajmowany budynek, zakreślając ogrzewanie w budynku.

(bezsporne, a nadto dowód:

- wypowiedzenie umowy najmu, k. 14;

- pismo (...), k. 71;

- zeznania P. M., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2015 r.

W dniu 2 lutego 2013 r. A. M. (2) oraz Z. i J. B. podpisali protokół zdawczo-odbiorczy licznika elektrycznego.

(dowód: - protokół zdawczo-odbiorczy licznika, k. 63)

W dniu 7 lutego 2013 r. nastąpił odbiór budynku przez właścicieli. W protokole wskazano, że od dnia 30 listopada 2012 r. do dnia 29 stycznia 2013 r. wyłączony został piec centralnego ogrzewania. Dnia 29 stycznia 2013 r. w obecności stron umowy najmu i hydraulika włączono piec, stwierdzono wówczas zamarznięcie wody w rurach oraz uszkodzenie rur.

W dniu 7 lutego 2013 r. protokół odbioru został podpisany przez Z. B. i J. B., natomiast A. M. (1) podpisała protokół w późniejszym terminie.

(dowód: - protokół odbioru z 7.02.2013 r., k. 15-16, 61-62;

- zeznania P. M., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2015 r.;

- zeznania A. G., protokół rozprawy z dnia 20 maja 2015 r.;

- przesłuchanie pozwanej, protokół rozprawy z dnia 20 maja 2015 r.)

W nieustalonym terminie Z. B. i J. B. sporządzili drugi protokół odbioru, który Z. B. datowała na dzień 6 marca 2013 r.

W protokole Z. B. wskazała, opisując stan techniczny lokalu: listwy od założonych kabli do zdjęcia, uszkodzone schody, malowanie ścian, a całkowity koszt usterek – 1.550 zł.

Pod protokołem Z. B. zapisała, że najemca nie wyraża zgody na podpisanie protokołu.

(dowód: - protokół odbioru z 6.03.2013 r., k. 18-19;

- przesłuchanie powódki, protokół rozprawy z dnia 20 maja 2015 r.)

Za dostawę gazu do budynku przy ul. (...) we W. (...)

i (...) S.A. (dalej (...)) w okresie od 1 grudnia 2012 r. do 5 lutego 2013 r. wystawiło fakturę na kwotę 513,61 zł, a za okres od 5 lutego 2013 r. do dnia 6 marca 2013 r. na kwotę 464,99 zł.

(dowód: - faktury (...), k. 21-22)

Naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnej i lokalizacja uszkodzenia wskutek zakręcenia ogrzewania przez A. M. (2) wyniosła łącznie 1.264,55 zł.

(dowód: - pismo z dnia 6.02.2013 r., k. 23;

- pismo hydraulika z dnia 26.02.2013 r., k. 24;

- paragony fiskalne, k. 25)

Z. B. i J. B. sporządzili w dniu 14 lutego 2013 r. pismo, w którym zwracali się do A. M. (2) o wskazanie daty przekazania domu.

Pismem z dnia 18 marca 2013 r. Z. B. i J. B. wezwali A. M. (2) do zapłaty w terminie 3 dni kwoty 15.593,14 zł, na którą składały się następujące należności pomniejszone o zapłaconą kaucję w kwocie 5.000 zł:

- zaległy czynsz za listopad i grudzień 2012 r. oraz styczeń 2013 r. po 4.200 zł za każdy miesiąc,

- należność za bezumowne korzystanie za luty 2013 r. w wysokości 4.200 zł,

- koszty z faktur z (...) za okres od 5 lutego do 6 marca 2013 r. w kwocie 464,99 zł i za okres od 1 grudnia 2012 r. do 5 lutego 2013 r. w kwocie 513,61 zł

- koszty naprawy instalacji wodnej – 1.264,55 zł,

- koszt usunięcia usterek stwierdzonych protokołem z dnia 6 marca 2013 r.

(dowód: - pismo powodów z dnia 18.03.2013 r., k. 20;

- pismo powodów z dnia 14.02.2013 r., k. 126)

Wezwanie do zapłaty Z. B. i J. B. ponowili w dniu 10 kwietnia 2014 r. (doręczone w dniu 23 kwietnia 2014 r.), wyznaczając A. M. (2) termin trzech dni na spełnienie świadczenia.

W odpowiedzi A. M. (2) wskazała, że:

- lokal był użytkowany do dnia 1 grudnia 2013 r.

- dnia 29 stycznia 2013 r. hydraulik pod nadzorem właścicieli podjął prace remontowe, dlatego też czynsz i rachunki zostaną uregulowane do dnia 29 stycznia 2013 r.

- z uwagi na maila z dnia 14 września 2012 r. czynsz od października 2012 r. wynosił 3.500 zł

- koszt naprawy instalacji wodnej oraz koszt z faktury (...) na kwotę 513,61 zł zostanie zwrócony,

- protokół z dnia 6 marca 2013 r. nie jest jej znany.

(dowód: - korespondencja stron, k. 26-42, k. 119-125)

W dniu 4 czerwca 2013 r. A. M. (2) wpłaciła na rachunek Z. i J. B. kwotę 7.278,15 zł, obejmującą czynsz za listopad 2012 -styczeń 2013 r. w kwocie 3.500 zł za każdy miesiąc, opłatę za fakturę w kwocie 513,60 zł oraz koszt naprawy instalacji wodnej – 1.264,55 zł.

(bezsporne, a nadto dowód:

- pismo pozwanej, k. 119-125

- potwierdzenie przelewu, k. 60)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z zeznań malarza, albowiem – wobec niewskazania jego danych osobowych i adresowych – dowodu tego nie dało się przeprowadzić.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Podstawę prawną żądania strony powodowej stanowią art. 659 § 1 k.c., 669 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. Stosownie do pierwszego z powołanych przepisów przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W myśl art. 669 § 1 i 2 k.c. najemca jest obowiązany uiszczać czynsz

w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest natomiast 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 nie oznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca. Zgodnie z art. 675 § 1 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Nadto, podstawę żądania powodów stanowiły przepisy art. 225 k.c.

w zw. z art. 224 k.c. oraz art. 471 k.c.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że strony wiązała umowa najmu budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W., na mocy której został ustalony czynsz w wysokości 4.200 zł. Bezsporne jest także, że pozwana uiściła kaucję w kwocie 5.000 zł oraz po rozwiązaniu umowy kwotę 7.278,12 zł tytułem należności związanych z wynajmowanym lokalem.

Spór stron dotyczył skuteczności wypowiedzenia umowy przez pozwaną, wysokości należnego czynszu za okres wypowiedzenia, istnienia dochodzonego roszczenia i jego wymagalności.

Odnosząc się do kwestii wysokości umówionego czynszu bezsporne jest, że strony w drodze aneksu do umowy najmu czynsz ten ustaliły na poziomie 4.200 zł za okres od dnia 1 kwietnia 2011 r. do końca obowiązywania umowy, a nadto, że zmiana umowy wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W zasadzie poza sporem jest też to, że strony w trakcie trwania umowy drogą elektroniczną negocjowały zmianę umowy, ustalając wysokość czynszu od października 2012 r. na kwotę 3.500 zł. Wynika to jednoznacznie z treści korespondencji elektronicznej. Ustalenie przez stron wysokości czynszu nie oznacza jednak, że doszło do zmiany umowy w tym zakresie. Przeciwnie, z uwagi na zastrzeżoną przez strony formę pisemną ad solemnitatem dla zmian umowy, zmiana umowy była nieważna i mogła „wiązać” ewentualnie strony jedynie na zasadach grzecznościowych, tzw. gentlemen's agreement, tzn. jeżeli najemca płaci umówiony czynsz w nowouzgodnionej wysokości, wynajmujący nie ma wobec niego żadnych roszczeń

z tego tytułu; jeżeli jednak czynsz nie jest opłacany, uzgodnienie to nie obowiązuje. Takie ustalenia potwierdzają nie tylko dowód z przesłuchania powódki, ale również fakt, że wcześniejsza zmiana wysokości czynszu została sformalizowana sporządzonym w formie pisemnej aneksem.

Tym samym, należy uznać, że w okresie od 1 kwietnia 2011 r. do dnia 30 czerwca 2013 r. **pozwana była zobowiązana uiszczać czynsz w kwocie 4.200 zł**, a odmienne ustalenia stron były nieważne lub stanowiły tylko formę ich negocjacji albo porozumienie grzecznościowe.

Kwestią sporną był między stronami okres obowiązywania umowy. Według pozwanej umowa została rozwiązana z dniem 30 listopada 2012 r. Ponieważ jednak pozwana – wbrew art. 232 k.p.c. - nie udowodniła istnienia przesłanek do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym uznać należało, że umowa została rozwiązana z końcem okresu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2013 r. Wprawdzie umowa wskazywała dwa różne terminy wypowiedzenia (dwumiesięczny i trzymiesięczny), niemniej stanowiska stron w niniejszej sprawie, w tym data zdania lokalu przez pozwaną, fakt, że powodowie dochodzili czynszu za okres wypowiedzenia obejmujący tylko grudzień 2012 r. i styczeń 2013 r., a pozwana za ten okres uregulowała częściowo zaległości, wskazują, że strony przyjęły w umowie **dwumiesięczny okres wypowiedzenia**.

Spór stron dotyczył także daty zdania powodom lokalu przez pozwaną. Pozwana podnosiła i dowodziła, że lokal opuściła w dniu 30 listopada 2012 r., a jego formalny odbiór nastąpił w dniu 7 lutego 2013 r. Twierdzenia te potwierdzają zeznania jej męża, protokół zdawczo-odbiorczy licznika elektrycznego oraz protokół zdawczo-odbiorczy datowany na dzień 7 lutego 2013 r., przedłożony przez pozwaną i dołączony do sprzeciwu od nakazu zapłaty, który został podpisany nie tylko przez pozwaną, ale również przez powodów. Twierdzenia te korespondują również z zeznaniami A. G., który wykonywał na przelomie stycznia/lutego 2013 r. remont instalacji wodnej w spornym budynku. Świadek ten zeznał bowiem, że w czasie remontu nie była prowadzona żadna działalność i nie było w nim żadnych ludzi.

Powodowie twierdzili natomiast, że powódka zdała budynek dopiero w marcu 2013 r., w lutym odmówiła bowiem podpisania protokołu. Protokołu nie podpisała również w dniu 6 marca 2013 r., ale zdała wówczas klucze do budynku. Mimo podniesionych twierdzeń i stanowiska pozwanej, twierdzenia powodów nie zostały jednakże w żaden sposób wykazane. Przedłożone przez nich protokoły nie zawierają podpisu pozwanej, a nadto zostały datowane przez powódkę, co uniemożliwia poczynienie na ich podstawie ustaleń odmiennych od twierdzeń pozwanej. Wprawdzie logiczna jest argumentacja powodów, że gdyby lokal został zdany w lutym, zbędny byłby protokół z dnia 6 marca 2013 r. i powodowie nie musieliby wzywać pismem z dnia 14 lutego 2013 r. pozwanej do wydania lokalu, niemniej – z uwagi na ww. ustalenia i dowody (w szczególności podpisany przez obie strony protokół z dnia 7 lutego 2013 r., przedstawiony przez pozwaną) – nie jest to wystarczające do przyznania racji powodom.

W tej sytuacji za udowodnione należy uznać, iż pozwana zdała wynajmowany lokal w dniu 7 lutego 2013 r. Tym samym, pozwana powinna była zapłacić powodom czynsz za okres listopada 2012 – styczeń 2013 r. oraz odszkodowanie za bezumownego korzystanie z lokalu (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c.) przez 7 dni lutego. Pozwana zapłaciła jednak tylko kwotę 7.278,15 zł, obejmującą m.in. czynsz za listopad 2012 -styczeń 2013 r. w kwocie 3.500 zł za każdy miesiąc. Za wskazany okres **powinna zatem dopłacić** – przy uwzględnieniu wyżej dokonanych ustaleń – kwotę 700 zł za każdy miesiąc, tj. kwotę **2.100 zł**. Nadto, powinna również zapłacić powodom odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Wysokość tego odszkodowania winna odpowiadać wysokości dotąd opłacanego przez pozwaną czynszu, tj. kwocie 4.200 zł za miesiąc. Skoro pozwana wydała powodom najmowany lokal dopiero w dniu 7 lutego 2013 r., **powinna zapłacić odszkodowanie w wysokości 1.050 zł** (4.200 zł/28 dni x 7 dni).

Powyższe przesądza również, że pozwana zobowiązana była ponieść koszty dostawy gazu w tym okresie, tj. kwotę 513,61 zł. W sprawie bezsporne jest, że pozwana kwotę tę wpłaciła przed wytoczeniem powództwa, wpłacając kwotę 7.278,15 zł. Wpłata ta objęła także koszt naprawy instalacji wodnej

w wysokości 1.264,55 zł.

W tych okolicznościach brak jest natomiast podstaw do obciążenia pozwanej zarówno odszkodowaniem za bezumowne zajmowanie budynku oraz kosztami dostawy gazu za okres od dnia 8 lutego do 6 marca 2013 r., powodowie nie wykazali bowiem, jak to wskazano wyżej, że pozwana zajmowała wówczas ich budynek. Nadto, za nieudowodnione uznać należało roszczenie o zapłatę kosztów remontu

w kwocie 1.550 zł. Na tę okoliczność powodowie nie przedłożyli żadnego dowodu, ograniczając się jedynie do podniesienia gołosłownych twierdzeń, że – w związku pozostawieniem przez pozwaną lokalu w stanie pogorszonym – prace remontowe wyniosły 1.550 zł. Jedyny dowód na tę okoliczność (zeznania malarza) został oddalony, albowiem nie dało się go przeprowadzić – powodowie nie podali danych osobowych i adresowych tego świadka.

Z tych przyczyn na podstawie wskazanych wyżej przepisów Sąd w punkcie I tenoru wyroku zasądził od pozwanej kwotę 3.150 zł (2.100 zł brakującego czynszu za okres listopad 2012 r. - styczeń 2013 r. + 1.050 zł odszkodowania za bezumownego korzystanie z lokalu przez pierwsze 7 dni lutego 2013 r.), w punkcie II oddalając powództwo w niewykazanym zakresie.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł w oparciu o art. 481 § 1 k.c., art. 669 § 2 k.c. i § 6 ust. 2 umowy (co do roszczenia o zaległy czynsz) oraz art. 455 k.c. (co do roszczenia odszkodowawczego).

W niniejszej sprawie powodowie w wezwaniu do zapłaty wskazali dla wszystkich żądań jeden termin zapłaty, domagając się zapłaty w terminie 3 dni od dnia doręczenia wezwania. Sąd zasądził zatem odsetki od tej właśnie daty, oddalając w pozostałym zakresie żądanie.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zawarte w punkcie III sentencji wyroku oparto na art. 100 zd. 1 k.p.c. Zgodnie z nim w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. W myśl postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1987 r., sygn. akt I CZ 126/87, obliczenie należności z tytułu stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu polega na ustaleniu stosunku wartości roszczenia uwzględnionego do dochodzonego, a następnie na podziale sumy kosztów obu stron odpowiednio do powyższego ustalenia. Otrzymany wynik stanowi kwotowy udział każdej ze stron w sumie ich kosztów. Jeżeli koszty poniesione przez stronę przewyższają tak obliczony udział - różnica podlega zasądzeniu od strony przeciwnej.

Powodowie, z uwagi na oddalenie powództwa ponad kwotę 3.150 zł, wygrali sprawę w 38 %, a ponieśli koszty procesu w postaci opłaty sądowej od pozwu wysokości 300 zł, koszt wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 1.200 zł oraz opłatę od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Pozwana natomiast poniosła koszty pełnomocnika w kwocie 1.217 zł. Tym samym, skoro powodowie przegrali sprawę w 62 %, powinna ona ponieść 62 % wszystkich kosztów, czyli 1.695,08 zł. Natomiast pozwana, jako przegrywająca w 38 %, powinna ponieść 38 % wszystkich kosztów, tj. 1.038,92 zł. Tymczasem powodowie ponieśli o 178,10 zł za mało obciążających ją kosztów, a pozwana o taką kwotę za dużo. Wobec powyższego Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanej tę kwotę.

Dla tych motywów Sąd orzekł jak w wyroku.