

Sygn. akt I C 936/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Małgorzata Michalska-Księżyk

Protokolant: starszy protokolant sądowy Wioletta Bartoń

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2013 r. na rozprawie sprawy

z powództwa A. M., M. M.

przeciwko K. B.

o zapłatę

1 zasądza od pozwanej K. B. na rzecz solidarnych powodów A. M., M. M. kwotę 1 540,05 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset czterdzieści złotych 05/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 11.01.2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu ;

1 dalej idące powództwo oddala.

Sygn. akt IC 936/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26.07.2012r. (data wpływu do sądu), A. M. i M. M. wystąpili przeciwko K. B. z żądaniem zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów kwoty 1.660,05zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od następujących kwot i dat:

od kwoty 1.320zł od dnia 11.01.2011r. do dnia zapłaty,

od kwoty 128,05zł od dnia 11.01.2011r. do dnia zapłaty,

od kwoty 212zł od dnia 11.01.2011r. do dnia zapłaty

oraz o zasądzenie od K. B. na rzecz inicjujących postępowanie kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego A. M. i M. M. podnieśli, iż w dniu 27.09.2010r. pomiędzy powodami a pozwaną doszło do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...). Zgodnie z §7 rzeczonoego kontraktu, K. B. zobowiązała się do uiszczania na rzecz wynajmujących czynszu w wysokości 1.200zł w formie gotówkowej, za pisemnym pokwitowaniem, w terminie do 10-ego dnia każdego miesiąca. Jak wynika z treści uzasadnienia pozwu, w dniu 10.10.2012r., wynajmujący wypowiedzieli najemcy dotychczasową wysokość miesięcznej stawki czynszu, wskazując nową jej wysokość tj. 1.320zł. W miesiącu styczniu 2011r. K. B. nie uiściła na rzecz powodów należnego czynszu, nadto nie wpłaciła na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwoty 128zł tytułem utrzymania nieruchomości wspólnej w miesiącu styczniu 2011r. oraz nie uiściła I raty podatku od nieruchomości w kwocie 212zł na rzecz Gminy K.. W dalszej części uzasadnienia pozwu powodowie podnieśli, iż wskazany w pozwie początkowy termin naliczania

odsetek przypada na dzień następujący po ostatecznym dniu, w którym pozwana zobowiązana była do uregulowania poszczególnych płatności.

W dniu 28.08.2012r., pod sygn. akt I Nc 1597/12, Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu wydał w postępowaniu upominawczym nakaz zapłaty zgodny z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 08.11.2012r. (data wpływu do sądu), K. B. zaskarżyła w całości nakaz zapłaty z dnia 28.08.2012r.

W uzasadnieniu powyższego, K. B.za bezsporny uznała fakt zawarcia przez strony w dniu 27.09.2010r. umowy najmu lokalu użytkowego położonego w K.przy (...). Jak wskazała pozwana, wywiązując się ze zobowiązań finansowych wobec wynajmujących, ww. co miesiąc przekazywała A. M.w formie gotówkowej kwotę 1.200zł tytułem czynszu najemnego (także za okres styczeń 2011r.) oraz terminowo uiszczala opłaty dodatkowe (za media oraz tytułem należnego podatku od nieruchomości). Jak wynika z treści uzasadnienia sprzeciwu, A. M.odmawiał wystawienia pozwanej pokwitowania zapłaty, podniosła również, iż opłaty należne wynajmującym przekazywała w obecności S. G.oraz członków rodziny A. M..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27.09.2010r. pomiędzy A. M.i M. M.jako wynajmującymi oraz K. B.jako najemcą doszło do zawarcia, na czas określony - 12 miesięcy, umowy najmu lokalu użytkowego położonego w K.przy ul. (...), składającego się z trzech pomieszczeń i łazienki o łącznej powierzchni 38,35m². Zgodnie z treścią §7 ust. 1 i 2 umowy, K. B.zobowiązała się do uiszczania na rzecz wynajmujących czynszu najemnego w wysokości 1.200zł w terminie do 10-ego dnia każdego miesiąca. Niezależnie od ww. kwoty czynszu, po myśli §6 umowy, najemczyni zobowiązała się do pokrywania kosztów zużytej przez siebie energii elektrycznej, gazu i wody, nadto do uiszczania wynajmującym należnych Wspólnocie Mieszkaniowej opłat tytułem utrzymania nieruchomości wspólnej w kwocie128 miesięcznie oraz podatku od nieruchomości w wysokości 54zł miesięcznie.

W treści §7 ust. 3 umowy, wynajmujący zastrzegli sobie prawo do podwyższenia czynszu najemnego, a to na podstawie pisemnego zawiadomienia doręczonego najemcy najpóźniej na miesiąc przed terminem zmiany.

(dowody:

umowa najmu z dnia 27.09.2010r. – k4,

protokół przekazania lokalu z dnia 27.09.2010r. – k5,

rachunek (...) z dnia 01.10.2010r. – k6,

decyzja z dnia 01.02.2011r. w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości za 2011r. – k7,

zeznania powoda A. M. – k27-28,

zeznania pozwanej K. B. – k28)

Dnia 30.09.2010r. powodowie przekazali lokal pozwanej. K. B. uiściła na rzecz wynajmujących kaucję w wysokości kwoty 1.500zł.

W dniu 11.10.2010r. A. M.nadał w Placówce Pocztovej pismo z dnia 10.10.2010r. adresowane do K. B., wypowiadające najemczyni wysokość stawki dotychczasowego czynszu i ustalające od dnia 01.11.2010r. nową miesięczną stawkę czynszu na poziomie kwoty1.320zł. **(dowody:**

wypowiedzenie wysokości czynszu z dnia 10.10.2010r. – k8,

zeznania powoda A. M. – k27-28,

zeznania pozwanej K. B. – k28)

Pozwana nie uregulowała należności czynszowych za styczeń 2011r., jak również nie wniosła należnej Wspólnocie Mieszkaniowej opłaty tytułem zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 128zł oraz pierwszej raty podatku od nieruchomości w kwocie 212zł.

(dowody:

zeznania powoda A. M. – k27-28,

częściowo zeznania świadka S. G. – k32)

Umowa z dnia 27.09.2010r. uległa rozwiązaniu, wskutek upływu okresu jej obowiązywania. Dnia 8.03.2011r. strony podpisały protokół zdawczo-odbiorczy przekazania lokalu właścicielom.

(dowody:

zeznania powoda A. M. – k27-28,

zeznania świadka S. G. – k32)

Przeciwko K. B., powodowie zainicjowali postępowania o zapłatę należności czynszowych i innych opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), wynikających z tego samego stosunku najmu, dotyczących pozostałych okresów trwania umowy z dnia 27.09.2010r., w sprawach opatrzonych sygn. akt: IC 973/12, IC 889/12, INc 1767/12, INc 1151/12, INc 740/12, INc 1794/12, INc 84/12.

(dowody:

akta sprawy: IC 973/12, IC 889/12, INc 1767/12, INc 1151/12, INc 740/12, INc 1794/12, INc 84/12 – załączniki do akt)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić w części.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż poza sporem leży okoliczność zawarcia w dniu 27.09.2010r. przez A. M. i M. M. oraz K. B. umowy najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...).

Istota niniejszego sporu sprowadzała się do ustalenia, czy pozwana, będąc zobowiązaną z tytułu umowy najmu, uściła na rzecz wynajmujących należny czynsz oraz opłaty należne Wspólnocie Mieszkaniowej tytułem zarządu nieruchomością wspólną za okres styczeń 2011r., a także daninę publicznoprawną w postaci pierwszej raty podatku od nieruchomości za rok 2011r., a nadto, czy w realiach przedmiotowej sprawy doszło do skutecznego wypowiedzenia K. B. czynszu najemnego przez A. M. i M. M..

Wedle treści 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. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju (§ 2). W myśl zaś art. 669 § 1 k.c., najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

Zgodnie z treścią §7 ust. 1 i 2 umowy, K. B.zobowiązała się do uiszczania na rzecz wynajmujących czynszu najemnego w wysokości 1.200zł w terminie do 10-ego dnia każdego miesiąca. Niezależnie od ww. kwoty czynszu, po myśli §6 umowy, najemczyni zobowiązała się do pokrywania kosztów zużytej przez siebie energii elektrycznej, gazu i wody,

nadto do uiszczania należnych Wspólnocie Mieszkaniowej opłat tytułem utrzymania nieruchomości wspólnej w kwocie 128 miesięcznie oraz podatku od nieruchomości w wysokości 54zł miesięcznie.

Inicjując postępowanie w niniejszej sprawie, A. M. i M. M. stanęli na stanowisku, iż pozwana nie uiściła należnego czynszu najemnego oraz opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej za miesiąc styczeń 2011r., a nadto pierwszej raty podatku od nieruchomości za rok 2011r.

Powyższemu sprzeciwiła się K. B., podnosząc, iż z uchybieniem terminu płatności wynikającego z §7 ust. 2 umowy z dnia 27.09.2010r., około połowy stycznia, przekazała A. M. w lokalu stanowiącym przedmiot najmu, sumę 1.390,05zł, obejmującą: czynsz najemny w wysokości 1.200zł, koszty utrzymania lokalu w wysokości 128,05zł oraz podatek od nieruchomości w wymiarze miesięcznym w kwocie 62zł. Jednocześnie pozwana zarzuciła powodowi odmowę wydania pokwitowania potwierdzającego wysokość uiszczonych tytułem najmu kwoty.

Wedle regulacji wynikającej z art. 462 § 1 k.c., dłużnik, spełniając świadczenie, może żądać od wierzyciela pokwitowania tak w chwili spełnienia świadczenia, jak i później. Dłużnik może żądać pokwitowania w szczególnej formie, jeżeli ma w tym interes (§2). Koszty pokwitowania ponosi dłużnik, chyba że umówiono się inaczej (§ 3). W dalszej kolejności Kodeks cywilny przewiduje możliwość powstrzymania się dłużnika ze spełnieniem świadczenia w sytuacji, kiedy wierzyciel odmawia wydania pokwitowania, jak również możliwość złożenia przez zobowiązanego przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (art. 463 k.c.). Pokwitowanie to oświadczenie woli wierzyciela lub upoważnionej przez niego osoby, wydane do rąk dłużnika, zawierające poświadczenie, że dłużnik świadczenie spełnił oraz wskazujące dług, na poczet którego świadczenie zostało spełnione (por. wyrok SN z dnia 20 listopada 2007 r., II PK 81/2007, OSNP 2009, nr 1-2, poz. 5). Jeżeli wierzyciel odmawia wydania pokwitowania, w rażący sposób narusza obowiązek współdziałania ciążącego na nim z mocy art. 354 § 2 k.c.

Powyżej wskazanym uprawnieniom dłużnika ustawodawca nadał charakter alternatywny i tylko od zobowiązanego zależy, które z nich wybierze, zważywszy przy tym na naturalną niemożność złożenia wszelkich świadczeń do depozytu sądowego. Wskazać przy tym należy, iż powstrzymanie się przez dłużnika w opisywanych okolicznościach ze spełnieniem świadczenia, nie naraża dłużnika na zarzut opóźnienia w wykonaniu zobowiązania. Zarzut zwłoki w tym przypadku należy postawić wierzycielowi, który odmawia dokonania czynności, od której uzależnione jest spełnienie świadczenia przez dłużnika. Z kolei złożenie przez dłużnika przedmiotu do depozytu sądowego wywołuje z jego punktu widzenia skutki tożsame ze spełnieniem świadczenia.

Ciężar dowodu wykonania zobowiązania spoczywa na dłużniku zgodnie z ogólną regułą zawartą w art. 6 k.c. Dłużnik powinien zatem wykazać, że spełnił świadczenie. Jeżeli dłużnik żąda od wierzyciela pokwitowania, wierzyciel zobowiązany jest do jego wydania. Ustawodawca nałożył więc na wierzyciela obowiązek, aby ułatwić dłużnikowi przeprowadzenie dowodu wykonania zobowiązania poprzez dostarczenie dłużnikowi środka dowodowego w postaci pokwitowania.

Sprzeciwiając się stanowisku powodów, pozwana podniosła, iż A. M., pomimo jej stanowczego żądania, odmówił wydania pokwitowania uiszczenia wobec wynajmujących należności za miesiąc styczeń 2011r. Wskazać jednak należy, iż pozwana dysponowała instrumentami prawnymi służącymi zabezpieczeniu jej interesów jako dłużnika tj. możliwością powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia do chwili otrzymania pokwitowania bądź złożenia należnej tytułem najmu kwoty do depozytu sądowego. Co więcej, K. B. mogła dokonać zapłaty na rzecz powodów drogą przelewu bankowego, zaś wobec niedysponowania numerem rachunku bankowego wynajmujących, za pośrednictwem przekazu pocztowego – na adres zamieszkania A. M. i M. M.. Tymczasem najemczynie nie skorzystała z żadnej z ww. dróg uzyskania potwierdzenia uregulowania należności finansowych wobec właścicieli lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...), a więc wykazała się nienależytą starannością w zakresie dbałości o swoje interesy wynajmującego (k.c. w licznych przepisach nakłada na strony stosunków umownych obowiązek staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju), narażając się tym samym na niemożność dowodzenia w skierowanym przeciwko niej postępowaniu sądowym o zapłatę.

Co prawda K. B. podniosła, iż świadkiem przekazywania A. M. należności za okres styczeń 2011r. była jej siostra S. G., jednakże przesłuchiwana na rozprawie w dniu 31.01.2013r. w charakterze świadka siostra powódki podniosła, iż nie była naocznym świadkiem wręczenia powodowi pieniędzy przez pozwaną, albowiem w omawianym momencie znajdowała się w innym pomieszczeniu sklepu (łazienka). Świadek słyszała jedynie, jak A. M. deklarował pozwanej przekazanie dokumentu potwierdzającego zapłatę. Wskazany środek dowodowy, nie może zatem, w ocenie sądu, w sposób niewątpliwy potwierdzać wersji zdarzeń przedstawianej przez pozwaną, albowiem kluczowy dla niniejszego postępowania moment uiszczenia powodowi opłaty nie został potwierdzony przez S. G..

W świetle powyższego sąd nie miał wątpliwości, iż roszczenie objęte żądaniem pozwu jest uzasadnione co do zasady.

Odnosząc się zaś do żądanej przez A. M. i M. M. kwoty czynszu, wskazać należało, iż w ocenie sądu, wynajmujący nie dokonali skutecznego wypowiedzenia K. B. stawki czynszu.

Wedle treści art. 61 § 1 k.c., oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Artykuł 61 k.c. pozwala ustalić, w jakiej chwili oświadczenie woli może być uznane za złożone. Kwestia ta ma pierwszoplanowe znaczenie. Po pierwsze, złożenie oświadczenia wyznacza moment, od którego autor oświadczenia może być uznany za związanego wyrażoną przez siebie wolą, po drugie zaś, precyzyjne ustalenie chwili złożenia oświadczenia może być niezbędne dla stwierdzenia, czy nastąpiło to z zachowaniem obowiązującego w danym przypadku terminu. Należy przy tym pamiętać, że samo złożenie oświadczenia nie przesądza jeszcze, czy będzie ono ważne i wywoła oczekiwane przez autora skutki prawne. Dodatkowo, oświadczenia z pewnością nie uznajemy za skuteczne, jeżeli w świetle obowiązujących przepisów w ogóle nie zostało złożone. Regulując kwestię składania oświadczeń woli, polski ustawodawca przyjął tzw. kwalifikowaną teorię doręczenia, zgodnie z którą oświadczenie uznajemy za złożone z chwilą, gdy dotarło do adresata w taki sposób, że ten mógł zapoznać się z jego treścią. Koncepcja ta, która najlepiej realizuje postulat pewności obrotu, obejmując dwa wzajemnie sprzężone elementy (dwie przesłanki). Nie wystarczy zatem dojście oświadczenia do adresata (doręczenie), ale konieczna jest także możliwość zapoznania się z jego treścią. Można powiedzieć, że przyjęta teoria należycie uwzględnia interesy zarówno autora oświadczenia, jak i podmiotu, do którego jest ono kierowane. Z jednej zatem strony, niezbędne jest, aby oświadczenie dotarło do celu, dając możliwość zapoznania się z nim - w tym przejawia się ochrona adresata. Z drugiej zaś strony, autor oświadczenia, który je prawidłowo skierował, nie musi dowodzić, że ten, do kogo oświadczenie było adresowane, faktycznie się z nim zapoznał. Ryzyko w tym zakresie spoczywa na odbiorcy oświadczenia. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2012 r., sygn., II CSK 655/11, opubl. LEX nr 1228436, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012 r., sygn. V CSK 215/11 opubl. LEX nr 1212829)

Powołując się na okoliczność wypowiedzenia najemczynie czynszu najemnego, A. M. i M. M. przedłożyli kserokopię pisma z dnia 10.10.2010r. ustalającego, w swojej treści, nową stawkę czynszu na poziomie kwoty 1.320zł wraz z kserokopią nadania listu przesyłką poleconą. W ocenie sądu przyjęta przez powodów forma złożenia pozwanej oświadczenia woli nie spełnia przesłanek, o których mowa art. 61 § 1 k.c. Jakkolwiek przyjęć należało, iż A. M. drogą pocztową nadał skierowane do K. B. pismo wypowiadające pozwanej dotychczasową stawkę czynszu, nie można w sposób pewny uznać, iż pismo to dotarło do wynajmującej w sposób pozwalający jej na zapoznania się z jego treścią. W ocenie sądu, celem zapewnienia pozwanej możliwości odebrania złożonego przez wynajmujących oświadczenia woli, powodowie winni skierować do pozwanej przesyłkę za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Tylko tak dokonane wypowiedzenie stawki czynszu daje, w ocenie organu orzekającego, pewność, iż pozwana mogła zapoznać się z treścią doręczonego jej pisma, zaś ryzyko jego zignorowania, obarczałoby wyłącznie K. B.. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28.10.2011r. (sygn. akt VI ACa 445/11, opubl. LEX nr 1171446), powstały dowód nadania listu poleconego nie jest dowodem doręczenia go adresatowi.

Mając powyższe na uwadze, sąd zasądził od K. B. na rzecz A. M. i M. M. solidarnie kwotę 1.540,05zł, obejmującą: czynsz najemny za miesiąc styczeń 2011r. w wysokości 1.200zł, opłaty tytułem zarządu nieruchomością wspólną za miesiąc styczeń 2011r. w kwocie 128,05zł oraz pierwszą ratę podatku od nieruchomości za rok 2011r. w kwocie 212zł (wysokość dwóch ostatnich należności została przez powodów wykazana rachunkiem nr (...) z dnia 01.10.2010r. wystawionym

przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w K.oraz decyzją Prezydenta Miasta z dnia 01.02.2011r. w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości za 2011 rok).

Na podstawie art. 481 §1 i 2 k.c., wraz z kwotą główną, sąd zasądził na rzecz powodów ustawowe odsetki za zwłokę, przyjmując za początkowy dzień ich naliczania 11.01.2011r., a więc dzień następujący po upływie terminu do zapłaty należności czynszowych i innych opłat wynikającego z §7 ust. 2 umowy najmu, będący jednocześnie dniem wymagalności roszczenia. W pozostałym zakresie żądanie z przyczyn przytoczonych powyżej zostało oddalone.

Orzeczenie o kosztach, stosownie do zasady odpowiedzialności stron za wynik postępowania, uzasadnia art. 98 kpc.