

Sygn. akt: I C 1577/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w I Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Radosław Tukaj**

Protokolant: Marek Maśniak

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta S. W.**

przeciwko **M. M.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. M. na rzecz powoda Miasta S. W. kwotę 4.534,06 zł /czterech tysięcy pięciuset trzydziestu czterech złotych sześciu groszy/ wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 maja 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 589,95 zł /pięciuset osiemdziesięciu dziewięciu złotych dziewięćdziesięciu pięciu groszy/ tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: I C 1577/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 kwietnia 2013 r. powód Miasto S. W. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego M. M. kwoty 13.697,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 10 września 1997 r. między Miastem S. W. (wynajmującym) a M. M. (najemcą) została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w W.. Strony ustaliły miesięczny czynsz, płatny z góry do 10. dnia każdego miesiąca /k. 13-16/.

W dniu 09 września 2010 r. został zawarty aneks do ww. umowy najmu z dnia 10 września 1997 r. Strony postanowiły m. in., że od dnia 01 stycznia 2012 r. czynsz najmu będzie wynosił 1.938,60 zł, powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) /k. 11-12/.

Pismem z dnia 09 sierpnia 2012 r. Miasto S. W. wypowiedziało umowę najmu ww. lokalu użytkowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia /k. 10/.

W dniu 24 grudnia 2012 r. M. M. dokonał wpłaty na rzecz Miasta S. W. w wysokości 8.000,00 zł /k. 8/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd uznał zarzuty pełnomocnika pozwanego zgłoszone na rozprawie w dniu 18 lutego 2014 r. jako spóźnione. Przepis

art. 503 § 1 k.p.c. stanowi, że w piśmie (zawierającym sprzeciw – przyp. SR) pozwany powinien wskazać, czy zaskarża nakaz w całości, czy w części, przedstawić zarzuty, które pod rygorem ich utraty należy zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy, oraz okoliczności faktyczne i dowody. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Jedynym zarzutem, który zgłosił pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty było niewezwanie go do dobrowolnego spełnienia świadczenia za okres od dnia 01 lutego 2013 r. do dnia 14 marca 2013 r. – zarzut ten nie miał żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Pełnomocnik pozwanego ustanowiony przezeń przed terminem rozprawy w dniu 08 listopada 2013 r. zobowiązał się do złożenia stosownego pisma przygotowawczego, czego nie uczynił. Nie można było zatem zasadnie twierdzić, że zarzuty zgłoszone na rozprawie w dniu 18 lutego

2014 r., a zatem po upływie terminu określonego do złożenia pisma, nie mogły być zgłoszone wcześniej (art. 207 § 6 k.p.c.).

Sąd zważył, co następuje.

W sprawie niniejszej powód dochodził od pozwanego zapłaty zaległości z tytułu czynszu i z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od dnia

01 listopada 2012 r. do dnia 14 marca 2013 r. Ponieważ umowa najmu została wypowiedziana pozwanemu w dniu 09 sierpnia 2012 r., a zatem od dnia

01 grudnia 2012 r. pozwany zajmował ww. lokal użytkowy bez podstawy prawnej (§ 13 ust. 2 umowy najmu).

Przepis art. 659 § 1 k.c. stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Przepis art. 669 § 1 i 2 k.c. stanowią nadto, że najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. 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.

Bezspornym było, że umowny czynsz najmu obowiązujący pozwanego w spornym okresie to 1.938,60 zł powiększone o należny podatek od towarów i usług (VAT), tj. $1.938,60 + (1.938,60 \times 23\%) = 2.384,48$ zł. Czynsz ten obowiązywał jedynie w listopadzie 2012 r., gdyż od dnia 01 grudnia 2012 r. umowa najmu ulegała rozwiązaniu. Odsetki należne powodowi (art. 481 § 1 i 2 k.c.) z tytułu czynszu najmu obejmowały okres od dnia 12 listopada 2012 r. (dzień następny po Święcie przypadającym na dzień wymagalności należności czynszowej) do dnia 12 kwietnia 2013 r. (dzień wniesienia pozwu, ponieważ powód żądał w postępowaniu odsetek od zaległych odsetek po wytoczeniu o nie powództwa – art. 482 § 1 k.c.). Kwota odsetek za ten okres wyniosła 128,24 zł.

Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu Sąd ustalił w oparciu o dotychczas obowiązujący czynsz najmu, wobec nieskutecznego i spóźnionego zakwestionowania tej okoliczności przez pełnomocnika pozwanego. Ponieważ, odmiennie niż przy odszkodowaniu za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, termin spełnienia świadczenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego otwiera się dopiero z chwilą wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia (art. 225 k.c., art. 230 k.c. i art. 455 k.c.), termin wymagalności odsetek w tym zakresie przypadał na dzień oznaczony w wezwaniu do zapłaty (+ 7 dni), które pozwany otrzymał w dniu 19 lutego 2013 r., tj. od dnia 27 lutego 2013 r. Odsetki należne powodowi za należność z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za grudzień 2012 r. i styczeń 2013 r. (wezwanie do zapłaty dotyczyło stanu na dzień

31 stycznia 2013 r.) były zatem naliczone od kwoty 4.768,96 zł (podwójna kwota czynszu) za okres od dnia 27 lutego 2013 r. do dnia 12 kwietnia 2013 r., tj. 74,74 zł. Dalsza kwota z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, tj. za luty i marzec 2013 r. również wynosiła 4.768,96 zł. Odsetki zaś od tej sumy, zgodnie z ww. zasadą, Sąd zasądził już od dnia 21 maja 2013 r., tj. od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu i nakazu zapłaty /k. 20/. Kwota powstała ze zsumowania ww. kwot (2.384,48 zł + 128,24 zł + 4.768,96 zł + 74,74 zł + 4.768,96 zł) = 12.125,38 zł została pomniejszona o kwotę wpłaty pozwanego (8.000,00 zł), którą powód przyznał w ogólnym zestawieniu. Różnica tych kwot to 4.125,38 zł; została ona powiększona o kwoty wynikające z dwóch wysłanych do pozwanego faktur z tytułu eksploatacji lokalu (206,42 zł + 202,26 zł). Ogólna kwota z tytułu czynszu najmu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wyniosła zatem 4.534,06 zł.

Sąd zważył, że dokument w postaci wykazu zaległości nie mógł stanowić podstawy wykazania wysokości roszczenia ani okresów odsetkowych, gdyż było to zbiorcze zestawienie stanowiące dokument prywatny powoda. W pozwie nie powołano się nadto na żaden dokument prawa miejscowego, z którego wynikałaby wysokość dochodzonego roszczenia, zaś Sąd nie mógł samodzielnie czynić ustaleń w tym przedmiocie, gdyż wskazanie podstawy faktycznej i prawnej roszczenia jest rolą powoda.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. Powód wygrał sprawę w 33%, zatem w takim stosunku strony wzajemnie były obowiązane do zwrotu poniesionych kosztów procesu 33% z kosztów powoda (2.400,00 + 685,00 zł) to kwota 1.018,05 zł. 67% kosztów pozwanego (2.400,00 zł) to kwota 1.608,00 zł. Różnicę tych kwot (589,95 zł) będzie zatem obowiązany pokryć powód.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie:

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.

12.03.2014 r.