

Sygn. akt I C 746/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Aleksandra Różalska – Danilczuk

Protokolant apl. Ewelina Puzoń

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. G.

przeciwko W. Ś.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego W. Ś. na rzecz powoda P. G. kwotę 10.529,40 zł (dziesięć tysięcy pięćset dwadzieścia dziewięć złotych 40/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 812,60 zł (osiemset dwanaście złotych 60/100) od dnia 11 listopada 2010r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 812,60 zł (osiemset dwanaście złotych 60/100) od dnia 11 grudnia 2010r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 812,60 zł (osiemset dwanaście złotych 60/100) od dnia 11 stycznia 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 735,60 zł (siedemset trzydzieści pięć złotych 60/100) od dnia 11 lutego 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 735,60 zł (siedemset trzydzieści pięć złotych 60/100) od dnia 11 marca 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 735,60 zł (siedemset trzydzieści pięć złotych 60/100) od dnia 12 kwietnia 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 735,60 zł (siedemset trzydzieści pięć złotych 60/100) od dnia 11 maja 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 735,60 zł (siedemset trzydzieści pięć złotych 60/100) od dnia 11 czerwca 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 735,60 zł (siedemset trzydzieści pięć złotych 60/100) od dnia 12 lipca 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 735,60 zł (siedemset trzydzieści pięć złotych 60/100) od dnia 11 sierpnia 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 735,60 zł (siedemset trzydzieści pięć złotych 60/100) od dnia 11 września 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 735,60 zł (siedemset trzydzieści pięć złotych 60/100) od dnia 11 października 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 735,60 zł (siedemset trzydzieści pięć złotych 60/100) od dnia 11 listopada 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 735,60 zł (siedemset trzydzieści pięć złotych 60/100) od dnia 11 grudnia 2011r. do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanego W. Ś. na rzecz powoda P. G. kwotę 2 717,00 (dwa tysiące siedemset siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400,00 (dwa tysiące czterysta złotych) zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt **IC 746/14**

UZASADNIENIE

Pozwem wniesiony w dniu 13 listopada 2013 r. powód P. G. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego W. Ś. kwoty 10.529,40 zł z ustawowymi odsetkami szczegółowo określonymi w pozwie, a także zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż pozwany nie regulował w pełni należności z tytułu czynszu za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. za okres od dnia 1 listopada 2010 r. do 31 grudnia 2011 r. (pozew wraz z załącznikami, k.2-30)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 2 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie zasądził zgodnie z żądaniem pozwu. (nakaz, k. 33)

W sprzeciwie od w/w nakazu wniesionego w dniu 14 marca 2014 r. pozwany W. Ś. wniósł o uchylenie nakazu oraz oddalenie powództwa w całości, a także o odstąpienie od obciążania go kosztami procesu.

W uzasadnieniu, pozwany kwestionuje skuteczność doręczenia wypowiedzenia stawki czynszu oraz istnienia wierzytelności. Pozwany twierdził również, że adres korespondencji w trakcie trwania stosunku najmu nie ulegał zmianie. (sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 44-45)

W toku postępowania strony podtrzymały reprezentowane przez siebie stanowiska. (protokół rozprawy, k.72-73)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

P. G. jest współwłaścicielem budynku mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), z wyłącznym prawem do użytkowania lokali nr (...).

Dowód: KW (...), k.7-18.

W dniu 05 lipca 1990 r. A. Ś. (matka W. Ś.) zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. z przedstawicielem (...).

Dowód: umowa najmu, k.27-30.

Pismem z dnia 25 listopada 2008 r. P. G. wypowiedział umowę najmu dotychczasowej najemczynie lokalu nr (...) A. Ś.. Jako przyczynę wskazał zamiar zamieszkania w przedmiotowym lokalu przez syna B. G.. Pismo zawierające wypowiedzenie umowy najmu doręczono osobiście A. Ś. w dniu 04 grudnia 2008 r. Okres wypowiedzenia upłynął w dniu 31 grudnia 2011 r. Od tego czasu W. Ś. zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Dowód: bezsporne.

P. G. pismem z dnia 18 marca 2009. wypowiedział W. Ś. dotychczasową wysokość stawki czynszu i ustalił opłatę za zamieszkiwanie w lokalu w wysokości 1.812,60 zł. Powyższe pismo z wypowiedzeniem stawki czynszu nie zostało podjęte przez W. Ś.. Czynsz w ustalonej przez P. G. wysokości, obowiązywał W. Ś. od dnia 1 sierpnia 2009 r.

Dowód: wypowiedzenie wysokości czynszu, k.19-20; potwierdzenie odbioru, k.21-22.

Wobec ustalenia nowej wysokości stawki czynszu, W. Ś. nie uiszczał w pełnej wysokości należnego P. G. czynszu. W okresie od 1 listopada 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. W. Ś. uiszczał na rachunek P. G. kwotę 1000 zł miesięcznie, a w okresie od 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia wpłacał kwotę 1077 zł miesięcznie.

Dowód: bezsporne.

Wyrokiem z dnia 29 października 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie orzekł eksmisję W. Ś. z zajmowanego lokalu. W toku tego postępowania A. Ś. zmarła.

Dowód: bezsporne.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości.

Sąd zważył, co następuje:

Przy tak ustalonym stanie faktycznym żądanie pozwu na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Prawa i obowiązki najemcy lokalu mieszkalnego są szczegółowo określone w art. 6a – 6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. W szczególności najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w terminie umówionym. Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania (art. 675 § 1 k.c.).

W niniejszym postępowaniu nie budzi wątpliwości, iż powód P. G. jest właścicielem spornej nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...). Poza sporem pozostawała również okoliczność, iż pozwany W. Ś. zajmował sporny lokal wraz z najemczynią A. Ś..

Umowa najmu została unormowana w przepisach Kodeksu Cywilnego (art. 659 i następne) oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 6g w/w ustawy o ochronie praw lokatorów w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

Na wstępie odnosząc się do zarzutu pozwanego o braku skuteczności doręczenia wskazać należy, iż minimum niezbędnym dla uznania przesyłki zawierającej wypowiedzenie stawki czynszu za doręczoną, w okolicznościach niniejszej sprawy, było ustalenie, że jeśli adresat nie przebywał pod dotychczasowym adresem, to nie powiadomił o zmianie adresu wynajmującego.

Nie ulega wątpliwości, że W. Ś. w zakreślonym czasie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu a nadto nie informował w żaden sposób powoda o zmianie adresu do korespondencji. Powód miał, więc prawo przysłać mu listy na adres dotychczasowy. Ponadto przesyłka została pierwszy raz awizowana w dniu 27 marca 2009 r. r. Dodatkowo przesyłkę awizowano powtórnie w dniu 3 kwietnia 2009 r. Przesyłka powróciła do nadawcy z informacją „mieszkanie zamknięte”. Mając powyższe na względzie w ocenie Sądu pozwany w sprawie niniejszej adresat z własnej woli nie skorzystał jednak z możliwości zapoznania się z oświadczeniem woli powoda. Tak więc tutaj Sąd uznał, że

wypowiedzenie stosunku stawki czynszu zostało skutecznie doręczone najemcy z dniem 10 kwietnia 2009 r. W związku z czym zarzut braku skuteczności doręczenia należy uznać w niniejszej sprawie za chybiony.

Zgodnie z przepisem art. 669 § 1 k.c. w związku z art. 680 k.c. najemca lokalu obowiązany jest uiszczać czynsz w umówionym terminie. Jest to podstawowy obowiązek najemcy. Jednakże zgodnie z 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 innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Wskazany przepis w sposób znaczny wzmacnia pozycję wynajmującego w stosunku najmu lokali, w porównaniu z zasadami ogólnymi dotyczącymi skutków zawarcia umowy najmu (zob. J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1099; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, Zobowiązania, 2008, s. 119). Z jednej strony ułatwia bowiem wynajmującemu realizację wierzytelności, natomiast z drugiej minimalizuje ryzyko ich nieściągalności (niezaspokojenia); (H. Ciepla (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. II, 2006, s. 295)

Mając na uwadze powyższe uznać należy, iż pozwany odpowiada za zapłatę czynszu z tytułu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Pozwany W. Ś. z uwagi na fakt stałego zamieszkiwania, obowiązany był do uiszczania comiesięcznie czynszu najmu w ustalonej wysokości. Obowiązkwowi temu jednakże nie czynili zadość, czego potwierdzeniem jest uiszczanie czynszu w wysokości przed wypowiedzeniem stawki czynszu z dnia 18 marca 2009 r. (k.23-24).

Zdaniem Sądu Nie może też budzić wątpliwości, iż pozwany nie dokonywał na rzecz powoda pełnych wpłat tytułem czynszu najmu, zatem powództwo było w pełni uzasadnione.

Wysokość opłat czynszowych została przez powoda wykazana w dołączonym wypowiedzeniu stawki najmu z dnia 18 marca 2009 r. Regulacja kwestii odsetek za zwłokę uregulowana została w łączącej strony umowie zgodnie z art. 481 § 1 k.c., w myśl, którego 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.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania Sąd doszedł do przekonania, iż należało orzec jak w pkt. 1 wyroku.

Na podstawie art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: k.p.c.) w związku z § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radcowskie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu zobowiązał pozwanego do zapłaty na rzecz powoda kosztów postępowania (punkt 2 wyroku).

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda i pozwanemu.