

Sygnatura akt III C 444/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 18-11-2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w S. III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Ilona Sobecka

Protokolant: Sekretarz sądowy Marika Banuch

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2015 roku w Szczecinie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko J. D.

o zapłatę

I. Powództwo oddała.

II. Zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1217 zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn.akt III C 444/13

UZASADNIENIE

Powódka A. K. pozwem złożonym w dniu 18 grudnia 2012r. wniosła o zasądzenie od pozwanego J. D. kwoty 7536,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami :

- od kwoty 2405,92 zł od dnia 18 grudnia 2010r.,
- od kwoty 1880,62 zł od dnia 18 sierpnia 2011r.,
- od kwoty 500,78 zł od dnia 8 października 2011r.,
- od kwoty 291,39 zł od dnia 12 stycznia 2012r.,
- od kwoty 1001,56 zł od dnia 8 lutego 2012r.,
- od kwoty 291,39 zł od dnia 13 kwietnia 2012r.,
- od kwoty 291,39 zł od dnia 16 maja 2012r.,
- od kwoty 874,17 zł od dnia 29 czerwca 2012r.

Nadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 8 września 2008r. nabyła lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...). Lokal ten był wynajmowany pozwanemu na podstawie zawartej w dniu 28 marca 2000r. umowy najmu na czas nieokreślony i powódka wstąpiła w stosunek najmu, który wypowiedziała pismem z dnia 6 grudnia 2010r. ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2011r. Powódka wskazała, że pozwany nie uiszczał opłat związanych z korzystaniem z lokalu w okresie od 1 lutego 2010r. do 30 czerwca 2012r., do czego był zobowiązany z tytułu umowy najmu, a następnie po jej wypowiedzeniu z tytułu faktycznego korzystania z lokalu. Na dochodzoną

kwotę złożyły się wpłaty uiszczane przez powódkę na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., będącej zarządcą przedmiotowej nieruchomości.

Pozwany J. D. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, podnosząc, iż nie zalegał z wpłatą czynszu określonego w umowie, natomiast zaprzeczył, aby był zobowiązany do uiszczania opłat na rzecz wspólnoty, który to obowiązek ciąży na właścicielu lokalu i nie doszło do uzgodnień między stronami, z mocy których obowiązek ten przeszedłby na pozwanego jako na najemcę lokalu. Pozwany wskazał również, iż za zgodą poprzedniego właściciela lokalu uiszczał opłaty do wspólnoty, przy czym uiszczoną kwotę potrącał z czynszu i pozostałą część czynszu wpłacał do organu prowadzącego egzekucje przeciwko właścicielowi wynajmowanego lokalu. Po dokonaniu licytacji komorniczej lokalu będącego przedmiotem najmu pozwany podjął próby ustalenia danych nowego właściciela, z uwagi jednak na zaistniały spór odnośnie osoby wierzyciela wystąpił do Sądu o zezwolenie na złożenie czynszu najmu do depozytu sądowego. Pozwany uzyskał informacje o numerze rachunku powódki, na który ma być wpłacana kwota czynszu w dniu 13 stycznia 2010r. i od lutego 2010r. przekazywał na ten rachunek kwotę należnego czynszu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany J. D. w dniu 28 marca 2000r. zawarł z poprzednikiem prawnym powódki R. K. prowadzącym działalność w ramach S.C. (...) w S., umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Bezsporne

W §5 ust.2 umowy najmu z dnia 28 marca 2000r. strony ustaliły, iż najemca zobowiązuje się uiszczać wynajmującemu czynsz miesięczny w kwocie 337,05 zł według stawki 5,99 zł za m², natomiast w ust.4 wskazano, iż o zmianach stawki czynszu regulowanego za 1m najemca będzie informowany na piśmie zgodnie z obowiązującymi przepisami. W §6 strony oświadczyły, że oprócz czynszu najemca obowiązany jest uiszczać wynajmującemu dodatkowe opłaty związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu. Wykaz świadczeń oraz miesięczne stawki opłat dodatkowych zawierać miał załącznik nr 2 do umowy, zaś o każdej zmianie opłat za świadczenia dodatkowe wynajmujący miał zawiadomić najemcę niezwłocznie.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 28 marca 2000r. k.6-12

Powódka A. K. nabyła lokal położony w S. przy ul. (...) w dniu 8 września 2008r.

Dowód:

- umowa sprzedaży k.14-15

Pismem z dnia 6 grudnia 2010r. powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu przy ul. (...) w S. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011r., powołując się na zaległości w uiszczaniu opłat za używanie lokalu. Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 16 grudnia 2010r.

Dowód:

- odpis pisma z dnia 6.12.2010r. z dowodem doręczenia k.17

Powódka uiściła na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. następujące wpłaty:

- 2405,92 zł od dnia 17 grudnia 2010r.,

- 1880,62 zł od dnia 17 sierpnia 2011r.,

- 500,78 zł od dnia 7 października 2011r.,

- 291,39 zł od dnia 10 stycznia 2012r.,
- 1001,56 zł od dnia 7 lutego 2012r.,
- 291,39 zł od dnia 12 kwietnia 2012r.,
- 291,39 zł od dnia 15 maja 2012r.,
- 874,17 zł od dnia 28 czerwca 2012r.

Dowód:

- potwierdzenia przelewów k.19, 21,22,24,26,28,29,30

Pozwany J. D. uiszczał czynsz wskazany w umowie najmu właścicielowi z którym zawarł tę umowę tj. R. K. działającemu w ramach S.C. (...) w S., który z kolei z uzyskanego czynszu uiszczał opłaty należne wspólnocie mieszkaniowej. W 2003r. R. K. zaczął mieć kłopoty finansowe w związku z czym wyraził zgodę, aby najemcy zamieszkujący w lokalach stanowiących jego własność uiszczali opłaty bezpośrednio na konto wspólnoty mieszkaniowej. Pozwany uiszczał te opłaty od września 2003r. do stycznia 2010r., zaś kwotę czynszu pozostałą po odliczeniu opłat przekazywał komornikowi skarbowemu, który prowadził egzekucję przeciwko wynajmującemu. Następnie w 2008r. powód uzyskał informację, iż nastąpiła zmiana właściciela lokalu będącego przedmiotem najmu, jednakże nie udało się jemu uzyskać danych nowego właściciela, wobec czego złożył wniosek o zezwolenie na złożenie kwoty czynszu do depozytu. Postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2009r. Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zezwolił pozwanemu na złożenie do depozytu tytułem czynszu kwoty 723 zł za okres od maja do lipca 2008. oraz kwot po 241 zł miesięcznie do dziesiątego dnia każdego miesiąca począwszy od 10 sierpnia 2008r.

Po uzyskaniu informacji, iż właścicielem lokalu jest powódka pozwany zaprzestał wpłacania opłat do wspólnoty mieszkaniowej i cały czynsz przekazywał powódce.

Dowód:

- oświadczenie k.34
- zeznania pozwanego k.125-127
- pisma z 22.10.2003r. k.46-47
- postanowienie k.50

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Zgodnie z art.659§1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W niniejszej sprawie nie było sporne, że powódka wstąpiła stosunek najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...), który był wynajmowany pozwanemu na podstawie umowy z dnia 28 marca 2000r. Sporny był natomiast zakres opłat, do uiszczania których zobowiązany był pozwany. Powódka twierdziła bowiem, iż pozwany zobowiązany był uiszczać jako opłaty dodatkowe opłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. związane z zarządzeniem nieruchomością wspólną, pozwany natomiast podnosił, iż obowiązek taki nie wynikał z umowy najmu.

Podnieść należy, iż kodeks cywilny wśród elementów przedmiotowo istotnych umowy najmu wyróżnia obowiązek płacenia czynszu ze strony najemcy, natomiast nie reguluje kwestii opłat dodatkowych ponoszonych przez najemcę,

pozostawiając tę kwestię praktyce. W kodeksie cywilnym nie zawarto definicji czynszu, lecz w judykaturze i doktrynie przyjmuje się, iż jest to wynagrodzenie za udostępnienie rzeczy i korzystanie z niej. W związku z powyższym zakres czynszu wyznaczony jest dość wąsko i co do zasady nie powinien on obejmować kosztów związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu. Obowiązkiem najemcy może być również ponoszenia kosztów i wydatków bezpośrednio związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu, którymi to kosztami są media dostarczane do lokalu, przy czym umowa powinna określać, czy ustalony czynsz obejmuje te opłaty, czy będą one uiszczane przez najemcę dodatkowo oprócz czynszu. Jeżeli zaś chodzi o opłaty, które nie są bezpośrednio związane z korzystaniem z lokalu to kwestie ponoszenia tych opłat przez najemców muszą być jednoznacznie wskazane w umowie.

Niewątpliwe opłaty uiszczane na rzecz wspólnoty związane z zarządem nieruchomością wspólną nie mogą zaliczać się do opłat związanych bezpośrednio z korzystaniem z lokalu. Do wspólnoty wpłacane są bowiem między innymi kwoty na pokrycie kosztów: administracji, obsługi prawnej, wynagrodzenia zarządcy, modernizacji nieruchomości wspólnej, a zatem zakres tych kosztów jest zbyt szeroki, aby uznać, iż można takie koszty kwalifikować jako związane z użytkowaniem lokalu.

W niniejszej sprawie strony w umowie najmu wskazały, iż określenie kosztów dodatkowych i ich wysokości nastąpi w załączniku numer 2 do umowy. Pozwany podnosił, iż załącznik taki nie został jemu nigdy przedstawiony, nadto strona powodowa nie przedłożyła takiego załącznika. W tej sytuacji nie można było uznać, iż pozwany był zobowiązany do uiszczania opłat należnych wspólnocie.

Nie można było również wywodzić istnienia obowiązku uiszczania opłat na rzecz wspólnoty przez pozwanego na tej podstawie, iż pozwany w okresie od września 2003r. do stycznia 2010r. dokonywał wpłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. J. D. wskazał bowiem, iż wiązało się to z dyspozycją poprzedniego właściciela R. K., aby część czynszu uiszczać bezpośrednio wspólnocie mieszkaniowej, co zostało potwierdzone złożonymi do akt pismami z dnia 22 października 2003r. (vide k. 46-47), zaś pozostała część czynszu była zajmowana przez komornika skarbowego w związku z egzekucją prowadzoną przeciwko R. K.. Tak więc uiszczanie opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przez pozwanego nie było związane z ustaleniami stron umowy najmu, iż opłaty te obciążają najemcę, lecz było wykonaniem obowiązku właściciela lokalu, który obowiązek ten realizował przekazując na niniejszy cel część czynszu. Zauważyć należy, iż zeznania pozwanego korespondują z tym, iż do depozytu sądowego nie był wpłacany czynsz w pełnej wysokości, lecz jego część pozostała po uiszczeniu kosztów na rzecz wspólnoty, a zatem także ta okoliczność wskazuje, iż nie miała miejsca sytuacja, aby oprócz czynszu najemca był zobowiązany do ponoszenia kosztów zarządu rzeczą wspólną.

Skoro zatem powódka nie wykazała, aby pozwany był zobowiązany do uiszczania opłat na rzecz wspólnoty nie mogło dojść do powstania zaległości z tego tytułu po stronie pozwanego, a zatem wypowiedzenie umowy najmu przez powódkę nie było skuteczne i w okresie objętym pozwem strony wiązała umowa najmu w takim kształcie w jakim była ona zawarta w dniu 20 marca 2000r.

Z umowy tej zaś nie wynikał obowiązek ponoszenia przez najemcę opłat dochodzonych w niniejszym postępowaniu przez powódkę, zgodnie zaś z art. 6kc

obowiązek wykazania tej okoliczności spoczywał na stronie powodowej, która wymaganiu temu nie sprostała, a zatem powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 98§1 i 3 kpc w związku z art.99 kpc zasądzono na rzecz pozwanego koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 1200 zł i koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa wynoszącej 17 zł.