

Sygnatura akt III C 274/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 4 stycznia 2016 r.

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

Przewodniczący: SSR Ilona Sobecka

Protokolant: Sekretarz sądowy Marika Banuch

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2015r. S.

sprawy z powództwa A. B., Ł. B.

przeciwko M. M. (1)

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego M. M. (1) solidarnie na rzecz powodów A. B., Ł. B. kwotę 1240,67 zł (tysiąc dwieście czterdzieści złotych sześćdziesiąt siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 listopada 2013 roku do dnia zapłaty.

II. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

III. Zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 337,41 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych czterdzieści jeden groszy).

Sygn.akt III C 274/14

## UZASADNIENIE

Powodowie Ł. B. i A. B. pozwem z dnia 6 listopada 2013r. wnieśli o zasądzenie od pozwanego M. M. (2) kwoty 5329,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Nadto wnieśli o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazali, iż na mocy umowy z dnia 1 czerwca 2011r. wydzierżawili pozwanemu lokal użytkowy położony w D. przy ul. (...). Pozwany w związku z zawartą umową był zobowiązany uiszczać powodom czynsz płatny z góry do 10-go dnia każdego miesiąca. Pozwany zalegał z płatnościami czynszu, wobec czego powodowie wypowiedzieli umowę ustalając termin wydania lokalu na dzień 10 października 2012r. Strony ustaliły, że pozwany ureguluje zadłużenie w ratach miesięcznych po 500 zł. Zgodnie z protokołem na dzień 10 października 2012r. zadłużenie wynosiło 4889,88 zł. Pozwany nie uregulował jednak powyższej zaległości, wobec czego powodowie wystąpili na drogę sądową dochodząc zaległej kwoty 4889,88 zł wraz ze skapitalizowanymi odsetkami wyliczonymi na dzień wniesienia pozwu.

Pozwany M. M. (2) w odpowiedzi na pozew podniósł zarzut spełnienia świadczenia. Pozwany wskazał, iż przed opuszczeniem lokalu uiszczył należności za dwa miesiące dzierżawy. Na rozprawie w dniu 18 grudnia 2015r. pozwany przedłożył dwa rachunki: jeden dotyczący czynszu dzierżawy za marzec 2012r. na kwotę 1877,40 zł z adnotacją powoda Ł. B. z dnia 29 września 2012r. „otrzymałem” oraz rachunek za kwiecień 2012r. na kwotę 1877,40 zł z adnotacją Ł. B. z dnia 31 października 2015r. „otrzymałem”. Powód Ł. B. oświadczył, iż kwoty wskazane w rachunkach nie zostały przez powoda zapłacone gotówką, lecz rozliczone w ramach kaucji wpłaconej przy zawarciu umowy dzierżawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 czerwca 2011r. pozwany M. M. (2) zawarł z J. B., W. B. oraz powodami A. B. i Ł. B. umowę dzierżawy lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku położonego w D. przy ul. (...).

Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 czerwca 2011r. do 31 maja 2021r. z możliwością przedłużenia na wniosek dzierżawcy. Strony ustaliły, iż pozwany będzie uiszczał czynsz w wysokości 1600 zł od 1 czerwca 2011r. do 31 sierpnia 2011r., a następnie 2400 zł od 1 września 2011r., który miał być płatny do 10-go dnia każdego miesiąca.

Poza kwotą czynszu pozwany zobowiązany był uiszczać opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków według rachunków wystawianych w oparciu o wskazania podlicznika, opłaty za zużycie gazu proporcjonalnie do zajmowanej kubatury, opłaty za energię elektryczną zgodnie z umową zawartą z dostawcą, opłaty za wywóz śmieci, opłaty z tytułu podatku od nieruchomości.

W dniu zawarcia umowy pozwany uiszczył kaucję w wysokości 4800 zł, która miała być zwrócona w dniu zwrotu przedmiotu dzierżawy, bądź przeznaczona na pokrycie opłat i świadczeń za ostatni okres dzierżawy, bądź na pokrycie kosztów za ewentualne szkody w przedmiocie dzierżawy.

Dzierżawca zastrzegł sobie możliwość wypowiedzenia umowy dzierżawy w sytuacji, gdy dzierżawca zalega z należnym czynszem za dwa pełne okresy płatności i nie uiszcza go w ciągu siedmiu dni po pisemnym wezwaniu go do zapłaty. W takim przypadku dzierżawca był zobowiązany do rozliczenia się z wydzierżawiającym i do opuszczenia przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym przez wydzierżawiającego, nie krótszym niż 30 dni.

Dowód:

- umowa dzierżawy z dnia 1 czerwca 2011r. k.11-17

W dniu 1 lutego 2012r. zawarto aneks do umowy dzierżawy, w którym wskazano, iż z uwagi na utratę tytułu prawnego do przedmiotu dzierżawy przez J. B. i W. B. stroną umowy dzierżawy pozostają powodowie Ł. B. i A. B..

Dowód:

- aneks z dnia 1 lutego 2012r. k.17

W dniu 22 września wypowiedziano pozwanemu umowę dzierżawy z powodu nieuregulowania należności z tytułu dzierżawy wynoszącej na dzień 22 września 2012r. – 10 954,80 zł bez naliczania odsetek ustawowych z tytułu zwłoki w terminowej zapłacie czynszu.

Strony uzgodniły, iż dzierżawca opuści lokal do dnia 10 października 2012r., a wydzierżawiający kupi od dzierżawcy wystrój wewnętrzny za kwotę 2000 zł, zaś kaucja 4800 zł zostanie potrącona tytułem częściowego uregulowania zadłużenia, zastrzegając, iż kaucja może być potrącona na ewentualne doprowadzenie lokalu do stanu pierwotnego. Kwota do zapłaty zaległego czynszu w wysokości 4154,80 zł (potrącona o kaucję i wartość wystroju) miała zostać zaktualizowana na dzień 10 października 2012r. o kwotę 451,60 zł tytułem czynszu oraz o kwotę opłat związanych z eksploatacją lokalu. Należna kwota miała być rozłożona na raty w wysokości po 500 zł płatne do 15-go dnia każdego miesiąca.

Dowód:

- wypowiedzenie umowy k. 19-20

W dniu 10 października 2012r. powodowie i pozwany podpisali protokół zdawczo- odbiorczy, w którym wskazali, iż na dzień 10 października 2012r. całkowite zadłużenie pozwanego wynosi 4889,88 zł.

Dowód:

- protokół zdawczo-odbiorczy k.21-22

Ł. B. pokwitował otrzymanie od pozwanego tytułem czynszu dzierżawy dniu 29 września 2012r. kwoty 1877,40 zł, zaś w dniu 31 października 2012r. kwoty 1844,70 zł.

Dowód:

- rachunek nr (...) k.101

- rachunek (...) k.102

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się częściowo uzasadnione.

Zgodnie z art. 693 § 1 kc przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. W myśl § 2 czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.

W zakresie opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy strony mogą umówić się, iż opłaty te będą uwzględnione w kwocie czynszu, bądź będą płatne niezależnie od czynszu. W niniejszej sprawie strony ustaliły i pozwany jako dzierżawca oprócz czynszu będzie również uiszczał opłaty związane z mediami dostarczanymi do wydzierżawionego przez niego lokalu.

Pozwany nie kwestionował, iż miał zaległości z tytułu płatności czynszu i opłat związanych z lokalem dzierżawionym od powodów, podnosił jednak, iż dokonał w dniu 29 września 2012r. wpłaty 1844,70 zł oraz w dniu 31 października 2012r. kolejnej wpłaty 1844,70 zł, co zostało pokwitowane przez powoda Ł. B., zaś kwoty te nie zostały uwzględnione w rozliczeniach sporządzonych przez powodów.

Powodowie z kolei twierdzili, iż powyższych kwot nie otrzymali od pozwanego w gotówce, lecz w ramach kaucji, która została rozliczona na dzień wypowiedzenia umowy.

W ocenie Sądu przedstawione przez pozwanego rachunki dotyczące płatności czynszu: pierwszy z dnia 1 marca 2012r. na kwotę 1 877,40 zł z pokwitowaniem powoda Ł. B. „otrzymałem 29 września 2012r.” oraz drugi z dnia 2 kwietnia 2012r. na kwotę 1877,40 zł z pokwitowaniem Ł. B. „otrzymałem 31 października 2012r.” są dowodem, iż pozwany uiszczył te kwoty na rzecz powoda w dniach oznaczonych na pokwitowaniu. Twierdzenie powodów, iż zapłata ta nastąpiła w formie rozliczenia kaucji nie zostało niczym poparte, zaś zasady doświadczenia życiowego wskazują, iż storna powodowa zaznaczyłaby taki sposób rozliczenia na dokonanym pokwitowaniu, skoro pozwany od dłuższego czasu zalegał z płatnościami i powodowie w bardzo szczegółowy sposób w wypowiedzeniu z dnia 22 września 2012r. oraz protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 10 października 2012r. opisali sposób rozliczenia pomiędzy stronami. Nadto zaliczenie kaucji nastąpiło już w wypowiedzeniu z dnia 22 września 2012r., a zatem w dniu 29 września 2012r. możliwe było sporządzenie adnotacji na obu rachunkach przedłożonych przez pozwanego o dokonanych wpłatach, jeżeli miały one pochodzić z rozliczenia kaucji. W tym stanie rzeczy należało uznać, iż w dniu 29 września 2012. została dokonana przez pozwanego wpłata 1877,40 zł, a następnie w dniu 31 października 2012r. kolejna wpłata 1877,40 zł, która nie została rozliczona na poczet zaległości pozwanego wobec powodów z tytułu czynszu dzierżawy. Rozliczenie tych wpłat dokonane zostało następująco:

od kwoty 4889,88 zł, którą wskazano w protokole z dnia 10 października 2012r. odjęto kwotę 1877,40 zł wpłaconą 29 września 2012r., co dało kwotę zaległości 3012,48 zł płatną w ratach po 500 zł do 15 dnia każdego miesiąca tj.:

1. rata 500 zł do 15 października 2012r.

2. rata 500 zł do 15 listopada 2012r.
3. rata 500 zł do 15 grudnia 2012r.
4. rata 500 zł do 15 stycznia 2013r.
5. rata 500 zł do 15 lutego 2013r.
6. rata 500 zł do 15 marca 2013r.
7. rata 12,48 zł do 15 kwietnia 2013r.

Na poczet tych należności zaliczono kwotę 1877,40 zł wpłaconą 31 października 2012r., przy uwzględnieniu odsetek ustawowych od 1 raty w kwocie 500 zł za okres od 15 października 2012r. do 31 października 2012r. wynoszących 2,85 groszy, zatem do spłaty na dzień wniesienia pozwu tj. na dzień 5 listopada 2013r. pozostała kwota 1240,76 zł wyliczona jako suma poniżej wskazanych kwot :

- 125 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 15 stycznia 2013r. do dnia 5 listopada 2013r. wynoszącymi 13,14 zł,
- 500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 lutego 2013r. do dnia 5 listopada 2013r. wynoszącymi 46,84 zł,
- 500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 marca 2013r. do dnia 5 listopada 2013r. wynoszącymi 41,85 zł,
- 500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 kwietnia 2013r. do dnia 5 listopada 2013r. wynoszącymi 0,91 zł.

Zgodnie z art.481§1 kc 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. W myśl § 2 cytowanego przepisu jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Wierzyciel może również żądać odsetek od zaległych odsetek, gdy spełnione są przesłanki z art.482 § 1 kc tj. dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy.

Tak więc powodowie byli uprawnieni do dochodzenia odsetek od zaległych odsetek od dnia 6 listopada 2015r., kiedy to złożyli pozew w niniejszej sprawie. Należność zasądzono solidarnie na rzecz powodów mając na uwadze treść art. 370 kc, zgodnie z którym jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, a zatem uznać należało, iż są one też uprawnione solidarnie z tytułu należnego czynszu i opłat związanych z umową dzierżawy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 kc, albowiem powodowie wygrali 23 % i ponieśli koszty w łącznej kwocie 1467 zł, na które złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 250 zł, wynagrodzenie radcy prawnego 1200 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, a zatem pozwany winien był zwrócić te koszty powodom w kwocie 337,41 zł.