

Sygn. akt: III C 563/13 upr .

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2015 r.

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

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Ilona Sobecka
Protokolant:	sekr. sądowy Marika Banuch

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2015 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki (...) w M.

przeciwko W. G., M. W.

o zapłatę

1. powództwo oddala,
2. zasądza od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki (...) w M. solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 1234 zł (tysiąc dwieście trzydzieści cztery złote) tytułem kosztów

procesu.

Sygn.akt III C 563/13

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa akcyjna w M. pozwem wniesionym w dniu 10 sierpnia 2012r. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. W. i W. G. kwoty 6223,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 5000,84 zł od dnia 14 lipca 2012r., a od kwoty 1223,01 zł od dnia wniesienia pozwu. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka podniosła, że w dniu 7 stycznia 2002r. była zawarta na czas nieoznaczony umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) pomiędzy R. K., J. K. i B. K., a M. W. i W. G.. W dniu 21 czerwca 2007r. lokal ten został nabyty przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, a następnie w dniu 6 października 2007r. lokal ten nabyła powódka działająca wówczas w formie spółki jawnej pod firmą (...) spółka jawna. Powódka wstąpiła więc w stosunek najmu z mocy prawa. Powódka pismem z dnia 27 października 2008r. poinformowała pozwanych o nabyciu lokalu, wskazała, iż wysokość czynszu wynosi 313,26 zł i podała numer rachunku bankowego, na który należy dokonywać wpłat. Z uwagi na to, że pozwani zalegali z płatnościami powódka wystąpiła z pozwem obejmującym opłaty czynszowe od sierpnia 2009r. do września 2011r. w kwocie 5000,84 zł oraz 1223,88 tytułem odsetek za zwłokę w zapłacie niniejszej należności.

W piśmie z dnia 20 maja 2013r. powódka sprecyzowała, iż na kwotę 5000,84 zł składają się opłaty do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) za okres od sierpnia 2009r. do września 2011r.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu. Pozwani wskazali, iż zgodnie z umową zawartą w dniu 7 stycznia 2002r. uiszczali czynsz w kwocie 313,26 zł. W umowie najmu wskazano również, iż pozwani będą obowiązani ponosić dodatkowe opłaty związane z użytkowaniem lokalu, które miał określać załącznik nr 2 do umowy, jednakże załącznik ten nie został pozwany nigdy przedstawiony. Obecnie powód domaga się zapłaty przez pozwanych kosztów zarządu nieruchomością, które obciążają właściciela, a zatem brak jest podstaw, aby dochodzić tych kosztów od pozwanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani M. W. i W. G. zawarli z poprzednikiem prawnym powódki w dniu 7 stycznia 2002r. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Bezsporne

W §5 ust.2 umowy najmu z dnia 7 stycznia 2002r. strony ustaliły, iż najemca zobowiązuje się uiszczać wynajmującemu czynsz miesięczny w kwocie 313,26 zł według stawki 6,81 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 7 stycznia 2002r. k.22-27

Wyrokiem z dnia 22 września 2010r. wydanym w sprawie I C (...) Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział I Cywilny oddalił powództwo o eksmisję M. W. i W. G. z lokalu przy ul. (...) uznając, iż nie doszło do rozwiązania umowy najmu między stronami z uwagi na bezskuteczność wypowiedzenia umowy najmu.

Dowód:

- wyrok z dnia 22 września 2010r.z uzasadnieniem k. 354-363 akt IC (...).

Pozwani wpłacali powódce w okresie od sierpnia 2009r. do września 2011r.co miesiąc kwotę 313,76 tytułem rat czynszowych.

Dowód:

- zestawienie rat czynszowych k.109

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 powódkę i pozwanych łączyła umowa najmu, której przedmiotem był lokal położony w S. przy ul. (...), sporny był natomiast zakres opłat, do uiszczania których zobowiązani byli pozwani. Powódka twierdziła bowiem, iż pozwani zobowiązani byli uiszczać jako opłaty dodatkowe opłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. związane z zarządem nieruchomością wspólną, pozwani natomiast podnosili, 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 zarządaniem nieruchomością wspólną nie mogą zaliczać się do opłat związanych bezpośrednio z korzystaniem z lokalu. Do wspólnoty bowiem 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. Pozwani podnosili, iż załącznik taki nie został im nigdy przedstawiony, nadto strona powodowa nie przedłożyła takiego załącznika. W tej sytuacji nie można było uznać, iż pozwani byli zobowiązani do uiszczania opłat należnych wspólnocie.

Podniesienia wymaga, iż obowiązek wykazania tej okoliczności spoczywał zgodnie z art.6 kc na powódzie, zaś powód temu wymaganiu nie sprostał, a zatem powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art.98§1 i 3 kpc w związku z art.99 kpc zasądono na rzecz powodów koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 1200 zł i koszty opłat skarbowych od pełnomocnictw wynoszące 34 zł.