

Sygnatura akt III C 876/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 27 września 2016 r.

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

Przewodniczący: SSR Magdalena Głogowska

Protokolant: Patrycja Frątczak

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2016r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa J. P., E. P.

przeciwko D. A.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego D. A. na rzecz powódki E. P. kwotę 2000 zł (dwóch tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami (za opóźnienie) od dnia 01 lipca 2013r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego D. A. na rzecz powoda J. P. kwotę 2000 zł (dwóch tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami (za opóźnienie) od dnia 01 lipca 2013r. do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od pozwanego D. A. na rzecz powodów E. P. oraz J. P. kwotę 816,20 zł (ośmiuset szesnastu złotych i dwudziestu groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu z obowiązkiem jej zapłaty przez pozwanego w częściach równych dla każdego powoda, to jest po 408,10 zł (czteryście osiem złotych i dziesięć groszy).

Sygn. akt III C 876/15

## UZASADNIENIE

### ***wyroku w postępowaniu uproszczonym***

W pozwie z dnia 01 października 2014r. powodowie E. P. i J. P. zażądali zasądzenia od pozwanego D. A. na swoją rzecz kwoty 7.200 zł z ustawowymi odsetkami od 01 lipca 2013 r. oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Po sprecyzowaniu żądania wskazali, że zapłata ma nastąpić w częściach równych dla każdego powoda, tj. po 3.600 zł (k. 94).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że dochodzona kwota to niezapłacony przez pozwanego, za okres od czerwca 2010 r. do czerwca 2013 r., czynsz w kwocie 200 zł miesięcznie z tytułu najmu garażu należącego do powodów, kontynuowanego przez strony po zmianie właściciela, a wezwanie pozwanego do zapłaty okazało się bezskuteczne.

W dniu 15 września 2016 r. (k. 92) strona powodowa wskazała, że czynsz miał być płatny z góry, do 10. dnia każdego miesiąca, bo tak był płatny poprzedniej właścicielce garażu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym pozwany D. A. wniósł o oddalenie powództwa w całości podnosząc zarzut zapłaty, braku związania stron umową najmu, nieistnienia roszczenia, jego przedawnienia, nie korzystania z garażu w okresie objętym pozwem. Wskazał na okazjonalne korzystanie przez niego z przedmiotowego garażu w okresie żądanym pozwem. Przyznał, że wcześniej odnajmował ów garaż od poprzedniej

właścicielki – pani S., której płacił czynsz. Z kolei, jak podał, za okazjonalne korzystanie z garażu powodów płacił z opóźnieniem, ale w miarę regularnie, jednak powodowie nie wystawiali pokwitowań wobec braku pisemnej umowy.

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 18 listopada 2006 r. powodowie E. M. i J. małżonkowie P. kupili od M. S. mieszkanie wraz z garażem o powierzchni 18,36m<sup>2</sup> położonym w zespole garaży przy ul. (...) - 5. Lipca, stanowiącym ich współwłasność małżeńską.

Bezsporne, nadto dowód: kopia wypisu aktu notarialnego k. 71-73, 10.

Do dnia sprzedaży wyżej wskazanego garażu na rzecz powodów, poprzednia właścicielka M. S. wynajmowała go D. A., który płacił jej aż do dnia sprzedaży czynsz najmu. Po sprzedaży tego garażu powodom, pozwany nadal miał komplet kluczy otrzymany od poprzedniej właścicielki, nie zwrócił tych kluczy powodom, nie opuścił garażu i nie zabrał stamtąd swoich rzeczy, bo poprzednia właścicielka powiedziała mu, że nowy właściciel wyraża zgodę, by dalej z tego garażu pozwany korzystał. Po zmianie właściciela z M. S. na powodów nie była robiona inwentaryzacja garażu i pozwany przejął go w takim stanie, w jakim korzystał z niego za czasów poprzedniej właścicielki. Z pozwanym w sprawie garażu i płatności po zmianie właściciela kontaktował się syn powodów – W. P., z ich upoważnienia. Po nabyciu garażu przez powodów pozwany trzymał w nim swoje rzeczy, a potem się ich pozbywał. Gdy kupił motor, również tam go trzymał. Gdy nie korzystał z garażu, nie oddawał powodom ani ich synowi W. P. kluczy do tego garażu. Czynsz najmu płacił synowi powodów, ale niesystematycznie, np. raz na 3-4 miesiące. Gdy W. P. poinformował pozwanego, że czynsz wynosi 200 zł miesięcznie, pozwany tyle mu płacił. Nigdy nie żądał i nie brał pokwitowania ani od Pani S., ani po zmianie właściciela. Nie robił sobie również notatek, za jaki okres płacił. W bliżej nieustalonym czasie udostępnił ten garaż swoim znajomym do korzystania, którzy od czasu do czasu trzymali tam swoje rzeczy. Nie brał od nich pieniędzy za korzystanie z garażu.

Bezsporne, nadto dowód: zeznania pozwanego k. 91-92.

Powód J. P. i pozwany zobaczyli się po raz pierwszy w sierpniu 2013 r. w dniu, w którym na miejsce posadowienia garażu przyjechała policja w związku ze zgłoszeniem przez sąsiadów podejrzenia włamania do tego garażu. Osobą, którą wskazano, jako podejrzaną, był D. A., który tam się znajdował. To on zadzwonił do W. P., by przyjechał. W. P. z kolei poprosił ojca o przyjazd na miejsce. Policja zabezpieczyła wtedy rzeczy znajdujące się w garażu wobec podejrzenia ich nielegalnego pochodzenia.

Bezsporne.

Pozwany trzymał w tym garażu swoje rzeczy w różnych okresach, także w sierpniu 2013 roku - w dniu, w którym przyjechała policja. Chciał je wtedy stamtąd zabrać, ale policja je zatrzymała. Nie wie, co stało się z kluczami od garażu, bo wszystko działo się szybko, policja zabrała pozwanego na komisariat i kluczy już mu nie wydano. Nigdy nie zwrócił kluczy powodom ani ich synowi.

Bezsporne, nadto dowód: zeznania pozwanego k. 91-92.

J. P. wytłumaczył policji, że pozwany był najemcą przedmiotowego garażu, ale nie płacił czynszu.

Powodowie postanowili wymienić zamki, bo pozwany nie zwrócił im kluczy, które otrzymał jeszcze od poprzedniej właścicielki i nie reagował na próby kontaktu ze strony powodowej, domagającej się zapłaty czynszu po tym, jak pozwany w pewnym momencie przestał go płacić.

Dowód: zeznania powoda J. P. k. 89-90, zeznania świadka W. P. k. 67, zeznania powódki E. P. k. 74-75.

Powodowie przed wniesieniem pozwu wezwali pozwanego do zapłaty zaległego czynszu w kwocie 7.200 zł za okres od czerwca 2010 r. do czerwca 2013 r.

Bezsporne, a nadto dowód: wezwanie wraz z dowodem nadania k. 9.

Wezwanie okazało się bezskuteczne.

Bezsporne.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione co do zasady i częściowo co do wysokości. Niepełne uwzględnienie żądania wynika z podniesionego skutecznie przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia.

Podstawę żądania stanowiła dyspozycja wynikająca z art. 659 § 1 k.c. zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W myśl przepisów art. 660 k.c., umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony.

Zgodnie z treścią art. 669 § 1 i 2 k.c., najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym, przy czym jeżeli termin płatności nie jest w umowie określony, a umowa ma trwać dłużej niż miesiąc albo była zawarta na czas nieoznaczony - czynsz powinien być płacony miesięcznie z góry, do dziesiątego dnia miesiąca.

W myśl przepisów art. 678 § 1 k.c., w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

Ustawowy termin wypowiedzenia najmu zawartego na czas nieoznaczony, przy czynszu płatnym miesięcznie wynosi miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 673 § 1 i 2 k.c.).

Zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Zgodnie z ww. zasadą rozkładu ciężaru dowodu, powodowie winni byli wykazać, że łączyła ich z pozwanym umowa najmu garażu w okresie, za który dochodzą zapłaty oraz wysokość miesięcznego czynszu. Pozwany winien natomiast wykazać fakt spełnienia świadczenia (zapłaty czynszu).

W ocenie sądu powodowie wykazali fakty na nich spoczywające, przy czym najistotniejsze z nich przyznał także sam pozwany.

Przede wszystkim do bezspornych należała okoliczność, że przed datą nabycia garażu przez powodów pozwany odnajmował ten garaż od poprzedniej właścicielki - M. S. do dnia sprzedaży włącznie i uiszczał na jej rzecz należny czynsz. Bezspornym jest również to, że po zmianie właściciela pozwany nie zwrócił powodom kluczy od tego garażu, tylko nadal nimi dysponował i trzymał tam swoje rzeczy, gdyż uzyskał informację, że nowy właściciel wyraża zgodę na kontynuowanie najmu. Temu nowemu właścicielowi uiszczał za pośrednictwem W. P. czynsz najmu. Kwota czynszu za okres dochodzony pozwem również nie budzi wątpliwości, gdyż pozwany miał wiedzę, jak zeznał, na podstawie informacji uzyskanych od W. P., że czynsz wynosi 200 zł miesięcznie i wskazał, że tyle mu płacił. Powodowie zresztą nie przeczyli, że pozwany przez pierwsze lata płacił umówiony czynsz, natomiast podnieśli, że zaprzestał jego regulowania i zalega z tym świadczeniem poczynając od czerwca 2010 r. do czerwca 2013 r. włącznie.

W odniesieniu do powyższego wskazać należy, że strony łączyła ustna umowa najmu garażu zawarta przez poprzednią jego właścicielkę z miesięczną płatnością czynszu, kontynuowana następnie przez nowego właściciela zgodnie z dyspozycją art. 678 § 1 k.c., albowiem żadna ze stron nie podnosiła, aby powód skorzystał z uprawnienia do

wypowiedzenia czynszu, natomiast sam pozwany zeznał, że dostał informację od zbywcy o zgodzie nowego nabywcy na kontynuowanie najmu. Żadna ze stron również nie podnosiła, by najem został wypowiedziany przez pozwanego. On sam, jak zeznał, raz trzymał, a innym razem nie trzymał w garażu swoich rzeczy, jednak – jak podał - nie oddał kluczy nowym właścicielom ani ich synowi W., a oprócz tego udostępnił garaż nieodpłatnie innym osobom. Zachowanie pozwanego jednoznacznie wskazuje, że korzystał on w szerokim zakresie z uprawnień przysługujących najemcy. Do dnia przyjazdu policji, po zgłoszeniu włamania, w garażu nadal znajdowały się rzeczy należące do pozwanego, co potwierdza ponad wszelką wątpliwość, że nie zakończył on ze swej strony do tego czasu stosunku najmu.

Ponieważ umowy nie zawarto na piśmie, a strony nie były w toku procesu zgodne co do terminu płatności czynszu należało przyjąć, że zastosowanie znajduje dyspozytywny przepis art. 669 § 2 k.c. przewidujący dla umowy zawartej na czas nieoznaczony (wobec braku formy pisemnej – art. 660 k.c.) dłuższy niż miesiąc (bezsporne) miesięczną płatność czynszu z góry. do dziesiątego dnia miesiąca. Na ten sposób płatności wskazywał powód (k. 92), pozwany natomiast twierdził (k. 92), że nie było ustalone czy czynsz ma być płatny z góry, czy z dołu i do którego dnia miesiąca. Wobec braku jednolitości stanowiska stron przyjęto wskazany przez powoda termin płatności, pozostający w zgodzie z względnie obowiązującym (a więc - gdy strony nie umówiły się inaczej) przepisem art. 669 § 2 k.c.

Termin płatności czynszu „z góry” jest ponadto korzystny dla pozwanego, który podniósł w niniejszej sprawie zarzut przedawnienia. Wymagalność poszczególnych świadczeń okresowych płatnych z góry następuje bowiem w miesiącach, których płatność dotyczy, a zatem termin przedawnienia zaczyna biec o miesiąc wcześniej niż przy czynszu płatnym z dołu.

Wobec wykazania przez powódkę zawarcia przez zbywcę i kontynuowania przez nabywców - powodów umowy najmu z pozwanym, pozwany zobowiązany był wykazać, iż zapłacił należny czynsz. Pozwany okoliczności tej, w ocenie sądu, nie wykazał, gdyż poza swoimi zeznaniami nie zaoferował żadnego dowodu, choćby w postaci zeznań świadka. Pozwany wskazał tylko, że płacił i nie brał pokwitowań. Z uwagi na rolę procesową pozwanego, a mianowicie fakt, że jest on zainteresowany określonym rozstrzygnięciem sprawy w celu uniknięcia odpowiedzialności finansowej, twierdzenia pozwanego nie poparte żadnym obiektywnym dowodem, jako gołosłowne, nie zasługują na uwzględnienie.

Pozwany podniósł jednak również zarzut przedawnienia, który okazał się słuszny co do części żądanego świadczenia.

Zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, roszczenia o świadczenia okresowe (a do takich należy czynsz najmu) przedawniają się z upływem lat trzech.

Zgodnie z treścią art. 117 § 2 k.c. po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia.

Art. 123 § 1 k.c. stanowi, że bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia.

Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony 01 października 2014 roku i tego dnia doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia (art. 123 § 1 k.c.) w stosunku do świadczeń okresowych, których termin płatności przypadał po dniu 01 października 2011 r., a więc poczynając od 10. października 2011 r. aż do dnia 10 czerwca 2013 r. Przedawniły się natomiast świadczenia okresowe za pierwszych 16 miesięcy, tj. wymagalne od czerwca 2010 r. do września 2011 r., stanowiące łącznie kwotę 3.200 zł (16x200=3.200zł). Ta kwota podlegała oddaleniu w rezultacie skutecznie podniesionego zarzutu, o czym orzeczono w pkt III.

Z kwoty żądanej pozwem (7.200 zł) należało odjąć kwotę przedawnioną (3.200 zł), co dało różnicę wynoszącą 4.000 zł. Wobec żądania (w piśmie z dnia 11.08.2016 r. k. 94) zasądzenia świadczenia w częściach równych na rzecz każdego z powodów, w pkt I i II wyroku zasądzono od pozwanego na rzecz każdego z powodów po 2.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi orzeczonymi zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od dnia 01 lipca 2013 r., albowiem od tej daty pozwany niewątpliwie pozostawał już w opóźnieniu co do wszystkich świadczeń nieprzedawnionych – termin płatności najpóźniejszego z nich przypadał na dzień 10.06.2013 r. (za każdy miesiąc opóźnienie powstawało oddzielnie

od 11. dnia danego miesiąca, lecz powodowie nie mają obowiązku dochodzić odsetek za cały okres opóźnienia - jest to wyłącznie ich prawo i ich decyzja). Roszczenie odsetkowe znalazło swą podstawę w treści art. 481 § 1 i 2 k.c. stanowiącego, że wierzyciel może żądać od dłużnika odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, przy czym w razie nieoznaczenia stopy odsetek, należą się odsetki ustawowe (odsetki ustawowe za opóźnienie).

O kosztach procesu orzeczono w pkt IV stosownie do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Uwzględniono, że powodowie wygrali w około 55% (4.000 zł : 7.200 zł = 55%) i w takim stosunku mogą domagać się od pozwanego zwrotu poniesionych przez powodów kosztów procesu, zgodnie z odpowiedzialnością za jego wynik. Na poniesione przez powodów koszty procesu złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 250 zł (k. 1-2), ustalona i pobrana w postępowaniu uproszczonym na podstawie art. 28 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1.200 zł ustalone w stawce minimalnej na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 461 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa udzielonego przez każdego powoda, tj. 2x17 zł (k. 17-18) łącznie 1.484 zł, z czego 55 % daje kwotę 816,20 zł, którą zasądzono w pkt IV dla każdego powoda w częściach równych, czyli po połowie (po 408,10 zł).

Sygn. akt III C 876/15

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

15.10.2016r. M. G.