

Sygnatura akt I C 654/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Agnieszka Czyniewska**

Protokolant: Ewelina Potuszyńska

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2014 roku w Ząbkowicach Śląskich

na rozprawie sprawy z powództwa **J. G.**

przeciwko **M. S.**

o zapłatę 3.180,20zł

I. zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powoda J. G. kwotę 3.180,20zł (trzy tysiące sto osiemdziesiąt złotych dwadzieścia groszy) z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 1.210,79zł od dnia 21.05.2014r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 132,75zł od dnia 24.05.2014r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.200,00zł od dnia 21.06.2014r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 227,64zł od dnia 17.06.2014r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 409,02zł od dnia 08.08.2014r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powoda J. G. kwotę 717zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 654/14

## UZASADNIENIE

Powód J. G. wniósł o zasądzenie od pozwanego M. S. kwoty 3.180,20 zł., z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 1210,79 zł., do dnia 21.05.2014r., do dnia zapłaty, od kwoty 132,75 zł., od dnia 25.05.2014r., od kwoty 1200 zł., od dnia 21.06.2014r., od kwoty 227,64 zł., od dnia 17.0.2014r., do dnia zapłaty, od kwoty 409,02 zł., od dnia wniesienia powództwa- do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powództwa powód podniósł, że dnia 1,10.2012r., zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego w Z. przy ul. (...). Umowa zawarta została na czas nieokreślony.

Pismem z dnia 1.05.2014r., pozwany wypowiedział powodowi umowę najmu lokalu. . Z uwagi na fakt, że pozwany nie czynił obowiązkowi uiszczania opłat czynszu i opłat za korzystanie z lokalu powód wystąpił z pozwem do sądu.

Pozwany M. S. wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu powód 1.10.2012r., zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego w Z. przy ul. (...). Strony określiły wartość czynszu za lokal mieszkalny na kwotę 1200 zł., płatny do dwudziestego dnia każdego miesiąca. Pozwany miał obowiązek ponoszenia również kosztów energii elektrycznej, wody, telefonu, centralnego ogrzewania .

Umowa zawarta została na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

( dowód: - umowa najmu k. 8;

- zeznania pozwanego k. 48). .

Pismem z dnia 24.04.2014r., pozwany wypowiedział powodowi umowę najmu lokalu użytkowego położonego w Z. przy ul. (...).

( dowód: - pismo z dnia 24.04.2014r. k. 34).

Powód otrzymał wypowiedzenie w dniu 12.05.2014r.,

( dowód: - pismo z dnia 12.05.2014r., k. 35).

Pozwany nie uregulował następujących należności z tytułu najmu lokalu:

- z tytułu czynszu za maj 2014r. – 1200 zł;

- z tytułu opłat za wodę i ścieki za maj 2014r., - 10,79 zł.

- z tytułu opłat za centralne ogrzewanie za maj 2014r- 132,75 zł.

- z tytułu czynszu za czerwiec 2014r- 1200 zł;

- z tytułu opłat za czerwiec 2014r., - 227,64 zł

( dowód: - nota księgowa nr (...)r z dnia 12.05.2014r. k. 14;

- nota księgowa nr (...)r z dnia 20.05.2014r. k. 15;

- nota księgowa nr (...)r z dnia 3.06.2014r. k. 16;

- nota księgowa nr (...)r z dnia 10.06.2014r. k. 17 ;

Pismem z dnia 18.07.2014r., powód ód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 3.180,38 zł., na którą składały się powyższe nieziszczone koszty eksploatacji lokali oraz koszty windyacji w wysokości 409,02 zł.

( dowód; - pismo z dnia 18.07.2014r., k. 12).

Sąd zważył:

Powód J. G. domagał się zasądzenia od pozwanego M. S. 3.180 zł. wraz z odsetkami tytułem opłat czynszowych za maja i czerwca 2014r., oraz opłat za media z tytułu łączącej strony umowy najmu lokalu użytkowego.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 kc, 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 sprawie bezspornym było, że strony w dniu 1.10.2012r., zawarły umowę najmu lokalu użytkowego w Z. przy ul. (...). Strony określiły wartość czynszu za lokal mieszkalny na kwotę 1200 zł., płatny do dwudziestego dnia każdego miesiąca. Pozwany miał obowiązek ponoszenia również kosztów energii elektrycznej, wody, telefonu, centralnego ogrzewania .

Umowa zawarta została na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Z okoliczności sprawy wynika, pozwany pismem z dnia 24.04.2014r., wypowiedział umowę najmu lokalu przy ul. (...).

Z pisma powoda z dnia 12.05.2014r.,- czemu pozwany nie zaprzeczył – wynika, że powyższe wypowiedzenie powód otrzymał 12.05.2014r.

Najwcześniej więc termin rozwiązania umowy można liczyć na dzień 13.08.2014r.

Postępowanie dowodowe nie dostarczyło podstaw do przyjęcia, aby doszło do wcześniejszego rozwiązania umowy w drodze porozumienia.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego, że powód zawarł on z powodem nieformalną umowę wcześniejszego zakończenia trwania stosunku najmu. Po pierwsze, ta część zeznań nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, a po drugie, trudno uznać, że w związku z niebudzącym wątpliwości zapisem umowy najmu o konieczności dokonywania jej zmian w formie pisemnej pod rygorem nieważności (§ 9 umowy ), strony zawarłyby tego rodzaju porozumienie w sposób ustny.

Z tych też powodów brak jest podstaw do uznania że powód wyraził zgodę na rozwiązanie umowy ze skutkiem wcześniejszym bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Pozwany twierdzi, że w czerwcu opuścił on lokal więc nie jest zobowiązany do uiszczenia opłat za ten okres.

W tym miejscu zaznaczyć należy, że umowa najmu zawarta przez strony przewidywała trzymiesięczny okres wypowiedzenia.

Jeżeli więc nawet pozwany wcześniej opuścił lokal nie musiało to znaczenia dla umowy łączącej strony.

Skutki wypowiedzenia umowy następowały bowiem dopiero z upływem trzech miesięcy.

Dokonane przez pozwanego czynności w postaci wcześniejszego ( przed upływem okresu wypowiedzenia) opuszczenia lokalu nie dają podstaw do przyjęcia iż z datą w drodze czynności konkludentnych doszło do rozwiązania umowy zgodną wolą stron. Czynności te nie sankcjonowały ze strony powoda działań pozwanego niezgodnych z umową, o czym świadczy treść pozwu, jak i stanowisko wyrażone na rozprawie.

Powód tylko przyjął stan narzucony mu przez pozwanego nie rezygnując z przysługujących mu uprawnień, domagając się należnych mu świadczeń za okres wypowiedzenia. Zawarta umowa przewidywała trzymiesięczny okres wypowiedzenia, co nie zostało ze strony pozwanego dochowane. Do wygaśnięcia stosunku najmu nie jest wystarczające opróżnienie lokalu, ale wypowiedzenie tego węzła obligacyjnego, co wynika z treści art. 673 i 688 kc mających charakter bezwzględnie obowiązujący.

Prawo cywilne chroni zasadę stabilności stosunków obligacyjnych przez wskazania, w jaki sposób i kiedy dochodzi do ich wygaśnięcia. Ustawodawca nie przewiduje unicestwienia stosunków obligacyjnych jednostronnie, bez zachowania wymagań ustawowych i umownych, w drodze postawienia kontrahenta przed faktami dokonanymi. Tego rodzaju zachowanie traktowane jest jako naruszenie warunków umownych, jej nienależyte wykonanie ze wszystkimi tego konsekwencjami.

Biorąc to pod uwagę uznać należy, że jeżeli po dacie napisania przez pozwanego pisma o wypowiedzeniu umowy umowa ta nie było wykonywana

jest to tylko skutkiem zachowania pozwanego, który miał taką możliwość, a z niej nie skorzystał, nie zachowując okresu trzymiesięcznego wypowiedzenia umowy. Sam zrezygnował z dalszego korzystania z lokalu.

W tym przypadku nie doszło do pozbawienia najemcy korzystania z przedmiotu najmu.

Jest to tylko wynik działania pozwanego zaś skutki finansowe podejmowanych decyzji, naruszających warunki umowy, obciążają stronę, która nie dotrzymuje postanowień zawartego kontraktu. Drogą faktów dokonanych nie można sankcjonować zrywania umów, tego rodzaju zachowanie nie zasługuje na ochronę prawną.

Pozwany gdyby chciał respektować postanowienia umowy, mógł w spornym okresie korzystać z przedmiotu najmu. Nie zostało wykazane, że powód w tym okresie zadysponował lokalem, np. poprzez jego sprzedaż czy wynajem innej osobie.

Niewątpliwie w realiach rozpoznawanej sprawy powodowi należy się kwota czynszu za okres wypowiedzenia, którego pozwany nie dochował. Stanowi ona jego szkodę. Gdyby pozwany realizował umowę w sposób prawidłowy, taką korzyść powód by uzyskał, jak również mógłby podjąć wcześniej starania o zagospodarowanie lokalu.

Biorąc to pod uwagę Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Na kwotę kosztów w wysokości 717 zł., składa się

Oplata od pozwu( 100 zł), kwota 600 zł., tytułem zastępstwa procesowego oraz kwota 17 zł., tytułem opłaty od pełnomocnictwa.