

Sygnatura akt I C 1051/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Konin, dnia 29-07-2016 r.

Sąd Rejonowy w Koninie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Daniel Adamczyk

Protokolant: st.sekr.sąd. Aneta Szymczak

po rozpoznaniu w dniu 18-07-2016 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. G. (1)

przeciwko K. G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego K. G. na rzecz powoda R. G. (1) kwotę 367,02 zł (trzysta sześćdziesiąt siedem złotych dwa grosze);
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2717 zł (dwa tysiące siedemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Daniel Adamczyk

Sygn. akt I C 1051/16

UZASADNIENIE

R. G. (1) wniósł o zasądzenie od K. G. kwoty 7380 zł wraz z umownymi odsetkami maksymalnymi od szczegółowo wskazanych kwot do dnia zapłaty oraz kwoty 261,69 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto obciążenie pozwanego kosztami procesu. W uzasadnieniu swego stanowiska wskazał, że kwota dochodzona pozwem wynika z umowy najmu lokalu użytkowego.

Pozwany zaskarżył nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w całości, żądając obciążenia powoda kosztami procesu, podnosząc zarzut nieskuteczności podniesienia czynszu, zarzut potrącenia kaucji w kwocie 3000 zł, zarzut skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, sformułowania zapisów umowy z naruszeniem zasad współzycia społecznego, zarzut przedawnienia oraz zarzut dochodzenia odsetek wyższych niż maksymalne.

W toku postępowania powód zawiadomił o zapłacie przez pozwanego po wytoczeniu powództwa kwoty 7611,69 zł, które powód zaliczył na poczet należności głównej i wobec tego wniósł o zapłatę kwoty 3306,03 zł tytułem odsetek za opóźnienie w zapłacie należności głównych objętych pozwem i obciążenie pozwanego kosztami procesu (k. 85).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strony w dniu 16.05.2013r. zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) na czas określony obejmujący 3 lata z zastrzeżeniem jej automatycznego przedłużenia na czas nieokreślony w przypadku braku

oświadczenia o jej rozwiązaniu w okresie 3-miesięcznym przed upływem terminu na jaki została zawarta. Czynsz płatny przez pozwanego powodowi określono pierwotnie na 1000 zł plus VAT miesięcznie, a termin zapłaty do 10 dnia każdego miesiąca.

Dowód: opisana umowa najmu – k. 11-14

Pismem z dnia 20.07.2015r. R. G. (1) dokonał podwyższenia czynszu o kwotę 200 zł i ustalił go od 01.08.2015r. na kwotę 1200 zł plus VAT. Korespondencja ta była awizowana.

Dowód: opisane pismo z dowodem jego nadania – k. 15 , korespondencja pocztowa – k. 113-114

Pozwany K. G. zalegał z zapłatą czynszu za okres od sierpnia 2015r. do grudnia 2015r., a nadto dokonywał płatności wcześniejszego czynszu po terminie, co skutkowało naliczeniem odsetek za opóźnienie w wysokości 231,69 zł.

Dowód: faktury VAT, dowody wpłaty i wyliczenia odsetek – k. 14-56

W dniu 07.04.2016r. pozwany K. G. dokonał zapłaty na rzecz powoda R. G. (1) kwoty 7611,69 zł tytułem faktur VAT nr (...) objętych niniejszym postępowaniem oraz odsetek.

Dowód: potwierdzenie operacji bankowej – k. 88

Wartość dowodowa zgromadzonych dokumentów nie budziła wątpliwości sądu, zwłaszcza iż żadna ze stron nie kwestionowała ich rzetelności i mocy dowodowej, a sąd nie doszukał się powodów by czynić to z urzędu.

Wobec zapłaty przez pozwanego po wytoczeniu powództwa należności głównej z tytułu czynszu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, zbędne było przesłuchiwanie stron na okoliczność umowy najmu i jej realizacji.

Sąd zważył, co następuje:

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że strony zawarły umowę najmu lokalu. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. 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 przedmiotowej sprawie pozwany zachowywał się wewnętrznie sprzecznie, gdyż z jednej strony złożył sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, podnosząc szereg zarzutów dotyczących zasadności całości dochodzonej kwoty, a z drugiej strony następnego dnia po jego złożeniu dokonał zapłaty całej kwoty dochodzonej należności czynszowej wraz ze skapitalizowanymi odsetkami w opóźnieniu płatności opisanych w pozwie tj. za pięć miesięcy po 1476 zł (łącznie 7380 zł) oraz 231,69 zł skapitalizowanych odsetek. Powyższe skutkowało zmianą żądania przez powoda, który z jednej strony nie cofnął powództwa, ale z drugiej domagał się kwoty dalszych odsetek skapitalizowanych w kwocie 3306,03 zł liczonych od należności głównych dochodzonych pozwem. W tej sytuacji bezprzedmiotowe stało się badanie zarzutów pozwanego wskazanych w sprzeciwie. Zapłata całości należności po wytoczeniu powództwa to bowiem w istocie uznanie powództwa. Niezależnie od tego należy wskazać, że zarzut przedawnienia był bezzasadny, gdyż od terminów płatności wskazanych na fakturach nie upłynął okres trzyletni dotyczący przedawnienia świadczeń okresowych (art. 118 k.c.). Pozwany nie przedstawił dowodu na skuteczne wypowiedzenie umowy najmu, a zapłata przez niego czynszu za dalszy okres wskazuje, że w tym zakresie uznał powództwo. Gołosłowny pozostał zarzut dotyczący nieważności zapisów umowy najmu. Pozwany nie wskazał na czym by ta nieważność miała polegać i jakich konkretnie zapisów dotyczyć, zwłaszcza że przedmiotem sprawy był jedynie czynsz. Niezasadny okazał się także zarzut potrącenia kaucji w wysokości 3000 zł. Z § 12 umowy najmu wynika, że kaucja ta została zapłacona dla zabezpieczenia ewentualnych kosztów napraw i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego i podlega zwrotowi po odebraniu lokalu przez wynajmującego protokołem zdawczo-odbiorczym. Zgodnie z art. 498 § 1 k.c. możliwe jest potrącenie jedynie wierzytelności wymagalnych. Tymczasem z zebranego materiału dowodowego, a zwłaszcza twierdzeń powoda (pismo z 23.05.2016r. - k.85-87), którym pozwany nie zaprzeczył, wynika, że lokal nie został zwrócony, stąd żądanie zwrotu kaucji na datę złożenia zarzutu potrącenia nie było wymagalne. Podobnie zarzut nieprawidłowego podwyższenia czynszu od 01.08.2015r. okazał się chybiony, albowiem dokonano tego zgodnie z zapisami § 5 umowy najmu, podczas

gdy art. 685¹ k.c. ma charakter dyspozytywny, a doręczenie pisma o podwyższeniu czynszu nastąpiło przed terminem podwyższenia w taki sposób, że pozwany mógł się z nim zapoznać, do czego wystarczy doręczenie przez pojedyncze awizo w dniu 22.07.2015r., co miało miejsce i wynika z dokumentacji pocztowej złożonej przez powoda przy piśmie z 23.05.2016r. (k. 113). Z kolei zarzut dochodzenia odsetek powyżej odsetek maksymalnych jest logicznie niezrozumiały, albowiem w pozwie umowne odsetki od kwoty czynszu ograniczono właśnie do odsetek maksymalnych i to od dnia następnego po terminie płatności określonym w umowie, a w zakresie odsetek od zaległych odsetek określono je jako ustawowe od daty wytoczenia powództwa, czyli zgodnie z art. 482 § 1 k.c.

Ponieważ pozwany dokonał zapłaty całości wymagalnej należności głównej objętej pozwem tj. kwoty 7611,69 zł po wytoczeniu powództwa, a sąd orzeka według stanu na chwilę orzekania, należało przyjąć, że obecnie roszczenie w tym zakresie wygasło. Wobec braku cofnięcia pozwu w tej części powództwo pomimo jego pierwotnej zasadności, podlegało oddaleniu. Pozostały jedynie odsetki dochodzone w pozwie, które w toku procesu powód określił kwotowo na 3306,03 zł. Wyliczenie to było jednak w tym wypadku błędne, gdyż przyjęto stopę 0,25 % dziennie wynikającą z umowy, czyli 91,25 % rocznie, przekraczającą znacząco odsetki maksymalnie za opóźnienie (art. 359 § 2¹ i §2² k.c.). W tej sytuacji sąd dokonał poprawnego ich przeliczenia według odsetek maksymalnych od terminów wskazanych w pozwie (11 dnia każdego miesiąca) do dnia zapłaty, czyli 07.04.2016r. od kwot czynszu po 1476 zł za okres od sierpnia do grudnia 2015r., co dało łączną kwotę 363,54 zł (97,46 zł + 84,92 zł + 72,79 zł + 60,25 zł + 48,12 zł), a także przeliczył odsetki ustawowe od zaległych odsetek dochodzonych w pozwie za okres od wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, czyli 07.04.2016r., co dało kwotę 3,48 zł. Po zsumowaniu obu tych kwot należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 367,02 zł (363,54 zł + 3,48 zł) z tytułu skapitalizowanych odsetek, oddalając żądanie dalej idące.

Kosztami postępowania powoda obciążono na podstawie art. 98 k.p.c. pozwanego, gdyż przegrał sprawę w całości co do należności głównej. Zapłata zasadnej i wymagalnej dochodzonej w pozwie kwoty po wytoczeniu powództwa traktowana jest bowiem jako przegranie sprawy. Na koszty powoda składała się opłata od pozwu – 300 zł, koszty zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej 2400 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, łącznie 2717 zł.

SSR Daniel Adamczyk