

Sygn. akt: X C 4550/17 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Katarzyna Malinowska

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Domańska

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2018 r. w Toruniu

sprawy z powództwa G. K.

przeciwko Ł. S., M. C., E. S.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Katarzyna Malinowska

X C 4550/17

UZASADNIENIE

Powódka G. K. wniosła pozew przeciwko M. C., E. S., Ł. S. i J. B. o zapłatę kwoty 9651 zł z odsetkami i kosztami .

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż dochodzona kwota stanowi niezapłacony czynsz najmu za wynajmowane przez pozwanych mieszkanie powódki położone w T. przy ul. (...) za 6 miesięcy oraz 650,90 zł tytułem nieuregulowanych rachunków.

W dniu 21 sierpnia 2017 r. Sąd Rejonowy w T. wydał nakaz zapłaty zgodnie z żądaniem pozwu. W odniesieniu do J. B. nakaz zapłaty uprawomocnił się.

Od nakazu zapłaty sprzeciw wnieśli pozostali pozwani M. C., E. S. i Ł. S.. Domagali się oddalenia powództwa w całości.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 1 października 2016 r. G. K. zawarła umowę najmu lokalu położonego w T. przy ul. (...) z M. C.. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 października 2016 r. do dnia 30 września 2017 r. z kwotą czynszu ustaloną miesięcznie na 1500 zł. Najemcy winni byli również uiszczać opłaty eksploatacyjne i opłaty do wspólnoty mieszkaniowej.

Bezsporne, nadto umowa k. 10-13 akt

Drogą mailową M. C. przesłała powódce wypowiedzenie umowy najmu.

Dowód: wydruk wiadomości k. 55-56 akt

Pozwani opuścili mieszkanie powódki z końcem marca 2017 r. Do tego dnia nie było zaległości z zapłacie czynszu. Od 1 kwietnia 2017 r. powódka wynajęła mieszkanie kolejnym lokatorom. Powódka nie zwróciła pozwanym kaucji pobranej przy zawieraniu umowy najmu.

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z 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.

Art. 673 § 3 kc stanowi: jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Wynika z tego, że brak stosownych uzgodnień między stronami, z których wynika możliwość rozwiązania go przez wypowiedzenie, prowadzi do petryfikacji takiego stosunku i wyłączenia rozwiązania go w tym trybie. Stąd w aktualnym stanie prawnym istnieje możliwość zawierania umów na czas oznaczony, które mogą być rozwiązane przez wypowiedzenie (z zachowaniem wymogów z § 3), oraz takich, które takiej możliwości nie przewidują. W tej drugiej sytuacji podstawą wcześniejszego niż pierwotnie ustalono terminu ustania stosunku może być jedynie dodatkowe porozumienie stron (por. art. 353¹ KC) lub zdarzenia wywołujące ten skutek wprost na podstawie przepisów ustawowych (por. art. 664 § 2, art. 667 § 2, art. 672 KC).

Strony zawarły umowę najmu na czas oznaczony. Zgodnie z § 7 teje umowy każda ze stron mogła wypowiedzieć umowę w każdym czasie bez wypowiedzenia, gdy opóźnienie w zapłacie czynszu wyniesie 14 dni, gdy opóźnienie w zapłacie opłat eksploatacyjnych (mediów) wyniesie 14 dni, gdy przedmiot najmu zostanie wykorzystany na inne cele, niż określony w umowie gdy zostanie zakłócony porządek publiczny, jeżeli wynajmujący nie usunie awarii konstrukcyjnych lub innych poważnych awarii niezawinionych przez najemców a uniemożliwiających normalne użytkowanie obiektu przez Najemcę w terminie dłuższym niż 14 dni.

Pozwani domagając się oddalenia powództwa przedstawili szereg zarzutów: w tym wprowadzenie w błąd co do możliwości rozwiązania umowy z miesięcznym terminem wypowiedzenia, istnienia dwóch wersji umowy – jednej którą podpisała M. C., - drugą, którą podpisali pozostali pozwani, zarzut bezpodstawnego wzbogacenia. Pozwani podejmowali próbę uchylecia się od skutków prawych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, wskazywali na istnienie wad lokalu, które uniemożliwiały jego eksploatację. Jednak Sąd odstąpił od rozważania tych zarzutów, bowiem uznał, że to inna okoliczność jest najistotniejsza w niniejszej sprawie i ona stała się podstawą rozstrzygnięcia.

Strony łączyła umowa najmu mieszkania na czas określony. M. C. przesłała powódce oświadczenie, że rozwiązuje umowę z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia, który został ustalony w umowie ustnej, ze skutkiem na 1 kwietnia 2017 r. a także powołała się na § 7 pkt „e” umowy (wynajmujący nie usunie awarii konstrukcyjnych lub innych poważnych awarii niezawinionych przez najemców a uniemożliwiających normalne użytkowanie obiektu przez Najemcę w terminie dłuższym niż 14 dni). Najemcy opuścili mieszkanie z końcem marca 2017 r. a 1 kwietnia 2017 r. powódka wynajęła mieszkanie kolejnym najemcom.

Skoro istota umowy najmu polega na tym, że wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania a w niniejszej sprawie mieszkanie w T. przy ul. (...) G. K. z dniem 1 kwietnia 2017 r. wynajęła kolejnym osobom, nie sposób przyjąć, że umowa z dnia 1 października 2016 r. nadal łączyła strony.

Gdyby powódka pozostawiła mieszkanie do dyspozycji pozwanych i domagała się od nich czynszu, konieczne byłoby rozważanie, czy jednostronne wypowiedzenie umowy przez najemców było skuteczne. Jednak w sytuacji, gdy powódka oddaje przedmiot najmu do dyspozycji innych osób, to niedopuszczalne jest domaganie się zapłaty od pozwanych czynszu za ten okres.

Nie budzi wątpliwości Sądu, iż w istocie umowa z dnia 1 października 2016 r. przestała strony wiązać. W niniejszej sprawie podstawą wcześniejszego niż pierwotnie ustalono terminu ustania stosunku najmu było właśnie porozumienie stron. Nie ma przy tym znaczenia, że powódka prawdopodobnie komunikowała pozwanym, że wg niej umowy nie można rozwiązać przez upływem jej obowiązywania skoro przedmiot najmu przyjęła i udostępniła go kolejnym najemcom.

Mając powyższe na względzie Sąd oddalił powództwo w zakresie żądania zasądzenia kwoty 9000 zł nieopłaconego czynszu najmu.

Sąd oddalił również powództwo w pozostałej części, bowiem sama powódka przyznała, że nie zwróciła pozwanym kaucji w kwocie 1500 zł i przyznała, iż w porozumieniu z pozwanymi z kaucji należne jej kwoty wynikające z niezapłaconych rachunków.

Mając powyższe na względzie Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Na zasądzone od powódki na rzecz pozwanych solidarnie koszty składa się 1800 zł wynagrodzenia pełnomocnika.

SSR Katarzyna Malinowska