

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi wyrokiem z dnia 31 marca 2015 r. zasądził od B. R. (1) na rzecz Miasta Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. kwotę 1 932,65 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 30.07.2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 630 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło po ustaleniu, że na podstawie umowy najmu pomieszczenia gospodarczego, zawartej 17 września 2007 r. pozwana wynajęła od Gminy Ł., reprezentowanej wówczas przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej W. Wodny Rynek w Ł., pomieszczenie gospodarcze położone w budynku przy ul. (...), o powierzchni 13,02 m², wyposażone w instalację centralnego ogrzewania oraz elektryczną. Pozwana zobowiązała się do wnoszenia opłat z tytułu najmu pomieszczenia, w tym: czynszu, opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki i śmieci, przy czym opłaty miały być wnoszone z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

Pozwana od lipca 2013 r. nie wносиła opłat z tytułu umowy najmu. Pismem z 17.09.2013 r. została wezwana do zapłaty zaległości. W odpowiedzi, w piśmie z 8.10.2013 r., pozwana wystąpiła o rozłożenie zaległości na raty. Ostatecznie nie doszło do rozłożenia należności na raty, ponieważ pozwana nie wykazała swojej sytuacji finansowej.

W związku z brakiem wpłat, wynajmujący wypowiedział umowę najmu pomieszczenia gospodarczego ze skutkiem na koniec lutego 2014 r.

Na koniec 2013 r. zaległość pozwanej wyniosła 1 047,27 złotych. Opłaty za styczeń 2014 r. powinny zostać uiszczone w kwocie 282,01 złotych, a za luty 2014 r. w kwocie 200,94 złotych. W lutym 2014 r. pozwana wpłaciła kwotę 300 złotych. Za miesiące marzec, kwiecień, maj i czerwiec 2014 r. pozwana nie dokonała wpłat, przy czym należna opłata za marzec 2014 r. wyniosła kwotę 111,70 zł, za kwiecień 2014 r. kwotę 194,86 zł, za maj 2014 r. kwotę 197,23 zł i za czerwiec 2014 r. kwotę 198,67 zł.

Pozwana zabrała rzeczy z pomieszczenia gospodarczego oraz zdała klucze w dniu 01 lipca 2014 r.

Sąd pierwszej instancji wskazał na przepis art. 669 § 1 k.c., statuujący obowiązek najemcy opłacania czynszu w terminie. Pozwana - w oparciu o zawartą z powodem umowę najmu pomieszczenia gospodarczego - miała obowiązek uiszczać czynsz oraz inne opłaty na warunkach oznaczonych w umowie. Bezspornie pozwana nie regulowała tych należności począwszy od lipca 2013 r., a w piśmie z 8 października 2013 r. potwierdziła istnienie długu w wysokości wyliczonej na koniec września 2013 r. Wobec braku zapłaty, powód skutecznie wypowiedział umowę najmu lokalu na koniec lutego 2014 r. Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwana powinna uregulować należne opłaty umowne do końca trwania umowy najmu i opuścić pomieszczenie. Jednak pozwana wpłaciła tylko kwotę 300 złotych, co nie pokryło całości zadłużenia; jednocześnie nadal zajmowała lokal i nie wydała go powodowi. W tej sytuacji powodowi służyło prawo naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej dotychczasowym opłatom umownym. Prawo to przysługiwało powodowi do końca czerwca 2014 r., bo pozwana nie zdała kluczy do lokalu i nie opróżniła go, co uniemożliwiło powodowi podjęcie działań zmierzających choćby do wynajęcia lokalu innej osobie. Pozwana zajmując lokal bezumownie, miała obowiązek uiszczania odszkodowania w wysokości co najmniej z lutego 2014 r. Twierdzenia pozwanej, że nie otrzymała faktur z okresu poumownego nie można traktować jako zwolnienia z obowiązku uiszczania odszkodowania za zajmowanie pomieszczenia gospodarczego.

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości. O odsetkach ustawowych orzekł na podstawie art. 481 § 1 w zw. z 482 § 1 k.c., zasądzając je od dnia wniesienia pozwu. O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana. Zaskarżyła wyrok w części, tj. powyżej kwoty 661,46 złotych.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła zignorowanie faktów oraz sprzeczności pojawiających się w rozliczeniach finansowych polegających na błędnych kwotach zadłużenia oraz zignorowanie faktu, że powództwo zostało wytoczone złośliwie. Skarżąca wskazała, że przyczyną niewywiązania się z obowiązku zapłaty był brak środków finansowych. Wskazywała na przyczyny uniemożliwiające jej zdanie pomieszczenia gospodarczego bezpośrednio po okresie wypowiedzenia umowy, w jej ocenie leżące po stronie powodowej, tj. zły stan sanitarny lokalu. Zarzuciła również, że wbrew twierdzeniom strony przeciwnej, możliwe było wynajęcie przedmiotowego pomieszczenia jeszcze przed jego opróżnieniem przez pozwaną. Wreszcie skarżąca wskazała na istniejące w jej przekonaniu rozbieżności w naliczeniu opłat za poszczególne miesiące oraz wystawienie faktur tylko i wyłącznie na użytek postępowania sądowego.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w części oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania w obu instancjach.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Pozwana wniosła apelację samodzielnie, formułując zarzuty apelacyjne ogólnie, bez przytoczenia naruszonych przepisów prawa. Niewątpliwie jednak apelacja zmierza do zakwestionowania prawidłowości ustaleń faktycznych co do wysokości długu, jaki pozwana ma wobec Miasta Ł. z tytułu czynszu najmu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego w okresie objętym pozwem. Skarżąca wskazuje również na okoliczności uchylające – w jej przekonaniu – obowiązek zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczenia pomimo niewydania go stronie przeciwnej po wypowiedzeniu umowy najmu. Zatem rozważenia wymaga, czy Sąd I instancji naruszył przepis art. 233 § 1 k.p.c. oraz czy w sprawie zachodzą okoliczności uchylające obowiązek pozwanej zapłaty czynszu i odszkodowania na rzecz powoda.

Odnosząc się do tej części apelacji, która zarzuca Sądowi Rejonowemu pominięcie pewnych faktów oraz zignorowanie sprzeczności w rozliczeniach przedstawionych przez stronę powodową podkreślić należy, że w rozpoznawanej sprawie szereg istotnych okoliczności zostało ustalonych w oparciu o twierdzenia B. R. (1). Sama pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniosła, że umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 28 lutego 2014 roku i wskazała, że pomieszczenie gospodarcze zdała dopiero w dniu 1 lipca 2014 roku. Są to okoliczności najistotniejsze w sprawie, których ustalenie pozwoliło na określenie, do kiedy pozwana zobowiązana była płacić czynsz, a od kiedy powód mógł dochodzić odszkodowania za korzystanie z pomieszczenia bez umowy.

Niewątpliwie strony łączyła umowa najmu pomieszczenia gospodarczego. Z treści tej umowy wynikał obowiązek najemcy uiszczania czynszu najmu oraz opłat za wodę, ścieki, śmieci i ogrzewanie. Sama pozwana przyznała, że przez kilka lat płaciła czynsz i opłaty zgodnie z umową. Skoro pozwana zgodziła się na umowę takiej treści, to na etapie sporu sądowego nie może skutecznie kwestionować zasadności naliczania powyższych opłat tylko z tej przyczyny, że ma problemy finansowe.

Przedstawiona w apelacji argumentacja w zakresie rozbieżności naliczeń w zestawieniu (kartotece finansowej) przygotowanym przez powoda i należności wynikających z faktur również nie zasługuje na uwzględnienie. Oprócz zestawienia (k. 9), powód przedstawił również stan finansowy konta obrazujący wysokość naliczeń i wysokość wpłat pozwanej na przestrzeni 2013 roku (k. 10-11). Tego dokumentu pozwana nie zakwestionowała, zatem Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że na koniec 2013 roku zaległość w opłatach wynosiła 1 047,27 złotych. Bezsporna jest również należność za styczeń 2014 roku – pozwana potwierdziła ją w swoich zeznaniach. Należności za kolejne miesiące wynikają z faktur przedstawionych przez stronę powodową, przy czym ze względu na datę rozwiązania umowy najmu, za luty 2014 roku należny jest czynsz, a za dalsze miesiące – odszkodowanie. Faktury obejmujące okres marzec – czerwiec 2014 roku opiewają na takie kwoty, jak ostatnia faktura z naliczeniem czynszu, tj. za luty 2014 roku. Jedyna różnica polega na tym, że do odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczenia powód nie doliczył podatku VAT. Obok faktur zawierających naliczenia czynszu lub odszkodowania i opłat za media, powód w osobnych rachunkach (notach) naliczał należności za nieczystości stałe, dlatego w zestawieniu należności za poszczególne miesiące nie odpowiadają dokładnie kwotom wyszczególnionym w fakturach. Jednak sumy kwot z faktur i not wystawionych w poszczególnych miesiącach odpowiadają kwotom z zestawienia.

Podsumowując: zaskarżone orzeczenie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego. Podstawą prawną roszczenia o zapłatę czynszu jest przepis art. 659 § 1 k.c., a roszczenia o odszkodowanie - art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Jednocześnie w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby odmowę uwzględnienia roszczenia powoda, np. w oparciu o przepis art. 5 k.c.

Podstawowym obowiązkiem najemcy jest uiszczanie czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu. Nie zwalania najemcy z tego obowiązku trudna sytuacja finansowa. Podobna ocena dotyczy roszczenia o odszkodowanie. Podkreślić przy tym należy, że apelująca nie wykazała (ani na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, ani w apelacji) żadnych obiektywnych przeszkód, które uniemożliwiały jej zwrot pomieszczenia powodowi z wpływem wypowiedzenia umowy najmu. Podnoszone w apelacji okoliczności złego stanu sanitarnego nie zostały przedstawione Sądowi Rejonowemu i nie zostały udowodnione. Pozwana nie wykazała, by odbiór pomieszczenia był przez powoda uzależniany od jego stanu technicznego i sanitarnego. Z twierdzeń B. R. (2) nie wynika również, co zmieniło się w stanie lokalu od końca lutego do końca czerwca 2014 roku powodując, że mogła wydać lokal w dniu 1 lipca 2014 roku, a nie mogła tego zrobić z końcem lutego 2014 roku. W okolicznościach niniejszej sprawy uzasadnione jest twierdzenie, że wydanie pomieszczenia zależało jedynie od pozwanej. Skoro pozwana nie wydała pomieszczenia tuż po zakończeniu umowy najmu, zobowiązana jest zapłacić odszkodowanie za korzystanie z niego bez umowy. Bez znaczenia jest, czy pozwana faktycznie z niego korzystała, czy też nie, skoro w okresie od marca do końca czerwca pozostawało ono w dyspozycji pozwanej.

Zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że dla oceny zasadności roszczenia powoda nie ma znaczenia, czy pozwanej doręczono faktury. Ich doręczenie przed wytoczeniem powództwa miałooby znaczenie dla orzeczenia o odsetkach - gdyby Miasto Ł. dochodziło odsetek o należności objętej pozwem za okres wcześniejszy przez wniesieniem pozwu.

Reasumując: apelacja nie ma usprawiedliwionych podstaw i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.