

UZASADNIENIE

Powód E. J. wniósł 25 maja 2017 roku do tut. Sądu o ukształtowanie treści umowy najmu z dnia 6 maja 2014 roku zawartej pomiędzy B. S. jako wynajmującym, a P. M. jako najemcą, której przedmiotem jest lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...)w ten sposób, że wysokość czynszu od czerwca 2014 roku do stycznia 2016 roku wynosiła 1500 zł miesięcznie, zaś wysokość kaucji, odpowiadająca dwukrotności czynszu, wynosiła 3000 zł. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanych B. S. i P. M. solidarnie na rzecz strony powodowej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje roszczenie podał, że E. J. pozostaje wierzycielem B. S., przy czym egzekucja prowadzona wobec dłużnika pozostaje bezskuteczna. W toku postępowania egzekucyjnego organ egzekucyjny dwukrotnie zwracał się do dłużnika o przedłożenie umowy najmu. W odpowiedziach dłużnik udzielał wymijających odpowiedzi. W dniu 4 maja 2017 roku organ egzekucyjny dokonał zajęcia wierzytelności z tytułu umowy najmu z dnia 6 maja 2014 roku zawartej pomiędzy pozwanymi. Podstawą zajęcia była okoliczność przedłożenia organowi egzekucyjnemu przez powoda kopii rzeczzonej umowy najmu. Pozwany B. S. najmował od 6 maja 2014 roku przedmiotowy lokal mieszkalny pozwanemu P. M.. Zgodnie z treścią umowy czynsz wynosił 1050 zł miesięcznie, zaś zgodnie z § 1 umowy została ona zawarta na czas nieokreślony. Podniósł, że pierwsza umowa najmu z dnia 13 września 2013 roku określała wysokość czynszu na kwotę 1537,50 zł. W kolejnej umowie z dnia 6 maja 2014 roku ustalono 1050 zł miesięcznie, zaś w umowie z 26 lutego 2016 roku określono wysokość czynszu na poziomie 1200 zł. Powód podniósł, że za koniecznością sądowej ingerencji w treść umowy najmu, z uwzględnieniem regulacji art. 902 k.p.c. w zw. z art. 887 k.p.c. przemawia znaczna fluktuacja umownych stawek czynszowych w okresie od 2013 roku do chwili obecnej w odniesieniu do tego samego lokalu. Powód podniósł, że niejednoznaczna postawa pozwanego w zakresie konieczności ujawnienia m. in. stawki czynszu może sugerować na zamiar zaniżenia wysokości czynszu.

Również 25 maja 2017 roku powód E. J. wniósł o ukształtowanie treści umowy najmu z dnia 23 maja 2016 roku zawartej pomiędzy B. S. jako wynajmującym, a M. K. jako najemcą, której przedmiotem jest lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...)w ten sposób, że wysokość czynszu od czerwca 2016 roku wynosić będzie 2000 zł miesięcznie, zaś wysokość kaucji, odpowiadająca dwukrotności czynszu, będzie wynosić 4000 zł. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanych B. S. i M. K. solidarnie na rzecz strony powodowej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje roszczenie powód przytoczył argumenty zgłoszone w pozwie wniesionym przeciwko B. S. i P. M.. Zarządzeniem z dnia 2 sierpnia 2017 roku na podstawie art. 219 k.p.c. zarządzono połączyć sprawy I C 750/17 (z udziałem pozwanych B. S. i M. K.) ze sprawą I C 749/17 (z udziałem pozwanych B. S. i P. M.), bowiem w obu sprawach występuje ten sam powód oraz jeden z pozwanych, jak również każda ze spraw dotyczy ustalenia treści umowy najmu tego samego lokalu mieszkalnego.

W odpowiedzi na pozew B. S. zażądał oddalenia powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania. Pozwany wskazał, że pozostaje współwłaścicielem lokalu położonego w K. przy ul. (...)

Uzasadniając swoje stanowisko podał, że powód nie wykazał w żadnej mierze przesłanek powództwa ani w zakresie podstawy faktycznej ani w zakresie podstawy prawnej. Podał, że warunki na jakich została zawarta umowa najmu z M. M. i P. K. wynikały z uwarunkowań rynkowych, przebiegu negocjacji stron, a odpierały się głównie na stanie lokalu, sposobie jego użytkowania, jak i znajdowały odniesie do czynszów rynkowych, stosowanych dla umów najmu zawartych w podobnych warunkach, w podobnym czasie i tożsamej lokalizacji. Podniósł, że powód nie wykazał, aby postanowienia umowy najmu odbiegały od zasad rynkowych.

W odpowiedzi na pozew M. K. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu podał, że przyznaje, że w okresie od 23 maja 2016 roku do 23 kwietnia 2017 roku wiązała go umowa najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...)w K. z pozwanym B. S.. Strony umowy najmu uzgodniły jej warunki w zgodzie z obowiązującym prawem.

Na rozprawie 4 września 2019 roku pełnomocnik powoda sprecyzował roszczenie w stosunku do pozwanych B. S. i M. K. w ten sposób, że wysokość czynszu na kwotę 2000 zł miesięcznie ma obejmować okres od 1 czerwca 2016 roku do 30 kwietnia 2017 roku, zaś w stosunku do B. S. i P. M. od 1 czerwca 2014 roku do 31 stycznia 2016 roku wysokość czynszu ma wynosić 1500 zł miesięcznie. Na tej samej rozprawie pełnomocnik M. K. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów na rzecz powoda. Oświadczył, że umowa została ukształtowana w oparciu o zasadę swobody umów.

Na dalszym etapie strony podtrzymały zgłoszone wcześniej stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

B. S. oraz D. G. w czasie trwania małżeństwa zakupili lokal mieszkalny nr (...) położonego przy ul. (...)w K.. Lokal składał się z 6 pomieszczeń o łącznej powierzchni 62 m⁽²⁾ o średnim standardzie znajdował się na IV piętrze. Aby sfinansować zakup mieszkania zaciągnęli zobowiązanie kredytowe, które pozwany B. S. spłaca do dziś. B. S. oraz D. G. rozwiązali małżeństwo przez rozwód.

/dowód: protokół przesłuchania D. G. (k. 124), pismo z 18 lipca 2017 roku wraz z załącznikami (k. 142-157)/

13 września 2013 roku B. S. (wynajmujący) zawarł z (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w R. (najemcą), umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...)w K. na czas nieokreślony od dnia 16 września 2013 roku. Strony ustaliły wysokość miesięcznego czynszu najmu na kwotę 1537,50 zł brutto, a kaucję na kwotę 1500 zł.

/dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 13 września 2013 roku (k. 8-9 – akta I C 750/17), protokół przekazania (k. 9v – akta I C 750/17)/

6 maja 2014 roku B. S. (wynajmujący) zawarł z P. M. (najemcą) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...)w K.. Strony zawarły umowę na czas nieokreślony od dnia 1 czerwca 2014 roku oraz ustaliły wysokość miesięcznego czynszu najmu na 1050 zł, a kaucję na kwotę 2100 zł. Nadto najemca zobowiązał się do ponoszenia kosztów energii elektrycznej w kwocie 0,43 zł za 1 KW co dwa miesiące wraz z czynszem. Ustalono również, że w czynszu najmu zawarto zużycie wody w wysokości 5 m⁽³⁾ miesięcznie, a każdy dodatkowy m⁽³⁾ to 18 zł, płatne na zasadach zużycia energii elektrycznej.

/dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 6 maja 2014 roku (k. 10-11 – akta I C 750/17), protokół przekazania lokalu (k. 12 – akta I C 750/17), protokół przesłuchania P. M. (k. 123)/

26 lutego 2016 roku B. S. (wynajmujący) zawarł z H. H. (najemcą) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...)w K.. Strony zawarły umowę na czas nieokreślony oraz ustaliły wysokość miesięcznego czynszu najmu na 1200 zł, a kaucję na kwotę 2400 zł. Nadto najemca zobowiązał się do ponoszenia kosztów energii elektrycznej w kwocie 0,42 zł za 1 KW, co dwa miesiące wraz z czynszem. Ustalono również, że w czynszu najmu zawarto zużycie gazu, oraz wody w wysokości 5 m⁽³⁾ miesięcznie, a każdy dodatkowy m⁽³⁾ to 18 zł, płatne na zasadach zużycia energii elektrycznej.

/dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 26 lutego 2016 roku (k. 12v-13 – akta I C 750/17), protokół przesłuchania K. G. (k. 122)/

23 maja 2016 roku B. S. (wynajmujący) zawarł z M. K. (najemcą) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...)w K.. Strony zawarły umowę na czas nieokreślony oraz ustaliły wysokość miesięcznego czynszu najmu na 1200 zł, a kaucję na kwotę 2400 zł. Nadto najemca zobowiązał się do ponoszenia kosztów energii elektrycznej w kwocie 0,42 zł za 1 KW, co dwa miesiące wraz z czynszem. Ustalono również, że w czynszu najmu zawarto zużycie

gazu, oraz wody w wysokości 5 m⁽³⁾ miesięcznie, a każdy dodatkowy m⁽³⁾ to 18 zł, płatne na zasadach zużycia energii elektrycznej.

M. K. ofertę najmu lokalu mieszkalnego odnalazł na portalu internetowym (...). W ogłoszeniu był podany czynsz najmu w wysokości 1200 zł. W czasie poszukiwań mieszkania M. K. interesował się ofertami podobnych mieszkań w przedziale cenowym od 1200 do 1400 zł. Ustaloną kwotę najmu pozwany uiszczał do rąk B. S.. W przedmiotowym lokalu M. K. zamieszkiwał do wakacji 2019 roku.

/dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 23 maja 2016 roku (k. 14-15 – akta I C 750/17), protokół przesłuchania M. K. (k. 121), protokół przesłuchania D. G. (k. 124), przesłuchanie pozwanego M. K. (k. 163v)/

Postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2017 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach W. S. wymierzył B. S. grzywnę w wysokości 500 zł. W uzasadnieniu postanowienia wskazał, że dłużnik B. S. nie podał danych osobowych najemców, którzy wynajmują lokal mieszkalny przy ul. Mieszka I 23a/19 w K. oraz nie przedłożył kopii umowy o najem lokalu.

/dowód: korespondencja stron (k. 5 – akta I C 750/17), postanowienie z 5 kwietnia 2017 roku (k. 6 – akta I C 750)/

4 maja 2017 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach W. S. dokonał zajęcia wierzytelności przysługujących B. S. od P. M. i M. K. z tytułu zawartych umów, w tym umów o najem lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...).

/dowód: zajęcie wierzytelności (k. 6, k. 7 - akta I C 750/17)/

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia rynkowej wysokości czynszu z tytułu najmu nieruchomości ze względu na niewykazanie powództwa co do zasady. Dopuszczenie tegoż dowodu stałoby wbrew zasadzie ekonomii procesowej oraz szybkości postępowania.

Sąd zważył, co następuje

Powództwo należało uznać za niewykazane.

W niniejszej sprawie powód domagał się zmiany treści umowy najmu z dnia 6 maja 2014 roku zawartej pomiędzy B. S. jako wynajmującym, a P. M. jako najemcą, której przedmiotem jest lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...)w ten sposób, że wysokość czynszu od czerwca 2014 roku do stycznia 2016 roku wynosiła 1500 zł miesięcznie, zaś wysokość kaucji, odpowiadająca dwukrotności czynszu, wynosiła 3000 zł. Nadto wniósł o zmianę treści umowy najmu z dnia 23 maja 2016 roku zawartej pomiędzy B. S. jako wynajmującym, a M. K. jako najemcą, której przedmiotem jest lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...)w ten sposób, że wysokość czynszu od czerwca 2016 roku wynosić będzie 2000 zł miesięcznie, zaś wysokość kaucji, odpowiadająca dwukrotności czynszu, będzie wynosić 4000 zł.

Sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego doszedł do przekonania, że powód nie wykazał okoliczności uzasadniających jego żądanie zgłoszone w pozwie, a umowy zostały zawarte w oparciu o dyspozycję art. 353¹ k.c., zgodnie z którym strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

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.

Do zawarcia umowy najmu dochodzi wówczas, gdy strony uzgodnią istotne jej składniki (essentialia negotii), do których należą przedmiot najmu oraz czynsz. Czynsz jest ekwiwalentem należnym wynajmującemu w zamian za używanie rzeczy przez najemcę. Zobowiązanie się najemcy do zapłaty czynszu jest koniecznym elementem umowy najmu, gdyż w przeciwnym razie doszłoby do zawarcia umowy użyczenia uregulowanej w art. 710 k.c.

Obok czynszu najemca może mieć obowiązek wnoszenia innych świadczeń, noszących nazwę świadczeń dodatkowych lub innych opłat niezależnych od właściciela. Są to np. opłaty za dostawę energii, gazu, centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, wywozu nieczystości. Ich wysokość jest niezależna od woli wynajmującego i nie należy ich utożsamiać z czynszem.

W doktrynie przyjmuje się, że wysokość czynszu musi być ustalona w momencie zawierania umowy najmu lub należy wtedy co najmniej ustalić sposób, który pozwoli ustalić jego wysokość najpóźniej w momencie, w którym czynsz ma być uiszczony. Ustalenie wysokości czynszu jest pozostawione woli stron, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Regulacje ustawowe występują zwłaszcza w przypadku najmu lokali mieszkalnych należących do gminy czy wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i lokali w zasobach towarzystw budownictwa społecznego. Przy ustaleniu wysokości czynszu decydujące znaczenie należy przyznać woli stron (art. 65 k.c.).

W niniejszej sprawie Sąd doszedł do przekonania, że essentialia negotii obu umów wynikały z uwarunkowań rynku, były ustalone w oparciu o swobodę zawierania umów, jak również nie były sprzeczne z przepisami szczególnymi. Co prawda pierwsza z przedstawionych umów z 13 września 2013 roku przewidywała stawkę czynszu w wysokości 1537,50 zł, jednak nie zawierała postanowień odnośnie świadczeń dodatkowych lub innych opłat niezależnych od właściciela. Była zawarta z podmiotem gospodarczym, a czynsz wskazywał wartość brutto. Kolejne umowy najmu przewidujące miesięczny czynsz w wysokości 1050 zł (umowa z 6 maja 2014 roku), 1200 zł (umowa z 26 lutego 2016 roku) i 1200 zł (umowa z 23 maja 2016 roku) zawierały już postanowienia o opłatach dodatkowych - za energię elektryczną, a także częściowo za wodę. Różnica pomiędzy stawką czynszu w umowie z 13 września 2013 roku, a kolejnymi stawkami czynszów jest logiczna i uzasadniona. Wysokość czynszu wynikała z uwarunkowań rynku, była pochodną standardu lokalu, jego wielkości, kondygnacji, na której się znajdował, położenia w mieście K.. Nie sposób więc zgodzić się z twierdzeniami powoda, jakoby wysokość stawek czynszu została przez pozwanych zaniżona. Sąd oceniając adekwatność wysokości czynszu najmu oparł się również na doświadczeniu życiowym i znajomości rynku mieszkaniowego, uznając stawki określone w umowie za odpowiednie.

Mając powyższe na uwadze powództwa uległy oddaleniu o czym Sąd orzekł w punktach 1 i 2 wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. uznając E. J. za stronę przegrywającą proces.

W punkcie 3 wyroku Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego B. S. kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na kwotę tę składa się 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 3600 zł tytułem dwukrotnego wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku Dz. i. z 2015 r. poz. 1800 z późn. zm.) z uwagi na przyłączenie sprawy o sygn. akt I C 750/17 do niniejszej sprawy i prowadzenie obu spraw w jednym postępowaniu.

W punkcie 4 Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego M. K. kwotę 1717 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na kwotę tę składa się 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 1800 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku Dz. i. z 2015 r. poz. 1800 z późn. zm.).

W punkcie 5 Sąd nakazał pobrać od E. J. jako strony przegrywającej proces na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 50,15 zł tytułem nieuiszczonych wydatków. W toku postępowania przyznano Komendzie Wojewódzkiej Policji w K. tę kwotę tytułem zwrotu wydatków za konwój pozwanego B. S. na rozprawę w dniu 17 czerwca 2020 roku.

Sędzia Joanna Zachorowska

ZARZĄDZENIE

1. odnotować;

2. odnotować urlop Sędziego referenta w dniach 17.7.2020 – 2.8.2020 r.;

3. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. powoda;

4. kal.: 14 dni

Dnia 10.8.2020 r.