

Sygn. akt I C 310/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Marek Rafałko

Protokolant: Kamila Pomorska

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2022 r. w Tczewie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. i A. B.

przeciwko J. S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 15.400 (piętnaście tysięcy czterysta) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od następujących kwot:

- 1700 (tysiąc siedemset) złotych od dnia 1 marca 2019 r. do dnia zapłaty,
- 100 (sto) złotych od dnia 1 maja 2019 r. do dnia zapłaty,
- 1700 (tysiąc siedemset) złotych od dnia 31 maja 2019 r. do dnia zapłaty,
- 1700 (tysiąc siedemset) złotych od dnia 2 lipca 2019 r. do dnia zapłaty,
- 1700 (tysiąc siedemset) złotych od dnia 31 lipca 2019 r. do dnia zapłaty,
- 1700 (tysiąc siedemset) złotych od dnia 31 sierpnia 2019 r. do dnia zapłaty,
- 1700 (tysiąc siedemset) złotych od dnia 1 października 2019 r. do dnia zapłaty,
- 1700 (tysiąc siedemset) złotych od dnia 31 października 2019 r. do dnia zapłaty,
- 1700 (tysiąc siedemset) złotych od dnia 3 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty,
- 1700 (tysiąc siedemset) złotych od dnia 31 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 4617 (cztery tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty;

III. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Tczewie kwotę 50,15 zł (pięćdziesiąt złotych 15/100) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

1 **Sygn. akt I C 310/21**

UZASADNIENIE

Powodowie M. B. i A. B. wnieśli pozew przeciwko J. S. o zapłatę kwoty 15.400 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 1700 złotych od dnia 1 marca 2019 r.,
- 100 złotych od dnia 1 maja 2019 r.,
- 1700 złotych od dnia 31 maja 2019 r.,
- 1700 złotych od dnia 2 lipca 2019 r.,
- 1700 złotych od dnia 31 lipca 2019 r.,
- 1700 złotych od dnia 31 sierpnia 2019 r.,
- 1700 złotych od dnia 1 października 2019 r.,
- 1700 złotych od dnia 31 października 2019 r.,
- 1700 złotych od dnia 3 grudnia 2019 r.,
- 1700 złotych od dnia 31 grudnia 2019 r.

w każdym przypadku do dnia zapłaty. Jednocześnie wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu podnieśli, że w dniu 1.01.2018 r. między powodami, a pozwanym została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w T. przy ul. (...). Z tytułu najmu najemca zobowiązany był do uiszczania czynszu w wysokości 1.700 zł miesięcznie w terminie do 30 dnia każdego miesiąca oraz opłat dodatkowych (energia elektryczna, gaz, woda) według faktur dostawców usług. Wskazali, iż pozwany nie wpłacił również powodom umówionej kwoty kaucji. Ponadto podali, iż zgodnie z zawartym w dniu 1 marca 2019 r. porozumieniem, pozwany za miesiąc marzec miał uiścić czynsz pomniejszony o 100 złotych. Pozwany w okresie od stycznia 2018 r. do grudnia 2018 r. dokonywał regularnych wpłat. W 2019 r. do powodów wpłynęły jedynie dwie wpłaty – za marzec i kwiecień, przy czym za kwiecień pozwany zamiast kwoty 1.700 zł wpłacił kwotę 1.600 zł. Od stycznia 2020 r. (po obniżeniu czynszu do kwoty 1.500 zł) wpłaty znowu wpływały regularnie.

W związku z brakiem wpłat powód w dniu 4 listopada 2020 r. wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty, jednak próba pozasądowego rozwiązania sporu nie przyniosła rezultatu.

W dniu 26 lutego 2021 roku w przedmiotowej sprawie wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał na pozorność umowy najmu w celu ukrycia umowy o zarządzanie nieruchomością, wynikającą z chęci uniknięcia przez strony kosztów związanych z zawarciem tej umowy. Wskazał na wieloletnią relację towarzyską łączącą strony, która skutkowała tym, iż powodowie zwrócili się do niego, zajmującego się zawodowo zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami o wynajęcie należącego do nich lokalu. Pozwany podał, iż wobec zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością pozwany może przekazywać powodom dochody z tytułu najmu tylko wtedy, gdy sam te dochody uzyskuje.

Pozwany wskazał również na wiedzę powodów w zakresie oddania lokalu w najem (podnajem) przez pozwanego, jak również na świadomość problemów pozwanego z wyegzekwowaniem czynszu od niektórych najemców oraz konieczności poczynienia przez pozwanego nakładów na dezynsekcję zapluskwionego lokalu. Czasowy brak płatności wynikał tylko i wyłącznie z faktu, iż najemcy nie regulowali na czas należności czynszowych. Poważne zadłużenie

czynszowe powstało w czasie, kiedy lokal był zajmowany przez M. A. J.. Pozwany podjął działania windykacyjne przeciwko nierzetelnemu najemcy, jednakże egzekucja jest bezskuteczna z uwagi na fakt, iż nierzetelny najemca przebywa obecnie w areszcie śledczym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. B. i M. B. znają się z J. S. od ponad 20 lat. Łączą ich relacje koleżeńskie. Wobec przeprowadzenia się małżeństwa B. do nowego domu, mieszkanie zajmowane przez nich uprzednio pozostawało niezamieszkane. Chcąc zdjąć z siebie ciężar walki z najemcami, którzy nie wywiązują się z płatności, postanowili skorzystać z usług (...), który prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) – J. S. w T., której przedmiotem jest zarządzanie nieruchomościami.

Dowody: informacja z (...) k. 34, zeznania M. B. – k. 95-95v, 173- zeznania J. S. – k. 96, 173-173v, 173-173v, zeznania A. Z. – k. 173

W dniu 1 stycznia 2018 roku A. B. oraz M. B., zawarli z J. S. umowę, zatytułowaną umową najmu, na podstawie której przekazali pozwanemu lokal mieszkalny nr (...) położony w T., przy ulicy (...) wraz z wyposażeniem. Wola stron było, aby pozwany zarządzał przedmiotowym lokalem, w tym wynajmował go osobom 3-cim. Pozwany zobowiązał się jednocześnie do zapłaty powodowi co miesiąc kwoty 1700 złotych, płatnej do 30. dnia każdego miesiąca, ponadto obowiązany był do opłacania kosztów związanych z energią elektryczną, gazem oraz wodą na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę. Powodowie chcieli otrzymywać od pzanego kwotę 1700 złotych, bez względu na to, czy lokal byłby rzeczywiście wynajmowany.

Dowody: umowa najmu – k. 8 – 10, protokół przekazania liczników – 11, zeznania M. B. – k. 95, 173 zeznania J. S. – k. 96, 173-173v

J. S. w okresie od stycznia 2018 r. do grudnia 2018 r. dokonywał regularnych wpłat. W lutym pozwany dwukrotnie wpłacił czynsz (w dniu 2.02.2018 r. i w dniu 5.02.2018 r.), w związku z czym powodowie zwrócili na jego rachunek nadpłaconą kwotę 1.700 zł. W dniu 30.04.2018 r. J. S. wpłacił czynsz za maj 2018 r., a następnie dokonał w dniu 4.05.2018 r. kolejnej wpłaty czynszu w kwocie 1.700 zł, którą to sumę powod w dniu 8.05.2018r. zwrócił na rachunek pozwanego. Wpłaty dokonywane w lutym, kwietniu, maju, czerwcu, lipcu oraz od sierpnia do grudnia 2018 roku zatytułowane były „czynsz za luty 2018”, wobec czego M. B. zaliczał je na należności czynszowe w następnych miesiącach, w których nie wskazano innego okresu zarachowania.

Dowody: historia rachunku bankowego – k. 16 – 19, pismo powoda – k. 21,

W dniu 7 stycznia 2019 r. J. S. zawarł z M. J. umowę najmu części lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...). Na mocy tej umowy M. J. zobowiązała się do opłacania comiesięcznego czynszu najmu w wysokości 1900 zł oraz opłat związanych z mediami. M. J. zamieszkiwała w mieszkaniu z mężem – A. J. oraz dziećmi. Zobowiązali się oni, do wymalowania i wysprzątania mieszkania w zamian wpłacenia kaucji w kwocie 2000 złotych.

W czasie zamieszkiwania M. J. ujawniono, iż w przedmiotowym mieszkaniu występują pluskwy. J. S. poniósł koszty związane z odrobaczeniem i nie domagał się ich zwrotu od powodów.

Dowody: faktura – k. 35, 36, zeznania M. B. – k. 95v, 173, kopia pozwu – 40-47, zeznania J. S. – k. 96, 173-173v, zeznania A. J. – k. 172 -172v, zeznania B. M. – k. 172v

W dniu 1 marca 2019 r. J. S. i M. B. zawarli jedynie porozumienie mocą którego, wysokość wynagrodzenia za marzec 2019 r. została pomniejszona o 100 złotych.

Dowody: porozumienie - 60, zeznania M. B. – k. 95v, 173, zeznania J. S. – k. 96, 173-173v

M. J. nie uiszczała należności czynszowych oraz opłat za media, powodując powstanie zaległości względem J. S.. O problemach z najemcą J. S. informował powodów. Nie regulował jednocześnie swoich należności względem A. B. i

M. B.. W 2019 r. do powodów wpłynęły jedynie dwie wpłaty. Pierwsza - 18 kwietnia 2019 r. zatytułowana najem za miesiąc marzec 2019, zaś druga - 21 maja 2019 r. - najem za miesiąc kwiecień 2019 r. Obie zostały zrealizowane z rachunku (...) sp. z o.o. w T., należącego do J. S..

Dowody: historia rachunku bankowego – k. 12, kopia pozwu – 40-47, zeznania M. B. – k. 95 – 95v, 173, zeznania J. S. – k. 96, 173-173v, zeznania A. J. – k. 172 -172v

W 2020 roku nastąpiło obniżenie wynagrodzenia, które mieli otrzymywać powodowie o kwotę 1500 złotych, bowiem J. S. poinformował ich, iż za taką cenę znalazł najemców mieszkania.

Umową z dnia 10 grudnia 2019 roku J. S. wynajął przedmiotowe mieszkanie D. J.. Umowa obowiązywała w okresie od 17 grudnia 2019 r. do 31 grudnia 2020 r. Czynsz najmu został określony na kwotę 1500 złotych. W tym okresie wpłaty na rzecz małżonków B. znowu wpływały regularnie.

Dowody: historia rachunku bankowego – k. 13 – 15, umowa najmu – 37-39, zeznania M. B. – k. 95 – 95v, 173

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości. Autentyczność tych dokumentów nie wzbudziła również wątpliwości Sądu.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd w przeważającym zakresie walor wiarygodności przyznał zeznaniom powoda. Powód szczegółowo opisał relacje łączące go z pozwanym, swoją motywację związaną z zawarciem z pozwanym umowy, będącej przedmiotem niniejszego postępowania, jak również cel, jaki tej umowie przyświecał. Sąd nie dał wiary depozycjom powoda jedynie w takim zakresie, w jakim wynikało z nich, iż wolą stron było zawarcie umowy najmu, o czym szerzej w dalszej części rozważań.

Przymiot wiarygodności Sąd nadał również zeznaniom świadka A. Z., niemniej dysponował on jedynie wiedzą odnośnie do relacji osobistej strony, nie zaś co do treści łączącego jej stosunku prawnego, przez co tylko nieznacznie przyczynił się do ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Co do zasady na walor wiarygodności zasługiwały również depozycje świadka A. J.. Były one logiczne i spójne. Przede wszystkim wskazać należy, iż świadek był najemcą lokalu należącego do powodów, który wynajmował od pozwanego. Dysponował wiedzą odnośnie do stanu lokalu, pojawienia się pluskiew i czynności podjętych w celu ich usunięcia, jak również posiadał wiedzę co do uzgodnień dotyczących płatności za najem nieruchomości dokonywanych z pozwanym oraz prac, które świadek miał wykonywać w ramach wzajemnych rozliczeń. Powyższe zeznania znajdują potwierdzenie w kopii pozwu o zapłatę skierowanego przeciwko M. J. przez pozwanego (k. 40-47), przy czym Sąd nie analizował, czy do wykonania przedmiotowych prac przez świadka rzeczywiście doszło, albowiem nie były one bezpośrednio związane z przedmiotem niniejszego postępowania.

W ocenie Sądu za wiarygodne należało również uznać zeznania świadka B. M.. Zeznania świadka są logiczne, spójne i konsekwentne, znajdują przy tym potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym.

Odnośnie do depozycji pozwanego Sąd przyznał im walor wiarygodności jedynie w takim zakresie, w jakim korespondowały one z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Za wiarygodne Sąd uznał zeznania, iż wolą stron było de facto zawarcie umowy, której przedmiotem miało być zarządzanie przez pozwanego nieruchomością powodów. Sąd odmówił jednak waloru wiarygodności depozycjom pozwanego, z których wynikało, że obowiązany był on do zapłaty na rzecz powodów ustalonej kwoty za korzystanie z lokalu powodów jedynie wówczas, gdy uda mu się rzeczywiście przedmiotowy lokal wynająć. J. S. słuchany informacyjnie wskazał, iż nie uzgadniał z powodami jaka będzie wysokość jego ewentualnego wynagrodzenia i dopuszczał możliwość, że nie będzie (na interesie z powodami) zarabiał lub że może być nawet stratny. Podkreślał, że jest to normalne ryzyko związane z takim biznesem. Tymczasem składając zeznania stwierdził, iż z powodem był tak umówiony, że jeżeli on nie będzie pobierał czynszu za jakieś miesiące, to powód też nic za ten okres nie zarobi. Zeznania w zmienionym kształcie nie znajdują potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, zwłaszcza w świetle kategorycznych twierdzeń powoda, iż nie interesowało go,

czy pozwanemu uda się lokal wynająć, czy też nie, bowiem wraz z żoną chcieli co miesiąc uzyskać kwotę 1700 złotych, odpowiadającą wysokości raty kredytu, którą płacili. Sąd zważył ponadto, iż pozwany niespornie miał wpływ na treść umowy łączącej go z powodami, tymczasem brak w niej jest zastrzeżenia – lub jakiegokolwiek postanowienia z nim równoważnego - zgodnie z którym jest on zobowiązany do przekazywania powodom umówionej kwoty za korzystanie z ich lokalu jedynie wówczas, gdy sam uzyskuje czynsz. Niewątpliwie zaś pozwany, zajmujący się zawodowo m.in. wynajmem nieruchomości, zna specyfikę rynku nieruchomości oraz ma świadomość pojawiających się problemów z terminowymi płatnościami ze strony najemców. Zasady doświadczenia życiowego wskazują zatem, iż gdyby wolą stron było przekazywanie przez pozwanego na rzecz powodów stałej co miesięcznej kwoty jedynie wówczas, gdy uda się pozwanemu wynająć lokal stanowiący własność powodów, to pozwany zapis taki w umowie by zamieścił. Podnoszone przez pozwanego twierdzenia, iż brak takiego zapisu wynikał z bliskiej relacji łączącej go z powodem Sąd uznał jedynie za przejaw przyjętej przez pozwanego taktyki procesowej. Zwłaszcza, iż ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika w sposób jednoznaczny, aby strony rzeczywiście łączyły bliskie relacje koleżeńskie czy wręcz przyjacielskie. Okoliczność ta, w ocenie Sądu, nie została przez pozwanego w sposób nie budzący wątpliwości wykazana.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, umowa zawarta pomiędzy stronami stanowiła umowę o świadczenie usług polegającą na zarządzaniu przez pozwanego nieruchomością powodów położoną w T. przy ul. (...), pomimo, iż w treści tej umowy strony nazwały ją umową najmu.

Zgodnie z art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). Jednakże w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2).

W orzecznictwie wyjaśniono, że punktem wyjścia wykładni oświadczeń woli powinno być ustalenie treści i celu umowy oraz kreowanego nią stosunku prawnego. Należy przy tym uwzględnić zgody zamiar stron, treść umowy, w tym związki między jej postanowieniami, okoliczności zawarcia umowy oraz inne czynniki wskazane w art. 65 k.c. i art. 66 k.c., a także zasadę favor contractus i w razie wątpliwości przypisać postanowieniu takie znaczenie, które pozwoli na utrzymanie jego ważności (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2017 r., II CSK 575/16, Biul. SN 2017 nr 11). To, w jaki sposób strony rozumiały oświadczenie woli w chwili jego złożenia, można wykazywać za pomocą wszelkich środków dowodowych. Jeżeli okaże się, że strony nie pojmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, za prawnie wiążące należy uznać jego znaczenie ustalone według obiektywnego wzorca wykładni, czyli tak, jak adresat znaczenie to rozumiał i rozumieć powinien. Decydujące jest w tym wypadku rozumienie oświadczenia woli, będące wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. W przypadku oświadczenia ujętego w formie pisemnej sens oświadczeń woli ustala się na podstawie wykładni tekstu dokumentu. Podstawową rolę mają tu językowe normy znaczeniowe (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 2017 r., V CSK 433/16, Legalis Numer 1682186). Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenia woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia oraz sposób wykonywania umowy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2016 r., I CSK 802/15, Legalis Numer 1549966). Wątpliwości interpretacyjne, które nie dają się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli, powinny być rozstrzygnięte na niekorzyść strony, która zredagowała tekst je wywołujący; ryzyko nie dających się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli niejasności tekstu umowy powinna ponieść ta strona, która tekst zredagowała (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2018 r., I CSK 225/17 i powołane tam judykaty).

Zgodnie z art. 750 k.c. do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Zawarte w tym przepisie usługi polegają na świadczeniu dla pewnej osoby i w jej interesie czynności na podstawie umowy. Chodzi tu o świadczenie, które polega na przeniesieniu prawa, posiadania, zapłacie ceny lub wynagrodzenia albo oddania rzeczy, praw, pieniędzy do czasowego używania innej osobie. (P. Zakrzewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535-764(9)), red. M. Fras, M. Habdas, WKP 2018, art. 750.) Usługa jest tak samo definiowana w orzecznictwie. „Świadczeniem usług

może być zarówno wykonywanie czynności faktycznych, jak i prawnych. Jednakże spod dyspozycji art. 750 k.c. wyłączone są umowy o świadczenie usług polegających wyłącznie na dokonywaniu czynności prawnych (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 10.02.2015 r., III AUa 1374/14, LEX nr 1659040 i z 17.09.2015 r., III AUa 1234/15, LEX nr 1820440; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 3.06.2015 r., I ACa 152/15, LEX nr 1746804; wyroki Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 26.05.2015 r. III AUa 735/14, LEX nr 2020408 i z 22.10.2013 r., III AUa 322/13, LEX nr 1441532). Przedmiotem umowy, o której mówi art. 750 k.c. może być usługa jednorazowa, określona większą liczbą usług oraz świadczenie nieokreślonej ilości usług przez czas trwania zobowiązania. Po obu stronach tej umowy występować mogą wszystkie kategorie podmiotów prawa cywilnego i zarówno przedsiębiorcy, jak i inne podmioty.

Dokonując wykładni łączącej strony umowy Sąd uznał, iż powodowie zawarli z pozwanym umowę o świadczenie usług polegających na zarządzaniu należącą do nich nieruchomością.

Na podstawie łączącej strony umowy powodowie przekazali pozwanemu do korzystania lokal położony w T. przy ul. (...), a pozwany zobowiązał się zarządzać tą nieruchomością. Do zakresu jego obowiązków należało: znalezienie najemców przedmiotowego mieszkania, wynajęcie go i pobieraniem opłat z tym związanych. Do obowiązków pozwanego należało także dbanie o odpowiedni stan mieszkania i podejmowanie stosowanych działań w przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w tym zakresie. Z tego też powodu, w ocenie Sądu, to pozwany podjął się działań związanych z usunięciem z mieszkania pluskiew, w tym poniósł koszt dezynsekcji. Pozwany zobowiązany był do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, które wiążą się z zarządzaniem w/w mieszkania.

Powód znał pozwanego z okresu wspólnych gier w siatkówkę i orientował się w przedmiocie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Powodowie postanowili skorzystać z usług pozwanego. Zależało im na uzyskaniu stałego dochodu, który mogliby przeznaczyć na spłatę rat kredytu, a jednocześnie chcieli uniknąć problemów związanych z wynajmowaniem mieszkania na rynku nieruchomości, w szczególności uciążliwości związanych z dochodzeniem należności czynszowych od niesumiennej najemców. Pozwany w ramach zawartej umowy zobowiązany był do zarządzania nieruchomością powodów, w tym wynajmowaniem jej, pobieraniem czynszu oraz innych należności. To na pozwanym spoczywał ciężar znalezienia najemców, obciążało go ryzyko związane z wyborem najemców, ich rzetelnością i wypłacalnością. Powodowie nie ingerowali ani w ten wybór, ani w wysokość uzgadnianych i pobieranych przez pozwanego od najemców opłat czynszowych. Ich jedynym żądaniem było uzyskanie co miesiąc kwoty 1700 złotych, co jednoznacznie zostało określone w treści umowy. Nadwyżka ponad tę kwotę stanowić miała wynagrodzenie pozwanego. Brak nadwyżki bądź nieuzyskanie jakiegokolwiek kwoty z tytułu najmu stanowiło normalne ryzyko związane z prowadzoną przez pozwanego działalnością, co jednoznacznie wynika z zeznań samego pozwanego (k. 96). Strony w umowie nie określiły sytuacji, w których pozwany byłby zwolniony z zapłaty na rzecz powodów kwoty 1700 złotych. Pozwany, a na nim w tym zakresie spoczywał – zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu – obowiązek dowodzenia, w ocenie Sądu, nie wykazał, aby w sytuacji nie uzyskiwania przez pozwanego dochodu również powodowie mieli nie uzyskać powyższej kwoty.

Również zasady doświadczenia życiowego nie pozwalają przyjąć, by do takich ustaleń doszło. Skoro bowiem strony wcześniej łączyła relacja koleżeńska, a nadto łączyła je relacja biznesowa, gdyż pozwany zarówno przed, jak i po roku 2019 świadczył na rzecz powodów usługi związane z zarządaniem ich nieruchomościami, to nie sposób uznać, aby powodowie, nie mając żadnej podstawy prawnej domagaliby się zapłaty kwoty objętej pozwem. Powód próbował polubownie rozwiązać spór, wymieniał z pozwanym korespondencję mailową, jednak nie udało im się dojść do porozumienia. Niemniej z treści wiadomości pozwanego nie sposób wysnuć wniosku, aby uznawał on roszczenie powoda za oczywiście nieuzasadnione (niemające swej podstawy w żadnym stosunku prawnym) skoro sam prosił powoda, aby określił na piśmie, jakiej kwoty oczekuje (korespondencja mailowa – k. 61).

W sprawie nie jest sporny okres, za jaki pozwany nie przekazywał powodom należności za korzystanie ze stanowiącego ich własność lokalu, jak i globalna wysokość tej należności. Sąd uznał zatem żądanie pozwu na usprawiedliwione.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostawał podnoszony przez pozwanego zarzut pozorności umowy. Strony co prawda umowę nazwały umową najmu, jednakże dla obu stron jasnym było, iż pozwany nie będzie z tego lokalu mieszkalnego korzystał w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, lecz będzie go wynajmował najemcom po to, aby osiągnąć zysk. To był główny cel łączącego strony stosunku prawnego. Pod pozorną umową najmu ukryta została jednocześnie umowa o świadczenie przez pozwanego usług na rzecz powodów, o treści wyżej opisanej. Umowa ta jest ważna i w pełni skuteczna. W ocenie Sądu jej postanowienia nie naruszają dyspozycji art. 353 § 1 k.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał powództwo za zasadne w całości i orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji.

W punkcie II wyroku, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 4 i § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., nr 265) Sąd orzekł o kosztach procesu, obciążając nimi pozwanego. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwany przegrał sprawę w całości, więc należało obciążyć go kosztami postępowania na które złożyła się opłata od pozwu (1.000 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) i koszty zastępstwa procesowego (3.600 zł).

W punkcie III wyroku, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Tczewie kwotę 50,15 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. Koszty te obejmują koszty podróży świadka K. T. w związku z wezwaniem i stawiennictwem na rozprawie w dniu 16 lipca 2021 roku, tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa (k. 122).