

Sygn. akt: I 1 C 89/16 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Piotr Jędrzejewski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Maja Żyrek

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2016 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko J. K.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego J. K. na rzecz powódki A. W. kwotę 2.750 zł (dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych) wraz z odsetkami :

- ustawowymi od kwoty 1.200 zł od dnia 11 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015r.,
- ustawowymi za opóźnienie od kwoty 1.200 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- ustawowymi od kwoty 1.550 zł od dnia 11 września 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015r.,
- ustawowymi za opóźnienie od kwoty 1.550 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

II. Oddala powództwo w pozostałej części.

III. Zasądza od pozwanego J. K. na rzecz powódki A. W. kwotę 790zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

IV. Zasądza od powódki A. W. na rzecz pozwanego J. K. kwotę 480zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka A. W. wniosła o zasądzenie od J. K. kwoty 4.650 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania. W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 15 kwietnia 2015 r. pozwany zawarła z powódka umowę najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy Morskiej 271 i prowadził tam działalność gospodarczą. Zobowiązany był do zapłaty czynszu w wysokości 1.550 zł miesięcznie do dnia 10 każdego miesiąca z góry. Pozwany mimo wezwań nie dokonał zapłaty za lipiec, sierpień i wrzesień 2015 r.

(pozew – k. 2-3)

W dniu 17 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w Gdyni, w sprawie o sygn. akt I 1 Nc 7684/15, wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty – k. 18)

Pozwany J. K. wniósł sprzeciw od w/w nakazu zapłaty, a w nim o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż faktycznie strony łączyła umowa najmu, jednak pod koniec sierpnia 2015 r. pozwany opuściła zajmowany lokal a powódka wynajęła go kolejnemu najemcy. Zakwestionował żądanie do kwoty 1.550 zł za wrzesień 2015 r. i podniósł zarzut potrącenie kwoty 1.900 zł wpłaconej przez niego tytułem kaucji wpłaconej przy zawarciu umowy i dotychczas nie zwróconej.

(sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 28-29)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 kwietnia 2015 r. pomiędzy A. W. a J. K. doszło do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...). Umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia umowy w formie pisemnej. Czynsz najmu strony ustaliły na kwotę 1.550 zł miesięcznie, płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek powódki w oparciu o wystawiony rachunek. Pozwany przy podpisywaniu umowy wpłacił powódce kwotę 1.900 zł tytułem kaucji na poczet ewentualnych roszczeń wynikających z umowy.

okoliczność bezsporna, a nadto umowa najmu – k. 4-7.

Powódka wystawiła pozwanym trzy rachunki na zapłatę czynszu najmu za okres od lipca do września 2015 r. na kwoty po 1.550 zł

Dowód : rachunki

W dniu 28 lipca 2015 r. strony umowy podpisały dokument zatytułowany rozwiązanie umowy w którym rozwiązały umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia do 31 października 2015 r.

Dowód : rozwiązanie umowy k. 61

Pod koniec sierpnia 2015 r. pozwany wyprowadził się z zajmowanego lokalu pozostawiając go w stanie pustym.

Dowód : zeznania pozwanego i świadka P. K.

W dniu 12 października 2015 r. powódka zawarła ze Z. D. kolejną umowę najmu lokalu na lokal wcześniej wynajmowany przez pozwanego.

Dowód k. 46-48, zeznania świadka A. P.

W dniu 28 października 2015 r. powódka zapłaciła za remont lokalu uprzednio zajmowanego przez pozwanego kwotę 2.200 złotych.

Dowód : rachunek k. 49

Pismem z dnia 21 grudnia 2015 r. skierowanym do powódki pozwany dokonał potrącenia kwoty 1.900 zł tytułem wpłaconej przez niego kaucji z roszczeniem powódki z tytułu zapłaty czynszu.

Dowód : pismo k. 31

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny, będący podstawą rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony w toku postępowania dowodowego dokumentów oraz zeznań strony pozwanej oraz świadków A. P. i P. K.. Zebrany materiał dowodowy w postaci dokumentów zdaniem Sądu zasługuje na miano wiarygodnego, albowiem nie budził on wątpliwości Sądu, a ponadto nie był kwestionowany przez strony, a zatem brak było podstaw do odmowy mu waloru wiarygodności.

W ocenie sądu zeznania świadka P. K. były istotne jedynie o tyle, iż strona powodowa twierdził, iż we wrześniu pozwany zajmował lokal, natomiast ze zgodnych zeznań świadka oraz pozwanego wynika, iż opuścił on go na koniec sierpnia 2015 r. Zeznania świadka A. P. zostały uznane za wiarygodne w zakresie informacji o stanie lokalu, braku jego odbioru przez powódkę oraz ustaleń co do rozwiązania umowy. W zakresie jednak konieczności dokonania remontu lokalu na za określoną kwotę oraz tego, iż koszty tego remontu obciążały pozwanego sąd uznał te zeznania za zbyt ogólne i mało szczegółowe aby mogły podstawę do poparcia tezy o istnieniu roszczeń z umowy związanych ze stanem lokalu, które obciążały pozwanego. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego co do kolejnych ustaleń i zmian dotyczących tego kiedy ma opuścić zajmowany lokal, oraz tego kiedy faktycznie opuścił lokal, jednakże nie nadał im takiego znaczenia prawnego jak nadał im pozwany.

Kwestią sporną było czy : strony umówiły się że rozwiązanie umowy najmu nastąpił z dniem 1 września 2015 r., czy pozwany jest zobowiązany do zapłaceni czynszu za miesiąc wrzesień 2015 r. oraz czy powódka miała prawo potrącić z kaucji wpłaconej przez pozwanego koszty remontu lokalu po jego wyprowadzeniu się.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W ocenie Sądu obowiązująca między stronami umowa przewidywała trzymiesięczny termin wypowiedzenia, które miało być dokonane w formie pisemnej. W ocenie Sądu jedynie pisemne porozumienie jakie strony zawarły było to porozumienie z 28 lipca 2015 r. o rozwiązaniu umowy z końcem października 2015 r. Prowadzone przez pozwanego rozmowy z teściem powódki ani z A. P. dotyczące daty rozwiązania umowy nie mogły S. podstawy do zmiany tego terminu, gdyż nie zostało udowodnione, iż osoby te działały w imieniu powódki, a również sama powódka tego nie potwierdziła. Fakt takiego porozumienia nie został również potwierdzony np. protokołem zdania lokalu do którego faktycznie nie doszło, zaś sam fakt niekorzystania przez pozwanego we wrześniu 2015 r. z lokalu nie stanowi o tym, iż nie ma on obowiązku zapłacenia czynszu za ten miesiąc.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dopiero w październiku 2015 r. po remoncie dostosowującym lokal do potrzeb nowego najemcy została podpisana umowa i od tego czasu nowy najemca użytkował lokal.

W ocenie Sądu strona powodowa poza przedłożeniem rachunku z remont lokalu oraz ogólnymi zeznaniami świadka A. P. dotyczącymi konieczności i zakresu remontu nie przedstawiła dowodów jednoznacznie potwierdzających zakres i koszt remontu lokalu przekraczający naturalne jego zużycie wynikające z użytkowania go przez wynajmującego. Pozwanego oraz zmarłego męża powódki przed 15 kwietnia 2015 r. łączyła wcześniejsza długoletnia umowa najmu tego lokalu, która została zakończona śmiercią męża powódki. W nowej umowie z powódką lokal został ponownie przekazany pozwanemu i stan jego określono jako dobry. Powódka nie wykazała, iż w czasie trwania umowy to jest w ciągu pięciu miesięcy stan lokalu uległ na tyle pogorszeniu od momentu wydania, iż niezbędne były nadzwyczajne zabiegi by przywrócić go do stanu poprzedniego. Również sam świadek P. stwierdził, iż remont miał na celu przystosowanie lokalu do wymogów sanitarnych do prowadzenia sklepu warzywnego, co powoduje, iż nie zostało wykazane w jakim zakresie remont wynikał ze złego stanu lokalu a w jakim z konieczności adaptacji.

W ocenie Sądu powodowało to, iż nie można było uznać, iż zatrzymanie wpłaconej przez pozwanego kaucji było zasadne i złożony przez niego oświadczenie o potrąceniu tej kwoty z roszczeniami powódki było skuteczne.

Zgodnie z art. 498. § 1 k.p.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są

pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym, zaś wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. W ocenie Sądu obie wierzytelności były tego rodzaju, iż nadawały się do potrącenia, zaś pozwany złożył stosowne oświadczenie powódce i zgłosił taki zarzut w postępowaniu, który został uwzględniony.

Pozwany nie kwestionował, iż należność za lipiec i sierpień 2015 r. nie została przez niego zapłacona.

Wobec powyższego roszczenie strony powodowej zostało uwzględnione w części w jakiej nie objęło go potrącenie z roszczeniem pozwanego o zwrot kaucji.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał żądanie powoda za zasadne części i na podstawie art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądził od pozwanego kwotę określono w pkt I wyroku i oddalił powództwo pozostałej części w pkt II wyroku.

O kosztach postępowania w pkt. III i IV wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. mając na uwadze, iż strony częściowo wygrały proces – powódka w 60% a pozwany w 40% i w takiej też proporcji zasądził wzajemnie od stron zwrot kosztów procesu.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. stron (S. K. pełnomocnictwo udzielone na rozprawie),
3. akta przedłożyć z wpływem lub za 21 dni.