

Sygn. akt **IC 1251/18**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2020 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2020 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **Agencji Mienia Wojskowego w W.**

przeciwko **M. K.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego **M. K.** na rzecz powoda **Agencji Mienia Wojskowego w W.** kwotę **380,55 złotych** (trzysta osiemdziesiąt złotych pięćdziesiąt pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty oraz kwotę ustawowych odsetek za opóźnienie od kwoty 153,97 złotych (sto pięćdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt siedem groszy) od dnia 16 kwietnia 2018 roku do dnia 25 stycznia 2019 roku;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powoda **Agencji Mienia Wojskowego w W.** na rzecz pozwanego **M. K.** kwotę **669,90 złotych** (sześćset sześćdziesiąt dziewięć złotych dziewięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. wyrokowi w punkcie I nadaje rygor natychmiastowej wykonalności do kwoty 369,13 złotych (trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści groszy).

Sygn. akt IC 1251/18

UZASADNIENIE

Powód – Agencja Mienia Wojskowego w W. wniósł pozew przeciwko M. K. o zapłatę kwoty 3.932,06 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż dochodzi od pozwanego należności z dwóch tytułów, to jest: z tytułu nieopłaconego w pełnej wysokości czynszu najmu za lokal użytkowy oraz z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego ze znajdującego się na zewnątrz lokalu użytkowego korytarza, a polegającego na składowaniu na nim rzeczy należących do pozwanego.

Powód powołał się na cztery wystawione w stosunku do pozwanego faktury:

- fakturę VAT nr (...) za okres najmu lokalu użytkowego od dnia 1 grudnia do dnia 8 grudnia 2017 roku – na kwotę **369,13 złotych;**

- fakturę VAT nr (...) za najem lokalu użytkowego za listopad 2017 roku – na kwotę 1.374,81 złotych, z której powód dochodził niedopłaty w kwocie **153,97 złotych,**

- fakturę VAT nr (...) za bezumowne korzystanie z korytarza znajdującego się na zewnątrz wynajmowanego przez pozwanego lokalu za okres od 30 marca 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku – na kwotę 1.670,36 złotych, z której powód dochodził do zapłaty **1.647,06 złotych**,

- fakturę VAT nr (...) za bezumowne korzystanie z korytarza znajdującego się na zewnątrz wynajmowanego przez pozwanego lokalu za okres od 1 lipca 2017 roku do 30 września 2017 roku, **na kwotę 1.709,17 złotych**.

Ponadto powód dochodził skapitalizowanych odsetek w łącznej kwocie 52,73 złote od:

- należności wynikającej z faktury VAT nr (...) od kwoty 369,13 złotych – za okres od dnia 28 grudnia 2017 roku do dnia 12 kwietnia 2018 roku,

- należności wynikającej z faktury VAT nr (...) od kwoty 153,97 złotych – za okres od dnia 28 listopada 2017 roku do dnia 12 kwietnia 2018 roku,

- należności wynikającej z faktury VAT nr (...) od kwoty 1.647,06 złotych – za okres od dnia 1 listopada 2017 roku do dnia 12 kwietnia 2018 roku,

- należności wynikającej z faktury VAT nr (...) od kwoty 1.709,17 złotych – od dnia 1 listopada 2017 roku do dnia 12 kwietnia 2018 roku,

(vide: pozew, k. 4-6)

W piśmie z dnia 23 stycznia 2019 roku powód cofnął pozew o zapłatę kwoty 153,97 złotych z tytułu VAT nr RG- (...) w związku z dobrowolną zapłatą.

(pismo powoda, k. 82)

Postanowieniem z dnia 4 lutego 2019 roku Sąd umorzył postępowanie w tej części.

(postanowienie, k. 84)

Pozwany uznał powództwo w zakresie dotyczącym roszczenia o zapłatę kwoty 369,13złoty z tytułu należności za najem lokalu użytkowego za okres od dnia 1 grudnia do dnia 8 grudnia 2017 roku.

Zakwestionował żądanie powoda o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości – korytarza znajdującego się poza wynajmowanym lokalem wskazując, iż należące do niego rzeczy usunął z korytarza do dnia 30 marca 2017 roku. Pozostały na korytarz sprzęt nie należał do niego, co pozwany próbował wytłumaczyć powodowi – bezskutecznie.

Pozwany zakwestionował również pozew co do wysokości. W tym zakresie pozwany wskazał, iż został obciążony według powierzchni za 15,73 metra kwadratowego powierzchni całkowitej korytarza, podczas gdy jego rzeczy przechowywane na korytarzy na czas remontu zajmowały nie więcej niż 10% powierzchni całkowitej tego obszaru.

(pismo pozwanego, k. 88- 89, pismo pozwanego z dnia 18 maja 2020 roku, k. 158-159, pismo pełnomocnika pozwanego z dnia 18 czerwca 2020 roku, k. 176 – 177)

Stan faktyczny:

Powód wynajmował pozwanemu lokal usługowy położony w G. przy ulicy (...) na podstawie umowy najmu z dnia 19 marca 2012 roku. Pozwany prowadził w lokalu usługowym sklep z odzieżą.

Pozwany zdał lokal użytkowy w dniu 9 grudnia 2017 roku.

Powód dochodził od pozwanego należności z tytułu najmu lokalu za listopad 2017 roku w zakresie stwierdzonej niedopłaty w kwocie 153,97 złotych oraz za część miesiąca grudnia – to jest za okres do zdania lokalu w kwocie 369,13 złotych na podstawie dwóch wystawionych faktur:

- faktury VAT nr (...) na kwotę 369,13 złotych – za okres od dnia 28 grudnia 2017 roku do dnia 12 kwietnia 2018 roku,
- faktury VAT nr (...) na kwotę 1.374,81 złotych – za okres od dnia 28 listopada 2017 roku do dnia 12 kwietnia 2018 roku.

Pozwany nie dokonał płatności faktury na kwotę 369,13 złotych, zaś płatności pozostałej części z drugiej faktury dokonał już po wytoczeniu powództwa.

Pozwany w okresie do dnia 29 marca 2018 roku zajmował część korytarza zewnętrznego, nie objętego umową najmu, gdzie składował część towaru w związku z prowadzonym remontem sklepu.

Poza rzeczami pozwanego na korytarzu znajdowały się również rzeczy należące do innych osób, w tym min. do osoby wynajmującej lokal na usługi szewskie.

Powód naliczał pozwanemu opłaty z tytułu korzystania z przedmiotowego korytarza, jednocześnie wyznaczając mu termin usunięcia należących do niego rzeczy z korytarza.

Pomimo tego, iż pozwany wskazywał powodowi na to, iż nie zajmuje już przestrzeni korytarza zewnętrznego po dniu 30 marca 2017 roku powód w dalszym ciągu wystawiał mu faktury za korzystanie z niego w tym:

- fakturę VAT nr (...) za bezumowne korzystanie z korytarza znajdującego się na zewnątrz wynajmowanego przez pozwanego lokalu za okres od 30 marca 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku – na kwotę 1.670,36 złotych,
- fakturę VAT nr (...) za bezumowne korzystanie z korytarza znajdującego się na zewnątrz wynajmowanego przez pozwanego lokalu za okres od 1 lipca 2017 roku do 30 września 2017 roku, **na kwotę 1.709,17 złotych.**

Jako podstawę wyliczenia należności z tytułu bezumownego korzystania korytarza powód przyjmował nie wartość rzeczywiście zajmowanej przez powoda powierzchni, ale wartość udziału przypadającego na trzy lokale przylegające do korytarza (z wyłączeniem czwartego wynajmowanego przez osobę trzecią) – odnosząc go nie tylko do powierzchni korytarza zewnętrznego, ale również do przestrzeni toalety przylegającej do korytarza..

(dowód: zeznania świadków M. P., k. 205- 206, R. S., k. 206 – 207, faktury VAT, k. 40-43, , umowa najmu lokalu k. 24, wypowiedzenie umowy najmu i protokół zdawczo – odbiorczy, k. 27- 28, k. 98 rzut korytarza zewnętrznego i lokali przylegających)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przeprowadzonych dowodów w tym dowodów z załączonych dokumentów prywatnych, zdjęć, korespondencji wymienionej między stronami oraz wystawionych faktur.

Powyższe dokumenty mają charakter dokumentów prywatnych, a zatem stanowią one jedynie dowód na to, iż osoba, która podpisała się pod dokumentem złożyła oświadczenie określonej treści.

W szczególności nie mogą one stanowić dowodu na okoliczność, której pozwany zaprzeczył, to jest powierzchni zajmowanej przez niego na korytarzu zewnętrznym oraz okresu, w którym rzeczy należące do pozwanego na korytarzu tym znajdowały się. Dowodem takim nie są zatem notatki sporządzane przez pracowników pozwanego, jak również załączone zdjęcia, tym bardziej, iż ze zdjęć nie wynika w jakim okresie czasu zostały one sporządzone.

Wystawione faktury nie stanowią również dowodu na istnienie wierzytelności, albowiem faktura jest traktowana tak jak każdy inny dokument prywatny i sama w sobie nie jest dowodem na istnienie wierzytelności w niej wyrażonej.

Korespondencja między stronami jest dowodem na stanowiska stron, w tym wskazuje na to, iż pozwany konsekwentnie przez cały okres trwania sporu zaprzeczał temu, aby po dniu 30 marca 2017 roku jakiegokolwiek rzeczy do niego należące znajdowały się na korytarzu zewnętrznym.

Sąd dał wiarę świadkom zawnioskowanym przez stronę pozwaną, albowiem zeznania tych świadków są spójne i korelują ze sobą. Świadek M. P. jest osobą obcą w stosunku do pozwanego, zaś w swoich zeznaniach wskazywał na to, iż część rzeczy przypisana przez powoda pozwanemu w rzeczywistości należała do właściciela znajdującego się obok lokalu usługowego – szewca, u którego pracował. Z kolei świadek S. był bezpośrednio zaangażowany w pomoc przy remoncie sklepu pozwanego oraz w opróżnianie korytarza zewnętrznego przed datą wskazaną przez powoda.

Sąd pominął zeznania pozostałych powołanych świadków, albowiem w jego ocenie zeznania te nie miałyby wpływu na treść rozstrzygnięcia, zaś nieobecność świadków z przyczyn epidemiologicznych prowadziłyby do przedłużenia procesu. Należy również zauważyć, iż w niniejszym procesie ciężar dowodu spoczywał na stronie powodowej, to strona powodowa powinna wykazać fakty, z których wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne, w szczególności wobec zaprzeczenia powoda, ta jednak nie takiej inicjatywy dowodowej nie podjęła..

Niniejszy proces obejmował trzy rodzaje roszczeń.

Pierwsze roszczenie wynikało z tytułu najmu nie zapłaconego przez pozwanego czynszu najmu za lokal użytkowy. W tym zakresie pozwany dokonał w toku procesu płatności należności 153,79 złotych niedopłaty z jednej faktury, oraz uznał powództwo w zakresie kwoty 369,13 złotych wynikającej z faktury drugiej.

Drugie roszczenie obejmowało należność z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z korytarza zewnętrznego znajdującego się poza lokalem wynajmowanym przez powoda w okresie od dnia 30 marca 2017 roku do dnia 30 września 2017 roku.

W tym zakresie pozwany zaprzeczył roszczeniu co do zasady – twierdząc, iż lokalu w tym okresie nie zajmował, oraz co do wysokości – twierdząc, iż dokonane naliczenie jest zbyt wysokie.

Trzecie roszczenie – akcesoryjne w stosunku do dwóch wymienionych powyżej obejmowało skapitalizowane odsetki za okres do dnia wytoczenia powództwa ze wszystkich roszczeń wskazanych powyżej.

Podstawą dochodzonego przez powoda roszczenia jest przepis art. 225 k.c. w związku z art. 224 par.2 k.c.; pozwany został wezwany do opróżnienia korytarz przez powoda do dnia 30 marca 2017 roku, a zatem po tym okresie przechowując swoje rzeczy na korytarzu zewnętrznym był zobowiązany do wynagrodzenia – jak posiadacz w złej wierze.

Dokonując oceny powyższego roszczenia Sąd nie znalazł podstaw do jego uwzględnienia.

Powód nie wykazał, aby pozwany w okresie objętym żądaniem zajmował część korytarza zewnętrznego. Pozwany przyznał, iż miało to miejsce przed okresem objętym pozwem, ale jednocześnie wskazał, iż po tym okresie wszystkie rzeczy należące do niego zostały zabrane. Powyższe znalazło również odzwierciedlenie w zeznaniach świadków i jest w ocenie Sądu wiarygodne.

Pozwany z racji korzystania z korytarza zewnętrznego nie był zobowiązany do tego, aby po tym jak przestał z niego korzystać dokonał posprzątanania tej przestrzeni również z rzeczy, które do niego nie należały.

Również sam fakt korzystania przez pewien czas z określonej części korytarza nie tworzy domniemania tego, iż wszystkie rzeczy znalezione w tym miejscu po 30 marca 2017 roku należą do pozwanego.

Korytarz zewnętrzny był miejscem przylegającym do czterech lokali, zaś pozwany zajmował tylko jeden z nich. Ponadto dostęp do niego miały również inne osoby, w tym jak zeznał świadek P. osoby wykonujący prace budowlane na obiekcie, które również zostawiły tam rzeczy do nich należące. Świadek ten również na załączonych zdjęciach rozpoznał rzeczy należące do właściciela warsztatu szewskiego, a przypisane pozwanemu. Tym samym należy wskazać, iż strona powodowa nie przedstawiła żadnego dowodu, z którego wynikałoby to, iż w okresie objętym pozwem pozwany zajmował przestrzeń zewnętrznego korytarza co uzasadniałoby obciążenie go należnościami z tego tytułu, zaś dowody przeprowadzone ta okoliczność wykluczyły.

Ponadto w ocenie Sądu pozwany również nie wykazał wysokości wynagrodzenia. Sposób dokonania przez niego naliczenia w żaden sposób nie znajdował przełożenia na faktycznie zajmowaną przez pozwanego powierzchnię korytarza, a ponadto w rozliczeniu powierzchni ujęto również toaletę stanowiącą osobne pomieszczenie.

Mając na względzie powyższe Sąd zasądził na rzecz powoda wartość nie zapłaconego czynszu w kwocie 369,13 złotych oraz wartość skapitalizowanych odsetek od obu należności czynszowych. Wartość odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 153,97 złotych Sąd przyznał powodowi za okres do dnia złożenia przez niego oświadczenia o dokonanej przez pozwanego zapłacie.

W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. dokonując stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Powód wygrał proces w 13,6 % przegrał w pozostałej części. Koszty stron stanowiła wartość wynagrodzenia pełnomocnika profesjonalnego, w przypadku strony pozwanej wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. W. kosztów należnych powodowi to kwota 122,40 złotych, zaś pozwanemu to kwota 792,30 złotych. Różnica to kwota 669,90 złotych przyznana pozwanemu w punkcie III.

W punkcie IV Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności roszczeniu powoda do kwoty uznanej przez pozwanego.