

Sygn. akt VI GC 157/17/3

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Tychach Wydział VI Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jolanta Brzęk

Protokolant: stażysta Monika Kucharczyk

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2017 r. w Tychach

na rozprawie

sprawy z powództwa:

J. Z.

przeciwko:

P. S.

o zapłatę

- 1) oddała powództwo w całości;
- 2) zasądza od powoda J. Z. na rzecz pozwanego P. S. kwotę 17 zł (siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Jolanta Brzęk

Sygn. akt VI GC 157/17/3

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 grudnia 2016 roku (data prezentaty Sądu) powód J. Z. wniósł o zasądzenie od pozwanego P. S. kwoty 3 616,80 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od poszczególnych kwot cząstkowych i dat wskazanych w pozwie do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

Swoje roszczenie powód uzasadniał powstaniem po stronie pozwanego zobowiązań pieniężnych wynikających z zawartej w dniu 10 września 2014 r. umowy najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...). Wyjaśnił, że zawarta przez strony umowa była na czas ściśle określony, tj. 3 lata. Wskazał, że w przedmiotowej umowie nie zawarto klauzuli uniemożliwiającej wcześniejsze rozwiązanie umowy za wypowiedzeniem, ani nie określono przyczyn, w których takie wypowiedzenie mogłoby być możliwe. Powód dalej wskazał, że pomimo wielokrotnych problemów pozwanego z regularną i terminową płatnością umówionego czynszu najmu zgodził się na zawarcie dodatkowej umowy najmu z osobą poleconą przez najemcę, jednocześnie godząc się na to, iż pozwany i polecony przez niego drugi najemca między sobą rozliczą zobowiązania przysługujące z tytułu zawartych z powodem umów – natomiast powód będzie oczekiwał jedynie wartości zawartej z powodem umowy. Wyjaśnił, że umowa z dodatkowym najemcą opiewała na kwotę 4 305 zł brutto, pozostałą kwotę 861 zł miał uiszczać pozwany na podstawie dzentelmeńskiej umowy, czego jednak

nie robił. Powód zatem na obecnym etapie dochodzi jedynie należności brakującej. Pozwany zalega z ich spłatą od dnia 9 września 2016 r.

W dniu 29 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy w Tychach Wydział VI Gospodarczy wydał w sprawie VI GNC 3493/17 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W przepisany terminie pozwany P. S. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu Pozwany w całości zakwestionował żądanie pozwu, wskazując że strony porozumiały się w zakresie wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, wyjaśniając, że pozwany w dniu 31 sierpnia 2016 r. opuścił lokal, a nowym najemcą został M. P.. Dalej wskazał, że wpłacona przy zawieraniu kaucja w kwocie 5 166 zł została rozliczona w ten sposób, że cała jej wysokość została przeznaczona na pokrycie czynszu najmu za miesiąc sierpień. Powód podniósł również, że od dnia 31 sierpnia 2016 r., tj. po opuszczeniu lokalu użytkowego, nie otrzymywał od powoda żadnych dalszych faktur VAT mających uzasadniać dochodzone roszczenie w kwocie 861 zł co miesiąc. Pozwany wyjaśnił, że do porozumienia w zakresie wcześniejszego rozwiązania umowy najmu doszło z małżonką powoda, która była uprawniona do jego reprezentacji. Pozwany podniósł również, że nie uzgadniał z powodem ani jego żoną, że pomimo uzgodnienia wcześniejszego rozwiązania umowy najmu będzie zobowiązany do zapłaty jeszcze jakichś należności (tj. różnicy pomiędzy wysokościami czynszu płaconego przez pozwanego a nowego najemcy).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Strony sporu w dniu 10 września 2014 r. zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...). Pozwany (jako najemca) zobowiązał się płacić powodowi (jako wynajmującemu) czynsz najmu w wysokości 5 166 zł brutto (§4 umowy). Zabezpieczeniem czynszowym była kaucja w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu brutto (§5 umowy). Czynsz miał być płatny z góry do 10-go każdego miesiąca na podstawie faktur VAT (§6 umowy). Najemca oprócz czynszu zobowiązał się również do uiszczania opłat za energię elektryczną, wodę, gaz (§ 7 umowy). Najemca uprawniony był do podnajęcia przedmiotu najmu osobom trzecim po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego (§15 umowy). Przedmiotowa umowa została zawarta na czas ściśle określony, z możliwością jej przedłużenia na kolejne lata oraz z możliwością jej wcześniejszego rozwiązania za porozumieniem stron (§20 umowy). Strony nadto zastrzegły, że każda zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności (§22 umowy). W sprawach nieuregulowanych zastosowanie miały przepisy Kodeksu Cywilnego (§23 umowy).

Dowód: umowa najmu lokalu użytkowego (k. 13-16).

P. S. z uwagi na brak możliwości kontynuowania działalności gospodarczej (działalność nierentowna) w najmowanym lokalu użytkowym położonym w B. przy ul. (...) umieścił na oknach lokalu informację o możliwości wynajmu przedmiotowego lokalu. Z pozwanym w tym celu skontaktował się M. P.. Na przełomie czerwca/lipca pozwany spotkał się z M. P. w celu omówienia szczegółów wynajęcia lokalu. M. P. zainteresowany był długoterminowym najmem lokalu. Pozwany skontaktował M. P. z B. Z. (żoną powoda będącą umocowaną do reprezentowania powoda, z uwagi na fakt, że był on za granicą) w celu ustalenia szczegółów związanych z najmem lokalu. Strony doszły do porozumienia w zakresie najmu lokalu od 1 września 2016 r. Pozwany z uwagi na trudności finansowe przekazał ( lipiec/ sierpień 2016 r). M. P. lokal użytkowy położony w B. przy ul. (...) w celu przeprowadzenia jego remontu i adaptacji do prowadzonej działalności gospodarczej. Pozwany wraz z M. P. w tym zakresie spisali umowę podnajmu. Umowa ta została spisana po ustaleniu wszystkich szczegółów w zakresie zawarcia przyszłej umowy z powodem przez M. P. w przedmiocie najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...). Powód w tym zakresie nie miał żadnych zastrzeżeń. Pozwany z końcem lipca 2016 r. poczynił kroki do opuszczenia lokalu. M. P. przejął od pozwanego lokal najpóźniej w dniu 10 sierpnia 2016 r.

Pozwany spotkał się na przełomie sierpnia i września 2016 r. z B. Z. w celu rozwiązania umowy najmu lokalu położonego w B. przy ul. (...) za porozumieniem stron. Strony na tym spotkaniu rozwiązały umowę najmu z datą od dnia 31 sierpnia 2016 r. B. Z. zapewniła pozwanego, że nie będzie domagała się różnicy w kwocie czynszu wynikającej z

umowy zawartej z pozwanym a wynikającej z umowy z M. P.. Powód i pozwany nie zawarli w tym przedmiocie umowy dzentelmeńskiej. Powód po 31 sierpnia 2016 r. nie wystawił na rzecz pozwanego żadnej faktury VAT.

Wpłacona przy zawieraniu kaucja w kwocie 5 166 zł została rozliczona w ten sposób, że cała jej wysokość została przeznaczona na pokrycie czynszu najmu za miesiąc sierpień 2016 r.

Dowód: zeznania świadka B. Z. (k.59v-61), zeznania świadka M. P. (k.60v -61), zeznania świadka A. S. (k.61v -62), zeznania pozwanego P. S. (k.62 -63).

W dniu 31 sierpnia 2016 r. Powód J. Z. zawarł z M. P. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...). Najemca zobowiązał się płacić powodowi (jako wynajmującemu) czynsz najmu w wysokości 4 305 zł brutto (§4 umowy). Zabezpieczeniem czynszowym była kaucja w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu brutto (§5 umowy). Czynsz miał być płatny z góry do 15 każdego miesiąca na podstawie faktur VAT (§6 umowy). Najemca oprócz czynszu zobowiązał się również do uiszczania opłat za energię elektryczną, wodę, gaz (§ 7 umowy). Najemca uprawniony był do podnajęcia przedmiotu najmu osobom trzecim po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego (§15 umowy). Przedmiotowa umowa została zawarta na czas ściśle określony, tj. 5 lat od dnia 1 września 2016 r. do dnia 31 sierpnia 2021 r., z możliwością jej przedłużenia na kolejne lata. Wcześniejsze rozwiązanie umowy mogło nastąpić najwcześniej po 1 września 2018 r. z półrocznym okresem wypowiedzenia, tj. 28.02.2019 r. (§20). Strony nadto zastrzegły, że każda zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności (§22 umowy). W sprawach nieuregulowanych zastosowanie miały przepisy Kodeksu Cywilnego (§23 umowy).

Dowód: umowa najmu lokalu użytkowego (k. 52-55).

Powyższe ustalenia poczynione zostały w oparciu o powołane dowody z dokumentów, które Sąd uznał za wiarygodne w całości. Powołana dokumentacja przedstawiała spójny obraz przebiegu wydarzeń, który był prawdopodobny w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Z tych względów oceniono wymienione dowody jako w pełni wiarygodną podstawę dla czynienia ustaleń faktycznych.

Sąd dał wiarę również zeznaniom świadków: M. P. (k.60v-61), A. S. (k.61v -62), oraz pozwanego P. S. (k.62 -63) uznając je za w pełni wiarygodne, logiczne, konsekwentne, spójne oraz zgodne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Jeżeli chodzi o zeznania świadka B. Z. (k.59v-61) to Sąd dał im wiarę jedynie częściowo o ile nie były one sprzeczne z zeznaniami pozostałych świadków i strony powodowej oraz dowodami z dokumentów. Sąd nie dał wiary jej zeznaniom w zakresie jakoby pomiędzy stronami nie doszło do rozwiązania umowy najmu lokalu z dnia 10 września 2014 r. położonego w B. przy ul. (...) oraz w zakresie jakoby strony zawarły umowę dzentelmeńską zobowiązującą pozwanego do płacenia różnicy w czynszu. W ocenie Sądu zeznania w tym zakresie były niewiarygodne w świetle pozostałych zeznań świadków i strony pozwanej, dowodów z dokumentów.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje

Powództwo jako niezasadne podlega oddaleniu w całości.

Swoje roszczenie powód uzasadniał powstaniem po stronie pozwanego zobowiązań pieniężnych wynikających z zawartej w dniu 10 września 2014 r. umowy najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...). Powód wskazał, że zgodził się na zawarcie dodatkowej umowy najmu z osobą poleconą przez najemcę, jednocześnie godząc się na to, iż pozwany i polecony przez niego drugi najemca między sobą rozliczą zobowiązania przysługujące z tytułu zawartych z powodem umów – natomiast powód będzie oczekiwał jedynie wartości zawartej z powodem umowy. Pozostałą kwotę 861 zł miał uiszczać pozwany na podstawie dzentelmeńskiej umowy, czego jednak nie robił. Powód zatem na obecnym etapie dochodził należności powyższej, za każdy miesiąc od dnia 9 września 2016 r. do końca grudnia 2016 r.

Pozwany natomiast w całości zakwestionował żądanie pozwu, wskazując że strony porozumiały się w zakresie wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, wyjaśniając, że pozwany w dniu 31 sierpnia 2016 r. opuścił lokal, a nowym

najemcą został M. P.. Pozwany podniósł również, że nie uzgadniał z powodem ani jego żoną, że pomimo uzgodnienia wcześniejszego rozwiązania umowy najmu będzie zobowiązany do zapłaty jeszcze jakichś należności (tj. różnicy pomiędzy wysokościami czynszu płaconego przez pozwanego a nowego najemcy).

Strony postępowania łączyła umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 10 września 2014 r. Przedmiotowa umowa została zawarta zgodnie z zasadą swobody umów wyrażoną w przepisie art. 353 1 k.c., która przewiduje, że strony zawierające umowę mogły ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiał się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Należy wskazać, że Umowa najmu, obok umowy dzierżawy, użyczenia i leasingu, zaliczana jest do umów, których przedmiotem jest korzystanie z rzeczy lub praw. Treścią umowy najmu jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a także odpowiadające mu zobowiązanie najemcy do płacenia wynajmującemu umówionego czynszu. Najem jest przy tym umową konsensualną, która dochodzi do skutku w wypadku złożenia przez obie strony oświadczeń woli. Stosunek prawny najmu ma charakter dwustronnie zobowiązujący i wzajemny (zob. art. 487 k.c.). Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu.

Bezsporne było, że Pozwany (jako najemca) zobowiązał się płacić powodowi (jako wynajmującemu) czynsz najmu w wysokości 5 166 zł brutto (§4 umowy). Zabezpieczeniem czynszowym była kaucja w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu brutto (§5 umowy). Czynsz miał być płatny z góry do 10 każdego miesiąca na podstawie faktur VAT (§6 umowy). Poza sporem było, że przedmiotowa umowa została zawarta na czas ściśle określony, z możliwością jej przedłużenia na kolejne lata oraz z możliwością jej wcześniejszego rozwiązania za porozumieniem stron (§20 umowy). Strony nadto zastrzegły, że każda zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności (§22 umowy). W sprawach nieuregulowanych zastosowanie miały przepisy Kodeksu Cywilnego (§23 umowy).

Sąd po dogłębnej analizie materiału zgromadzonego w sprawie podziela stanowisko prezentowane przez pozwanego i w konsekwencji przyjmuje — że doszło do skutecznego wcześniejszego rozwiązania umowy najmu przez strony. Z tej przyczyny, że choć mocy art. 353 1k.c. stronom kontraktu przysługuje prawo do swobodnego ukształtowania łączącego je stosunku zobowiązaniowego, to swoboda ta nie jest nieograniczona. Treść tego stosunku nie może bowiem sprzeciwiać się właściwości stosunku zobowiązaniowego, a interpretacja postanowień umownych powinna w każdym wypadku uwzględniać okoliczności danej sprawy.

W niniejszej sprawie, zdaniem Sądu, do rozwiązania umowy doszło na przełomie sierpnia 2016 r. kiedy pozwany spotkał się z B. Z. (reprezentująca powoda) w celu rozwiązania umowy najmu lokalu położonego w B. przy ul. (...). Rozwiązanie umowy nastąpiło z datą od dnia 31 sierpnia 2016 r. Należy wskazać, że wbrew stanowisku powoda umowa łącząca strony, tj. § 20 nie wymagał aby strony porozumienie takie musiały zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Należy wskazać, że § 20 umowy mówi jedynie, że wcześniejsze rozwiązanie umowy może nastąpić za porozumieniem stron, nie odnosi się do formy jaką musi przybrać. Co istotne § 22 umowy w żaden sposób tego nie reguluje. Stanowi on jedynie, że każda zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności. Należy zauważyć, że strony poprzez porozumienie się w przedmiocie rozwiązania umowy nie zmieniały żadnych postanowień umownych.

Mając na względzie przedstawione wyżej ustalenia i oceny Sąd stanął na stanowisku, że strony porozumiały w przedmiocie rozwiązania łączącej strony umowy, tj. z dniem 31 sierpnia 2016 r.

Należy również wskazać, że z dniem 31 sierpnia 2016 r. powód J. Z. zawarł umowę najmu przedmiotowego lokalu z nowym najemcą, tj. z M. P.

Niezależnie od powyższego, jak już wskazano, stosunek prawny najmu ma charakter dwustronnie zobowiązujący i wzajemny (zob. art. 487 k.c.). Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu.

Zatem skoro od dnia 31 sierpnia 2016 r. lokal w całości znajdował się już w posiadaniu nowego najemcy to nie sposób przyjąć, aby pozwany zobowiązany był do ponoszenia ciężarów związanych z płaceniem czynszu.

W tym stanie rzeczy twierdzenia powoda jakoby pomiędzy stronami nie doszło do rozwiązania umowy, nie znajdowało oparcie w zebranych materiale dowodowym.

Powód nadto zgodnie z ciężarem dowodu wynikającym z art. 6 k.c. nie wykazał jakoby strony łączyła dzentelmeńska umowa zobowiązującego pozwanego do pokrywania różnicy w kwocie czynszu wynikającej z umowy zawartej z pozwanym a wynikającej z umowy zawartej przez powoda z M. P..

Należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na stronie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Uwzględniając treść art. 6 k.c. trzeba stwierdzić, że do osoby występującej z pozwem należy udowodnienie faktów pozytywnych, które stanowią podstawę powództwa, gdyż z faktów tych wywodzi ona swoje prawo. Do przeciwnika natomiast należy wykazanie okoliczności niweczących to prawo lub uniemożliwiających jego powstanie (wyrok SN z dnia 19 listopada 1997 r. I PKN 375/97). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.) (wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 r. I CKU 45/96). Innymi słowy na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, a na stronie pozwanej obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jej wnioski o oddalenie powództwa. Zgodnie z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zgodnie z zasadą kontradiktoryjności ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one, a nie Sąd, są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania i one wreszcie ponoszą odpowiedzialność za jego wynik (tak uzasadnienie wyroku SN z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96; wyrok SN z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 70/96; uzasadnienie wyroku SN z dnia 16 grudnia 1997 r., II UKN 406/97; wyrok SN z dnia 15 grudnia 1998 r., I CKN 944/97; wyrok SN z dnia 7 lipca 1999 r., II CKN 417/98; uzasadnienie wyroku SN z dnia 15 lipca 1999 r., I CKN 415/99; wyrok SN z dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98; postanowienie SN z dnia 28 września 1999 r., II CKN 269/99; uzasadnienie wyroku SN z dnia 11 października 2000 r., II UKN 33/00). Przepisy art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. wskazują, iż to na stronach ciąży obowiązek wykazywania swoich twierdzeń. Rola sądu w zakresie dowodzenia w postępowaniu cywilnym procesowym, sprowadza się – co do zasady – jedynie do oceny złożonego przez strony materiału dowodowego, o ile jest on dopuszczalny i zawniósowany w należyтым terminie. Zaznaczyć należy, iż dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony (ani materialno-prawnym, ani procesowym), a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym. Nie istnieje zatem żadna możliwość egzekwowania od strony aktywności w sferze dowodowej – sąd nie może nakazać czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu. Jedynie od woli strony zależy, jakie dowody zostaną przez sąd przeprowadzone. Przeciwnie stronie natomiast – co wynika z art. 6 k.c. – skierują się ujemne następstwa jej pasywnej postawy. Fakty nieudowodnione zostaną pominięte i nie wywołają skutków prawnych z nimi związanych, co ostatecznie może prowadzić do przegrania procesu. Zatem zgodnie z powyższą regułą (wobec zaprzeczenia przez pozwanego) na powodzie ciążył obowiązek wykazania że strony łączyła przedmiotowa umowa o określonej treści. Powód jednak tego nie uczynił. Nie przedstawił w tym zakresie żadnego wiarygodnego dowodu. Zeznań świadka B. Z. nie potwierdził żaden inny dowód. Jej zeznania w tym zakresie pozostają też nielogiczne w wobec okoliczności faktycznych. Zawarta została umowa z nowym najemcą bez rozwiązania poprzedniej umowy. Z umowy tej jak również z okoliczności wykazanych przez materiał dowodowy wynika, że wraz z zawarciem umowy, nowemu najemcy został przekazany cały lokal użytkowy. Pozwany nie zatrzymał części lokalu, który stanowiłby ekwiwalent obowiązku regulowania części czynszu. Tym samym nie sposób było przyjąć, że pozwany zobowiązany był do pokrycia różnicy czynszu do wysokości zawartej z powodem umowy.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i rozważania powództwo w punkcie pierwszym wyroku oddalono.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na łączną kwotę kosztów postępowania złożyły się kwoty: 17,00 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

SSR Jolanta Brzęk