

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 lipca 2016 r. (data według nadania przesyłki poleconej), M. K. wystąpił przeciwko G. S. z żądaniem zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 10.400,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od następujących kwot i dat: od kwoty 1.300,00 zł od dnia 11 listopada 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.300,00 zł od dnia 11 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.300,00 zł od dnia 11 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.300,00 zł od dnia 11 lutego 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.300,00 zł od dnia 11 marca 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.300,00 zł od dnia 11 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.300,00 zł od dnia 11 maja 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.300,00 zł od dnia 11 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz inicjującego postępowanie powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż powód, jako wynajmujący zawarł z pozwanym, jako najemcą umowę najmu dwóch budynków warsztatowych i garażu o łącznej powierzchni 116 m² oraz placu postojowego o powierzchni 250 m² – położonych w W. przy ul. (...). Na podstawie tejże umowy pozwany zobowiązany był uiszczać na rzecz powoda czynsz najmu w wysokości 1.300,00 zł miesięcznie, do 10 dnia każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego. Z tego obowiązku pozwany jednak się nie wywiązywał. W konsekwencji powód wypowiedział pozwanemu stosunek najmu pismem z dnia 2 maja 2016 r., które stało się skuteczne na koniec czerwca 2016 r. – zgodnie z brzmieniem art. 687 w zw. z art. 688 k.c. Powód zaznaczył również, iż procedurę wypowiedzenia powyższej umowy najmu i dochodzenia w jego imieniu wierzytelności wynikających z tejże umowy przeprowadził jego pełnomocnik – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.. (**pozew** – k. 2-3v).

W dniu 22 września 2016 r., pod sygn. akt II Nc 26200/16, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w W. wydał w postępowaniu upominawczym nakaz zapłaty zgodny z żądaniem pozwu z dnia 5 lipca 2016 r. (**nakaz zapłaty** – k. 19).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany G. S. zaskarżył w całości nakaz zapłaty z dnia 22 września 2016 r., wnosząc w nim o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany zarzucił, iż powództwo jest niezasadne, również co do wysokości. Pozwany przyznał na wstępie, iż łączyła go z powodem umowa najmu nieruchomości opisanych w pozwie. Podniósł również, że zgodnie z umową, w zamian za poczynione inwestycje na wynajmowanej nieruchomości miał zostać zwolniony przez powoda z miesięcznych opłat czynszowych aż do dnia 1 stycznia 2018 r. Podniósł także, że od dnia 1 kwietnia 2016 r. pozwany nie miał dostępu do wynajmowanej nieruchomości, albowiem w tym dniu powód wymienił zamki w budynkach, przez to też nie miał dostępu do swoich nieruchomości znajdujących się w tych budynkach. Pozwany powołał się również na znaczną wartość rynkową rzeczy pozostawionych w wynajętych pomieszczeniach – tj. 60.380,00 zł, których jak dotąd powód nie wydał pozwanemu, mimo jego licznych wezwań. Pozwany podniósł, iż powód nigdy – aż do dnia złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu – nie wzywał go do zapłaty opłat czynszowych. Pozwany zarzucił ponadto, że nigdy też nie zalegał z żadnymi należnościami względem powoda. (**sprzeciw od nakazu zapłaty** – k. 21-24).

W piśmie procesowym z dnia 10 marca 2017 r. (data według nadania przesyłki poleconej) powód podniósł, że zwolnienie pozwanego z opłat czynszowych odnosiło się jedynie do opłat za media dostarczanych do wynajmowanej nieruchomości. Zwolnienie to nie odnosiło się jednak do miesięcznego czynszu, który pozwany obowiązany był wpłacać na rzecz powoda miesięcznie w wysokości 1.300,00 zł. Zwolnienie z opłat czynszowych odnosiło się jedynie do faktu czynienia przez pozwanego inwestycji na przedmiocie najmu. Powód zaznaczył również, że pozwany nie czynił żadnych inwestycji na wynajętej nieruchomości. Budynki nie były poddane pracom naprawczym, zarówno pracom wpływającym na poprawę jego estetyki wewnątrz jak i na zewnątrz. (**pismo procesowe powoda z dnia 10.03.2017 r.** – k. 37-38v).

Na rozprawie w dniu 12 maja 2017 r. pozwany oświadczył, iż kwestionuje twierdzenia powoda, jakoby § 5 umowy najmu, mówiący o opłatach czynszowych, dotyczył jedynie mediów dostarczanych do wynajmowanej nieruchomości. W ocenie pozwanego przy zawieraniu umowy najmu strony jednoznacznie ustaliły, że chodzi o opłaty czynszowe,

czyli czynsz w wysokości 1.300,00 zł miesięcznie. Pozwany podniósł, iż regulował media do wynajmującego za okres trwania umowy najmu – zarówno on i jego współnik. Pozwany podkreślał nadal, iż do stycznia 2018 r. zwolniony z opłaty czynszu. (**protokół rozprawy z dnia 12.05.2017 r.** – k. 55-56).

Do zamknięcia rozprawy w dniu 27 września 2019 r. stanowiska stron procesu nie uległy zmianom. (**protokół rozprawy z dnia 27.09.2019 r.** – k. 148-153 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 154).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 listopada 2015 r. M. K., jako wynajmujący oraz G. S., jako najemca zawarli w formie pisemnej kolejną umowę najmu dwóch budynków warsztatowych, z trzema pomieszczeniami oraz garażu o łącznej powierzchni 116 m² oraz placu przeznaczonego do postoju pojazdów mechanicznych – znajdujących się na posesji położonej przy ul. (...) w W. (§ 1). Wzór umowy został przyniesiony przez G. S., który wydrukował wzór z internetu. W treści umowy najmu wskazano, iż wiąże ona strony przez czas nieokreślony (§ 2). Na gruncie umowy najmu pozwany, jako najemca zobowiązał się do utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым stanie i wykorzystywać go na cele prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej (§ 3 w zw. z § 1), a nadto zobowiązał się do uiszczania na rzecz powoda, jako wynajmującego czynsz najmu w kwocie 1.300,00 zł brutto miesięcznie, do 10-tego dnia każdego miesiąca (§ 3). Wynajmujący wyraził zarazem zgodę na dokonywanie przez najemcę inwestycji mających na celu dostosowanie przedmiotu najmu do prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, w zamian za poniesione inwestycji powód zwolnił pozwanego z „miesięcznych opłat czynszowych”, poczynając od dnia wejścia w życie umowy najmu (tj. od dnia 2 listopada 2015 r.) aż do dnia 1 stycznia 2018 r. (§ 5). W umowie najmu strony wskazały, iż zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć niniejszy stosunek prawny z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia (§ 6), przy czym w razie naruszenia przez pozwanego warunków umowy najmu, wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem krótszego, bo miesięcznego terminu wypowiedzenia (§ 7). Strony zastrzegły również w umowie najmu, że wszelkie jej zmiany mogą być dokonywane jedynie w formie pisemnej, pod rygorem ich nieważności dla danego stosunku (§ 9). Rzeczoną umowę najmu sporządzono w dwóch jednakowych egzemplarzach pisemnych, po jednym dla każdej ze stron (§ 11). (**dowód:** umowa najmu z dnia 02.11.2015 r. – k. 4-4v; przesłuchanie w charakterze strony powoda M. K. – k. 125-126 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 127; przesłuchanie w charakterze strony pozwanego G. S. – k. 148-153 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 154).

Od momentu zawarcia umowy najmu do końca lutego 2016 r. G. S. przeprowadził przede wszystkim prace porządkowe w pomieszczeniach budynków warsztatowych (**dowód:** przesłuchanie w charakterze strony pozwanego G. S. – k. 148-153 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 154; zeznania świadka A. G. – k. 61-66 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 69; zeznania świadka R. S. – k. 98-100 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 105; zeznania świadka R. P. – k. 100-102 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 105; zeznania świadka D. K. – k. 102-104 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 105).

Od momentu zawarcia umowy najmu przez powoda i pozwanego, tj. od dnia 2 listopada 2015 r., G. S. jako najemca nie uiszczał czynszu najmu w kwotach po 1.300,00 zł miesięcznie do 10 dnia każdego miesiąca. Niemniej jednak od czasu do czasu przekazywał wynajmującemu gotówkę na pokrycie opłat za dostawę mediów do wynajmowanej nieruchomości, w tym należności za doprowadzaną tam energię elektryczną, a także dawał wynajmującemu pieniądze na życie. M. K. przychodził do wynajmowanego warsztatu i prosił o przekazanie pieniędzy na opłaty za media, a także na jedzenie, papierosy oraz ubranie, albowiem w tym czasie wynajmujący znajdował się w bardzo trudnej sytuacji materialnej, G. S. dawał M. K. pieniądze w odstępach czasowych na życie, a także na energię elektryczną (**dowód:** przesłuchanie w charakterze strony powoda M. K. – k. 125-126 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 127; pismo pozwanego z dnia 26.04.2016 r. – k. 27; zeznania świadka T. M. – k. 66-68 i k. 74-80 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 69 i k. 81).

Wobec braku zapłaty przez czynszu najmu, w dniu 1 kwietnia 2016 r. M. K., poprzez wymianę klódek i zamków wejściowych na nowe, całkowicie pozbawił G. S. dostępu do przedmiotu najmu z umowy z dnia 2 listopada 2015 r., w tym do dwóch budynków warsztatowych, z trzema pomieszczeniami oraz garażu oraz placu przeznaczonego do

postoiu pojazdów mechanicznych – znajdujących się na posesji położonej przy ul. (...) w W.. Po wymianie klódek M. K. nie przekazał G. S. nowych kluczy. Zarazem M. K. zatrzymał całe wyposażenie warsztatowe należące do pozwanego i do tej pory nie zwrócił mu go. Wynajmujący wydał jedynie znajdujące się na wynajmowanej posesji motocykle ich właścicielom oraz samochód osobowy należący do żony najemcy. Całe wyposażenie warsztatowe zostało przeniesione przez M. K. do jednego z pomieszczeń znajdującego się w budynku warsztatowym na posesji położonej przy ul. (...) w W.. W tym czasie M. K. rozpoczął przygotowywanie pomieszczeń do ich wynajęcia innej osobie. Mimo kilku prób dostania się do przedmiotu najmu przez G. S., w tym przy asyście wezwanych przez pozwanego funkcjonariuszy Policji, G. S. od dnia 23 kwietnia 2016 r. nie mógł korzystać z przedmiotu najmu, zgodnie z umową z dnia 2 listopada 2015 r. (**dowód:** przesłuchanie w charakterze strony powoda M. K. – k. 125-126 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 127; przesłuchanie w charakterze strony pozwanego G. S. – k. 148-153 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 154; zeznania świadka T. M. – k. 66-68 i k. 74-80 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 69 i k. 81).

W dniu 21 kwietnia 2016 r. M. K., jako wynajmujący oraz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. - reprezentowany przez T. M., jako najemca zawarł umowę najmu dwóch budynków warsztatowych, z trzema pomieszczeniami oraz garażu o łącznej powierzchni 116 m² oraz placu przeznaczonego do postoiu pojazdów mechanicznych – znajdujących się na posesji położonej przy ul. (...) w W. (§ 1). Przedmiot najmu z umowy z dnia 21 kwietnia 2016 r. był tożsamy z tym, o którym mowa w umowie najmu zawartej w dniu 2 listopada 2015 r. Nowy najemca (tj. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.) zobowiązał się do uiszczania na rzecz wynajmującego czynsz najmu w kwocie 1.300,00 zł brutto miesięcznie, z góry, do 5-tego dnia każdego miesiąca (§ 4). (**dowód:** umowa najmu z dnia 21.04.2016 r. - k. 110-110v; zeznania świadka T. M. – k. 66-68 i k. 74-80 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 69 i k. 81; przesłuchanie w charakterze strony powoda M. K. – k. 125-126 wraz z nagraniem na płycie DVD – k. 127).

W tym samym dniu, tj. 21 kwietnia 2016 r. M. K. udzielił (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. - reprezentowanemu przez T. M. pełnomocnictwa do dochodzenia od G. S. wszelkich roszczeń związanych z umową najmu zawartą w dniu 2 listopada 2015 r. (**dowód:** pełnomocnictwo powoda dla (...) Sp. z o.o. z dnia 21.04.2016 r. – k. 12).

Następnie, pismem datowanym na 26 kwietnia 2016 r. G. S. wezwał M. K. do przywrócenia mu możliwości korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z umową z dnia 2 listopada 2015 r. Ponadto wezwał go do wydania mu jego rzeczy znajdujących się posesji położonej przy ul. (...) w W.. Zarazem wskazał, że wyraża gotowość do rozwiązania umowy najmu z dnia 2 listopada 2015 r. za porozumieniem stron, przy jednoczesnym umożliwieniu odebrania przez niego jego rzeczy (tj. wyposażenia warsztatowego należącego do pozwanego) a także zwrocie przez powoda na rzecz pozwanego nakładów poczynionych na wynajmowaną nieruchomość, które zaliczone mają być na pokrycie czynszu najmu należnego powodowi a które nie zostały dotąd wykorzystane za okres od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia 1 stycznia 2018 r. w łącznej kwocie 27.300,00 zł. (**dowód:** pismo pozwanego z dnia 26.04.2016 r. – k. 27; pocztowe potwierdzenie nadania pisma pozwanego z dnia 26.04.2016 r. – k. 28).

Pismem z dnia 2 maja 2016 r., doręczonym najemcy za pośrednictwem operatora pocztowego Poczta Polska S.A., M. K. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 2 listopada 2015 r. W rzeczonym piśmie wskazał, iż mimo wcześniejszych wezwań „słownych” o uregulowanie należnego czynszu najmu oraz zaległości za media dostarczane do przedmiotu najmu (w tym energii elektrycznej i wywozu nieczystości / „szambo”) zmuszony jest wypowiedzieć umowę najmu z dnia 2 listopada 2015 r. ze skutkiem natychmiastowym, tj. z dniem 2 maja 2016 r. Zarazem powód poinformował pozwanego, iż wszystkie rzeczy należące do pozwanego, a znajdujące się na terenie przedmiotu najmu, zostaną zatrzymane do czasu, gdy najemca uiszczy mu należny czynsz najmu za okres od dnia 2 listopada 2015 r. do dnia 02 maja 2016 r. – łącznie 7.800,00 zł oraz należności za media – łącznie 1.500,00 zł. (**dowód:** wypowiedzenie z dnia 02.05.2016 r. – k. 5; pocztowe potwierdzenie odbioru przesyłki pocztowej zawierającej wypowiedzenie z dnia 02.05.2016 r. – k. 6-6v).

Kolejno, pismem z dnia 3 maja 2016 r. pełnomocnik (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wezwała G. S. do zapłaty kwoty 9.300,00 zł, odpowiadającej zadłużeniu z tytułu czynszu najmu za 5 okresów rozliczeniowych a także z tytułu mediów.

Zarazem określono 7-dniowy termin na zapłatę, liczony od daty otrzymania przez pozwanego rzeczzonego wezwania. Pozwanemu doręczono wezwanie do zapłaty datowane na dzień 3 maja 2016 r. (**dowód:** wezwanie do zapłaty z dnia 03.05.2016 r. – k. 7; pocztowe potwierdzenie odbioru przesyłki pocztowej zawierającej wezwanie do zapłaty z dnia 03.05.2016 r. – k. 8-8v; pełnomocnictwo powoda dla (...) Sp. z o.o. z dnia 21.04.2016 r. – k. 12).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, w tym aktach, a wymienione w przytoczonych wywodach. Żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, jak również nie budziły one zastrzeżeń Sądu. Ich treść jest jasna i logiczna.

Zeznania świadków na okoliczności zapłaty przez pozwanego powodowi pieniędzy tytułem czynszu zdaniem Sądu są na tyle ogólne i nieprecyzyjne co do kwestii tytułem czego, za jakie okresy i jakie kwoty wpłacał pozwany powodowi gotówką bez pokwitowania, że trudno uznać, iż mogą one stanowić dowody na okoliczność zapłaty za czynsz w wysokości po 1300 zł w okresie spornym objętym umową. Tym bardziej, iż w sprawie występuje spór czy opłaty należne pozwanemu było dzielone na czynsz i opłaty czynszowe oraz czy do zapłaty należności rzeczywiście doszło. Z zeznań świadka A. G. wynika, iż opłaty czynszowe i czynsz najmu to jest to samo, a suma 1.300 zł odnosiła się do wszystkiego tzn. nie było rozbicia na media i czynsz najmu, a z drugiej strony wskazuje, że była karencja, czyli do stycznia 2018 r. pozwany nic nie miał płacić powodowi. Kolejny świadek A. G. zeznaje, że „płacono kwota 1300 zł po okresie karencyjnym”, „w zamian za wpłaty, które powód pobierał od pozwanego, okres karencji był przedłużany” i „wyglądało to tak, że M. umawiał się telefonicznie z pozwanym i składał propozycję, że jeżeli zapłacisz mi jakąś kwotę: 900 zł, 1000 zł - to były różne kwoty, to ja ci przedłużę okres karencyjny.” Zeznania te są wewnętrznie sprzeczne i budzą wątpliwości co do interesu majątkowego powoda, który miałby zawrzeć umowę najmu i nic nie otrzymywać od najemcy, a przecież znajdował się w ciężkiej sytuacji majątkowej, skoro pożyczał od pozwanego pieniądze nawet na zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych. Powodowi nie opłacałoby się oddać przedmiotu najmu za darmo, zwłaszcza, że nowemu najemcy oddał przedmiot najmu za taką samą stawkę czynszu najmu. Z ogółu zeznań świadka A. G. wynika, że z jednej strony pozwany wpłacał powodowi czynsz, a z drugiej strony zeznaje, że nie musiał płacić.

Zeznania świadka T. M. są w dużej mierze wiarygodne. Świadek T. M. zeznał, że nie wie jak wyglądały kwestie rozliczania się z czynszu najmu przez powoda i pozwanego, ale wie z opowiadań powoda, iż pozwany zalegał z czynszem najmu, stąd też takie radykalne postąpienie przez powoda z rzeczami pozwanego. Wskazany świadek zanim wynajął jako pełnomocnik spółki od powoda pomieszczenia pod warsztat, to poprosił rzeczoznawcę, żeby sporządził operat, bo chciał mieć swoją bazę serwisową, a z operatu nie wynikały prace i inwestycje, o których zeznaje pozwany. Świadek R. S. zeznał, że nie wie jak wyglądały kwestie rozliczania się z najmu przez powoda i pozwanego, ale widział nie raz, jak powód otrzymywał jakieś pieniądze od pozwanego (patrz: „słyszałem o tym, że w zamian za jakieś pieniądze, których potrzebował, powód zwalniał pozwanego z opłat za jakiś okres, np. pół roku” i „kilka razy na pewno doszło do sytuacji przekazywania pieniędzy przez pozwanego powodowi. Nie wiem, jaka to łączna kwota.”). Świadek ten podaje, że widział przekazywanie pieniędzy przez pozwanego na rzecz powoda, ale nie zna kwoty; zasłania się niepamięcią, mówi o jakimś zwolnieniu pozwanego z czynszu w zamian za to, że dawał powodowi pieniądze na jedzenie. Świadek R. P. zeznał, że nie widział się z powodem na wynajmowanej nieruchomości, ale był tam parę razy u pozwanego (w wynajmowanych garażach). Świadek dalej podaje, że widział, jak nie w tym miejscu, tylko poza tym warszatem, powód przychodził do pozwanego i brał od niego jakieś pieniądze, ale nie wynika z nich konkretnie za co i ile powód brał od pozwanego. Świadek D. K. zeznał, że dwukrotnie był świadkiem, gdy pozwany wręczał powodowi jakieś pieniądze (patrz: „Byłem obecny przy tym, gdy G. płacił jakieś pieniądze mojemu bratu. Myślę, że widziałem to co najmniej dwa razy”, „To były pieniądze za warsztat. Nie wiem, na jaką kwotę opłat za warsztat miesięcznie strony się umówiły”). Świadek D. K. nic jednak nie słyszał również o tym, że były jakieś zwolnienia z czynszu.

Pozwany G. S. zeznał, że przekazywał powodowi pieniądze jedynie na terenie wynajmowanej nieruchomości (patrz: „Ja zawsze mu dawałem w garażu pieniądze”) a to koliduje wyraźnie z zeznaniami świadka R. P., który zeznał, że „konkretnie na tej nieruchomości nie spotkałem się z panem K.” i „Kilka razy byłem obecny przy tym, jak pan (...) spotkał się z panem K., było to poza nieruchomością. Były wtedy przekazywane pieniądze - po to właśnie pan M. K. przychodził do pana G.”). Co więcej, wiarygodność przesłuchania pozwanego G. S. podważa całkowicie pismo z dnia 26 kwietnia 2016 r. (k. 27-28), którego sam jest autorem (bezsporne). Z całokształtu tego pisma pozwanego

płynie wniosek, że chciał się porozumieć z powodem w kwestii zakończenia umowy najmu z dnia 2 listopada 2015 r., przyznając zarazem, że nie musi płacić za czynsz najmu, bo on jest zwolniony przez to, iż robił na wynajmowanej nieruchomości nakłady. Pośrednio w tym piśmie pozwany przyznaje, że nie płacił powodowi za czynsz, a za należny czynsz powód powinien potrącić z nakładów pozwanego na przedmiot najmu. Powód M. K. zeznał, że pozwany nie przekazywał mu żadnych pieniędzy. Niemniej jest to niewiarygodne częściowo, bowiem uznać należało, że pozwany przekazywał mu pieniądze za media i na życie (na jedzenie i ubrania) - nie przekazywał jedynie za czynsz najmu. Gdyby takich kwot na pokrycie mediów chociażby częściowo nie przekazywał, istnieje duże prawdopodobieństwo opierając się na zasadach logiki i doświadczenia życiowego, że powód wypowiedziałby umowę pozwanemu zdecydowanie szybciej aniżeli dopiero w maju 2016 r. i szybciej pozbawiłby pozwanego dostępu do wynajmowanej nieruchomości.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo M. K. okazało się słuszne co do zasady i częściowo uzasadnione co do wysokości.

Podstawę żądania stanowiła dyspozycja wynikająca z art. 659 § 1 k.c. zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W myśl przepisów art. 660 k.c., umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią art. 669 § 1 i 2 k.c., najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym, przy czym jeżeli termin płatności nie jest w umowie określony, a umowa ma trwać dłużej niż miesiąc albo była zawarta na czas nieoznaczony - czynsz powinien być płacony miesięcznie z góry, do dziesiątego dnia miesiąca. Ustawowy termin wypowiedzenia najmu zawartego na czas nieoznaczony w razie braku postanowień umownych, przy czynszu płatnym miesięcznie wynosi miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 673 § 1 i 2 k.c.), zgodnie z umową zgodnie z par. 6 i 7 okres wypowiedzenia umowy dla każdej ze stron wynosi 3 miesiące, a przy naruszeniu przez najemcę warunków umowy wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c. i 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu wynikającą z przytoczonego wyżej art. 6 k.c., powód winien był wykazać, że łączyła go z pozwanym umowa najmu w okresie, za który dochodzi zapłaty oraz wysokość miesięcznego czynszu. Pozwany winien natomiast wykazać fakt spełnienia świadczenia (zapłaty czynszu).

Między stronami doszło do zawarcia umowy najmu na okres od listopada 2015 roku, kiedy powód wydał przedmiot najmu pozwanemu, a od dnia 10 listopada 2015 roku pozwany miał uiszczać czynsz tytułem najmu w wysokości 1300 zł miesięcznie. W par. 5 umowy zapisano, iż wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie przez najemcę inwestycji mających na celu dostosowanie przedmiotu najmu do prowadzonej działalności. W zamian za poniesione inwestycje wynajmujący zwalnia najemcę z miesięcznych opłat czynszowych poczynając od dnia wejście w życie niniejszej umowy to jest 2.11.2015 roku do 1 stycznia 2018 roku. W par. 5 umowy najmu z dnia 2 listopada 2015 r. wskazano na pojęcie opłaty czynszowe, a w par. 3 czynsz. Należy zauważyć, że podstawową dyrektywą wykładni oświadczeń woli jest przypisanie oświadczeniu sensu, jaki z treścią komunikatu wiązać mógł potencjalny, racjonalny odbiorca. W wyroku z dnia 20 lutego 2003 r. sygn. I CKN 7/01 (L.) Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że w celu wykładni oświadczenia woli należy ustalić, jaki sens wiązać mógł z nim adresat: "decyduje przy tym nie indywidualny, lecz normatywny punkt widzenia odbiorcy oświadczenia, który z należyłą starannością wymaganą w obrocie dokonuje interpretacji, zmierzającej do odtworzenia treści myślowej składającego oświadczenie". Opłaty czynszowe odnoszą się wyłącznie do należności związanych z mediami dostarczonymi do przedmiotu najmu, z kolei czynsz najmu to wynagrodzenie wynajmującego za udostępnienie do korzystania przez najemcę z przedmiotu najmu. Zasady logiki i doświadczenia życiowego na to wskazują, że taka umowa najmu – gdyby zwalniała ze wszystkiego (jak mówi to pozwany) byłaby niekorzystna finansowo dla powoda, który – co bezsporne – znajdował się i nadal znajduje się w złej kondycji finansowej i materialnej. Kwestia dokonywania inwestycji na terenie przedmiotu najmu i czynienia tam nakładów przez pozwanego jako najemcę jest nie do końca jasna, albowiem strony w umowie najmu z dnia 2 listopada 2015 r. nie określiły chociażby terminarzu co i w jakim zakresie ma być wykonane przez pozwanego na przedmiocie

najmu, rodzaju prac i inwestycji i na co wyraził powód zgodę. Stąd obecna ocena tego, zwłaszcza przez pryzmat wniosków płynących z prywatnego operatu sporządzonego na wniosek kolejnego najemcy spornej nieruchomości, jest w zasadzie niemożliwa, a przez pozwanego nieudowodniona. Pozwany poprzez wskazanych świadków starał się udowodnić, iż opłacał czynsz w sposób zbiorowy płacąc gotówką powodowi kwotę 6.000 – 8.000 zł, jednakże przy zaprzeczeniu powoda, oświadczenie te nie stanowi wystarczającego dowodu na zadośćuczynienie żądaniu pozwu. Z zeznań świadków wprawdzie wynikało, iż pozwany przekazywał gotówkę powodowi, ale nie sposób uznać za jednoznaczne, iż kwoty te były wpłacane na poczet czynszu, a nie osobistych pożyczek na życie, czy też tytułem zapłaty za media, a także, że pokrywały kwotę czynszu. Sprzeciwiając się stanowisku powoda, pozwany z jednej strony wskazywał, iż nie musiał uiszczać na rzecz powoda czynszu najmu, bowiem od tego obowiązku wprost zwalniała go w § 5 umowa najmu z dnia 2 listopada 2015 r., z drugiej jednak strony wskazywał, że czynsz najmu jednak płacił zawsze, ale jedną kwotą, gdy przychodził do niego z takim żądaniem powód. Takie stanowisko jest oczywiście sprzeczne, co po części przekłada się na negatywną ocenę tego stanowiska.

Wskazać należy, iż pozwany dysponował instrumentami prawnymi służącymi zabezpieczeniu jego interesów tj. możliwością żądania od powoda każdorazowo pokwitowania za rzekomo przekazywaną mu gotówkę na czynsz najmu. Tymczasem pozwany, jako najemca nie skorzystał z tego uprawnienia, a więc wykazał się nienależytą starannością w zakresie dbałości o swoje interesy najemcy (k.c. w licznych przepisach nakłada na strony stosunków umownych obowiązek staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju), narażając się tym samym na niemożność dowodzenia w skierowanym przeciwko niemu postępowaniu sądowym o zapłatę. Art. 462 § 1 k.c. przewiduje, że dłużnik, spełniając świadczenie, może żądać od wierzyciela pokwitowania, a nie ulega wątpliwości, że w razie sporu ciężar dowodu, iż zobowiązanie zostało wykonane spoczywa na dłużniku; tym samym celowym zdaje się jest by dłużnik zadbał o pokwitowanie przyjęcia świadczenia w każdym wypadku. Niemniej z powołanego przepisu nie wynika obowiązek żądania pokwitowania, zaś zgodnie z przepisami prawa procesowego w zakresie wykazania spełnienia świadczenia mogą znaleźć zastosowanie wszystkie środki dowodowe, także i dowód z zeznań świadków. Na gruncie sprawy cywilnej, ustalenie, czy fakt zapłaty miał miejsce odbywa się bowiem w świetle całokształtu materiału zgromadzonego w sprawie.

Na podstawie dowodu z przesłuchania stron, a także zeznań świadków nie sposób było wywieść ustalenia, że pozwany zapłacił czynsz najmu od listopada 2015 r. do momentu wyzucia go z posiadania przedmiotu najmu przez powoda w dniu 23 kwietnia 2016 r. Powód i pozwany przesłuchani w charakterze stron złożyli na powyższą okoliczność wzajemnie wykluczające się zeznania. Co więcej, wzajemnie wykluczały się również zeznania świadków zgłoszonych na tę okoliczność przez pozwanego w niniejszym postępowaniu. Zeznania świadków pozwanego były mało precyzyjne, wręcz lakoniczne, w dużej mierze nielogiczne i sprzeczne ze stanowiskiem samego pozwanego, którego również stanowisko nie było do końca zrozumiałe - bowiem twierdził z jednej strony, że nie musiał płacić czynszu powodowi, a z drugiej, że taki czynsz zapłacił do kwoty ponad 6.000,00 zł. Brak było jednocześnie innych dowodów, które pozwoliły by na weryfikację prawdziwości złożonych przez pozwanego zeznań. W konsekwencji brak podstaw aby uznać, że pozwany wywiązał się z zobowiązania polegającego na zapłacie na rzecz powoda czynszu najmu za sporny okres.

Jak wynika z ustalanego w sprawie stanu faktycznego wysokość opłat czynszowych - a więc opłat za media obciążającego pozwanego była źródłem nieporozumień, niemniej w tym postępowaniu nie musiała zostać szczegółowo przez powoda wyjaśniona, albowiem powód nie dochodził od pozwanego tychże opłat, a jedynie czynszu najmu. Również kwestia zwrotu zajętych przez powoda przedmiotów pozwanego pozostaje poza niniejszym sporem.

Warto zwrócić także uwagę na nową umowę najmu z innym podmiotem, w której czynsz najmu jest ten sam, tj. 1.300,00 zł miesięcznie, płatny z góry. Następnie należy zwrócić uwagę na to, że powód postąpił dość stanowczo i radykalnie z rozwiązaniem umowy najmu z pozwanym. Pozwany został pozbawiony dostępu z przedmiotu najmu oraz znajdujących się na jego terenie rzeczy należących do pozwanego - z dnia na dzień. Z akt sprawy nie wynika w żaden sposób, że powstały między powodem, a pozwanym konflikt ma inne tło aniżeli sporny najem, a coś musiało sprawić, żeby powód podjął tak radykalne kroki – wynajął ten sam przedmiot najmu nowemu najemcy i nie oddał przedmiotów pozwanego. Musiała zatem nim kierować złość wywołana właśnie niespłaconym długiem przez pozwanego. Warto również zaznaczyć, że żona pozwanego miała powiedzieć według zeznań świadka T. M., że zabiera samochód i nie chce

mieć nic wspólnego z długami męża – czyli pozwanego ("pamiętam, że żona pozwanego prosiła, aby go jej oddać, że ona nie chce mieć nic wspólnego z długami męża."). Umowa zawarta z nowym najemcą różni się w zasadzie okresem, na który została zawarta oraz zapisami o kaucji, ale to może strony zastrzegły już na żądanie powoda.

Analizując pisma załączone do akt tj. powoda z dnia 2.05.2016 roku i pozwanego o udostępnienie nieruchomości z dnia 26.04.2016 roku należy uznać, iż do 23 kwietnia 2016 roku do dnia wydania przedmiotu najmu nowemu nabywcy nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, zatem pozwanego obowiązywała umowa. Biorąc pod uwagę, iż przedmiotem najmu było pomieszczenie gospodarcze i garaż, a nie lokal, a okres wypowiedzenia został zawarty w umowie to skutek wypowiedzenia można określić na koniec czerwca 2016 roku.

Jednakże nie ulega wątpliwości, że pozbawienie pozwanego, jako najemcy dostępu do przedmiotu najmu już od dnia 23 kwietnia 2016 r - dzień wydania przedmiotu najmu innemu podmiotowi, było poważnym naruszeniem jego praw w zakresie korzystania z wynajmowanych od powoda nieruchomości i naruszeniem istoty stosunku najmu tj. wydania rzeczy pozwanemu. Nieuwzględnienie tych okoliczności i zasądzenie czynszu w pełnym wymiarze, a więc i za okres od 23 kwietnia 2016 r. oraz następne po nim miesiące naruszałoby w ocenie Sądu zasady współzycia społecznego przewidziane w art. 5 k.c. Co więcej, nie sposób uznać, iż od 23 kwietnia 2016 r. powód, jako wynajmujący wykonywał należycie swoje zobowiązania płynące z umowy najmu z dnia 2 listopada 2015 r. Powód nie tylko pozbawił pozwanego jako najemcę jakiegokolwiek dostępu do przedmiotu najmu, ale co więcej - w dniu 23 kwietnia 2016 r. wynajął ten sam przedmiot najmu kolejnemu najemcy i umożliwił mu korzystanie z niego.

Tym samym, roszczenie z tytułu czynszu najmu zasadne było wyłącznie w okresie począwszy od listopada 2015 r. do 22 kwietnia 2016 r. (w dniu 23 kwietnia 2016 roku nastąpiło wydanie lokalu nowemu wynajmującemu (k. 111-112), zatem pozwany nie mógł wówczas wykonywać praw z umowy najmu) wyłącznie - a więc za okres 5 miesięcy i 22 dni. Dokonując działania matematycznego polegającego na pomnożeniu ilości miesięcy i dni najmu oraz miesięcznej stawki czynszu najmu (5 miesięcy x 1.300,00 zł + 22 dni x 43,33zł) otrzymujemy kwotę 7453,26 zł.

Kwota ta podlega zasądzeniu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następnego po terminie wymagalności każdego miesięcznego czynszu w kwotach po 1.300,00 zł, a więc od dnia 11 listopada 2015 r. – odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 roku i od 1 stycznia 2016 roku – odsetki ustawowe za opóźnienie do dnia zapłaty; od dnia 11 grudnia 2015 r. – odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015 roku i od 1 stycznia 2016 roku – odsetki ustawowe za opóźnienie do dnia zapłaty; od dnia 11 stycznia 2016 r.; od dnia 11 lutego 2016 r.; od dnia 11 marca 2016 r. i od 11 kwietnia 2016 roku - do dnia faktycznej zapłaty, albowiem od tych dat pozwany niewątpliwie pozostawał już w opóźnieniu w zapłacie miesięcznych czynszów. Roszczenie odsetkowe znalazło swą podstawę w treści art. 481 § 1 i 2 k.c. stanowiącego, że wierzyciel może żądać od dłużnika odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, przy czym w razie nieoznaczenia stopy odsetek, należą się odsetki ustawowe (odsetki ustawowe za opóźnienie). Odsetki te podlegały, ze względu na zmianę treści art. 481 k.c. rozbięciu na okresy do 31 grudnia 2015 r. i od 1 stycznia 2016 r. Artykuł 56 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1830) znajduje, w ocenie Sądu, zastosowanie do odsetek za opóźnienie. Norma ta nakazuje rozliczać wartość odsetek należnych za okres do dnia wejścia w życie na podstawie przepisów sprzed nowelizacji, tj. wedle dotychczasowej stopy odsetek ustawowych określonej zgodnie z art. 359 § 2, § 3 k.c. i wydanego na jego podstawie Rozporządzenia. Za okres po wejściu w życie nowelizacji w stosunku do odsetek ustawowych zastosowanie znajduje zaś art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu po nowelizacji. Takie rozumienie przepisu przejściowego sprawia, że koniecznym jest, wobec istnienia po 1 stycznia 2016 r. dwóch rodzajów odsetek ustawowych, dookreślenie, że obowiązkiem pozwanego po tym dniu jest zapłata odsetek ustawowych za opóźnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając w stosunku do stopnia wygrania sprawy. Powód żądał kwoty 10.400 zł, a Sąd zasądził kwotę 7453,26 zł tj. 71,66 % żądania pierwotnego. Łączne koszty procesu to: 520 zł tytułem opłaty sądowej, koszt opłat skarbowych – 2x 17 zł, koszt zastępstwa procesowego powoda i pozwanego (par. 2 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat

za czynności radców prawnych w brzmieniu na dzień wniesienia pozwu) – 4800 zł x2, więc koszty procesu łącznie wyniosły 10154 zł ($10154 \times 71,66\% = 7276,36\text{zł}$, a $10154 \times 28,34\% = 2877,64\text{zł}$ – (...) - 2877,64zł i (...),36 - (...) = 2549,36 zł), zatem pozwany winien zapłacić powodowi kwotę 2549,36 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Z: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego bez pouczenia.