

Sygn. akt I C 580/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2014r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maja Snopczyńska

Protokolant Martyna Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2014 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko M. J.

o zapłatę kwoty 2100 zł

I. zasądza od pozwanej M. J. na rzecz powódki J. K. kwotę 2.100 zł (dwa tysiące sto złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od następujących kwot:

- 700,00 zł od dnia 2 listopada 2013r do dnia zapłaty,
- 700,00 zł od dnia 2 grudnia 2013r do dnia zapłaty,
- 700,00 zł od dnia 2 stycznia 2014r do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 717,00 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 600,00 zł tytułem zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 580/14

UZASADNIENIE

Powódka J. K. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. J. kwoty 2.100 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 700 zł od 2 listopada 2013r, 700 zł od dnia 2 grudnia 2013r, 700 zł od dnia 2 stycznia 2014r do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że strony zawarły w dniu 1 września 2011r umowę najmu części lokalu użytkowego; pozwana najęła część lokalu na prowadzoną działalność gospodarczą; umowa została zawarta na czas nieokreślony z zastrzeżeniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia; pozwana wraz z drugim najemcą – K. Ś. – chciały wymienić drzwi wejściowe, na co uzyskały zgodę powódki i drzwi wymieniły na własny koszt; we wrześniu 2013r najemczynie zaczęły zgłaszać chęć rezygnacji z najmu; powódka otrzymała także od pełnomocnika pozwanej nie podpisane pismo datowane na 1 października 2013r rozwiązujące umowę bez wypowiedzenia.

W dniu 10 lutego 2013 roku wydano nakaz zapłaty zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie pozwana zaskarżyła nakaz w całości, wnosząc o oddalenie powództwa, zaś na wypadek uwzględnienia powództwa podniosła zarzut potrącenia kwoty 2100 zł za pozostawione w lokalu drzwi wejściowe. W uzasadnieniu przyznała, że zawarła z powódką w dniu 1 września 2011r umowę najmu lokalu, ale ta umowa, która została sporządzona na piśmie jest umową przedwstępną, powódka udostępniła lokal, tak więc naprawdę umowa została zawarta ustnie ze skutkami z art. 660 kc, czyli uznaniem, że została zawarta na czas nieoznaczony z jednomiesięcznym

terminem wypowiedzenia; pozwana rozwiązała umowę bez wypowiedzenia; przyznała, że niezależnie od pisma obie najemczynie wypowiedziały umowę w trakcie rozmowy z powódką.

W toku postępowania Sąd ustalił

następujący stan faktyczny:

Strony łączyła umowa najmu części lokalu użytkowego z dnia 1 września 2011 roku zawarta na czas nieokreślony. Czynsz najmu strony ustaliły na kwotę 700 zł, płatny do końca miesiąca. Strony przewidziały, że każda ze stron może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Wynajmująca wyraziła zgodę na wymianę drzwi wejściowych, koszt wymiany ma zostać podzielony na dwóch najemców lokalu.

DOWÓD: umowa najmu k. 8

W spornym lokalu pozwana prowadziła działalność razem z K. Ś. (2), która miała zawartą odrębną umowę najmu z powódką.

W trakcie trwania tej umowy zostały wymienione drzwi do lokalu.

BEZSPORNE

Powódka przewidziała w lokalu ogrzewanie elektryczne. K. Ś. (2) w trakcie prowadzonej działalności gospodarczej z przyczyn ekonomicznych zrezygnowała z ogrzewania elektrycznego i zainstalowała ogrzewanie na butlę gazową. Podobne ogrzewania zainstalowała pozwana z uwagi na koszty ogrzewania elektrycznego.

DOWÓD: zeznania świadka K. Ś. k. 50-51

pozwanej - zapis na płycie CD k. 98

W dniu 7 XII 2011r Firma (...) w Ż. wystawiła na H. K. Ś. faktury: za drzwi aluminiowe z witryną na kwotę 3.296,40 zł oraz na łącznik kątowy na kwotę 319,80 zł.

DOWÓD: faktury z 7 XII 2011r k. 28, 29

W czasie rozmowy w dniu 25 września 2013r. pozwana poinformowała powódkę, że rozwiązuje umowę najmu i w ciągu 30 dni opuści lokal.

DOWÓD: zeznania świadka K. Ś. k. 50-51

powódki – zapis na płycie CD k. 98

pozwanej - zapis na płycie CD k. 98

Pismem z dnia 1 października 2013 roku pozwana poinformowała powódkę, o rozwiązaniu umowy najmu bez wypowiedzenia wskazując, że lokal ma wady, które nie dadzą się usunąć; jednym z nowych wymogów sanitarno-epidemiologicznych jest istnienie wiatrołapu, kurtyny powietrznej, rozkładu pomieszczeń i wymogu istnienia bezpiecznego ogrzewania; istniejące ogrzewanie gazowe nie spełnia wymogów bhp, ponieważ lokalu nie da się dostosować do zmienionych przepisów umowa zostaje rozwiązana z dniem 30 października 2013r.

DOWÓD: pismo pozwanej k. 1 X 2013 k. 9

W dniu 1 XI 2013r pozwana opuściła lokal i nie uiszczała czynszu za okres objęty pozwem.

BEZSPORNE

W czasie trwania umowy przeprowadzane były kontrole Sanepidu. W ich wyniku nie ujawniono żadnych nieprawidłowości i nie wydano zaleceń pokontrolnych.

DOWÓD: zeznania świadka A. W. k. 77

Pismem z dnia 22 listopada 2013 roku powódka wezwała pozwaną do uiszczenia kwoty objętej pozwem.

DOWÓD: pismo z 22 XI 2013r k. 11

W tak ustalonym stanie faktycznym

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Powódka wniosła o zasądzenie kwoty 2100 zł tytułem czynszu za okres wypowiedzenia – od października do grudnia 2013r, wskazując że strony łączyła umowa najmu części lokalu użytkowego na czas nieokreślony, która została wypowiedziana przez pozwaną.

W sprzeczności z tym powódka zaskarżyła nakaz w całości, ponosząc, że strony łączyła umowa ustna, gdyż z treści umowy dołączonej do pozwu wynika, że jest to umowa przedwstępna, a tym samym zastosowanie znajdzie przepis art. 673 kc wskazujący na jednomiesięczny okres wypowiedzenia; ponadto wskazała, że umowa została wypowiedziana przez pozwaną bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Na wstępie rozważań wskazać należy, że powódka wniosła o zapłatę kwoty 2100 zł, zaś w toku postępowania rozszerzyła powództwo do kwoty 4200 zł (pismo z 25 sierpnia 2014r). Niniejsza sprawa – zgodnie z art. 505¹ kpc (roszczenie z umowy do kwoty 10.000 zł) rozpoznawana jest w postępowaniu uproszczonym, zaś przepis art. 505⁴ kpc wyklucza możliwość zmiany powództwa. W związku z powołanym przepisem pismo z dnia 25 sierpnia 2014r pozostawiono bez rozpoznania, gdyż brak jest podstaw do rozpoznania sprawy z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym (nie zachodzą przesłanki z art. 505⁷ kpc) lub do uznania tego pisma jako nowego pozwu.

Tym samym poniższe rozważania odnoszą się do żądania zawartego w pozwie.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu pozwanej, że umowa pisemna z dnia 1 września 2011r była umowa przedwstępna, gdyż od określenia jaka umowa łączyła strony – na czas określony czy na czas nieokreślony - zależy ustalenie długości okresu wypowiedzenia i możliwość rozwiązania umowy. Na rozprawie w dniu 10 września 2014r zarówno powódka jak i pozwana (wbrew wcześniejszemu stanowisku pozwanej) przyznały, że podpisując umowę z dnia 1 września 2011r traktowały tę umowę jako umowę najmu, nie zaś umowę przedwstępna. Tym samym zgodnie z art. 65 par. 2 kc badać należy zgodny zamiar stron, co nakazywało uznać, że strony łączyła umowa najmu z dnia 1 września 2011r zawarta na czas nieokreślony.

Ze stanowisk stron wynika, że powyższa umowa najmu została rozwiązana oświadczeniem pozwanej złożonym wobec powódki na spotkaniu w dniu 25 września 2013 roku (kiedy to pozwana oświadczyła, że opuści lokal).

Pozwana podnosiła ponadto, że umowa została rozwiązana bez okresu wypowiedzenia z uwagi na stan lokalu. Uprawnienia najemcy w tym zakresie regulują art. 663 i 664 kc.

Zgodnie z treścią art. 663 kc jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, zaś po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać

koniecznych napraw na koszt wynajmującego. W niniejszej sprawie nie nastąpiło wezwanie powódki do dokonania napraw w lokalu.

Natomiast zgodnie z art. 664 kc jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad; ponadto jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 664 par. 2 kc); natomiast § 3 tego przepisu wskazuje, że roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Dla wykazania zasadności rozwiązania umowy bez wypowiedzenia pozwana (zgodnie z art. 6 kc) powinna wykazać spełnienie przesłanek wskazanych w art. 664 kc. Z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby lokal miał wady, które uniemożliwiają używanie tego lokalu. Nie potwierdziły się zarzuty pozwanej jakoby Sanepid groził karami za brak kurtyny powietrznej czy wiatrołapu lub ogrzewania; wynika to z zeznań świadka A. W. (2). Pozwana wskazywała także że niebezpieczny był sposób ogrzewania lokalu – butla gazową. Z zebranego materiału dowodowego – zeznań stron oraz świadka K. Ś. (2) wynika, że lokal miał być ogrzewany elektrycznie (i takie sposób ogrzewania zapewniała powódka) jednak pozwana z drugą najemczynią uznając, że jest to zbyt kosztowny sposób ogrzewania przyniosły do lokalu butle gazowe celem ogrzewania. Tym samym nie można zarzutów co do takiego sposobu ogrzewania kierować wobec powódki – to pozwana wybrała taki sposób jako bardziej ekonomiczny.

Ponadto – pomimo powyższego - wskaza

należy, że zarówno brak kurtyny powietrznej jak i sposób ogrzewania były znane pozwanej w chwili wynajmowania lokalu.

Tym samym brak podstaw do uznania, że zachodziły przesłanki do rozwiązania umowy bez terminów wypowiedzenia, a tym samym pismo pozwanej rozwiązujące umowę bez wypowiedzenia jest bezskuteczne.

Powyższe nakazuje uznać, że umowa została rozwiązana za wypowiedzeniem przez pozwaną w trakcie rozmowy w dniu 25 września 2013r.

Zgodnie zaś z treścią art. 673 kc jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Strony w § 11 umowy najmu przewidziały 6 miesięczny okres wypowiedzenia (co było pomiędzy stronami bezsporne). Tym samym nie znajdują w niniejszej sprawie zastosowania ustawowe terminy wypowiedzenia. W okresie wypowiedzenia najemca zobowiązany jest płacić wynajmującemu umówiony czynsz (zgodnie z art. 659 §1 kc w zw. z art. 680 kc). Tak więc pozwana powinna uiścić na rzecz powódki kwotę 2100 zł tytułem czynszu za okres od października do grudnia 2013r.

Za zwłokę w zapłacie należności zgodnie z treścią art. 481 kc wierzycielowi przysługują odsetki w wysokości ustawowej (przy braku - jak w niniejszej sprawie – innej umowy stron) liczone od daty wymagalności określonego w umowie na ostatni dzień każdego miesiąca.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniosła zarzut potrącenia wskazując, że uiściła kwotę 2100 zł tytułem połowy wartości wymienionych drzwi do lokalu. Zgodnie z art. 498 kc 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 innym organem państwowym.

Pozwana podniosła zarzut potrącenia kwoty 2100 zł poniesionej tytułem nakładów poniesionych na wymianę drzwi pozostawionych w lokalu. Zgodnie z art. 676 kc jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przepis ten wskazuje, że ma on zastosowanie jedynie w przypadku braku ustaleń umownych w tym zakresie. Zaś w umowie w § 9 strony ustaliły, że powódka wyraża zgodę na inwestycje i prace adaptacyjne – w tym wymianę drzwi wejściowych - na koszt obu najemczyń. Tym samym skoro strony umówiły się, że ulepszenia lokalu odbędą się na koszt pozwanej i nie przewidziały obowiązku zwrotu wartości dokonanych ulepszeń to pozwana nie może żądać od powódki zwrotu połowy kosztów wymiany drzwi.

Niezależnie od powyższego pozwana nie wykazała poniesionych kosztów - faktury z 7 XII 2011r za drzwi na kwotę 3.396,40 zł oraz na łącznik kątowy na kwotę 319,80 zł są wystawione na H. K. Ś. nie zaś na pozwaną. Pozwana w żaden sposób nie wykazała aby poniosła połowę kosztów wynikających z powyższych faktur.

Tym samym zarzut potrącenia był bezskuteczny.

Rozważania Sądu nie dotyczyły okoliczności związanych z zawarciem przez K. Ś. (2) umowy z (...) czy też próbami wynajęcia lokalu przez powódkę po okresie objętym pozwem, gdyż nie mają one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W związku z powyższym na podstawie powołanych przepisów zasądzono na rzecz powódki od pozwanej kwotę 2100 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 700 zł od 2 listopada 2013r, 700 zł od dnia 2 grudnia 2013r, 700 zł od dnia 2 stycznia 2014r do dnia zapłaty.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc mając na względzie wynik procesu i koszty poniesione przez powódkę (600 zł kosztów zastępstwa procesowego wynikająca z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 IX 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (...)) (Dz. U. Nr 163, poz. 1348) oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa).