

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 maja 2016 r. powód A. Z. wniósł o zasądzenie od pozwanej I. K. kwotę 5.352 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od kwoty 1800 zł od dnia 6 listopada 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1800 zł od dnia 6 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1752 zł od dnia 13 marca 2015 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwana wynajmowała od niego lokal użytkowy na podstawie umowy najmu z dnia 3 stycznia 2013 r. i w dniu 5 listopada 2014 r. wypowiedziała mu przedmiotową umowę najmu, w związku z czym zobowiązana była zapłacić mu czynsz za najem w wysokości 1800 zł za miesiąc listopad i grudzień 2014 r. oraz rachunek za energię elektryczną w wysokości 173,61 zł, oraz koszty za remont lokal po jego opuszczeniu przez pozwaną w wysokości 1578,39 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 18 maja 2015 r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd uwzględnił roszczenie powoda w całości.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła go w całości i wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania, z uwagi na nieprawdziwość twierdzeń powoda. W uzasadnieniu sprzeciwu wskazała, iż umowę najmu wypowiedziała w sierpniu 2014 r., w związku z czym od września 2014 r. w oknie lokalu wisiał baner informujący, iż lokal jest do wynajęcia. Ponadto pozwana wskazała, iż sama znalazła powodowi przyszłego najemcę w osobie B. P.. W związku z czym pozwana kwestionuje, aby była obowiązana płacić 3600 zł, jak również opłatę za energię elektryczną, czy też koszt remontu w wysokości 1578,39 zł, skoro w chwili wynajmowania lokalu, nie był on odnowiony.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

W dniu 3 stycznia 2013 r. A. Z. jako wynajmujący zawarł umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...)go maja 43/2 w G. z I. K. prowadząca działalność gospodarczą. Czynsz został określony na kwotę 1850 zł miesięcznie brutto płatny do 5-go każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującego. W § 7 umowy strony ustaliły, iż poza czynszem najemca będzie ponosił koszty energii elektrycznej według wskazań licznika, dokonywać na własny koszt bieżących napraw, co 3 lata odświeżać ściany i wywozić nieczystości stałe. W § 8 umowy strony ustaliły, iż każda ze stron może rozwiązać umowę za uprzednim dwumiesięcznym wypowiedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego. W § 12 umowy strony zastrzegły, iż najemca ma obowiązek po zakończeniu umowy najmu oddać lokal pomalowany i w stanie nadającym się do dalszej eksploatacji. Wówczas kaucja zostanie zwrócona. W § 11 umowy strony ustaliły, iż najemca wpłaci wynajmującemu kaucję w wysokości 1800 zł celem zabezpieczenia ewentualnego odnowienia lokalu oraz uregulowania wszystkich rachunków po zakończeniu umowy najmu. I. K. nie wpłaciła w dniu zawierania umowy A. Z. przedmiotowej kaucji za jego zgodą. I. K. podczas zawierania umowy najmu reprezentował jej mąż P. K.. Strony jednocześnie spisały aneks z dnia 3 stycznia 2013 r., w którym wskazały, iż najemca zapłaci kaucję 1800 zł w pomniejszym terminie. Jednocześnie strony sporządziły w dniu 3 stycznia 2013 r. protokół z przekazania lokalu, będącego przedmiotem najmu, w którym wskazały stan wyposażenia lokalu m.in. wskazano, iż w pomieszczeniu handlowym i na zapleczy ściany są pomalowane.

Bezsporne, a nadto dowód: umowa – k. 5-6, aneks- k. 28.

Pod koniec sierpnia 2014 r. I. K. i P. K. wypowiedzieli A. Z. ustnie umowę najmu lokalu zawartą w dniu 3 stycznia 2013 r. Państwo K. chcieli rozwiązać umowę najmu przed okresem zimowym, który nie przynosił dochodów. Na początku września 2014 r. A. Z. przyniósł do lokalu baner, który powiesił w oknie lokalu, informujący, iż lokal jest do wynajęcia. I. K. znając innych najemców lokali użytkowych znalazła najemcę B. P., która była zainteresowana wynajęciem lokalu od A. Z. po jego opuszczeniu przez I. K., o czym poinformowała A. Z.. Doszło do spotkania A. Z. z B. P., ale nie doszli oni do porozumienia w kwestii wysokości czynszu za lokal oferowany do wynajęcia przez A. Z..

Dowód: zeznania świadka B. P. – k. 46, zeznania pozwanej I. K. – k. 61-61 verte, k. 30, zeznania świadka P. K. – k. 45-46, zeznania świadka M. J. – k. 47, częściowo zeznania powoda A. Z. – k. 50-51, 30.

Pismem z dnia 10 marca 2015 r. A. Z. wezwał I. K. do zapłaty kwoty 5.352 zł w terminie do dnia 17 marca 2015 r., wskazując, iż na tą kwotę składa się kwota 3600 zł z tytułu czynszu za dwa miesiące, kwota 1578,39 zł z tytułu kosztów usług ogólnobudowlanych i materiał i kwota 173,61 zł z tytułu opłaty z prąd elektryczny.

Dowód: wezwanie do zapłaty – k. 9.

Pismem z dnia 17 marca 2015 r. I. K. odpowiedziała na powyższe wezwanie do zapłaty, wskazując, iż otrzymała je 16 marca 2015 r. i podniosła, iż już w sierpniu 2014 r. wypowiedziała umowę najmu, we wrześniu ustaliła z wynajmującym że jeśli obniży jej czynsz, to będzie kontynuować umowę najmu, jednak A. Z. nie dał jej na to odpowiedzi.

Dowód: pismo – k. 10.

Na początku listopada 2014 r. I. K. skontaktowała się telefonicznie z A. Z. i strony umówiły się celem oddalania kluczy do wynajmowanego lokalu. W dniu 5 listopada 2014 r. I. K. oddała A. Z. klucze do lokalu i zdała lokal jako pusty. Nie malowała w nim ścian przed oddaniem lokalu. Czynsz zapłaciła również za październik 2014 r.

Dowód: zeznania pozwanej I. K. – k. 61-61 verte, k. 30, zeznania świadka P. K. – k. 45-46, częściowo zeznania powoda A. Z. – k. 50-51, 30, częściowo zeznania B. Z. – k. 48.

W lutym i marcu 2015 r. A. Z. odnowił lokal tj. zlecił pomalowanie ściany i sufitu, za co zapłacił 1400 zł, kupił środek Atlas S. do mycia glazury za 8,20 zł oraz materiały do odmalowania lokalu za 124,19 zł.

Dowód: faktura nr (...) – k. 34, rachunek – k. 35, rachunek – k. 36.

(...) S.A. wystawiła A. Z. rachunek na kwotę 173,61 zł za okres od 1 października 2014 r. do 5 grudnia 2014 r.

Dowód: faktura – k. 38.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne jedynie częściowo.

Powództwo okazało się uzasadnione w zakresie żądania przez powoda zwrotu kosztów pomalowania lokalu i jego odnowienia po jego opuszczeniu przez pozwaną. W okolicznościach badanej sprawy niesporne było zwarcie przez strony umowy najmu z dnia 3 stycznia 2013 r. i jej treść.

Zgodnie z § 12 zawartej umowy najmu najemca po zakończeniu najmu miał obowiązek oddać lokal w stanie nadającym się do dalszej eksploatacji i pomalowany. Wówczas kaucja w wysokości 1800 zł zastrzeżona w § 11 umowy (na ewentualne odnowienie lokalu) zostanie najemcy zwrócona. W doktrynie ugruntowany jest pogląd, iż dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu lokalu obowiązku wynajmującego dokonania - w chwili rozwiązania umowy - zwrotu wszelkich nakładów poczynionych przez najemcę na lokal i uzależnienie zwrotu przez najemcę lokalu od wykonania tego obowiązku (vide: uchwała SN z 29 listopada 1991 r., III CZP 124/91, LexisNexis nr 296210, OSP 1992, nr 9, poz. 207 z glosą T. Wiśniewskiego oraz z glosą A. Szpunara, OSP 1993, nr 4, poz. 86). W doktrynie przyjmuje się, że normy prawa zobowiązaniowego są z reguły normami względnie obowiązującymi poza wyjątkami wynikającymi z ustawy. W tym przede wszystkim prawie realizowana jest zasada autonomii woli stron, należąca do tradycyjnych zasad Prawa cywilnego. Polega ona nie tylko na swobodzie dokonania lub niedokonania pewnej czynności prawnej, ale także na dowolności ukształtowania treści tej czynności. W doktrynie reprezentowany jest też pogląd, że przepisy wyznaczające umowy nazwane stanowią wzorzec określający słuszny rozkład praw i obowiązków w pewnych powtarzających się typowych stosunkach prawnych. Jednakże ustanowione w ks. III kc lub w innych przepisach prawnych typy umów zobowiązaniowych (umowy nazwane) nie wyłączają kompetencji stron do zawarcia

umowy o odmiennej treści (umowy nienazwane lub mieszane). Zastrzeżenia powyższego zatem zawartego w par. 12 umowy nie można uznać za zastrzeżenie nieważne na mocy art. 58 k.c. W interesie wynajmującego leżało bowiem zabezpieczenie swojego lokalu przed ewentualną dewastacją czy też przywrócenia lokalu do stanu sprzed zawarcia umowy najmu celem dalszej eksploatacji zgodnie z celem, dla którego lokal był przeznaczony. Służyć miała temu między innymi kaucja 1800 zł, której w okolicznościach badanej sprawy pozwana nie zapłaciła. W sprawie bezsporne było, iż pozwana nie zapłaciła powodowi kaucji w wysokości 1800 zł zastrzeżonej w § 11 umowy. Bezspornym było również, iż pozwana oddała lokal w dniu 5 listopada 2014 r. nie pomalowany. Oczywistym jest, iż w § 12 umowy chodziło o odnowienie ścian poprzez ich pomalowanie, a nie jedynie o oddanie lokalu z pomalowanymi ścianami. Powyższe roszczenie powoda rozpatrzyć należało w oparciu o art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Skoro pozwana w umowie zobowiązała się do oddania wynajmowanego lokalu pomalowanego po zakończonym najmie, nie może ulegać wątpliwości, iż koszt pomalowania tego lokalu przez pozwanego stanowi jego szkodę z tytułu nienależytego wykonania umowy najmu (§ 12) przez pozwaną. Powód przedkładając rachunki i faktury wykazał wysokość poniesionych kosztów pomalowania lokalu w wysokości 1532,39 zł (1400 zł za usługę remontową, 124,19 zł za materiały i farby do malowania i 8,20 zł za płyn do czyszczenia glazury). Ponadto również stosownie do treści art. 681 k.c. drobne nakłady, takie jak malowanie ścian - obciążają najemcę. Tym samym Sąd uznał, iż roszczenie powoda o zwrot przez pozwaną kosztów pomalowania lokalu w wysokości 1532,39 zł jest uzasadnione, o czym orzekł w pkt I wyroku.

W pozostałym zakresie, co do kwoty 46 zł (albowiem powód w pozwie wskazywał, iż z tytułu malowania ścian poniósł koszty w wysokości 1578,39 zł), powództwo podległo oddaleniu jako nie wykazane, albowiem z przedłożonych do akt rachunków wynika, iż była to kwota 1532,39 zł.

Oddalenie podlegało również roszczenie powoda o zapłatę przez pozwaną czynszu za listopad i grudzień 2014 r. Powód wywodził bowiem, iż do wypowiedzenia umowy najmu doszło dopiero z chwilą oddalenia przez pozwaną lokalu w listopadzie 2014 r., a zatem termin wypowiedzenia minął z końcem grudnia 2014 r. Powód kwestionował także to, iż wypowiedzenie ustne złożone przez pozwaną nie było skuteczne, albowiem winno być złożone w formie pisemnej.

Zgodnie z § 8 zawartej umowy najmu strony mogły umowę rozwiązać za dwumiesięcznym wypowiedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego. W umowie strony nie zawarły żadnego uregulowania dotyczącego formy złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, w związku z czym uznać należy, iż mogło być ono złożone w każdej formie, również ustnie, co nastąpiło w badanej sprawie.

Na podstawie zeznań przesłuchanych w sprawie świadków i stron, Sąd doszedł do przekonania, iż do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu z dnia 3 stycznia 2013 r. doszło pod koniec sierpnia 2014 r. na skutek ustnego wypowiedzenia tejże umowy przez pozwaną i jej męża. Termin wypowiedzenia mijał tym samym z końcem października 2014 r. Ustalając stan faktyczny w tym zakresie Sąd oparł się przede wszystkim na zeznaniach świadków P. K., B. P., M. J. oraz zeznaniach pozwanej I. K.. Zeznania te były logiczne, konsekwentne i spójne, a nadto wzajemnie się uzupełniały.

Zeznania samego powoda w zakresie tego kiedy pozwana wypowiedziała umowę najmu były niekonsekwentne. W pozwie powód sam wskazuje, iż „w sierpniu 2014 r. pozwana zaczęła rozważać rozwiązanie umowy najmu”. Twierdzenie to pośrednio potwierdza twierdzenia pozwanej i przesłuchanych w sprawie świadków P. K. i B. P., iż wypowiedzenie umowy najmu zostało powodowi złożone ustnie przez najemców w sierpniu 2014 r. Podczas informacyjnego przesłuchania powód wskazał, iż o wypowiedzeniu umowy przez K. dowiedział się 5 września 2014 r. w rozmowie telefonicznej z panem K. (k. 30), natomiast w samym pozwie wskazuje, iż dopiero od 30 listopada 2014 r. rozpoczął bieg termin dwumiesięcznego wypowiedzenia. Wobec niekonsekwencji w twierdzeniach powoda, co do terminu skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przez pozwaną, Sąd uznał jego zeznania za niewiarygodne i nie poparte żadnymi dowodami. Jeśli chodzi o świadka B. Z., to jej wiedza odnośnie daty, w której państwo K. wypowiedzieli umowę najmu wynikała jedynie z przekazu ustnego przekazanego przez męża – powoda. Świadek nie brała udziału w rozmowach, które miały miejsce między powodem a pozwaną, ponadto co do daty wypowiedzenia umowy pozostają w sprzeczności z zeznaniami świadka P. K., B. P. oraz pozwanej I. K.. Powód poza zeznaniami swoje

żony nie naprowadził żadnych innych dowodów na okoliczność tego, iż państwo K. cofnęli swoje wypowiedzenie umowy najmu w październiku 2014 r., jak twierdził podczas informacyjnego przesłuchania i podjęli decyzję, że pozostaną w lokalu. Zarówno pozwana I. K., jak również świadek P. K. konsekwentnie zeznawali, że wypowiedzenie ustnie złożyli w sierpniu 2014 r. i z panem Z. rozmawiali tylko, że mogliby pozostać w lokalu pod warunkiem, że ten obniży im czynsz najmu, do czego jednak nie doszło.

Jednocześnie powód przyznał, iż w dniu 5 listopada 2014 r. po telefonie państwa K. przyszedł do lokalu i lokal był już pusty, co również potwierdza twierdzenia pozwanej, iż w dniu 5 listopada 2014 r. oddała lokal powodowi po upływie dwumiesięcznego wypowiedzenia. Twierdzenia powoda, iż państwo K. w październiku 2014 r. mówili mu, że zostają w lokalu nie zostały w sprawie w żaden sposób wykazane stosownie do treści art. 6 k.c. Również okoliczność, iż we wrześniu 2014 r. powód powiesił baner w wynajmowanym lokalu o możliwości jego wynajęcia potwierdza wersję przedstawianą przez pozwaną, iż w sierpniu 2014 r. wypowiedziała mu umowę najmu tegoż lokalu.

Powód nie kwestionował tego, iż pozwana zapłaciła mu czynsz za najem lokalu za październik 2014 r. i za miesiące wcześniejsze, wręcz podczas swoich zeznań przyznał tą okoliczność (k. 50-51).

W związku z powyższym roszczenie powoda o zapłatę czynszu najmu za okres od listopada do grudnia 2014 r. podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w pkt II wyroku.

Sąd pominął wnioski dowodowe powoda powołane w piśmie, które wpłynęło do Sądu w dniu 16 marca 2016 r. z uwagi na to, iż były one spóźnione w świetle art. 207 k.p.c. Nawet gdyby dopuścić powyższe dowody, to ich treść nie wpłynęłaby na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Powyższe dowody w postaci pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 31 grudnia 2012 r. i umów najmu nie można uznać za wykraczające na wykazanie okoliczności, na które dowody te były zawnioskowane, tj. na wykazanie, iż wypowiedzenie umowy najmu musiało być złożone na piśmie. Sam fakt, iż wcześniej strona pozwana zachowała formę pisemną dla złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu, nie przesądza jeszcze o tym, że strony zastrzegły między sobą zachowanie takiej formy dla złożenia tego oświadczenia woli.

Oddaleniu podlegało również roszczenie powoda o zapłatę 173,61 zł z tytułu rachunku za energię elektryczną. Na rozprawie przed zamknięciem rozprawy pozwana wskazała, iż rachunek ten dotyczy okresu, w którym ona już w tym lokalu nie była, w związku z czym nie poczuwa się do zapłaty za ten rachunek. W § 7 umowy strony zastrzegły, iż najemca ponosi koszty energii elektrycznej według wskazań licznika. Powód przedłożył fakturę za energię elektryczną za lokal handlowy wynajmowany przez pozwaną nr (...) (k.38) naliczoną za okres od 1 października 2014 r. do 5 grudnia 2014 r. na kwotę 173,61 zł. Z końcem października 2014 r. umowa najmu została jednak wypowiedziana, co rozważano już wyżej, a w konsekwencji powyższego pozwana nie odpowiada za rachunek za energię elektryczną pobraną w lokalu po 31 października 2014 r. Powód w swoich zeznaniach wskazał, iż jeśli umowa najmu była rozwiązywana w środku okresu rozliczeniowego za prąd, to on zwracali się do E. o szczegółowe rozliczenie energii na dzień rozwiązania umowy najmu i spisywał na ten dzień stan licznika. W okolicznościach badanej sprawy powód nie przedłożył takiego rozliczenia, nie złożył też innych dowodów na okoliczność tego, jaki był stan licznika na dzień 31 października 2014 r. czyli na dzień rozwiązania umowy najmu. Tym samym wobec kwestionowania powyższego rachunku przez pozwaną, nie można uznać w świetle zaferowanych przez powoda dowodów za wykazane co do wysokości roszczenie o zapłatę za energię elektryczną wykorzystaną przez pozwaną do 31 października 2014 r. Z powyższych względów Sąd oddalił powództwo w tym zakresie, o czym orzekł w pkt II wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł stosownie do treści art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. powód wygrał sprawę w 30%, poniósł natomiast koszty w wysokości 250 zł w postaci opłaty od pozwu. Pozwana winna mu zatem zwrócić 30% z tejże kwoty tj. 75 zł, o czym Sąd orzekł w pkt III wyroku.

SSR Patrycja Wojczuk

Sygn. akt I C 847/15

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powodowi z pouczeniem o apelacji,
3. przedłożyć z apelacją lub za 21 dni.

G., dnia 27.05.2016 r.

SSR Patrycja Wojczuk