

Sygnatura akt I C 1147/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2021 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Marta Karnacewicz

Protokolant: sekretarz Anna Hołoga

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2021 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. Z.

przeciwko M. W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od E. Z. na rzecz M. W. kwotę 1.817 zł (tysiąca ośmiuset siedemnastu złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie należnymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

Sygn. akt I C 1147/20

UZASADNIENIE

E. Z., pozewem który wpłynął do tutejszego Sądu dnia 6 października 2020 roku wniosła o zasądzenie od M. W. kwoty 7.347,78 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 października 2019 roku do dnia zapłaty i kosztami procesu.

Powódka wskazała, że strony łączył stosunek najmu lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. (...) w S., którego jest właścicielką. W uzasadnieniu pozwu podano, że łączy wartość roszczenia powódki z tytułu wypowiedzenia umowy najmu wynosi 16.244,78 zł, przy czym na poczet tej kwoty powódka zaliczyła kaucję w wysokości 9.000 zł, a zatem do zapłaty pozostała kwota 7.347,78 zł.

Na kwotę 16.244,78 złotych składają się następujące należności zadłużenie wobec wspólnoty mieszkaniowej z tytułu niedopłaty za 2019 rok w kwocie 3.712,78 zł, czynsz najmu za sierpień 2019 roku w kwocie 5.500 zł oraz czynsz najmu za okres od 1 do 23 września 2019 roku w kwocie 4.032 zł, należność za odkup sprzętu w wysokości 3.000 zł, niedopłata za media 103 zł.

W dniu 16 października 2020 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie I Wydziale Cywilnym wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem powódki.

Pozwany M. W. złożył sprzeciw, którym zaskarżył ww. nakaz zapłaty w całości i wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu, uznał on jedynie roszczenie w kwocie 5.500 złotych tytułem czynszu za miesiąc sierpień 2019 roku oraz powołał się na kwotę 9.000 zł kaucji, którą przekazał powódce.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. Z. jest właścicielką lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S.. Początkowo E. Z. sama przez długi okres prowadziła w tym lokalu działalność gastronomiczną, po zakończeniu jej prowadzenia w przedmiotowym lokalu zostały takie sprzęty jak: stoły produkcyjne, szafa stalowa, okap, przewody wentylacyjne, szafy chłodnicze, wyparzarka do naczyń.

Dowód:

- zeznania powódki E. Z. k. 62- 63

Początkowo w dniu 21 lutego 2014 roku E. Z. zawarła z (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S.. Dnia 6 czerwca 2018 roku wynajmująca złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. przedmiotowej umowy najmu lokalu, zaś okres wypowiedzenia upłynął w dniu 9 lipca 2018 roku.

Dowód:

- umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 21 lutego 2014 roku, k. 8-10;

- umowa najmu z dnia 10 sierpnia 2018 roku, k. 11-14;

Następnie w dniu 10 sierpnia 2018 roku została zawarta kolejna umowa najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S. pomiędzy E. Z. jako wynajmująca, M. W. jako najemcą, który prowadzi działalność gospodarczą w zakresie produkcji i sprzedaży lodów oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. jako dotychczasowym najemcą.

Na mocy powyższej umowy E. Z. zobowiązała się do oddania M. W. do używania część ww. lokalu użytkowego w 76% całości powierzchni lokalu, zaś dotychczasowy najemca (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. został z dniem zawarcia umowy zwolniony z praw i obowiązków wynikających z umowy. Najemca nie wniósł zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu użytkowego. Strony zgodnie oświadczyły, że najemca przejmuje pełną odpowiedzialność za stan lokalu, w tym w szczególności za wszelkie jego zniszczenia lub nieuprawnione zmiany, za okres od dnia 21 lutego 2014 roku do dnia zawarcia niniejszej umowy, a także od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia wydania lokalu na rzecz wynajmującego, tym samym najemca zobowiązuje się do naprawienia wszelkich szkód wyrządzonych w lokalu przez dotychczasowego najemcę oraz najemcę.

W § 4 ust. 1 umowy strony ustaliły miesięczny czynsz najmu za okres od lipca do września 2018 roku w wysokości 5.500 złotych miesięcznie natomiast od października do maja 2019 roku w wysokości 5.200 złotych miesięcznie i od czerwca do września 2019 roku w wysokości 5.500 złotych miesięcznie.

Ponadto M. W. jako najemca zobowiązał się dodatkowo do comiesięcznego uiszczania wszelkich opłat należnych W. (...) - z tytułu zarządu nieruchomością wspólną, kosztów utrzymania przedmiotu najmu, w tym kosztów dostarczanych i rozliczanych za pośrednictwem wspólnoty mediów, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu. Zapłata tychże należności miała następować z góry do rąk wynajmującej E. Z. lub na wskazany przez nią rachunek bankowy do 5-go dnia każdego miesiąca. Umowy z dostawcami wody, energii elektrycznej, gazu oraz innych niezbędnych mediów zawarte miały być bezpośrednio przez najemcę. Natomiast w uzgodnieniach między stronami ustalono, że pozwany M. W. będzie płacił 76 % od ogólnego czynszu oraz w całości opłacał część należną za wodę, która jest ujęta w czynszu.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 10 sierpnia 2018 roku, k. 11-14;

- wydruk (...), k. 15;

W okresie od dnia 1 lipca 2019 roku opłaty za utrzymanie ww. lokalu do W. (...) wynosiły 2.043,81 złotych miesięcznie.

Dowód:

- zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z dnia 8 lipca 2019 roku, k. 16;

Stosownie do postanowienia § 5 umowy najemca M. W. zobowiązany był do uiszczenia kaucji w kwocie 9.000 złotych na poczet należności przysługujących wynajmującej od najemcy. Strony oświadczyły, że dotychczasowy najemca (...) sp. z o. o. z siedzibą w S. uiszczył na rzecz wynajmującej kaucję w wysokości 9.000 złotych. Strony oświadczyły, że kaucja ta pozostanie w dyspozycji wynajmującej i zaliczona zostanie na poczet kaucji należnej od najemcy, na co dotychczasowy najemca wyraził zgodę. Ustalono, że zwrot wartości nominalnej kaucji ma nastąpić w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia umowy i wydania przedmiotu umowy.

Strony ustaliły również w § 5 ust. 4 umowy, że wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu od najemcy, w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu najmu, należności ubocznych, kosztów naprawienia szkód wyrządzonych przez najemcę lub dotychczasowego najemcę w przedmiocie najmu.

Natomiast w § 5 ust. 5 umowy strony wskazały, że najemca odkupi wyposażenie ruchome lokalu wymienione w załączniku nr 4 do umowy z dnia 21 lutego 2014 roku za kwotę 3.000 złotych. Jednakże załącznik taki nie został sporządzony.

Strony przewidziały możliwość wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku uchybienia przez najemcę w zapłacie należności na rzecz wynajmującej w całości lub w części za jeden okres płatności; użytkowania przedmiotu najmu niezgodnie z umową; naruszenia zasad dobrego sąsiedztwa.

W § 9 umowy strony wskazały, iż po wygaśnięciu umowy najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni zwrócić wynajmującej przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Ustalono również, że w dniu zwrotu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 10 sierpnia 2018 roku, k. 11-14;

E. Z. sporządziła protokół zdawczo odbiorczy, z którego wynika, że dnia 23 września 2019 roku nastąpiło przekazanie kluczy od lokalu. W protokole tym stwierdzono, że:

1. posadzka w sali konsumenckiej w kilku miejscach jest uszkodzona. Popękana glazura i potłuczenia. Do wymiany 8 płytek.
2. Brak glazury w toaletach.
3. W toalecie męskiej zdemontowano instalację wentylacyjną.
4. Zdemontowani i usunięta okap kuchenny wraz z instalacją.
5. W boazerii na sali u płytach pozostały dziury po oświetleniu.
6. Brak regałów metalowych w magazynie.
7. Posadzka w pomieszczeniach kuchennych do naprawy lub ponownego wylania

8. Lokal przekazano, klucze do drzwi wejściowych oddano

Najemca M. W. odmówił podpisania tego protokołu.

Dowód:

- protokół zdawczo –odbiorczy k. 58

M. W. ostatni czynsz zapłacił w lipcu 2019 roku, nie uiścił opłaty za czynsz za sierpień 2019 roku. Pismem z dnia 4 września 2019 roku powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu ww. lokalu ze skutkiem natychmiastowym powołując się na zaległość za 1 miesiąc w opłatach za czynsz. Powódka uniemożliwiła w tej dacie prowadzenie pozwanemu działalności wewnątrz lokalu. W związku z czym M. W. zorganizował mobilny punkt sprzedaży lodów przed lokalem i w tym celu zawarł umowę z (...) Sp. z o.o. wynajmując część nieruchomości gruntowej od Gminy M. S..

Dowód:

- zeznania pozwanego M. W., k.63 -64

- umowa najmu z (...) Sp. z o.o. a, k. 44- 49

Pismem z dnia 24 lipca 2020 roku powódka wezwała M. W. do zapłaty kwoty 7.347 złotych tytułem rozliczenia należności wynikających z umowy najmu z dnia 10 sierpnia 2018 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie – do dnia 31 lipca 2020 roku.

Dowód:

- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 24 lipca 2020 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 17-18.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Powódka oparła swoje żądanie o przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę najmu oraz postanowienia zawartej przez strony umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 10 sierpnia 2018 roku. Przedmiotem roszczenia było zadłużenie wobec wspólnoty mieszkaniowej z tytułu niedopłaty za 2019 rok w kwocie 3.712,78 zł, czynsz najmu za sierpień 2019 roku w kwocie 5.500 zł oraz czynsz najmu za okres od 1 do 23 września 2019 roku w kwocie 4.032 zł, należność za odkup sprzętu w wysokości 3.000 zł, niedopłata za media 103 zł.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Do zawarcia umowy najmu dochodzi, gdy strony uzgodnią istotne jej składniki (essentialia negotii), do jakich należy przedmiot najmu i czynsz stanowiący ekwiwalent za możliwość korzystania z rzeczy.

Strony niniejszego procesu były związane umową najmu, do której zastosowanie znajdują przepisy art. 659 k.c. i następn. Na podstawie art. 680 k.c. przepisy te stosuje się także do najmu lokalu.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepisowi temu odpowiada treść art. 232 k.p.c., według którego strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, iż w niniejszej sprawie na powódce spoczywał ciężar udowodnienia istnienia po jej stronie zasadności dochodzonego roszczenia oraz jego wysokości.

W ocenie Sądu pozwana obowiązkowi temu nie sprostała.

Odnosząc się do kwestii żądania przez powódkę kwoty 5.500 zł tytułem czynszu najmu za sierpień 2019 r. wskazać należy, że nie było to kwestią sporną między stronami. Pozwany uznał powództwo w tym zakresie.

Natomiast w zakresie żądania przez powódkę kwoty 4.032 zł tytułem czynszu najmu za okres od 1 do 23 września 2019 roku należy mieć na uwadze, że do wypowiedzenia umowy najmu doszło dnia 4 września 2019 roku w wyniku jej wypowiedzenia przez powódkę bez zachowania okresu wypowiedzenia. Na powyższą okoliczność powołała się powódka, co zostało także przyznane przez pozwanego. Wobec czego Sąd uznał, iż umowa przestała wiązać strony z dniem 5 września 2019 roku, a więc czynsz wynikający z tej umowy należny jest jedynie za okres od dnia 1 września do 4 września 2019 roku. Skoro więc czynsz wynosił 5.500 zł, uznał iż stawka dzienna wynosiła 183,33 zł, natomiast za okres 4 dni powódce z tego tytułu należy się kwota 733 zł. Natomiast w okresie od 5 września do 23 września pozwany co najwyżej mógł bezumownie korzystać z lokalu użytkowego, znajdującego się przy ul. (...) w S., na co jednakże strona powodowa nie wskazywała i z tego tytułu żądań nie zgłaszała.

W kwestii roszczenia związanego z opłatami do W. (...), to w przedmiotowej sprawie powódka złożyła jedynie zawiadomienie o zmianie wysokości opłat do W. (...) z dnia 8 lipca 2019 roku, w którym wskazano, iż w okresie od dnia 1 lipca 2019 roku opłaty za utrzymanie ww. lokalu do W. (...) wynosiły 2.043,81 złotych miesięcznie. Dowód ten – aczkolwiek nie kwestionowany i nie podważany – nie wystarczył do wykazania dochodzonej należności w kwocie 3.712,78 zł. Jak zeznała powódka na kwotę tę policzyła: 76% ogólnego czynszu, oprócz tego wodę, która jest w czynszu. Dochodzona z tego tytułu kwota dotyczyła rozliczeń jeszcze za rok 2018, za który pozwany miał zaległości i jednocześnie, gdzie miała być nadpłata dla pozwanego za wodę w wysokości 125 zł. Dokumentów o wysokości czynszu za wcześniejszy okres jednak nie przedstawiono. Brak również rozliczeń za zużycie wody. Sąd nie miał możliwości ustalenia, jaka faktycznie kwota opłat z tytułu czynszu wspólnotowego obciążała powódkę, a jaka pozwanego – i to w poszczególnych okresach. Nie wykazano jaka była wysokość czynszu do dnia 1.07.2019 r., za jakie okresy pozwany zapłacił i w jakiej wysokości, a za jakie nie.

Powódka wskazywała również, że była nadpłata za centralne ogrzewanie. Dla pozwanego E. Z. wyliczyła z tego tytułu kwotę 414 zł. Brak jednak dokumentów potwierdzających wysokość nadpłaty i okres, którego dotyczy. Nie sposób skontrolować prawidłowości wyliczeń dokonanych przez powódkę, w szczególności, czy kwota ta nie jest zaniżona. Z kolei za 2019 rok za przedmiotowy lokal uzyskano zwrot za centralne ogrzewanie, a z kolei za zużycie wody była niedopłata. I znowu – brak dokumentu potwierdzającego te fakty i wysokość należności przypadających na lokal, a następnie na pozwanego. Dokonane przez powódkę rozliczenia z tego tytułu nie mają żadnego odbicia w materiale dowodowym.

Sąd nie był w stanie zweryfikować dat i kwot, od których powódka dokonywała rozliczeń i które miałyby składać się na poszczególne elementy dochodzonego roszczenia. Jedyнным dowodem jest – jak wskazano wyżej – zaświadczenie o wysokości czynszu tj. 2.043,81 zł. Pozwany był zobowiązany opłacić z tej kwoty 76%, czyli kwotę 1.553,30 zł przez okres lipiec, sierpień i 4 dni września 2019 r. Symulacja powyższa wskazuje, iż za okres ten pozwany winien powódce wpłacić kwotę nieco ponad 3 tys. zł. Jednak jak zeznała sama powódka rozliczenia te ulegały zmianom z uwagi na zużycie wody w tym lokalu. Rozliczenie wody za ten okres nie zostało do akt złożone.

W zakresie żądania przez powódkę zasądzenia na jej rzecz od pozwanego kwoty 103 zł tytułem niedopłaty za media wskazać należy, że powódka w żadnym stopniu nie wykazała zasadności dochodzenia tej części roszczenia. Nie przedłożyła żadnego rachunku w tym zakresie, nie wskazała w jakim okresie powstała ta niedopłata.

Odnosząc się natomiast do żądania w zakresie należności za odkup sprzętu w wysokości 3.000 zł wskazać należy, iż zgodnie z zapisem § 5 ust. 5 umowy zawartej przez E. Z. i M. W. ustalono, że najemca odkupi wyposażenie ruchome lokalu wymienione w załączniku nr 4 do umowy z dnia 21 lutego 2014 roku za kwotę 3.000 złotych. Jednakże załącznik takie nie został sporządzony. Strony nie uzgodniły, jakie elementy wyposażenia miały być przedmiotem umowy sprzedaży. Wobec czego Sąd uznał ten zapis za pusty.

Mając na uwadze wszystkie powyższe rozważania Sąd uznał, iż wartość roszczenia powódki została udowodniona do wysokości 6.233 zł, tj. 5.500 czynszu najmu na sierpień 2019 r. i 733 zł z tego tytułu za miesiąc wrzesień 2019 r.

Zgodnie jednak z § 5 umowy najemca M. W. zobowiązany był do uiszczenia kaucji w kwocie 9.000 złotych na poczet należności przysługujących wynajmującej od najemcy. Natomiast w § 5 ust. 4 umowy Strony ustaliły, że wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu od najemcy, w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu najmu, należności ubocznych, kosztów naprawienia szkód wyrządzonych przez najemcę lub dotychczasowego najemcę w przedmiocie najmu. Tym samym uznać należało, iż roszczenia strony powodowej z tytułu niezapłaconego czynszu najmu zostały pokryte w całości z kaucji.

Wobec powyższego ustalenia Sąd uznał, iż powództwo E. Z. nie było zasadne i oddalił je w całości w punkcie I wyroku.

W punkcie II wyroku Sąd - na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. - zasądził od powódki jako przegrywającej sprawę na rzecz pozwanego kwotę 1.817 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w kwocie 1.800 złotych, ustalone w stawce minimalnej na podstawie § 2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018 r., poz. 265) i opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 złotych.

Sędzia Marta Karnacewicz

Szczecin, dnia 11 czerwca 2021 r.