

Sygnatura akt: XI GC 1014/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2017 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Mariusz Zawicki

Protokolant: Maciej Żuchowski

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **w S.**

przeciwko (...) (...) **spółka jawna w S.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.511 (cztery tysiące pięćset jedenaście) złotych i 62 (sześćdziesiąt dwa) grosze wraz z ustawowymi odsetkami, a od 1 stycznia 2016r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych, liczonymi od kwot:

- 1.030,74 zł od dnia 11 października 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r.;

- 1.092,24 zł od dnia 11 listopada 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r.;

- 213,88 zł od dnia 16 listopada 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r.;

- 1.092,24 zł od dnia 11 grudnia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r.;

- 127,27 zł od dnia 16 grudnia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r.;

- 3.556,37 zł od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

- 317,34 zł od dnia 11 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

- 287,47 zł od dnia 16 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

- 61,50 zł od dnia 11 lutego 2016r. do dnia zapłaty;

- 288,94 zł od dnia 16 lutego 2016r. do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.017 (jeden tysiąc siedemnaście) złotych tytułem zwrot kosztów procesu.

Sygnatura akt: XI GC 1014/17

Sprawa rozpoznana w postępowaniu uproszczonym

UZASADNIENIE

Powód Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. złożyła pozew przeciwko (...) (...) spółka jawna w S. o zapłatę kwoty 4.511,62 złotych z odsetkami od kwot i dat wskazanych w pozwie.

W uzasadnieniu pisma wskazał, że strony łączyła umowa najmu. Pozwany nie zapłacił części czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych.

W sprawie wydano nakaz zapłaty (karta 42).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (karta 47) pozwany zaskarżył nakaz zapłaty w całości, wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że umowa została rozwiązana za porozumieniem stron w dniu 30 listopada 2015 roku. Pomieszczenia objęte umową miał przejąć jako nowy najemca F. K. (1). Pozwana posiada informacje, zgodnie z którymi F. K. (1) zajął przedmiotowe pomieszczenia. Pozwany od grudnia 2015 roku nie dostał żadnej faktury. Dodatkowo pozwana uiściła kaucję w wysokości 1.000 złotych, a która nie została rozliczona.

W piśmie z dnia 8 sierpnia 2017 roku (karta 64) powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. Wskazał, że pismo o którym mowa w sprzeciwie stanowiło jedynie propozycję rozwiązania umowy najmu – nigdy niezaakceptowaną przez powoda. Powód nie sprzeciwiał się temu, aby osoby trzecie korzystały z wynajmowanych pomieszczeń. Nie doszło do rozwiązania umowy za porozumieniem.

Na rozprawie w dniu 5 października 2017 roku (karta 71) strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 stycznia 2015 roku Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (wynajmujący) zawarło z (...) spółka cywilna A. M. F. K. umowę najmu numer (...)/2015 dotyczącą najmu pomieszczenia magazynowego o powierzchni 34 m² oraz warsztatowo – magazynowe o powierzchni 63 m². Przedmiot najmu został wydany w dniu 1 lutego 2015 roku. Strony umówiły się co do wysokości czynszu najmu. Według umowy stron, czynsz miał być płatny do dnia 10. każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującego. Strony wyraźnie zastrzegły, że nieotrzymanie faktury nie upoważnia najemcy do wstrzymania się z płatnością. Strony ustaliły, że wynajmujący uiszczać będzie opłaty za media, opłaty za ochronę. Stronom przysługiwało prawo rozwiązania umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem. Wynajmującemu przysługiwało prawo natychmiastowego rozwiązania umowy bez zachowania okresów wypowiedzenia w przypadku opóźnienia najemcy w zapłacie czynszu za dwa pełne okresy rozliczeniowe.

Aneksiem z dnia 31 marca 2015 roku strony ustaliły, że wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy przechodzą na (...) spółka jawna.

Przed zawarciem powyższej umowy najemcą pomieszczeń był F. K. (1), który uiścił kaucję na poczet umowy najmu w kwocie 1.000 złotych.

Dowód:

- umowa, karta 27 -32;
- aneksy, karta 33, 34;
- zeznania świadka B. G., karta 72;
- zeznania przedstawiciela powoda A. M., karta 72 – 73;

Pismem z dnia 10 listopada 2015 roku najemca zwrócił się z wnioskiem do wynajmującego o rozwiązanie umowy najmu z dniem 30 listopada 2015 roku za porozumieniem stron, wskazując, że w jego miejsce „wejdzie (...) F. K. (1).

Wynajmujący nie wyraził zgody na taki sposób zakończenia umowy.

Dowód:

- pismo, karta 50;
- zeznania świadka B. G., karta 72;

Pismem z dnia 29 stycznia 2016 roku wynajmujący wypowiedział wynajmującemu umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym i wezwał kontrahenta do uiszczenia wszystkich zaległych należności. W dniu 15 lutego 2016 roku A. M. (przedstawiciel najemcy) przekazał przedmiot najmu wynajmującemu.

Dowód:

- pismo, karta 35;
- protokół, karta 36;

Najemca wzywał wynajmującego do zapłaty.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty, karta 37-38 wraz z dowodem nadania, karta 39;

Na dzień rozwiązania umowy oraz na dzień wydania lokalu zaległość najemcy wobec wynajmującego z tytułu czynszu najmu, opłat za media i ochronę wynosiła 4.511,62 złotych.

Dowód:

- faktury, karta 15-26;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się w całości zasadne.

Zgodnie z treścią przepisu 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.

W sprawie fakt zawarcia, data zawarcia umowy najmu przez strony nie były sporne. Poza sporem pozostawała wysokość umówionego czynszu, zasady zapłaty tego czynszu, zasady uiszczania opłat eksploatacyjnych, za media i ochronę. Strona pozwana nie kwestionowała dat wymagalności faktur wystawionych przez powoda, ich wysokości czy tytułów.

W myśl treści art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. W myśl treści art. 672 k.c. jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

W pierwszej kolejności zbadać należy pierwszy zarzut – to jest tę okoliczność, iż umowę strony rozwiązały za porozumieniem. Na okoliczność tego faktu pozwana złożyła swoje pismo (karta 50) – wniosek o rozwiązanie umowy za porozumieniem z dniem 30 listopada 2015 roku. Brak jest podpisu wynajmującego pod pismem. Powód nie przyznał,

że zaakceptował wniosek. W piśmie z dnia 8 sierpnia 2017 roku powód wskazuje, że nigdy nie przystał na taką propozycję, co potwierdza swoimi zeznaniami świadek (karta 72).

Pozwany zeznał, że pod koniec trwania umowy najmu nie otrzymał żadnych faktur. Jednocześnie po wskazaniu mu zapisu umowy łączącej strony (§ 4 pkt 5 umowy), iż niewystawienie faktury nie zwalnia najemcy z obowiązku zapłaty, oświadczył, że nie pamięta takiego zapisu. Podkreślić należy, że na żadnym etapie postępowania pozwany nie wskazał, iż dowiedział się, że powód zaakceptował prośbę o wcześniejsze rozwiązanie umowy. Jednocześnie nie otrzymawszy faktury w końcowym okresie najmu całkowicie dowolnie, w oderwaniu od treści § 4 pkt 5 umowy najmu, okoliczność tę powiązał z zaakceptowaniem przez powoda wcześniejszego okresu zakończenia umowy.

Jeśli faktycznie pomieszczenia objęte umową miały stanowić przedmiot umowy najmu zawartej przez powoda z F. K. (1), niezrozumiałym jest brak wniosku pozwanego o przesłuchanie tej osoby na okoliczność wejścia w stosunek najmu. Niezrozumiałym jest brak wniosku (skierowanego do powoda) o przedstawienie umowy najmu powoda i F. K. (1). Nawet, gdyby przyjąć, że pomieszczenia objęte przedmiotową umową, zostały faktycznie zajęte przez F. K. (1) w okresie od dnia 30 listopada 2015 roku (data postulowanego zakończenia umowy) do dnia rozwiązania umowy bez wypowiedzenia przez wynajmującego, brak jest podstaw do tego, aby przyjąć, że osoba ta wstąpiła w stosunek najmu z powodem.

Sąd doszedł zatem do przekonania, że umowa została rozwiązana na mocy jednostronnego oświadczenia woli powoda o zakończeniu umowy bez okresu wypowiedzenia z uwagi na niewywiązanie się przez pozwanego z obowiązku terminowej zapłaty należności. Strona pozwana nie kwestionowała zasady obliczenia czynszu i należności pobocznych.

O odsetkach orzeczono do dnia 31 grudnia 2015 roku na zasadzie art. 481 k.c. zaś od dnia 1 stycznia 2016 roku wierzyciel miał prawo żądać odsetek w myśl art. 4, art. 6 art. 8 i art.11 b ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

Odnosząc się do problemu nierozliczenia kaucji 1.000 złotych sąd uznał, że brak było ku temu podstaw, aby taki zarzut uwzględnić. Pozwany nie złożył materialnoprawnego zarzutu potrącenia, jeśli nawet uznać, że tak było, pełnomocnik powoda miał przedstawić wyłącznie pełnomocnictwo procesowe (materialne nie jest sądowi znane). Trudno sądowi wniosek o rozliczenie tej kwoty traktować w kategoriach jakiegokolwiek zarzutu.

Sam fakt zapłaty przez pozwanego – powodowi tej kwoty jawi się jako wątpliwy. Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty wskazuje na fakt „uiszczenia kaucji przez powoda”. Podczas zeznać wskazuje odmiennie. Nie wskazuje mianowicie, że faktycznie zapłacił na rzecz powoda kaucję w kwocie 1.000 złotych, lecz wskazuje, że to F. K. (1) wpłacił 1.000 złotych tytułem kaucji wobec umowy zawartej z powodem i wyłącznie F. K. (1). Kaucja ta miałaby „przejsć na pozwaną” po wstąpieniu w stosunek najmu. Sprzeczność między treścią zeznań pozwanego a treścią sprzeciwu wskazuje na niewiarygodność tych zeznań. Jednocześnie sąd zauważa, że jeśli według twierdzeń pozwanego, F. K. (1) miał w pewnym okresie ponownie „wejść” w umowę najmu, niewykluczone, że ponownie najemca zaliczył tę kwotę jako kaucję. Sąd zauważa, że brak było podstaw do przyjęcia, że F. K. (1) wstąpił w sporny stosunek najmu z konkretną datą.

Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji (art. 108 § 1 k.p.c.). Pozwany przegrał proces w całości i obowiązany jest do zwrotu powodce celowych kosztów procesu (art. 98 k.p.c.). Na koszty procesu po stronie powodowej składa się opłata od pełnomocnictwa 17 złotych, opłata od pozwu 100 złotych i kwota wynagrodzenia pełnomocnika, ustalona w oparciu § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu aktualnym na chwilę złożenia pozwu w kwocie 900 złotych.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)