

Sygn. akt I Ca 239/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Włodzimierz Wójcicki (spr.)
Sędziowie:	Anna Kacprzyk Andrzej Kordowski
Protokolant:	Beata Jagielska

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2013r

na rozprawie

sprawy z powództwa G. N.

przeciwko M. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego M. P.

od wyroku Sądu Rejonowego w Łomży

z dnia 21 maja 2013r. sygn. akt I C 167/13

I. apelację oddala;

II. zasądza od pozwanego M. P. na rzecz powódki G. N. kwotę 1.200 złotych tytułem kosztów procesu za II instancję.

Sygn. akt I Ca 239/13

UZASADNIENIE

Powódka G. N. wniosła przeciwko pozwanym M. P. i K. N. powództwo o zapłatę kwoty 15.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że pozwani zawarli z nią w dniu 16.10.2011 roku umowę najmu lokalu użytkowego. Z tego względu, że pozwani nie regulowali swoich należności powódka, po wystosowaniu do nich wezwania do zapłaty, które nie przyniosło rezultatu, w dniu 06.11.2012 r. wypowiedziała im umowę najmu.

Nakazem z dnia 31 stycznia 2013 roku Sąd Rejonowy w Łomży uwzględnił powództwo w całości i zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 15.600 zł wraz z odsetkami oraz koszty procesu.

Nakaz ten uprawomocnił się w stosunku do pozwanej K. N. w dniu 19 lutego 2013 r.

Natomiast pozwany M. P. złożył od w/w nakazu sprzeciw, w którym wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Zaprzeczył okoliczności, że nie uiścił czynszu za miesiąc kwiecień 2012 r. Podniósł zarzut potrącenia kwoty 4.800 zł, wpłaconej wcześniej tytułem depozytu na podstawie § 3 ust. 4 umowy najmu.

Powódka w odpowiedzi na sprzeciw podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko i wskazała, że kwota 4.800 zł została przeznaczona na likwidację zniszczeń pozostawionych w lokalu przez pozwanych.

W dniu 21 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w Łomży wydał wyrok, sygn. akt I C 167/13, w którym zasądził od pozwanego M. P. na rzecz powódki G. N. kwotę 15.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot częściowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 16 października 2011 r. pomiędzy powódką G. N. oraz M. P. i K. N. zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony ze wskazaniem, że nie może być rozwiązana przez żadną ze stron w okresie od 1 listopada 2011 r. do 1 listopada 2012 r. W umowie ustalono czynsz w wysokości 2.200 zł miesięcznie za okres od kwietnia do września i w wysokości 2.400 zł za okres grzewczy, tj. od października do marca. Zgodnie z umową najemca zobowiązany był do uiszczenia depozytu w kwocie 4.800 zł, który miał podlegać zwrotowi po zakończeniu umowy, chyba że zostałyby zajęte na poczet ewentualnych zniszczeń. Pozwani nie uiścili czynszu za okres od kwietnia do października 2012 r. Opuścili lokal użytkowy w maju 2012 r., pozostawiając w nim zniszczenia. Depozyt w wysokości 4.800 zł został zaliczony przez powódkę na poczet tych zniszczeń. Pozwani byli informowani o zakresie zniszczeń powstałych w lokalu i zajęciu depozytu. Pozwani byli bezskutecznie wzywani do uiszczenia zaległego czynszu pismami z dnia 23 lipca 2012 r. i 6 listopada 2012 r.

Sąd Rejonowy zważył, że pozwany przyznał, że nie uiścił czynszu za miesiące od maja do października 2012 r. Nie przedłożył żadnego dokumentu świadczącego o tym, iż umowa najmu lokalu nie obowiązywała stron w tym okresie. Pozwany nie udowodnił, że uiścił czynsz za kwiecień 2012 r. Nie okazał dowodu w postaci faktury VAT i nie przedstawił żadnych racjonalnych dokumentów, które uzasadniałyby odmowę wystawienia przez powódkę faktury na potwierdzenie uiszczenia czynszu za miesiąc kwiecień 2012r. Na uwzględnienie nie zasługiwał podnoszony przez pozwanego zarzut potrącenia kwoty 4.800 zł, wpłaconej tytułem depozytu. Z treści umowy wynika, że miał on być zabezpieczeniem ewentualnych zniszczeń, powstałych w trakcie obowiązywania umowy. W piśmie z dnia 6 listopada 2012 r. powódka oznaczyła zakres zniszczeń w lokalu i wskazała, iż zajmuje wpłacony przez pozwanych depozyt.

Apelację od wyroku z dnia 21 maja 2013 r. złożył pozwany, zarzucając mu naruszenie art. 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie oraz błąd w ustaleniach faktycznych. Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa powyżej kwoty 10.800 zł oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Strona powodowa złożyła odpowiedź na apelację pozwanego, w której wniosła o oddalenie apelacji pozwanego w całości oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego, jako bezzasadna podlegała oddaleniu w całości.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne.

Pomiędzy stronami obowiązywała umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 16.10.2011 roku. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy, pozwany M. P., solidarnie z K. N., był zobowiązany płacić powódce co miesiąc umówiony czynsz. Pozwany w złożonej apelacji nie kwestionował ustaleń Sądu I instancji, że nie uiścił czynszu za okres od kwietnia do października 2012 r. Zarzuty apelacji opierają się przede wszystkim na nie uwzględnieniu przez Sąd I instancji zarzutu potrącenia kwoty 4.800 zł, wpłaconej przez Najemców tytułem depozytu. Stosownie do § 3 ust. 7 przedmiotowej umowy najmu depozyt podlega zwrotowi po zakończeniu umowy, chyba że zostanie zajęty na poczet ewentualnych zniszczeń.

Powódka wykazała w toku postępowania, iż zasadnie zaliczyła wpłaconą kaucję na poczet szkód, pozostawionych w lokalu przez Najemców. Sąd Rejonowy słusznie zauważył, że w odpowiedzi na pismo powódki z dnia 6 listopada 2012 r., w którym oznaczyła ona zakres zniszczeń i wskazała, że zajmuje wpłacony przez pozwanych depozyt, pozwany M. P. nie zgłosił żadnych dowodów na okoliczność pozostawienia lokalu w takim stanie, który nie uzasadniał zajęcia tego depozytu przez powódkę. Ponadto, na rozprawie pozwany przyznał, że uszkodzone przez klientów zostały drzwi w wynajmowanym lokalu, co poddaje w wątpliwość zasadność zwrotu kwoty depozytu. Jeżeli pozwany M. P. zajmuje inne stanowisko w kwestii istnienia lub zakresu szkód w wynajmowanym lokalu, to kwoty złożonego depozytu może dochodzić w odrębnym postępowaniu.

Sąd Okręgowy stosownie do rozstrzygnięcia obciążył pozwanego na rzecz powódki kwotą 1.200 złotych tytułem kosztów procesu za II-gą instancję.

Apelację pozwanego oddalono na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.