

Sygnatura akt I C 782/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2015 r.

Sąd Rejonowy w O. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Domian
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Radecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 stycznia 2015 r. w O.

sprawy z powództwa **J. S.**

przeciwko **K. G. (1)**

o zapłatę

orzeka:

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt. I C 782/14

UZASADNIENIE

J. S. wniosła pozew przeciwko K. G. (2) o zapłatę kwoty 7 500 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi każdorazowo od kwoty 1500 zł za okres: od dnia 11.8.2013r. do dnia zapłaty, od dnia 11.9.2013r. do dnia zapłaty, od dnia 11.10.2013r. do dnia zapłaty, od dnia 11.11.2013 r. do dnia zapłaty i od dnia 11.12.2013r. do dnia zapłaty. Ponadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że będąc reprezentowaną przez ojca W. Ł. wynajęła pozwanemu lokal położony w M. przy ul. (...), na czas określony od 1.1.2013r. do 31.12.2013r. Strony w umowie z dnia 1.1.2013 r. ustaliły wysokość czynszu na kwotę 1500 zł. K. G. (1) nie zapłacił czynszu za okres od sierpnia 2013r. do grudnia 2013r. - pomimo wezwań do zapłaty.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu. Kwestionował zasadność roszczenia powódki podnosząc, że w dniu 1.4.2013r. wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na koniec lipca 2013r. składając oświadczenie W. Ł.. Oświadczył, że w lipcu 2013 r. opuścił lokal i uiścił wszelkie należności związane z najmem przedmiotowego lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

- na podstawie twierdzeń stron w zakresie, w jakim były bezsporne; powołanych dokumentów i zeznań świadków -

Lokal użytkowy znajdujący się w budynku położonym w M. przy ul. (...) stanowi współwłasność na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej J. i H. małż. S.. (umowa k. 11 12, odpis kw (...) k. 23 – 24)

W dniu 2.8.2012 r. W. Ł., działający w imieniu J. S. wynajął K. G. (2) ww. lokal na okres od 1.9.2012r. do 31.12.013r. za czynsz w wysokości 1000 zł miesięcznie. (umowa z 2.8.2012r. k. 13)

Następnie, w 1.1.2013r. strony zawarły kolejną umowę najmu, zmieniającą umowę z 2.2.2012r., w ten sposób, że zawarły umowę na okres od 1.1.2013r. do 31.12.2013r., ustalając czynsz najmu na kwotę 1500 zł. Strony w § 10 umowy dopuściły możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy przez dokonanie wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego terminu. (umowa z 1.1.2013r. k. 14)

Strony umowy najmu ustaliły, że przedmiotem umowy będzie wyłącznie parter lokalu i K. G. (1) wykorzystywał parter lokalu na potrzeby prowadzonego przedszkola. K. G. (1) za zgodą W. Ł. przebudował klatkę schodową, by spełniała wymagania na potrzeby prowadzonej w lokalu działalności. (częściowo zeznania świadków W. T. k. 72 i Z. M. k. 72)

Kilka lat wcześniej Z. W. na zlecenie W. Ł. przebudował klatkę schodową w ten sposób, by oddzielić pomieszczenia z parteru i piętra przedmiotowego lokalu. (zeznania świadka Z. W. k. 71)

W kwietniu 2013r., podczas spotkania z W. Ł., K. G. (1) wypowiedział umowę najmu z końcem lipca 2013r. K. G. (1) korzystał z wynajmowanego lokalu do końca lipca 2013r.; przed zwrotem lokalu wynajmującemu najemca wykonał drobny remont i zabrał z niego wszystkie swoje rzeczy. (zeznania świadków T. P. (1) k. 72 i Z. M. k. 72)

K. G. (1) zapłacił czynsz za okres do 31.7.2013r. (bezsporne; rachunki: z 8.2.2013r. k. 40; z 2.1.2014r. k. 41; z 9.5.2013r. k. 42; z 9.7.2013r. k. 43)

Od 1.8.2013r. K. G. (1) prowadził działalność gospodarczą (przedszkole) pod adresem: ul. (...) w M.. (informacja o zmianie siedziby prowadzonej działalności z 16. (...). k. 35; zaświadczenie z 31.8.2013r. o zmianie wpisu Punktu Przedszkolnego w ewidencji szkół i placówek niepublicznych k. 35; potwierdzenie zmiany wpisu w (...) k. 37 – 39

W. Ł. w dniu 15.10.2013r. złożył w Urzędzie Miasta w M. oświadczenie, że z dniem 1.8.2013r. przestał wynajmować części budynku na prowadzenie przedszkola. (oświadczenie W. Ł. k. 67; pismo UM w M. z 22.12.2014r. k. 61; decyzja podatkowa na rok 2013 k. 62; informacja w sprawie podatku k. 63 – 66)

W dniu 13.1.2014r. skierowano do K. G. (1) niepodpisane wezwanie do zapłaty zaległego czynszu najmu. Jako nadawcę tego pisma wskazano W. Ł.. (wezwanie do zapłaty k. 16, 16 v)

W piśmie z 7.7.2014r. A. Ł. – reprezentująca J. S. – wezwała ponownie K. G. (1) do zapłaty czynszu najmu w kwocie 7500 zł. (pismo k. 17 – 18)

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty K. G. (1) oświadczył, że umowa najmu została wypowiedziana W. Ł. w kwietniu 2013 r. ze skutkiem na lipiec 2013 r. Wskazał, iż dokonał wszelkich rozliczeń finansowych z W. Ł., oddał mu klucze do lokalu i od końca lipca 2013 r. nie korzysta ze spornego lokalu. (pismo z 24.7.2014 r. – k. 19)

W. Ł. zmarł w dniu 14.4.2013r.

Sąd zważył, co następuje:

Bezsporne było, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego znajdującego się w budynku położonym w M. przy ul. (...). Bezsporne było także, iż do końca lipca 2013 r. pozwany wykorzystywał wynajmowany lokal zgodnie z przeznaczeniem i uiścił należny z tego tytułu czynsz.

Spór sprowadzał się do ustalenia, czy umowa najmu została wypowiedziana przez najemcę ze skutkiem na koniec lipca 2013 r. Ciężar dowodu tego faktu – zgodnie z art. 6 kc – obciążał pozwanego. W ocenie Sądu z materiału dowodowego

wynika, że najemca skutecznie rozwiązał łączącą strony umowę najmu z dniem 31.7.2013r., składając w kwietniu 2013 r. oświadczenie o wypowiedzeniu W. Ł. – pełnomocnikowi powódki.

Na wstępie wskazać należy, że przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę najmu lokalu użytkowego mają charakter *iuris dispositivi*. Strony w umowie mogły zatem – tu: w zakresie rozwiązania umowy – swobodnie uregulować sposób i przesłanki rozwiązania i z tej możliwości skorzystały. Zważyć przy tym należy, że wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas określony przewiduje przepis art. 673 § 3 kc. Tylko od woli stron zależy, czy i jakie wypadki stanowiące podstawę do rozwiązania umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta, określają w umowie W § 10 przedmiotowej umowy z 1.1.2013r. strony dopuściły możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy przez dokonanie wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego terminu. (umowa k. 14) Podkreślić przy tym należy, że strony w umowie nie zastrzegły, by dla ważności wypowiedzenia konieczne było złożenie oświadczenia na piśmie.

Następnie Sąd zważył, iż twierdzenia pozwanego o wypowiedzeniu umowy potwierdzają niekwestionowane dokumenty w postaci: informacji o zmianie siedziby prowadzonej działalności gospodarczej skierowanej do Burmistrza Miasta M. z 16.8.2013r., zaświadczenia z 31.8.2013 r. o zmianie wpisu Punktu Przedszkolnego w ewidencji szkół i placówek niepublicznych oraz wydruku potwierdzenia dokonanej zmiany wpisu w (...). Ze wskazanych dokumentów wynika, że pozwany od 1.8.2013r. zmienił siedzibę przedszkola, prowadzonego w lokalu powódki do końca lipca 2013r. Bezsporne było, że wynajmująca (jej pełnomocnik) wiedział, dla potrzeb jakiej działalności pozwany najmował lokal. Brak też podstaw do kwestionowania oświadczenia pozwanego, że już w momencie zawierania umowy strony miały świadomość, że najprawdopodobniej zostanie rozwiązana przed upływem czasu wskazanego w umowie. Pozwany wyjaśnił, że roczny okres najmu został wskazany tylko z powodu wymagań formalnych związanych z rodzajem prowadzonej działalności (k. 48). Nieracjonalne byłoby działanie pozwanego, gdyby zawarł umowę wymagającą od niego zapłaty czynszu za cały rok, podczas gdy przewidywał, że będzie potrzebował lokalu przez okres o połowę krótszy.

Zgodnie z art. 65 § 2 kc, w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Z okoliczności w postaci oczywistego dla obu stron celu najmu jednoznacznie zdaniem Sądu wynika, że zgodnym zamiarem stron był najem lokalu tak długo, jak długo było prowadzone w nim przedszkole.

Zeznania świadków T. P. (1) i Z. M. potwierdzają, że powód opuścił lokal powódki z końcem lipca 2013r., co pośrednio również świadczy o rozwiązaniu umowy przed upływem czasu określonego w umowie. T. P. zeznał, że pozwany małował lokal w wakacje 2013r. - przed zwróceniem go wynajmującemu. Z. M. zeznała, że mieszka w sąsiedztwie lokalu powódki i widziała, jak 31.7.2013r. pozwany zabrał z lokalu swoje rzeczy i od daty z niego nie korzystał.

Zeznania wskazanych świadków w ocenie Sądu zasługują na wiarę; nie zostały podważone innymi dowodami, są logiczne i wzajemnie spójne.

Śmierć W. Ł. i brak możliwości przesłuchania go w sprawie w charakterze świadka nie uniemożliwia ustalenia treści umowy i okoliczności jej rozwiązania. Zdaniem Sądu istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma treść niekwestionowanego pisma W. Ł. z dnia 15.10.2013r. (k. 67). W piśmie tym kierowanym do Urzędu Miasta w M. W. Ł. oświadczył bowiem, że z dniem 1.8.2013r. przestał wynajmować części budynku na prowadzenie przedszkola. W świetle tego jednoznacznego oświadczenia nie może budzić wątpliwości, że działający w imieniu i na rzecz powódki W. Ł. uważał umowę najmu za rozwiązana z końcem lipca 2013r.

Z przeprowadzonych dowodów i ustaleń wynika, że W. Ł., który reprezentował powódkę w zakresie umowy najmu, zaakceptował złożone mu przez pozwanego wypowiedzenie umowy najmu. Wskutek przyjętego wypowiedzenia W. Ł. dopełnił stosownych formalności w tym zakresie w Urzędzie Miasta.

Zdaniem Sądu wezwanie do zapłaty sporządzone rzekomo przez W. Ł. i skierowane do pozwanego (k. 16) nie zmienia powyższych ustaleń i oceny sądu i nie dowodzi zasadności roszczenia powódki. Podkreślić należy, że pismo to nie zostało własnoręcznie podpisane przez W. Ł. – co już rodzi uzasadnione wątpliwości co do jego wiarygodności i nie ma mocy dowodowej dokumentu prywatnego.

Wskazać na koniec należy – co nie miało ostatecznie istotniejszego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy - że powódka nie udowodniła, by pozwany korzystał w czasie trwania stosunku najmu z pomieszczeń znajdujących się na piętrze wynajmowanego lokalu oraz, iż dokonał zmian konstrukcyjnych wynajmowanego lokalu wbrew woli wynajmującej – nie przywrócił lokalu do stanu poprzedniego. Należy podkreślić, że nie ma przeszkód, by w ramach swobody umów przedmiotem umowy najmu była tylko część lokalu i taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie.

Z tych względów Sąd orzekł jak w pkt 1. sentencji

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 4 Rozporządzenia MS z 28.9.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

/-/ A. D.