

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym, w składzie:

Przewodniczący:	S.S.R. Justyna Supińska	
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Czapiewska	

po rozpoznaniu w dniu 02 lutego 2016 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. G. (1)**

przeciwko **A. J.**

o zapłatę

I. oddała powództwo główne;

II. z powództwa wzajemnego:

1. zasądza od pozwanej S. G. (1) na rzecz powoda A. J. kwotę 2 325 złotych (dwa tysiące trzysta dwadzieścia pięć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: 1 875 złotych za okres od dnia 02 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, 150 złotych za okres od dnia 02 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, 150 złotych za okres od dnia 03 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz 150 złotych za okres od dnia 04 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty;

III. zasądza od powódki – pozwanej wzajemnie S. G. (1) na rzecz pozwanego – powoda wzajemnego A. J. kwotę 1 017 złotych (jeden tysiąc siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wywołanych powództwem głównym i powództwem wzajemnym.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 maja 2014 roku powódka S. G. (1) domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanego A. J. kwoty 1 000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 04 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka S. G. (1) wskazała, iż w dniu 31 marca 2014 roku miało mieć miejsce zdanie przez nią wynajmowanego od pozwanego A. J. lokalu użytkowego położonego w budynku przy ulicy (...) w G., jednakże termin ten został przesunięty do dnia 02 kwietnia 2014 roku, na prośbę pozwanego A. J., który chciał się upewnić, czy drzwi wejściowe do lokalu wraz z oknem wystawowym należą do powódki. W dniu 02 kwietnia 2014 roku pozwany napisał oświadczenie, w którym zobowiązał się do zapłaty za ten przedmiot kwoty 1 000 złotych lub w przypadku braku zapłaty – ich demontażu przez powódkę. W dniu 03 kwietnia 2014 roku pozwany A. J. odmówił zapłaty.

W odpowiedzi na pozew pozwany A. J. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Pozwany wskazał, iż rozliczenie związane z wymianą drzwi zostało dokonane i to w ten sposób, że pozwany zgodnie z treścią umowy najmu miał ponieść 70% wartości tego przedsięwzięcia, wykonując swoje zobowiązanie poprzez obniżenie powódce czynszu najmu przez pierwsze dwa miesiące trwania umowy. O powyższym świadczyć ma również to, iż powódka S. G. (1) w dniu 09 stycznia 2006 roku podpisała oświadczenie o tym, że paragraf 5 umowy łączącej strony mówiący o wymianie drzwi i okna oraz o rozliczeniach stron z tego tytułu, strony uznały za nieważny, sankcjonując w ten sposób jego wykonanie i rozliczenie, nadto, żadna ze stron nie wracała już do tej kwestii, aż do chwili, kiedy powódka podniosła to przy opuszczaniu lokalu.

W dniu 11 września 2014 roku pozwany A. J. wniósł pozew wzajemny przeciwko powódce S. G. (1) domagając się zasądzenia od niej kwoty 2 325 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 1 875 złotych za okres od dnia 02 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, 150 złotych za okres od dnia 02 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, 150 złotych za okres od dnia 03 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz 150 złotych za okres od dnia 04 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany – powód wzajemny A. J. wskazał, iż posiada wobec powódki – pozwanej wzajemnie S. G. (1) roszczenie o zapłatę kwoty dochodzonej pozwem wzajemnym z tytułu bezumownego korzystania przez nią z lokalu użytkowego w okresie od dnia 01 kwietnia 2014 roku do dnia 03 kwietnia 2014 roku (po 150 złotych za każdy dzień), a także z tytułu bezumownego korzystania przez nią z lokalu w okresie od stycznia do marca 2014 roku (po 625 złotych za każdy miesiąc).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 28 października 2005 roku A. J. zawarł z S. G. (1) umowę najmu użytkowego położonego w G. przy ulicy (...).

Umowa została zawarta na czas określony – 10 lat

Zgodnie z § 4 umowy, najemca był zobowiązany do uiszczania czynszu najmu w wysokości 300 złotych miesięcznie. Nadto, w § 5 strony ustaliły, iż wynajmujący pokryje 70% kosztów kupna i wymiany drzwi wejściowych.

niesporne, a nadto: umowa najmu lokalu użytkowego – k. 34 akt, twierdzenia pozwanego – powoda wzajemnego A. J. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 01:15:40-01:37:27)

Okno i drzwi wejściowe do lokalu użytkowego w budynku przy ulicy (...) w G. zostały wymienione przez najemcę S. G. (1).

Jako, że kwota stanowiąca zgodnie z umową 70% kosztów kupna i wymiany drzwi wejściowych została zapłacona przez A. J. w postaci obniżonego czynszu za miesiąc listopad i grudzień 2005 roku, strony umowy w dniu 09 stycznia 2006 roku zawarły na piśmie aneks do umowy najmu z dnia 28 października 2005 roku, w którym uznały § 5 umowy najmu za nieobowiązujący.

Nadto, A. J. i S. G. (1) ustnie ustalili czynsz najmu obowiązujący od miesiąca stycznia 2006 roku na kwotę 600 złotych.

S. G. (1) tytułem czynszu najmu za miesiąc styczeń 2006 roku uiściła kwotę 600 złotych. Czynsz najmu w takiej wysokości był uiszczany przez nią także w czasie dalszego trwania umowy.

twierdzenia pozwanego – powoda wzajemnego A. J. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 01:15:40-01:37:27), zeznania świadka M. J. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 00:52:38-01:15:18), aneks do umowy – k. 35 akt, dowód wpłaty z dnia 04 stycznia 2006 roku – k. 36 akt

W związku z tym, że w 2012 roku S. G. (1) zalegała z zapłatą czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności i mimo wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu, zaległy czynsz najmu oraz zaległe należności za zużycie wody, nie zostały przez nią uiszczone, oświadczeniem z dnia 26 października 2012 roku A. J. wypowiedział łączącą strony umowę

najmu ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia i jednocześnie wyznaczył jej termin opuszczenia lokalu do dnia 15 listopada 2012 roku.

Z uwagi na to, że w powyższym terminie S. G. (1) nie opuściła lokalu będącego przedmiotem najmu, ani też nie zapłaciła należnego czynszu najmu, A. J. wytoczył przed Sądem Rejonowym w Gdyni przeciwko niej powództwo o wydanie i opróżnienie tego lokalu.

Na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2013 roku strony zawarły ugodę, na mocy której S. G. (1) zobowiązała się do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu użytkowego właścicielom w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku. Ponadto strony zgodnie ustaliły, że poczynając od miesiąca maja 2013 roku czynsz najmu za przedmiotowy lokal będzie wynosił 625 złotych, płatny z góry miesięcznie, do 5. dnia każdego miesiąca, poczynając od miesiąca maja 2013 roku.

twierdzenia pozwanego – powoda wzajemnego A. J. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 01:15:40-01:37:27), zeznania świadka M. J. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 00:52:38-01:15:18), pozew – k. 3-8 akt sprawy o sygn. I C 14/13 Sądu Rejonowego w Gdyni, protokół rozprawy z dnia 18 kwietnia 2013 roku wraz z ugodą – k. 94-95 akt sprawy o sygn. I C 14/13 Sądu Rejonowego w Gdyni, postanowienie o umorzeniu postępowania – k. 96 akt sprawy o sygn. I C 14/13 Sądu Rejonowego w Gdyni, wypowiedzenie umowy – k. 37-38 akt

S. G. (1) nie wykonała ustaleń wynikających z powyższej ugody i do dnia 31 grudnia 2013 roku nie opuściła, nie opróżniła i nie wydała zajmowanego lokalu A. J..

Pismem z dnia 09 stycznia 2014 roku S. G. (1) zwróciła się do niego z prośbą o przedłużenie terminu do opuszczenia lokalu do dnia 31 marca 2014 roku.

W odpowiedzi na powyższe, oświadczeniem z dnia 10 stycznia 2014 roku, strony ustaliły, iż do dnia 31 marca 2014 roku A. J. wstrzyma się ze skierowaniem do komornika sądowego sprawy wynikającej z zawartej ugody sądowej w sprawie o sygn. akt I C 14/13, w zamian za uiszczenie przez S. G. (1) opłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu w tym czasie, w łącznej kwocie 1 875 złotych (3 x 625 złotych).

Nadto, z punktu 4 porozumienia wynikało, iż w razie, gdy S. G. (1) nie opuści, nie opróżni i nie wyda A. J. lokalu do dnia 31 marca 2014 roku, zobowiązana będzie do uiszczenia kwoty 150 złotych za każdy dzień bezumownego korzystania z niego przekraczający wyznaczony termin oraz do zapłaty kwoty 1 875 złotych z tytułu bezumownego korzystania w okresie styczeń – marzec 2014 roku.

pismo – k. 39 akt, zobowiązanie – k. 40 akt, twierdzenia pozwanego – powoda wzajemnego A. J. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 01:15:40-01:37:27), zeznania świadka M. J. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 00:52:38-01:15:18)

S. G. (1) nie wydała zajmowanego lokalu, ani też kluczy do niego, w umówionym terminie. Do dnia 02 kwietnia 2014 roku usuwała z lokalu swoje rzeczy, w tym znajdujące się tam dotychczas solarium. W czasie spotkania, które miało miejsce w tymże dniu, A. J. oświadczył, iż lokal pozostawiono w stanie niepogorszonym, jednakże w związku ze zgłoszeniem przez S. G. (1) żądania zwrotu kwoty 1000 złotych za drzwi wejściowe i okno wystawowe oraz jej groźbą demontażu tych przedmiotów, a także chęcią rzetelnego wyjaśnienia kwestii ich własności (A. J. nie miał ze sobą dokumentów), A. J. zobowiązał się, że do dnia 03 kwietnia 2014 roku do godziny 20:00 zostanie wyjaśniona kwestia drzwi wejściowych i okna – witryny. W przypadku własności tych przedmiotów przysługującej S. G. (1), A. J. zobowiązał się zwrócić jej kwotę 1 000 złotych lub umożliwić jej, w przypadku braku zapłaty tej kwoty, ich demontaż.

Po powrocie do domu A. J. odnalazł aneks do umowy z dnia 09 stycznia 2006 roku i stwierdził, że kwestia drzwi została już rozliczona.

Obawiając się jednak, że S. G. (1) spełni swoją zapowiedź i usunie z lokalu witrynę i drzwi, jak również w związku z faktem, iż w dniu 03 kwietnia 2014 roku S. G. (1) odmówiła mu wydania kluczy, A. J. w godzinach wieczornych w

dniu 03 kwietnia 2014 roku w obecności świadków i przy pomocy kolegi M. L. rozwiерcił zamek w drzwiach i dostał się do środka lokalu.

Lokal znajdował się w stanie znacznie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia poprzedniego – poniszczona była podłoga, kafle na ścianach i lustra oraz sedes były pośluczone, kontakty powyrywane, brakowało też wewnętrznych drzwi, na podłodze leżały również świetlówki używane w solarium.

oświadczenie – k. 41 akt, protokół otwarcia lokalu – k. 42 akt, twierdzenia pozwanego – powoda wzajemnego A. J. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 01:15:40-01:37:27), zeznania świadka M. J. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 00:52:38-01:15:18), zeznania świadka A. W. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 00:03:45-00:12:42), zeznania świadka B. J. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 00:23:16 – 00:34:21), zeznania świadka M. L. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 00:13:34-00:22:36), zeznania świadka K. K. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 00:34:54- (...):29), zeznania świadka Ź. K. – protokół rozprawy z dnia 02 lutego 2016 roku (zapis cyfrowy 00:44:59-00:52:15)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny będący podstawą rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, albowiem nie budziły one zastrzeżeń co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, a nadto żadna ze stron nie negowała ich mocy dowodowej, a także w oparciu o dowód z zeznań wszystkich świadków i dowód z przesłuchania strony: pozwanego – powoda wzajemnego A. J., uznając ich zeznania za logiczne, konsekwentne i spójne ze sobą oraz znajdujące potwierdzenie w dowodach z dokumentów.

Sąd pominął dowód z zeznań powódki – pozwanej wzajemnie S. G. (2), albowiem mimo prawidłowego wezwania, nie stawiła się na rozprawę w dniu 02 lutego 2016 roku i nie usprawiedliwiła swojej nieobecności. Zgodnie zaś z treścią art. 302 k.p.c. gdy z przyczyn natury faktycznej lub prawnej przesłuchać można co do okoliczności spornych jedną tylko stronę, sąd oceni, czy mimo to należy przesłuchać tę stronę, czy też dowód ten pominąć w zupełności. Sąd postąpił tak samo, gdy druga strona lub niektórzy ze współuczestników nie stawili się na przesłuchanie stron lub odmówili zeznań.

W niniejszej sprawie powódka – pozwana wzajemnie S. G. (1) domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanego – powoda wzajemnego A. J. kwoty 1 000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 04 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty wskazując, iż przysługuje jej własność okna – witryny i drzwi znajdujących się w lokalu, który wynajmowała od pozwanego A. J., ten zaś zobowiązał się zapłacić jej za nie kwotę 1 000 złotych lub umożliwić jej demontaż tych przedmiotów.

Zgodnie z treścią art. 676 k.c. – jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu, że wartość nakładów poczynionych przez najemcę na rzecz najętą – i to bez względu na ich charakter (tj. czy są to nakłady konieczne, czy też ulepszenia) – zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 2008 roku, sygn. akt II CSK 69/08, niepublikowane).

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ulicy (...), jak również to, iż powódka – pozwana wzajemnie S. G. (1) wymieniła w tym lokalu, za zgodą pozwanego – powoda wzajemnego A. J., okno i drzwi wejściowe. Bezsprzeczne było również, iż zgodnie z treścią § 5 umowy najmu pozwany – powód wzajemny A. J. zobowiązał się do pokrycia kosztów tego przedsięwzięcia w 70%, jak również to, iż czynsz najmu tego lokalu za pierwsze dwa miesiące tj. listopad i grudzień 2005 roku wynosił 300 złotych (miesięcznie), zaś od miesiąca stycznia 2006 roku do kwietnia 2012 roku – po 600 złotych miesięcznie.

Powódka – pozwana wzajemnie S. G. (1) dochodząc należności za drzwi wejściowe i okno jako podstawę prawną swojego żądania wskazała § 5 umowy najmu z dnia 28 października 2005 roku, w którym A. J. zobowiązał się do pokrycia 70% kosztów zakupu i wymiany tych przedmiotów. Tymczasem, pozwany – powód wzajemny A. J., kwestionując zasadność tego roszczenia wskazał, iż aneksem z dnia 09 stycznia 2006 roku strony rozstrzygnęły już ostatecznie kwestię rozliczenia za drzwi i okna, albowiem pozwany – powód wzajemny zapłacił swoje 70% w postaci obniżonego czynszu najmu za dwa miesiące 2005 roku.

Stosownie do treści art. 6 k.c. ciężar dowodu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 03 października 1969 roku w sprawie o sygn. akt II PR 313/69 (OSNC 1970, nr 9, poz. 147) to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów przemawiających za zasadnością jego roszczenia. W razie zaś sprostania przez powoda ciężącemu na nim obowiązki, na stronie pozwanej spoczywa wówczas ciężar udowodnienia ekscpcji i faktów uzasadniających jej zdaniem oddalenie powództwa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1982 roku, sygn. akt I CR 79/82, Lex nr 8416).

W ocenie Sądu powódka – pozwana wzajemnie S. G. (1), w związku z faktem kwestionowania jej roszczenia przez pozwanego – powoda wzajemnego A. J. (tak co do zasady, jak i wysokości), w żaden sposób nie wykazała zasadności swojego żądania, w szczególności nie przedstawiła żadnego dowodu mającego wskazywać, że poprzez obniżenie czynszu w miesiącu listopadzie i grudniu 2005 roku nie nastąpiło rozliczenie stron z tytułu wymiany okna i drzwi, jak również i żadnego dowodu uzasadniającego wysokość jej obecnego żądania.

Wobec powyższego, w oparciu o art. 6 k.c. a contrario powództwo główne podlegało oddaleniu.

W wytoczonym S. G. (1) powództwie wzajemnym, pozwany – powód wzajemny A. J. domagał się od powódki – pozwanej wzajemnej zapłaty kwoty 2 325 złotych tytułem bezumownego korzystania przez nią z lokalu w okresie od dnia 01 stycznia 2014 roku do dnia 03 kwietnia 2014 roku, przy czym wysokość tych należności wynikała z zobowiązania z dnia 10 stycznia 2014 roku.

Nie było wątpliwości, iż powódka – pozwana wzajemnie S. G. (1) nie wywiązała się z przyjętego przez siebie zobowiązania i nie opuściła wynajmowanego lokalu do dnia 31 marca 2014 roku. Powyższe Sąd ustalił nie tylko na podstawie twierdzeń pozwanego – powoda wzajemnego A. J., ale również i zeznań wszystkich świadków, którzy wskazywali, iż wiedzieli, iż powódka – pozwana wzajemnie ma się wyprowadzić do końca marca 2014 roku i byli zdziwieni, że mimo upływu tego terminu, tego nie zrobiła, ale również i na podstawie dokumentów, w tym oświadczenia z dnia 02 kwietnia 2014 roku, z którego jednoznacznie wynika, iż termin do dnia 31 marca 2014 roku nie został przez nią zachowany. Nadto, nie było wątpliwości, iż powódka – pozwana wzajemnie S. G. (1) nie wydała przedmiotowego lokalu pozwanemu – powodowi wzajemnemu A. J. w tym dniu, wszedł on bowiem w posiadanie tego lokalu dopiero dnia następnego, po rozwierceniu zamków w obecności świadków.

Mając na względzie powyższe, jak również zobowiązanie się powódki – pozwanej wzajemnie S. G. (1), że w sytuacji gdy nie opuści, nie opróżni i nie wyda A. J. lokalu do dnia 31 marca 2014 roku, zobowiązana będzie do uiszczania kwoty 150 złotych za każdy dzień bezumownego korzystania z niego przekraczający wyznaczony termin oraz do zapłaty kwoty 1 875 złotych z tytułu bezumownego korzystania w okresie styczeń – marzec 2014 roku, żądanie pozwanego – powoda wzajemnego A. J., Sąd uznał za zasługujące na uwzględnienie w całości, tak co do zasady, jak i wysokości, wobec czego na podstawie zobowiązania z dnia 10 stycznia 2014 roku w zw. z art. 6 k.c. zasądził od pozwanej wzajemnej S. G. (1) na rzecz powoda wzajemnego A. J. kwotę 2 325 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: 1 875 złotych za okres od dnia 02 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, 150 złotych za okres od dnia 02 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty, 150 złotych za okres od dnia 03 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz 150 złotych za okres od dnia 04 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty. O kosztach procesu w zakresie powództwa głównego i powództwa wzajemnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 w zw. z § 2 ust. 1 w zw. § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 roku, poz. 490 ze zmianami) zasądzając od powódki – pozwanej

wzajemnej S. G. (1) na rzecz pozwanego – powoda wzajemnego A. J. kwotę 1 017 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu obejmujących opłatę sądową od pozwu wzajemnego (100 złotych) i koszty zastępstwa procesowego za obie instancje wraz z opłatą skarbową za pełnomocnictwo (917 złotych).