

Sygn. akt: I 1 C 1483/16 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Piotr Jędrzejewski
Protokolant:	sekr. sądowy Monika Welka

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2017 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

przeciwko K. A.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej K. A. na rzecz powoda (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 4.200 zł (cztery tysiące dwieście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 8 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty.

II. Zasądza od pozwanej K. A. na rzecz powoda (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 1.317 zł (tysiąc trzysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wniósł o zasądzenie od pozwanej K. A. kwoty 4.200 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 8 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że przedmiotowa wierzytelność wynika z niezwrócenie przez pozwaną kaucji gwarancyjnej, wpłaconej przez poprzednika powoda przy zawieraniu umowy najmu lokalu należącego do pozwanej.

(pozew – k. 2-3)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowanie upominawczym pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła zarzut potrącenia tej kwoty z kosztem naprawy parkietu w kwocie 4.500 zł, aby doprowadzić lokal do stanu nie pogorszonego.

(sprzeciw - k. 29)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 listopada 2014 r. między Kancelarią (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. a pozwana K. A. umowa najmu lokalu położonego w G. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalny, w którym powód miał prawo korzystać z pomieszczeń o łącznej powierzchni 60 m². Kancelarią (...) dokonała wpłaty kwoty 4.200 zł tytułem

kaucji gwarancyjnej która miała stanowić zabezpieczenie pokrycia zaległości czynszowych oraz pokrycia należności związanych z usunięciem ewentualnych usterek i zniszczeń powstałych w przedmiocie najmu z winy Najemcy.

Umowa została rozwiązana za porozumieniem stron z dniem 31 marca 2016 r. W trakcie trwania umowy pomieszczenia były wykorzystywane do pracy biurowej.

Okoliczności bezsporne nadto dowody : umowa k. 12-14, dowód wpłaty k. 15, zeznania świadka J. P. k.62v

W dniu 31 marca 2016 r. strony dokonały zdania lokalu spisując protokół zdawczo-odbiorczy. W protokole umieszczono zapis w uwagach: zniszczony parkiet i otwory po kablach.

Dowód : protokół k. 34

Umową z dnia 9 kwietnia 2016 r. wierzytelność z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej została przeniesiona na rzecz powoda (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., zaś pozwana zawiadomiona o cesji pismem z dnia 14 lipca 2016 r. .

Dowód: umowa z dnia 16-17 k. 17-19, pismo k. 18

W kwietniu 2016 r. pozwana zleciła M. K. dokonanie cyklinowania i lakierowania parkietu w całym domu, płacąc za te usługi kwotę 4.500 zł, przy czym fakturę wzięła na Kancelarię (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

Dowód : faktura k. 35, zeznania świadka M. K. 62-62v

Sąd zważył, co następuje:

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się na dowodzie z w/w dokumentów przedłożonych przestrony w toku postępowania. Dowody te w powyższym zakresie zostały uznane przez Sąd za wiarygodne. Zeznania świadków z uwagi na ich sporą nieprecyzyjność nie wniosły do sprawy istotnego materiału dowodowego co powodowało, iż nie mogły zostać uznane za mające znaczenie dla rozstrzygnięcia.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że strony niniejszego postępowania łączyła umowa najmu lokalu, została wpłacona kaucja gwarancyjna, umowa została rozwiązana za porozumieniem stron. Pozwana kwestionowała zasadność zwrotu tej kwoty wskazując, iż w wyniku zniszczeń wynikłych z winy najemcy zmuszona była tą kwotę przeznaczyć na ich naprawienie.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 659 § 1 k. c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Strony w umowie przewidziały, iż kaucja gwarancyjna ma stanowić zabezpieczenie pokrycia zaległości czynszowych oraz pokrycia należności związanych z usunięciem ewentualnych usterek i zniszczeń powstałych w przedmiocie najmu z winy Najemcy. Pozwana nie zgłaszała by istniały jakieś zaległości czynszowe natomiast wskazała, iż doszło do uszkodzeń parkietu z winy Najemcy, które w ramach tej kwoty zostały usunięte.

W myśl ogólnych zasad na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, zaś na pozwanym obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jego wnioski o oddalenie powództwa.

W toku procesu podejmuje się działania i rozumowania zmierzające do ustalenia stanu faktycznego. Udowodnienie faktów w świetle przepisów prawa cywilnego, zwłaszcza art. 6 k.c. polega na uznaniu przez Sąd za prawdziwe

zdania o tym fakcie. Elementem istotnym jest więc wynik operacji myślowej dokonywanej przez sąd, a nie jedynie dowodzenie w znaczeniu formalnym sprowadzające się do przedstawienie dowodów przez stronę. Materialnoprawny aspekt zagadnienia onus probandi służy do kwalifikacji prawnej negatywnego wyniku postępowania dowodowego., rozumiane jako wskazanie wpływu nieudowodnienia pewnych faktów na wynik procesu. Zgodnie z art. 3 k.p.c. obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy obciąża stronę, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. W związku z powyższym należy uznać, iż wykrycie prawdy przez Sąd ogranicza się w zasadzie do przeprowadzenia dowodów zgłoszonych przez strony. W procesie cywilnym strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności mogących, stosownie do treści art. 227 k.p.c., być przedmiotem dowodu.

W ocenie Sądu na pozwanej spoczywał obowiązek wykazania, iż zaistniały uszkodzenia parkietu i powstały one z winy Najemcy w trakcie korzystania z przedmiotu najmu raz zakresu niezbędnej naprawy i jej kosztu. Dla oceny tego stanu w ocenie sądu niezbędne było ustalenie stanu początkowego na moment oddania przedmiotu najmu, stanu końcowego, powierzchni parkietu użytkowego przez Najemcę i kosztu naprawy.

W ocenie Sądu zeznania pozwanej oraz świadka M. K. nie stanowiły wystarczająco precyzyjnego dowodu na udowodnienie tych okoliczności. Ich nieprecyzyjność zarówno co do powierzchni parkietu użytkowanej przez Najemcę oraz stanu tego parkietu, uniemożliwiały ich obiektywną weryfikację. Pozwana poza zeznaniami nie przedłożyła innych obiektywnych dowodów umożliwiających ocenę zasadności i zakresu obciążenia Najemcę kosztami naprawy zniszczeń. Brak jest np. zdjęć, precyzyjnego opisu w protokole stopnia uszkodzeń parkietu (pojęcie zniszczone jest ocenne nie opisowe i nie pozwala na precyzyjne określenie zakresu), szczegółowego wyliczenia powierzchni naprawianej i cennika. Przedstawiona przez pozwaną do potrącenia kwota 4.500 zł stanowi łączne wynagrodzenie za usługę cyklinowania i lakierowania parkietu w całym budynku. Trudno jednak uznać, iż Najemca ponosi odpowiedzialność za konieczność odnowienia całego parkietu, nawet w części pomieszczeń z których nie korzystał.

W tym stanie sprawy Sąd uznał, iż roszczenia powoda zostały udowodnione i są w pełni zasadne, zaś pozwana nie udowodniła zarzutu potrącenia z tej kwoty kosztów zniszczeń, zasądził więc należność zgodnie z żądaniem sformułowanym w pozwie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wyniki procesu. Pozwany przegrał niniejsze postępowanie w całości, a zatem Sąd obciążył pozwaną powstałymi kosztami procesu w kwocie 227 zł, na którą to kwotę składały się 100 zł tytułem opłaty od pozwu, 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa oraz 1.200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powoda.