

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 grudnia 2016 roku strona powodowa G. W. domagała się od pozwanego A. Z., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...), zasądzenia kwoty 2350,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że łączyła ją z pozwanym umowa najmu lokalu użytkowego, położonego we W. przy ul. (...), na podstawie której pozwany zobowiązany był do uiszczania na jej rzecz czynszu najmu (w kwocie 1708 zł miesięcznie) oraz opłat eksploatacyjnych. Według kartotek finansowych strony powodowej zaległość pozwanego wyniosła 1260 zł z tytułu częściowo niezapłaconej faktury VAT za lipiec 2009 roku oraz 1090,32 zł z tytułu wystawionej noty odsetkowej (łącznie 2350,32 zł), która nie została zapłacona, mimo wezwania do zapłaty.

W dniu 12 stycznia 2017 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądzono kwotę dochodzoną pozwem oraz 630 zł kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Przyznał, że łączyła go ze stroną powodową umowa najmu. Zaprzeczył jednak, aby posiadał jakiegokolwiek zadłużenie z tytułu zawartej umowy. Niezależnie od powyższego pozwany podniósł także zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych pozwem.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty strona powodowa nie zareagowała.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 7 lutego 2007 roku G. W. (wynajmujący) zawarła z A. Z., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) (najemcą), umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 109,84 m⁽²⁾, położonego we W. przy ul. (...).

Budynek, w którym usytuowany był lokal, został wpisany do Wykazu (...)

Najemca oświadczył, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń (§1 ust. 2 umowy).

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony i miała obowiązywać od dnia 7 lutego 2007 roku.

Strony ustaliły, że w lokalu będzie prowadzony zakład (...) (§4 ust. 1 umowy).

Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu najemca miał uiszczać wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości 1400 zł netto, czyli 1708 zł brutto (§3 umowy). Oprócz czynszu najemca zobowiązany był do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z wynajmowanego lokalu oraz z części wspólnych (§5). Czynsz najmu oraz inne opłaty miały być płatne z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca (§8 ust. 1 i 2).

Strony ustaliły także, że w celu zabezpieczenia należności z tytułu zawartej umowy najmu najemca zapłaci wynajmującemu kwotę 5150 zł z tytułu kaucji pieniężnej (§9 ust. 1).

(dowód: bezsporne;

umowa najmu z dnia 7.02.2007 roku – k. 12-17)

W piśmie z dnia 25 września 2008 roku wynajmujący poinformował najemcę, że saldo kartotek finansowych opłat za czynsz i media wykazuje zaległość w kwocie 836,27 zł.

(dowód: pismo z dnia 25.09.2008 roku – k. 18)

W dniu 1 lipca 2009 roku wynajmujący obciążył najemcę kwotą 1400 zł netto (1708 zł brutto) z tytułu czynszu najmu od dnia 1 lipca do dnia 31 lipca 2009 roku z terminem płatności w dniu 10 lipca 2009 roku.

(dowód: bezsporne;

faktura VAT – k. 29)

W piśmie z dnia 5 lutego 2010 roku najemca zwrócił się do wynajmującego z prośbą o przeksięgowanie swoich nadpłat.

(dowód: pismo z dnia 5.02.2010 roku – k. 45)

W piśmie z dnia 23 lutego 2010 roku najemca wypowiedział umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Jednocześnie poprosił o skrócenie okresu wypowiedzenia do trzydziestu dni.

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 23.02.2010 roku – k. 19)

W piśmie z dnia 10 marca 2010 roku wynajmujący poinformował najemcę o wyrażeniu zgody na skrócenie okresu wypowiedzenia oraz terminie protokolarnego przekazania lokalu (ustalonym na dzień 1 kwietnia 2010 roku).

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 10.03.2010 roku – k. 20)

W dniu 31 marca 2010 roku najemca wydał wynajmującemu lokal użytkowy położony we W. przy ul. (...).

(dowód: bezsporne;

protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 31.03.2010 roku – k. 21-23)

W piśmie z dnia 7 kwietnia 2010 roku najemca poprosił wynajmującego o zwrot kaucji (z uwagi na rozwiązanie dwóch umów najmu).

(dowód: pismo z dnia 7.04.2010 roku – k. 46)

W piśmie z dnia 29 lipca 2010 roku, nadanym przesyłką pocztową w dniu 30 lipca 2010 roku, pełnomocnik najemcy wezwał wynajmującego do ostatecznego rozliczenia rozwiązanych umów najmu przez przeksięgowanie nadpłat oraz zwrot kaucji.

(dowód: pismo z dnia 29.07.2010 roku z dowodem nadania – k. 47-48)

W dniu 9 marca 2016 roku wynajmujący wystawił notę odsetkową, w której obciążył najemcę kwotą 1090,32 zł z tytułu odsetek za opóźnienie w zapłacie należności wynikających z umowy najmu.

(dowód: nota odsetkowa – k. 31)

W piśmie z dnia 22 marca 2016 roku, doręczonym w dniu 24 marca 2016 roku, wynajmujący wezwał najemcę do zapłaty zaległych należności w kwocie 2350,32 zł z tytułu najmu lokalu użytkowego, położonego we W. przy ul. (...).

(dowód: pismo z dnia 22.03.2016 roku z dowodem doręczenia – k. 24-26)

W piśmie z dnia 30 marca 2016 roku najemca poinformował wynajmującego, że kwestionuje wskazane zadłużenie w całości.

(dowód: pismo z dnia 30.03.2016 roku – k. 27)

W piśmie z dnia 22 lipca 2016 roku wynajmujący ponownie wezwał najemcę do zapłaty zaległych należności.

(dowód: pismo z dnia 22.07.2016 roku – k. 28)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bezsporny był sam fakt zawarcia przez strony umowy najmu lokalu użytkowego. Bezsporne było także to, że umowa powyższa została wypowiedziana, a pozwany zwrócił w terminie przedmiot najmu. Istota niniejszego sporu sprowadzała się natomiast do tego, czy pozwany był zobowiązany do zapłaty na rzecz strony powodowej części czynszu najmu za lipiec 2009 roku oraz odsetek ustawowych za opóźnienie (na podstawie wystawionej przez stronę powodową noty odsetkowej). Sporne było także to, czy roszczenie strony powodowej uległo przedawnieniu.

Strona powodowa dochodziła należności z tytułu czynszu najmu (za okres od dnia 1 lipca 2009 roku do dnia 31 lipca 2009 roku). Pozwany nie kwestionował faktu zawarcia umowy najmu i jej rozwiązania oraz wysokości umówionego czynszu. Zarzucił jednak, że wszystkie należności wynikające z zawartej umowy najmu zostały przez niego zapłacone.

Zgodnie z 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.

Trzeba w tym miejscu przypomnieć, że postępowanie cywilne ma charakter kontradyktoryjny, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły zawartej w art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Podkreślić przy tym należy, że zasady art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał. Zaznaczyć także należy, że nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76). Dopuszczenie dowodów z urzędu jest bowiem prawem, a nie obowiązkiem Sądu, z którego to prawa powinien szczególnie ostrożnie korzystać, tak by swym działaniem nie wspierał żadnej ze stron procesu. Faktycznie działanie Sądu z urzędu powinno ograniczać się tylko do sytuacji, gdy strona działa bez fachowego pełnomocnika i dodatkowo jest nieporadna.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że zgodnie z ogólną regułą, wyrażoną w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wskazana zasada oznacza, że powód składając pozew powinien udowodnić fakty, które w jego ocenie świadczą o zasadności powództwa. Udowodnienie faktów może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Nie ulega także wątpliwości, że co do zasady to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia twierdzeń zawartych w pozwie, bowiem to on domaga się zapłaty i powinien udowodnić zasadność swojego roszczenia. Reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być jednak pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na powodzie. W zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii faktycznych i prawnych ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powodzie, co do innych z kolei – na pozwanym.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że w niniejszej sprawie co do zasady to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia istnienia dochodzonego roszczenia. Skoro jednak pozwany przyznał, że stronie powodowej przysługuje wierzytelność dochodzona pozwem (ale podniósł zarzut wygaśnięcia zobowiązania na skutek spełnienia świadczenia), to w zakresie wykazania zapłaty dochodzonego pozwem roszczenia ciężar dowodu spoczywał na pozwanym.

Pozwany między innymi zarzucił, że w celu zabezpieczenia należności z tytułu zawartej umowy najmu zapłacił stronie powodowej kaucję w wysokości 5150 zł, która nie została mu zwrócona ani w inny sposób rozliczona. Strona pozwana okoliczności tej w żaden sposób nie zaprzeczyła.

Tym samym w ocenie Sądu pozwany wykazał, że należność dochodzona pozwem powinna zostać rozliczona z uiszczoną przez pozwanego kaucją. Nie ulega przy tym wątpliwości, że w zakresie wykazania ewentualnego rozliczenia kaucji na poczet innych należności lub ewentualnego zwrotu kaucji pozwanemu ciężar dowodu spoczywał na stronie powodowej. Tymczasem strona powodowa nie tylko nie udowodniła powyższych okoliczności, ale nawet nie zgłosiła w tym zakresie stosownych twierdzeń.

Należy także wskazać, że na rozprawie w dniu 1 grudnia 2017 roku pozwany w całości zakwestionował dołączoną do pozwu notę odsetkową z uwagi na opłacenie wszystkich należności w terminie, a strona powodowa nie przedłożyła dokumentów źródłowych, z których wynikałoby, że jakieś zobowiązania pozwanego zostały uiszczone po terminie.

Niezależnie od powyższego pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń strony powodowej.

Zgodnie z art. 117 §1 i 2 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Ustawowym skutkiem przedawnienia jest zatem powstanie po stronie tego, przeciw komu przysługuje roszczenie, uprawnienia do uchylenia się od jego zaspokojenia, a wykonanie tegoż uprawnienia powoduje, że roszczenie już nie może być skutecznie dochodzone. Skorzystanie zatem przez dłużnika z przysługującego mu prawa i uchylenie się od zaspokojenia roszczenia obliguje Sąd do oddalenia żądania pozwu obejmującego przedawnione roszczenie.

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Co do zasady więc, roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, przedawniają się z upływem lat trzech. Przepisem szczególnym, o jakim mowa w art. 118, wyłączającym stosowanie trzyletniego przedawnienia, jest – w stosunku do roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – każdy przepis ustawy, w tym także kodeksu cywilnego, przewidujący krótszy niż trzyletni termin przedawnienia (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 października 1994 roku, III CZP 136/94, OSNC 1995, nr 2, poz. 38). Ponieważ dla roszczeń z tytułu czynszu najmu nie przewidziano szczególnych (krótszych) terminów przedawnienia, nie ulega wątpliwości, że roszczenia te przedawniają się z upływem terminów wskazanych w art. 118 k.c.

W niniejszej sprawie dochodzone pozwem roszczenie obejmowało część czynszu najmu za lipiec 2009 roku w wysokości 1260 zł.

Zgodnie z art. 120 §1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Roszczenie staje się wymagalne w ostatnim dniu przewidzianego dla zobowiązanego terminu do spełnienia świadczenia (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 lutego 2006 roku, I CSK 17/05, LEX nr 183057), a sama wymagalność roszczenia oznacza stan, w którym uprawniony może skutecznie domagać się realizacji roszczenia (jego powództwo w takiej sytuacji nie będzie przedwczesne).

Zagadnienie wymagalności roszczenia ma znaczenie dla określenia początku biegu terminu przedawnienia (art. 120 §1 k.c.). Wobec ustalenia przez strony w umowie, że czynsz najmu (oraz inne opłaty) miały być płatne z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca (§8 ust. 1 i 2) nie ulega wątpliwości, że wymagalność każdego z miesięcznych roszczeń o zapłatę czynszu najmu następowała w jedenastym dniu każdego miesiąca korzystania z lokalu. Od tych dni zatem rozpoczął się bieg przedawnienia dochodzonych roszczeń.

Biorąc zatem pod uwagę, że roszczenia strony powodowej podlegały trzyletniemu przedawnieniu, uznać należało, że podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia był uzasadniony i zasługiwał na uwzględnienie w zakresie czynszu za okres od dnia 1 lipca do dnia 31 lipca 2009 roku. Nie ulega przy tym wątpliwości, że roszczenie z tytułu czynszu

najmu za lipiec 2009 roku stało się wymagalne w dniu 11 lipca 2009 roku. Skoro zatem pozew został wniesiony w dniu 1 grudnia 2016 roku, to zobowiązania, które stały się wymagalne przed dniem 1 grudnia 2013 roku (a więc także czynsz najmu za lipiec 2009 roku) uległy przedawnieniu, co skutecznie zarzucił pozwany.

Należy w tym miejscu także podkreślić, że co prawda roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się odrębnie od roszczenia głównego, jednak z tym zastrzeżeniem, że przedawnia się ono najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego. Stanowisko takie zajął także Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 26 stycznia 2005 roku, III CZP 42/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 149.

Ustalając stan faktyczny i wydając rozstrzygnięcie Sąd oparł się na dokumentach dołączonych do pozwu i sprzeciwu od nakazu zapłaty.

Skoro zatem pozwany wykazał, że świadczenie dochodzone pozwem zostało spełnione (rozliczone z wpłaconej przez niego kaucji) oraz skutecznie podniósł zarzut przedawnienia, to powództwo nie mogło zasługiwać na uwzględnienie. Dlatego też na podstawie art. 118 k.c. w zw. z art. 120 §1 k.c., art. 659 k.c., art. 669 k.c., art. 481 k.c. oraz umowy łączącej strony orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Mając na względzie wynik sprawy pozwanemu należał się zwrot kosztów procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 900 zł, ustalone zgodnie z §2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w niniejszej sprawie.