

Sygn. akt I C 76/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Niemczyk

Protokolant: protokolant sądowy A. K.

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2015 roku w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. B.

przeciwko Ł. B. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Ł. B. (1) na rzecz powódki K. B. kwotę 14.760,00 zł (czternaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

a/ 2.460,00 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych) od dnia 11.07.2011 roku do dnia zapłaty;

b/ 2.460,00 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych) od dnia 11.08.2011 roku do dnia zapłaty;

c/ 2.460,00 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych) od dnia 11.09.2011 roku do dnia zapłaty;

d/ 2.460,00 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych) od dnia 11.10.2011 roku do dnia zapłaty

e/ 2.460,00 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych) od dnia 11.11.2011 roku do dnia zapłaty

f/ 2.460,00 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt złotych) od dnia 11.12.2011 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.950,75 zł (tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt złotych i 75/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 76/15

UZASADNIENIE

Powódka K. B. wniosła w dniu 11.07.2014 r. pozew o zasądzenie od pozwanego Ł. B. (1) kwoty 19.680,00 zł z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 2.460,00 zł od dnia 11.05.2011 r. do dnia zapłaty,

- 2.460,00 zł od dnia 11.06.2011 r. do dnia zapłaty,

- 2.460,00 zł od dnia 11.07.2011 r. do dnia zapłaty,
- 2.460,00 zł od dnia 11.08.2011 r. do dnia zapłaty,
- 2.460,00 zł od dnia 11.09.2011 r. do dnia zapłaty,
- 2.460,00 zł od dnia 11.10.2011 r. do dnia zapłaty,
- 2.460,00 zł od dnia 11.11.2011 r. do dnia zapłaty,
- 2.460,00 zł od dnia 11.12.2011 r. do dnia zapłaty.

Zażądała nadto zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych i 17,00 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że dochodzi od pozwanego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą CENTRUM (...) Ł. B. (2) polegającą na nauczaniu języka angielskiego, roszczenia z ustnej umowy najmu lokalu użytkowego położonego na drugiej kondygnacji budynku znajdującego się w S. przy ulicy (...). Umowa została zawarta w październiku 2008 r. pomiędzy pozwanym, w którego imieniu działał ojciec J. B. (1) na podstawie ustnego pełnomocnictwa a powódką, w imieniu której działała matka A. Ś., także na podstawie ustnego pełnomocnictwa. Powódka wskazała nadto, iż na podstawie tej umowy pozwany zobowiązał się do uiszczenia na jej rzecz czynszu najmu lokalu w wysokości 2.460,00 zł miesięcznie. Kwota dochodząca pozwemu stanowi czynsz najmu lokalu użytkowego za okres 8 miesięcy (2.460,00 zł x 8 = 19.680,00 zł). W pozwie strona powodowa domaga się od pozwanego także zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie czynszu najmu za poszczególne miesiące w okresie od maja 2011 r. do grudnia 2011 r. liczonych od jedenastego dnia każdego miesiąca. Powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu użytkowego, a pozwany wydał powódce lokal mieszkalny w dniu 10.06.2014 r. Pomimo wezwania pozwanego do dobrowolnej zapłaty, ten nie zaspokoił roszczenia dochodzonego niniejszym pozwem.

W dniu 29.10.2014 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Słupsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 3740/14 (k. 57).

Pozwany Łukasz B. wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości (k. 59 – 67). Wniósł nadto o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie kwoty 4.920,00 zł jako ewentualnych należności z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego przypadających powódce za miesiąc maj 2011 roku i czerwiec 2011 roku – przy uznaniu przez sąd, iż pozwany był zobowiązany do uiszczenia na rzecz powódki miesięcznego czynszu z tytułu najmu lokalu użytkowego w wysokości 2.460,00 zł, ewentualnie przedawnienia roszczenia odnośnie kwoty 2.460,00 zł jako ewentualnych należności z tytułu czynszu najmu lokalu, przypadających powódce za miesiąc maj 2011 r. i czerwiec 2011 r. - przy uznaniu przez sąd, iż pozwany był zobowiązany do uiszczenia na rzecz powódki miesięcznego czynszu z tytułu najmu lokalu użytkowego w wysokości 1.230,00 zł.

Pozwany podniósł, zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej pozwanemu wobec powódki z tytułu nadpłaconego przez niego czynszu z tytułu najmu lokalu użytkowego za okres od dnia 1.09.2006 r. do dnia 30.04.2011 r. w łącznej wysokości 37.040,00 zł z dochodzoną przez powódkę w niniejszej sprawie kwotą 19.680,00 zł z tytułu rzekomego czynszu z tytułu najmu przedmiotowego lokalu użytkowego – przy uznaniu sądu, że pozwany był zobowiązany do faktycznej zapłaty na rzecz powódki miesięcznego czynszu w kwocie 2.460,00 zł, a w konsekwencji był zobowiązany do zapłaty na rzecz powódki łącznie kwoty 19.680,00 zł za sporny okres.

Pozwany podniósł, zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej pozwanemu wobec powódki z tytułu nadpłaconego przez niego czynszu z tytułu najmu lokalu użytkowego za okres od dnia 1.09.2006 r. do dnia 30.04.2011 r. w łącznej wysokości 37.040,00 zł z należną powódce kwotą 7.380,00 zł z tytułu czynszu najmu przedmiotowego lokalu

użytkowego – przy uwzględnieniu zgłoszonego zarzutu przedawnienia, przy uznaniu przez sąd, że pozwany był zobowiązany do faktycznej zapłaty na rzecz powódki miesięcznego czynszu w kwocie 1.230,00 zł a w konsekwencji był zobowiązany do zapłaty na rzecz powódki łącznie kwoty 9.840,00 zł za sporny okres.

Pozwany argumentował, iż w dniu 1.01.2006 r. strony zawarły pisemną umowę najmu lokalu użytkowego położonego w budynku nr (...) w S. przy ulicy (...) zlokalizowanego na drugiej kondygnacji wymienionego budynku, która została osobiście podpisana przez powódkę K. B. (wówczas K. Ś.) oraz pozwanego Ł. B. (1). Na podstawie § 11 ust. 1 umowy strony ustaliły miesięczny czynsz z tytułu najmu przedmiotowego lokalu na kwotę 1.230,00 zł, dodatkowo wysokość czynszu ustalonego w umowie przez strony wynika z postanowień § 2 umowy. Pozwany zaprzeczył twierdzeniom powódki, jakoby w październiku 2008 r. pozwany, w którego imieniu działał ojciec J. B. (1) działający na podstawie udzielonego przez pozwanego ustnego pełnomocnictwa zawarł z powódką, w imieniu której działała matka A. Ś. na podstawie ustnego pełnomocnictwa, ustną umowę najmu przedmiotowego lokalu użytkowego oraz twierdzeniom, iż na podstawie tejże umowy zobowiązał się do uiszczania na rzecz powódki czynszu najmu w wysokości 2.460,00 zł miesięcznie.

Pozwany podniósł, iż z uwagi na fakt zawarcia w dniu 1.01.2006 r. pisemnej umowy najmu lokalu, przelew z dnia 4.11.2008 r. dokonany z rachunku bankowego pozwanego na kwotę 7.380,00 zł tytułem czynszu najmu nie dowodzi, aby pozwany potwierdził zawarcie (przez działającego w jego imieniu J. B. (1)) z powódką (w imieniu której działała A. Ś.) ustnej umowy najmu lokalu oraz ustalenia wysokości miesięcznego czynszu najmu w kwocie 2.460,00 zł.

W piśmie z dnia 3.04.2015 roku powódka powołała się na to, że pełnomocnik pozwanego uznał roszczenie powódki z tytułu czynszu najmu m.in. za miesiąc maj i czerwiec 2011 r. w związku z czym nastąpiło przerwanie biegu przedawnienia roszczenia.

Pozwany temu zaprzeczył.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od dnia 22.12.2004 roku Ł. B. (1) prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą Centrum Językowe (...) Ł. B. (1) w S..

(dowód: wydruk z ewidencji działalności gospodarczej k. 8)

W dniu 1.01.2006 r. K. Ś. (jako wynajmujący) i Ł. B. (1) (jako najemca) zawarli pisemną umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 65 m².

W §2 pkt. 2 umowy strony ustaliły, iż powierzchnia najmu stanowi podstawę naliczania czynszu: za 58 m² w stawce netto 20 zł/m² i za połowę ciągów komunikacyjnych oraz zaplecza tj. 7 m² w stawce netto 10 zł/m².

§3 umowy stanowi, że najemca wykorzystywał będzie wynajmowany lokal na cele prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej – działalność biurowa, kursy językowe, bez działalności gastronomiczno – handlowej.

W §11 pkt. 1 umowy strony ustaliły miesięczną stawkę czynszu najmu w wysokości netto 1.230,00 zł.

§11 pkt. 3 umowy stanowi, że czynsz będzie płatny przez najemcę z góry – w miesiącu styczniu 2006 r. do dnia 30 – go tego miesiąca, począwszy od lutego 2006 r. do dnia 15 – go danego miesiąca – przelewem na konto wynajmującego.

(dowód: umowa najmu z dnia 1.01.2006 r. k. 68 – 70)

Pismem z dnia 19.09.2008 r. A. Ś., działająca jako pełnomocnik K. Ś., wypowiedziała Ł. B. (1) umowę najmu zawartą w dniu 1.01.2006 r. dotyczącą lokalu użytkowego położonego w budynku nr (...) w S. przy ulicy (...) w związku z brakiem czynszu za miesiące maj, czerwiec, lipiec, sierpień 2008 r. W piśmie wskazano, że umowa ulega rozwiązaniu z upływem 30 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia.

(dowód: pismo z dnia 19.09.2008 r. k. 147, potwierdzenie odbioru k. 148, zeznania świadka A. T. (1) (poprzednio Ś.) złożone w dniu 18.06.2015 roku godzina 00:30:23 – protokół skrócony k. 222)

W październiku 2008 r. Ł. B. (1), w którego imieniu działał pełnomocnik ojciec J. B. (1) umówił się z K. Ś., w imieniu której działała pełnomocnik matka A. Ś., iż Ł. B. (1) będzie najmował lokal użytkowy położony w S. przy ulicy (...) i z tego tytułu będzie uiszczal czynsz w wysokości 2.460,00 zł miesięcznie.

(dowód: zeznania świadka A. T. (1) (poprzednio Ś.) złożone w dniu 18.06.2015 roku godzina 00:30:23 – protokół skrócony k. 222 verte; zeznania świadka W. Ś. złożone w dniu 18.06.2015 roku godzina 1:17:18 – protokół skrócony k. 223 v – 224)

Ł. B. (1) przelał na rachunek bankowy K. Ś. kwoty:

- w dniu 06.09.2006 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 2.10.2006 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 6.11.2006 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 1.12.2006 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 9.01.2007 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 6.02.2007 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 5.03.2007 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 2.04.2007 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 8.05.2007 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 12.05.2007 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 8.06.2007 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 4.07.2007 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 6.08.2007 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 5.09.2007 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 8.10.2007 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 5.11.2007 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 5.12.2007 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 1.07.2008 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 4.09.2008 r. - 1.360,00 zł;
- w dniu 4.11.2008 r. - 7.380,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz: wrzesień, październik, listopad”;
- w dniu 10.12.2008 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz za grudzień (3-M. 11)”.
- w dniu 9.01.2009 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz: styczeń 2009 r.”;

- w dniu 9.03.2009 r. - 4.920,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz: (luty-marzec), lokal przy u. 3 M. 11”;
- w dniu 24.04.2009 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz (kwiecień), lokal przy u. 3 M. 11”;
- w dniu 28.05.2009 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz (maj), lokal przy ul. (...)”;
- w dniu 9.06.2009 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz (czerwiec), lokal przy ul. (...)”;
- w dniu 30.07.2009 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 31.08.2009 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 28.09.2009 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz, al. (...)”;
- w dniu 28.10.2009 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 30.11.2009 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 30.12.2009 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz, al. (...)”;
- w dniu 28.01.2010 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „przelew”;
- w dniu 25.02.2010 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz; 3 M. 11”;
- w dniu 24.03.2010 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „przelew”;
- w dniu 30.04.2010 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 31.05.2010 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 30.06.2010 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 29.07.2010 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 1.09.2010 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 4.10.2010 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 28.10.2010 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 29.11.2010 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 28.12.2010 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 31.01.2011 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 1.03.2011 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 30.03.2011 r. - 2.460,00 zł wskazując w tytule „opłata za czynsz”;
- w dniu 28.04.2011 r. - 2.460,00 zł z wskazując w tytule „opłata za czynsz”.

(dowód: historia wpłat k. 106 – 127, potwierdzenia przelewów k. 9 – 37, historia rachunku bankowego k. 76 – 105)

Ł. B. (1) osobiście dokonywał przelewów z konta bankowego.

(dowód: zeznania pozwanego Ł. B. (1) złożone w dniu 12.11.2015 roku godzina 00:36:06 – protokół skrócony k. 246)

Ł. B. (1) osobiście wypisywał oświadczenia następnie przekazywane księgowej do rozliczeń, w których ujmował kwoty wynikające z dokonanych na rzecz powódki przelewów tytułem czynszu najmu.

(dowód: zeznania pozwanego złożone w dniu 12.11.2015 roku godzina 00:58:31 – protokół skrócony k. 247)

Pismem z dnia 20.05.2014 roku K. B. wypowiedziała Ł. B. (1) umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) zlokalizowanego na drugiej kondygnacji budynku.

(dowód: kopia pisma z dnia 20.05.2014 roku k. 43, potwierdzenie odbioru k. 44 - 45)

Pismem z dnia 27.05.2014 roku K. B. wezwała Ł. B. (1) do wydania lokalu.

(dowód pismo z dnia 27.05.2014 roku k. 46, potwierdzenie odbioru k. 47 – 48)

W dniu 10.06.2014 roku został podpisany protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotowego lokalu, w którym pokwitowano odbiór 1 kompletu kluczy do lokalu. W treści protokołu w pozycji opis lokalu i wyposażenia wpisano: przekazujący przekazuje lokal w którym prowadzona była szkoła językowa O.. W lokalu nie były prowadzone remonty, są ślady normalnego zużycia i eksploatacji. Przekazanie lokalu nie jest rozliczeniem.

Protokół podpisała K. B. i Ł. B. (1).

(dowód: protokół zdawczo – odbiorczy k. 49 – 50)

W dniu 24.07.2008 r. przed notariuszem w S. R. R., A. Ś., M. Ś., K. Ś. i Ł. B. (1) zawarli umowę przedwstępną sprzedaży, repertorium A nr (...).

W § 3 A. Ś., M. Ś. i K. Ś. zobowiązali się sprzedać Ł. B. (1) prawo użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 1140 i (...), położonego w S. przy Alei (...) i znajdujący się na tym gruncie budynek numer (...), stanowiący odrębną nieruchomość, za łączną cenę 1.950,000,00 zł, a Ł. B. (1) zobowiązał się prawo użytkowania wieczystego i gruntu i znajdujący się na tym gruncie budynek, stanowiący odrębną nieruchomość, za wyżej określoną cenę kupić.

(dowód: kopia aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 24.07.2008 roku, k. 200 - 207)

W dniu 25.02.2009 r. przed notariuszem w S. R. R., A. Ś., M. Ś., K. Ś. i Ł. B. (1) zawarli umowę sprzedaży i oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.

W § 2 umowy A. Ś., M. Ś. i K. Ś. oświadczyli, iż sprzedają Ł. B. (1) prawo użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działek oznaczony w ewidencji gruntów numerami 1140 i (...), położonego w S. przy Alei (...) i znajdującego się na tym gruncie budynek nr (...), stanowiący odrębną nieruchomość, bliżej opisane w § 1 aktu, a Ł. B. (1) powyższe prawo użytkowania wieczystego gruntu i znajdujący się na tym gruncie budynek, stanowiący odrębną nieruchomość kupuje.

(dowód: akt notarialny rep. A nr (...) z dnia 25.02.2009 r. k. 208 – 217)

Pismem z dnia 13.10.2011 r. pełnomocnik Ł. B. (1) radca prawny oświadczył, że koryguje wcześniejsze wezwanie K. Ś. z dnia 28.06.2011 roku, w którym domagał się zapłaty kwoty 78.720,00 zł i aktualnie domaga się zapłaty 30.890,00 zł z tytułu nadpłaconego czynszu.

W wezwaniu wskazał, że umowa najmu z dnia 1.01.2006 roku nie została zmieniona aneksem i zgodnie z umową Ł. B. (1) powinien był uiszczać czynsz w wysokości 1.230,00 zł miesięcznie. Kwota nadpłaconego czynszu wynosi 37.040,00 zł. NA chwilę obecna zalega z zapłatą czynszu za miesiące od maja do września 2011 roku i kwota zaległego czynszu wynosi 5 x 1.230,00 zł tj. 6.150,00 zł.

Mając na uwadze istnienie wzajemnych wymagalnych wierzytelności z tytułu nadpłaconego czynszu oświadczył, że dokonuje potrącenia kwoty 6.150,00 zł stanowiącej wierzytelność powódki z tytułu czynszu za miesiące maj – wrzesień 2011 roku z częścią wierzytelności mandanta wynikającej z nadpłat dokonanych w miesiącach od września 2006 roku do marca 2009 roku w łącznej kwocie 6.150,00 zł. Na skutek potrącenia wierzytelność Ł. B. (1) wynosi 30.890,00 zł, o której zapłatę wezwał.

(dowód: kopia wezwania do zapłaty z dnia 13.10.2011 r. k. 71, rozliczenie k. 72)

Pismem z dnia 16.04.2014 r. pełnomocnik K. B. wezwał Ł. B. (1) do zapłaty kwoty 88.560,00 zł tytułem zaległego czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ulicy (...) zlokalizowanego na drugiej kondygnacji budynku wraz z odsetkami ustawowymi.

(dowód: kopia wezwania do zapłaty z dnia 16.04.2014 r. k. 38 – 39, kopia pełnomocnictwa k. 40, kopia potwierdzenia odbioru k. 41 - 42)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części.

Zgodnie z przepisem art. 669 § 1 i 2 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Bezsporne w sprawie było to, że strony postępowania zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ulicy (...) w dniu 1.01.2006 roku ustalając stawkę czynszu na kwotę 1.230,00 zł.

Bezsporne w sprawie było również to, że Ł. B. (1) nie płacił czynszu najmu przedmiotowego lokalu za okres dochodzony pozwem tj. od maja do grudnia 2011 roku.

Sporne było to, czy strony zawarły nową umowę najmu, na mocy której miesięczna stawka czynszu za okres dochodzony pozwem wynosiła 2.460,00 zł oraz czy pozwany uznał roszczenie o zapłatę czynszu za maj i czerwiec 2011 roku.

Ciężar udowodnienia tych faktów spoczywał zgodnie z przepisem art. 6 k.c. na powódce.

W części dotyczącej ustalenia zawarcia umowy najmu w stawce czynszu w wysokości 2.460,00 zł powódka sprostала ciężarowemu na niej ciężarowemu dowodowemu.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków A. T. (2) i W. Ś., którzy zeznali, że doszło do zawarcia umowy najmu poprzez pełnomocników w nowej stawce czynszu. Świadkowie ci są rodzicami powódki dlatego ich zeznania należało ocenić szczególnie wnikliwie. Analiza dokumentów złożonych do akt sprawy w postaci wydruków z przelewów załączonych do pozwu, jak również historii rachunku bankowego pozwanego oraz zeznań pozwanego doprowadziła do ustaleń zgodnych z zeznaniami świadków w części dotyczącej zawarcia umowy najmu w stawce czynszu na kwotę 2.460,00 zł.

Jak zeznał pozwany, osobiście dokonywał przelewów z rachunku i osobiście wypełniał oświadczenia składane do księgowości, w których wpisywał stawkę czynszu. Zanim doszło do podwyższenia stawki czynszu pozwany co najmniej 19 razy dokonał przelewu na konto powódki na kwotę 1.230,00 zł tytułem czynszu najmu. Ponieważ kwoty te były przekazywane w oświadczeniach do księgowości, zatem łącznie co najmniej 38 razy pozwany przelewał i przekazywał informację do księgowości o kwocie 1.230,00 zł.

Następnie po przelewach na kwotę 1.230,00 zł pozwany dokonał przelewu w dniu 4.11.2008 roku na kwotę 7.380,00 zł, w którego tytule wskazał trzy miesiące za które opłaca czynsz począwszy od września, co dawało stawkę miesięczną czynszu w wysokości 2.460,00 zł (7.380,00 zł : 3). Od następnego miesiąca tj. od grudnia 2008 roku do kwietnia 2011 roku, pozwany 27 razy przelał kwotę 2.460,00 zł na konto powódki. W marcu 2009 roku przelał kwotę 4.920,00 zł wskazując, że stanowi opłatę za czynsz za dwa miesiące, co również potwierdza fakt, że ustalona pomiędzy stronami stawka czynszu wynosiła 2.460,00 zł (4.920,00 zł : 2). Te stawki pozwany również po każdym przelewie podał w oświadczeniu do księgowości. Niewiarygodne jest zeznanie pozwanego, który zasłaniał się omyłką dokonaną podczas wykonywania przelewów, jak również obrona przez niego linia obrony zaprezentowana w sprzeciwie od nakazu zapłaty i dalszych pismach procesowych, iż stawka czynszu w kwocie 2.460,00 zł była wpisywana omyłkowo. Pozwany prowadzi działalność gospodarczą od końca 2004 roku i jak zeznał, tylko on dokonuje przelewów bankowych. Natomiast na pytanie sądu jakie dotychczas zdarzały mu się omyłki w przelewach bankowych wskazał przykładowo kwotę 500 zł (dowód z zeznań pozwanego godzina 00:58:31, protokół skrócony k. 247). Według twierdzeń pozwanego przelał on omyłkowo na konto pozwanej kwotę 39.360,00 zł. Twierdzenia te są niewiarygodne, nawet bez odniesienia do faktu, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą. Każdy przeciętny człowiek zorientowałby się gdyby z taką częstotliwością i wielokrotnością przelewał środki finansowe, że popełnił omyłkę. Pozwany od listopada 2008 roku do końca kwietnia 2010 roku przelewał środki w stawce czynszu dochodzonej pozwem, nie zawahał się również podczas zgłaszania takiej stawki do biura rachunkowego.

Mając na uwadze ocenę dowodów zaoferowanych w sprawie, że strony zawarły nową umowę najmu w nowej stawce czynszu ustalając ją na kwotę 2.460,00 zł. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka J. B. (2), że ten nie ustalił jako pełnomocnik syna w jego imieniu i na jego rzecz nowej stawki czynszu.

Faktyczne wpłaty stawki czynszu w kwocie 2.460,00 zł licząc od września 2008 roku potwierdzają tezę, że pozwany dowiedział się o nowej ustalonej stawce czynszu, a skoro tych ustaleń dokonywał J. B. (2) z matką powódki, to musiał on przekazać te ustalenia synowi. W przeciwnym razie Ł. B. (1) nie powinien mieć wiedzy w tym zakresie i nie powinien przelewać przez okres od listopada 2008 roku do kwietnia 2010 roku kwot w stawce miesięcznej czynszu w wysokości 2.460,00 zł.

Zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego nie został udowodniony z powyższym uzasadnieniem. Pozwany nie udowodnił, że nadpłacił kwotę czynszu, a w konsekwencji aby przysługiwała mu wierzytelność, którą mógł zgłosić do potrącenia.

Pozwany skutecznie podniósł zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę czynszu za miesiące maj i czerwiec 2011 roku (k. 64).

Pozwany nie zgodził się z zarzutem przedawnienia roszczenia powołując się na uznanie długu przez pozwanego.

Na mocy przepisu 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.

Roszczenie o zapłatę czynszu najmu jest roszczeniem okresowym, a zatem termin przedawnienia roszczenia wynosi 3 lata.

Zgodnie z przepisem art. 123 § 1 pkt. 2 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje.

Powód nie uwodnił faktu uznania roszczenia przez pozwanego. Wezwanie do zapłaty z dnia 13.10.2011 roku (k. 71) wskazuje, że w tym czasie strony postępowania były już w sporze co do obowiązku zapłaty czynszu w stawce miesięcznej 2.460,00 zł. W piśmie tym pozwany ostatecznie domaga się zapłaty od powódki, tylko w ramach wzajemnych wyliczeń oświadczając, że do potrącenia zgłasza kwotę czynszu za okres od maja do września 2011 roku w stawce po 1.230,00 zł. Stanowisko pełnomocnika pozwanego zawarte w piśmie z dnia 13.10.2011 roku, co do którego pełnomocnik procesowy oświadczył, że nie miał pełnomocnictwa do uznania długu za pozwanego, nie pozwala na

przyjęcie, że powódka mogła pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, iż Ł. B. (1) zapłaci czynsz najmu za maj i czerwiec 2011 roku. W związku z tym pismo to nie zawiera treści, która świadczy o uznaniu długu przez pozwanego.

Zgodnie ze słusznym stanowiskiem komentatora zasadniczym celem wykładni omawianego teraz przepisu (art. 123 k.c.) jest wskazanie pewnego minimum wymagań, jakim musi odpowiadać zachowanie dłużnika, by wywoływało skutek w postaci przerwania biegu przedawnienia. Patrząc na to zagadnienie przez pryzmat argumentów uzasadniających instytucję przedawnienia, trzeba powiedzieć, że chodzi o taką aktywność dłużnika, która – z jednej strony – stanowi potwierdzenie długu, dzięki czemu powstaje dowód jego istnienia, i która – z drugiej strony – rodzi po stronie wierzyciela uzasadnione oczekiwanie na dobrowolne spełnienie świadczenia, co z kolei usprawiedliwia jego bezczynność. Jeśli w konkretnym przypadku spełnione są te warunki, wystąpienie skutku w postaci przedawnienia roszczenia byłoby krzywdzące dla wierzyciela i zdecydowanie nieetyczne. (tak Małgorzata Pyziak-Szafnicka, komentarz do art. 123 k.c.).

Mając na uwadze powyższe sąd na podstawie przepisu art. 669 § 1 i 2 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 14.760,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot 2.460,00 zł płatnych od 11 dnia każdego miesiąca począwszy od lipca 2011 roku do grudnia 2011 roku włącznie, o czym orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku. W pozostałym zakresie powództwo oddalił na podstawie przepisu art. 118 k.c., o czym orzekł jak w punkcie drugim sentencji wyroku.

Powódka i pozwany wnieśli o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według stawki minimalnej (k. 247).

Koszty poniesione przez stronę powodową wyniosły 3.401,00 zł (984,00 zł opłata od pozwu, 17,00 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, wynagrodzenie należne radcy prawnemu 2.400,00 zł).

Koszty poniesione przez stronę pozwaną wyniosły 2.400,00 zł tytułem wynagrodzenia należnego radcy prawnemu.

Powódka wygrała sprawę w 75 %, wobec czego przysługuje jej zwrot kwoty 2.550,75 zł (3.401,00 zł x 75%).

Pozwany wygrał sprawę w 25 %, wobec czego przysługuje mu zwrot kwoty 600,00 zł (2.400,00 zł x 25%).

Wobec powyższego sąd na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.950,75 zł (2.550,75 zł – 600 zł) tytułem zwrotu kosztów procesu, o czym orzekł jak w punkcie trzecim sentencji wyroku.

Sygn. akt I C 76/15

Z.

1. odnotować w kontrolce uzasadnień;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć:
 - peł. powoda
 - peł. pozwanej;
3. akta przedłożyć z wpływem lub za 20 dni.