

Sygn. akt V GC 640/13 upr

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze V Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata DOWHANYCZ - TUROŃ
Protokolant: sekr. sądowy Piotr Stolp	

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2014 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa T. M. (1) i (...) Spółka z o.o. w J.

przeciwko (...)

o zapłatę 6 147,48 zł

na skutek sprzeciwu pozwanej od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 21.10.2013 r. sygn. akt V GNc upr 1397/13, który utracił moc w całości

I. zasądza od pozwanej na rzecz (...) Spółka z o.o. w J. kwotę 3.391,11 zł (trzy tysiące trzysta dziewięćdziesiąt jeden złotych jedenaście groszy) z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 1.130,37 zł od dnia 21 marca 2013 r. do dnia zapłaty,

- 1.130,37 zł od dnia 21 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,

- 1.130,37 zł od dnia 21 maja 2013 r. do dnia zapłaty,

oraz na rzecz T. M. (1) kwotę 2.756,37 zł (dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt sześć złotych trzydzieści siedem groszy) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 918,37 zł od dnia 21 marca 2013 r. do dnia zapłaty,

- 919,00 zł od dnia 21 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,

- 919,00 zł od dnia 21 maja 2013 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnych kwotę 1.467,00 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 1.200,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt V GC 640/13 upr

## UZASADNIENIE

**(...) Sp. z o.o. w J. i T. M. (1)** reprezentowani przez radcę prawnego w pozwie skierowanym przeciwko **W. K.** prowadzącej działalności gospodarczą pod firmą (...) oraz jego modyfikacji z dnia 01.10.2013 r. wniosli o zasądzenie na rzecz powoda ad. 1 kwoty 3.391,11 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 1.130,37 zł od dnia 21 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 1.130,37 zł od dnia 21 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 1.130,37 zł od dnia 21 maja 2013 r. do dnia zapłaty,

oraz na rzecz powoda ad. 2 kwoty 2.756,37 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 918,37 zł od dnia 21 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 919,00 zł od dnia 21 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 919,00 zł od dnia 21 maja 2013 r. do dnia zapłaty,

oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazali, że zawarli z pozwaną dnia 24.05.2012 r. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w J. przy ul. (...) na czas określony. Pozwana miała zgodnie z mową płacić im miesięczny czynsz w wysokości 2049,37 zł z góry do 20-go każdego miesiąca oraz wpłacić kaucję w wysokości 4.100 zł każdemu z powodów po 50%. Pozwana wpłaciła kaucję w kwocie 2050 zł T. M. ale nie wpłaciła drugiemu z powodów. Wobec tego wezwał ją do jej zapłaty. Pismem z dnia 12.02.2013 r. pozwana wypowiedziała umowę najmu a pismem z dnia 19.02.2013 r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. W odpowiedzi powodowie wskazali na zawarcie umowy na czas określony, bezskuteczności wypowiedzenia i wezwali ją do zapłaty kaucji i zaległego czynszu. Wezwania okazały się bezskuteczne. Powód wpłaconą przez pozwaną kaucję w wysokości 2050 zł zaliczył na poczet czynszu za luty 2013 r. oraz nadpłatę w wysokości 0,63 zł odjął od czynszu za marzec 2013 r. dlatego do zapłaty za ten miesiąc pozostała kwota 2.048,74 zł oraz za kwiecień i maj 2013 r. w wysokości po 2.049,37 zł miesięcznie.

**Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym** z dnia 21.10.2013 r. (k.39) w sprawie o sygn. akt V GNC upr 1397/13 tut. Sąd uwzględnił w całości żądanie pozwu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana reprezentowana przez adwokata wniosła **sprzeciw** (k.42) zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła zarzut wygaśnięcia umowy łączącej strony wskutek złożenia przez pozwaną w dniu 19.02.2013 r. oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz braku zobowiązania pozwanej do zapłaty czynszu najmu ze względu na wygaśnięcie umowy. Twierdziła, że powodowie zapewniali ją, że w lokalu zostanie założona instalacja grzewcza, jednakże założono tylko grzejniki bez podłączenia do pieca. Podała, iż lokal nie nadawał się do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Pismem z dnia 22.01.2013 r. wezwała więc powodów do niezwłocznego wyposażenia lokalu w system ogrzewania pod rygorem rozwiązania umowy najmu. Wobec bierności powodów pismem z dnia 12.02.2013 r. wypowiedziała umowę najmu a następnie pismem z dnia 19.02.2013 r. odstąpiła od niej. Podała, że dnia 28.02.2013 r. opróżniła i opuściła lokal.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strony są przedsiębiorcami.

(odpis KRS powoda k.11-13, informacja z CEIDG k.14)

W 2012 r. pozwana wraz z A. P. (1) poszukiwały lokalu użytkowego w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług finansowych. Zainteresowane ogłoszeniem umówiły się na oglądanie lokalu położonego przy ul. (...) w J.. Składał się on z sali głównej, zaplecza i toalety. Początkowo lokal oglądała sama pozwana a następnie również A. P. (1), która miała być jego podnajemcą. Lokal w celu oględzin udostępniła im małżonka reprezentanta współwłaściciela lokalu I. Ś.. Podczas oględzin oraz kolejnych spotkań pozwanej już z reprezentantem współwłaściciela lokalu P. Ś. deklarował on z małżonką, że w lokalu planowany jest montaż instalacji centralnego ogrzewania zasilanego ciepłem miejskim (z Przedsiębiorstwa (...)).

Strony zawarły dnia 24.05.2012 r. umowę najmu w/w lokalu na czas określony tj. od dnia 24.05.2012 r. do dnia 24.05.2013 r. W umowie wskazano że lokal wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną i przyłącze energetyczne. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt miał wykonać prace adaptacyjne lokalu do celów swojej działalności.

Strony w § 3 ust. 1 umowy ustaliły, że czynsz najmu w wysokości 2.049,37 zł miesięcznie brutto płatny będzie do 20-go każdego miesiąca z góry w ten sposób, że kwotę 919 zł netto + VAT (czyli 1.130,37 zł) wpłacać będzie na rzecz (...) Sp. z o.o. w J. i kwotę 919 zł netto wpłacać będzie na rzecz T. M. (1).

W § 3 ust. 5 umowy strony ustaliły kaucję gwarancyjną w wysokości 4.100,00 zł płatną po 50% dla każdego z wynajmujących w ratach :pierwsza w kwocie 2050 zł w terminie 7 dni od daty przekazania lokalu i druga rata w kwocie 2.050 zł w terminie do dnia 05.01.2013 r.

Powodowie wynajmowali również sąsiedni, podobny lokal na działalność finansową ( ...). Zatrudniona w nim była A. P. (2), która korzystała z toalety znajdującej się w lokalu najmowanym przez pozwaną. Pomieszczenia w których pracowała A. P. (2) ogrzewane były grzejnikiem elektrycznym, który był włączony w okresie dużych mrozów przez całą dobę.

Pozwana użytkowała lokal zgodnie z przeznaczeniem wraz z podnajemczynią. Wpłaciła pierwszą ratę kaucji i opłacała czynsz najmu. Faktury VAT tytułem czynszu do lokalu pozwanej przynosiła I. Ś..

Jesienią 2012 r. gdy temperatura powietrza zaczęła się obniżać pozwana zwróciła się do I. Ś. o zapewnienie ogrzewania. Wówczas wymieniona samodzielnie a następnie z mężem przywiozła W. K. i A. P. (1) grzejniki elektryczne i dmuchawę. Z grzejników tych małżonkowie Ś. uprzednio korzystali w celu ogrzania przedmiotowego lokalu wówczas gdy sami prowadzili w nim działalność gospodarczą.

(umowa z dnia 24.05.2012 r. k.15-17, zeznania świadków I. Ś. k.85v-86v, A. P. (1) k.116v-117v, J. P. k.118-118v, A. P. (2) k.86v-87v, przesłuchanie : powoda ad. 1 k.118v-119v, pozwanej k.119v-120v)

Pozwana wraz z A. P. (1) włączały grzejniki elektryczne oraz dmuchawę tylko w godzinach swojej pracy. Przez pozostałą część dnia i noc lokal pozostawiały nie ogrzewany. Gdy nadeszły mrozy temperatura w zajmowanym przez nie lokalu była na tyle niska, że korzystały z odzieży wierzchniej.

Powodowie poinformowali je, że nie będzie możliwe zainstalowanie ogrzewania z (...) i zakładać będą ogrzewanie gazowe. W tym celu prosili pozwaną o udostępnienie lokalu celem założenia grzejników. Zostały one zainstalowane jednakże nie podłączono ich do pieca gazowego. Nadal zatem lokal można było ogrzewać tylko za pomocą urządzeń elektrycznych.

Pismem z dnia 22.01.2013 r. pozwana wezwała powodów do „natychmiastowego wywiązania się z umowy ustnej z dnia 24.05.2012 r. dotyczącej instalacji ogrzewania”. Oznaczyła ostateczny termin instalacji na datę 25.01.2013 r. i zaznaczyła że nie wywiązanie się z terminu skutkować będzie rozwiązaniem umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

(...) sp. z o.o. w J. pismem z dnia 12.02.2013 r. doręczonym pozwanej dnia 15.02.2013 r. wezwała pozwaną do zapłaty drugiej części kaucji w kwocie 2050 zł.

Pismem z dnia 12.02.2013 r. doręczonym w/w spółce 21.02.2013 r. pozwana wypowiedziała w trybie natychmiastowym umowę stron z dnia 24.05.2012 r. Informując, że lokal zostanie oddany 28.02.2013 r.

W nawiązaniu do powyższego pismem z dnia 19.02.2013 r. doręczonym w/w spółce 04.03.2013 r. pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

W odpowiedzi na powyższe pisma powód informował pozwaną, że brak jest możliwości rozwiązania umowy i wzywał wymienioną do zapłaty zaległej kaucji i czynszu najmu. Pozwana odmawiała zapłaty.

Dnia 28.02.2013 r. pozwana opróżniła i opuściła lokal sporządzając na tę okoliczność jednostronny protokół odbioru i dokumentację fotograficzną.

(wezwanie do zapłaty k.19, 23-24, 30-31, wypowiedzenie i oświadczenie o odstąpieniu k.18-20, pismo powoda k.21-22, 27-28, faktura VAT k.25-26, pismo pozwanej k.29, pismo z 22.01.2013 r. k. 52, protokół przekazania lokalu k.53, fotografie k. 102-109, fotografie na płycie CD k.110, zeznania świadków I. Ś. k.85v-86v, A. P. (1) k.116v-117v, J. P. k.118-118v, A. P. (2) k.86v-87v, przesłuchanie : powoda ad. 1 k.118v-119v, pozwanej k.119v-120v)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie w całości dowiedli w niniejszym postępowaniu za pomocą dowodów z dokumentów, zeznań świadka i przesłuchania reprezentanta powodowej spółki zasadność swojego roszczenia. Wypełnili zatem nałożony nań dyspozycją art. 6 k.c. obowiązek dowodowy. Zgodnie bowiem z tym przepisem ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Dowody z dokumentów zaoferowane przez strony były spójne, Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności, zresztą nie czyniły tego również strony. Ich treść odpowiadała zatem prawdzie. Również zeznaniom świadków Sąd przydał walor wiarygodności. Świadkowie starali się w sposób obiektywny i rzeczowy opisać współpracę stron. Zdaniem Sądu dowód z przesłuchania stron należało w niniejszym postępowaniu potraktować z dużą ostrożnością i przydać walor wiarygodności twierdzeniom reprezentanta powodowej spółki oraz pozwanej tylko w zakresie w jakim pokrywały się one z wiarygodnymi dowodami z dokumentów i z wiarygodnymi zeznaniami świadków albowiem oczywiste jest, że przesłuchanie stron jest dowodem obciążonym subiektywizmem postrzegania i dążeniem do uzyskania dla siebie korzystnego rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na względzie Sąd stwierdził, że bezspornym w niniejszej sprawie było, iż strony w zakresie działalności swoich przedsiębiorstw zawarły ze sobą umowę najmu lokalu użytkowego położonego w J. przy ul. (...) na czas określony. Pozwana miała zgodnie z mową płacić im miesięczny czynsz w wysokości 2.049,37 zł z góry do 20-go każdego miesiąca oraz wpłacić kaucję w wysokości 4.100 zł każdemu z powodów po 50%. Pozwana wpłaciła kaucję w kwocie 2050 zł T. M. ale nie wpłaciła drugiemu z powodów. Wobec tego wezwał ją do jej zapłaty. Pismem z dnia 12.02.2013 r. pozwana wypowiedziała umowę najmu a pismem z dnia 19.02.2013 r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Sąd nie podzielił żadnego z zarzutów pozwanej wywiedzionych w sprzecznie od nakazu zapłaty. Pozwana nie dowiodła ich zasadności.

W szczególności brak było jakiegokolwiek wiarygodnego dowodu na okoliczność jakoby strony ustnie zmodyfikowały umowę stron z dnia 24.05.2012 r. w zakresie terminu i konkretnych cech montażu instalacji CO w przedmiotowym lokalu. Zgromadzone dowody w sprawie wskazywały zdaniem Sądu jednoznacznie, że powodowie zamierzali w tymże lokalu taką instalację założyć i początkowo planowali, że ciepło będzie pochodziło z Przedsiębiorstwa (...) ( (...)u). Żaden dowód nie wskazywał na to aby doszło do jednoznacznego zobowiązania się powodów w tym zakresie. Pisemna

umowa stron zdaniem Sądu przewidywała tak szczegółowe regulacje dotyczące przedmiotowego lokalu (choćby dot. dostępu do toalety dla pracowników lokalu sąsiedniego – (...)), że biorąc pod uwagę zasady doświadczenia życiowego i staranność jaką przedsiębiorcy winni wykazać przy prowadzeniu swoich spraw (art.355 § 2 k.c.) stwierdzić trzeba, iż tak ważną kwestię jak termin i system ogrzewania gdyby została umówiona to z pewnością zamieściłyby w pisemnej umowie. Tym bardziej, że w umowie wskazano że lokal wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną i przyłącze energetyczne. Skoro umowa nie zawierała regulacji odnośnie mającej zostać zamontowanej instalacji CO, a brak było wiarygodnych dowodów aby zmodyfikowano ją ustnie to należało dojść do przekonania, iż umowy w tym zakresie nie zawarto.

Sąd nie podzielił również zarzutu pozwanej jakoby lokal nie nadawał się do umówionego użytku tj. świadczenia usług finansowych. Zgromadzone dowody wskazywały bowiem jednoznacznie, że pozwana wraz z A. P. (1) użytkowały lokal zgodnie z przeznaczeniem. W okresie jesiennym 2012 r. otrzymały także od reprezentanta powoda i jego małżonki do dyspozycji elektryczne grzejniki i dmuchawę, dzięki którym mogły zapewnić w lokalu temperaturę pokojową. Wymieniony bowiem ogrzewał tym sposobem lokal gdy prowadził tam działalność gospodarczą, a nadto lokal sąsiedni tym systemem z powodzeniem był ogrzewany. Pozwana wraz z A. P. (1) nie skorzystały z tej możliwości, bowiem nie uruchamiały tychże urządzeń grzewczych przez odpowiednio długi czas. Z tej przyczyny temperatura w czasie mrozów w lokalu spadała i musiały korzystać z wierzchniej odzieży. Sąd w tym kontekście badał również, czy w sprawie nie zaistniały przesłanki z art. 682 k.c. i doszedł do jednoznacznego przekonania, że lokal nie posiadał wad zagrażających zdrowiu.

Podkreślenia wymaga, że strony łączyła umowa zawarta na czas określony tj. od dnia 24.05.2012 r. do dnia 24.05.2013 r. Rozwiązanie jej czy też odstąpienie od niej przez pozwaną pismami z dnia 12 i 19.02.2013 r. było bezskuteczne. Pozwanej bowiem takowe uprawnienie w świetle zapisów umowy nie przysługiwało. Strony postanowiły w § 5 umowy kiedy może ona zostać rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia. Okoliczności te w niniejszym sporze nie wystąpiły. Zatem pozwana zdaniem Sądu winna była w całości opłacić drugą część kaucji oraz opłacać faktury VAT przesyłane jej przez powodów, gdyż były naliczane prawidłowo.

Roszczenie pozwu było w tym zakresie słuszne i uzasadnione treścią zawartej umowy. Powód prawidłowo wpłacił przez pozwaną kaucję w wysokości 2.050 zł zaliczył na poczet czynszu za luty 2013 r. oraz nadpłatę w wysokości 0,63 zł odjął od czynszu za marzec 2013 r. dlatego do zapłaty za ten miesiąc pozostawała kwota 2048,74 zł oraz za kwiecień i maj 2013 r. w wysokości po 2.049,37 zł miesięcznie.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481§1 i 2 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu. Termin wymagalności wynikał z § 3 ust. 1 umowy.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzone koszty składała się opłata od pozwu w wysokości 250 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1200 zł obliczone stosownie do §6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...).

Sąd podczas rozprawy dnia 17.04.2014 r. pominął dowód z przesłuchania powoda ad. 2 – T. M. (1) albowiem prawidłowo wezwany na rozprawę pod takim rygorem (k. 77,78) nie stawiał się i nie usprawiedliwił swojego niestawiennictwa.